

## INDICE – TOMO 2

### Convenio con DISA ES trasera del Cementerio de Las Palmas

PÁG.	FECHA	DOCUMENTOS
1095-1160	22/04/2021	<i>(continuación)</i> Comunicación de la Asesoría Jurídica adjuntando Decreto y escrito relativo a la interposición del recurso contencioso administrativo 144/2021.
1161-1169	28/04/2021	Oficio de 18/04/2021 requiriendo copia del expediente administrativo.
1170-1173	11/05/2021	Comunicación de la Asesoría Jurídica remitiendo propuesta de resolución sobre el recurso 144/2021, requiriendo copia expediente
1174-1175	21/05/2021	Notificación de emplazamiento en el proc. 144/2021 dirigido a Disa Red de Servicios Petrolíferos SAU
1176	26/05/2021	Remisión de copia del expediente a Asesoría Jurídica
1177-1859	05/07/2021	Diligencia de Ordenación del proc. 144/2021, adjuntado informe valoración de Pedruzcos Oil SL
1860	19/08/2021	Escrito sobre encargo a Geursa para la elaboración de informe contradictorio
1861	27/08/2021	Comunicación interdepartamental dirigida a la Asesoría Jurídica solicitando los anexos 1 y 3 del valoración de Pedruzcos Oil SL
1862-1863	01/09/2021	Solicitud dirigida al Juzgado relativa a los anexos 1 y 3 del valoración de Pedruzcos Oil SL, y remisión a la Asesoría Jurídica
1864-1954	02/09/2021	Documentación remitida por la Asesoría Jurídica, sobre los anexos 1 y 3 del valoración
1955-2064	04/10/2021	Documentación remitida por la Asesoría Jurídica, sobre los anexos 1 y 2 del valoración
2065-2378	04/10/2021	Documentación remitida por la Asesoría Jurídica, sobre los anexos 3 y 6 del valoración
2379-2380	29/11/2021	Informe técnico sobre aprobación del texto inicial de la Adenda al convenio urbanístico de 12/03/2012
2381-2392	16/12/2021	Diligencia Ordenación y Oficio del proc. 144/2021, requiriendo completar expediente
2393-2397	24/01/2022	Diligencia Ordenación del proc. 144/2021
2398-2409	04/02/2022	Remisión de documentación al Juzgado y remisión a la Asesoría Jurídica del justificantes de envío al Juzgado
2410-2417	04/02/2022	Informe jurídico sobre la Adenda al convenio urbanístico de 12/03/2012
2418-2419	09/02/2022	Solicitud de informe a la Asesoría Jurídica
2420-2423	24/02/2022	Informe emitido por la Asesoría Jurídica
2424-2435	04/04/2022	Propuesta de Acuerdo a la Junta de Gobierno de la Ciudad sobre la aprobación inicial de la Adenda al Convenio
2436	04/04/2022	Informe concluso sobre el expediente
2437-2438	04/04/2022	Remisión del expediente a Secretaría General Técnica
2439-2450	07/04/2022	Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad sobre la aprobación inicial de la Adenda al Convenio

<b>PÁG.</b>	<b>FECHA</b>	<b>DOCUMENTOS</b>
2451-2453	08/04/2022	Devolución de expediente deliberado en Junta de Gobierno
2454-2465	26/04/2022	Certificación del Acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 07/04/2022



Asimismo, como ya se ha demostrado las contraprestaciones que se proponen son ajenas al interés general y a los intereses de los ciudadanos de Las Palmas de Gran Canaria, que han de presidir los criterios de ordenación del planeamiento urbanístico, por lo que el contenido del Convenio sería **NULO de PLENO DERECHO**.

#### DEL INFORME JURÍDICO EMITIDO POR EL SERVICIO DE URBANISMO.

Examinado el informe jurídico que consta en el expediente remitido, suscrito el día 24 de febrero de 2014, y las disposiciones legales que en el mismo se relacionan se considera el mismo ajustado a Derecho, asumiéndolo la Asesoría Jurídica como propio en todos sus términos.

Para valorar la afirmación del párrafo anterior realizado por la Dirección General de la Asesoría Jurídica, nos remitimos a las conclusiones que hicimos en el apartado anterior que trata sobre el informe emitido por la Asesoría jurídica del Servicio de Planeamiento. **El Convenio urbanístico firmado con DISA, ni es IDÓNEO ni es VIABLE. Ya que NO es acorde con el TRLOTENC'00; su objeto NO satisface el interés público urbanístico; NO se sujeta a las determinaciones de las Normas urbanísticas, y, por tanto, es NULO DE PLENO DERECHO por NO respetar el alcance, efectos y Régimen Jurídico que las mismas prevén.**

Finaliza el referido informe

#### VII. CONCLUSIONES

Visto el expediente remitido para la formalización de convenio entre el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y Disa Servicios Petrolíferos SAU, con el informe jurídico que lo sustenta, con la salvedad de que la fiscalización previa, a su sometimiento a la autorización de la Junta de Gobierno debe hacerla la Intervención General, esta Asesoría Jurídica informa favorablemente el mismo.

Totalmente en desacuerdo con el informe favorable emitido por todas las cuestiones expuestas hasta el momento, salvo con la mención a la necesidad de que deba existir una fiscalización previa de la Intervención General que analizamos a continuación. No consta, como hemos dicho, el análisis de la situación urbanística de los terrenos que son objeto de convenio. Particularmente, de los terrenos afectados por el vial y el espacio libre, cuya obtención, insistimos fue el origen de todo este proceder.-

Tras leer el informe favorable de la Dirección General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, cabe decir que se limita a dar el visto bueno al informe anterior, sin que exista un detenido análisis de la realidad urbanística vigente, las estipulaciones del convenio y el resultado final que se propone del convenio.-

#### DECIMA.- INFORME DE LA INTERVENCIÓN GENERAL, SERVICIO DE GESTIÓN JURÍDICA, SOBRE LA APROBACIÓN DEL TEXTO INICIAL DEL CONVENIO

G006754ad115f6068da07ef\_24f003X

COPIA AUTÉNTICA que pueda ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/verifex.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	1/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01090

**URBANÍSTICO EXPROPIATORIO A SUSCRIBIR CON LA ENTIDAD MERCANTIL "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U.", PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de fecha 21 de mayo de 2014 ( PGA/CCP págs. 377 Expte. 2.5.74)**

Como consecuencia de la advertencia realizada por la Dirección General de la Asesoría Jurídica, el Jefe del Servicio de Planeamiento, Sr. Setién Tamés, con fecha 29 de abril de 2014, y Registro de Entrada, número 573, en el Servicio de Intervención General de fecha 5 de mayo de 2014, remite solicitud de informe al Servicio Jurídico-Económico de Intervención General ( JST/AHA/MJTN págs. 376 Expte. 2.5.74).

Con fecha 22 de mayo de 2014, la Vice-interventora informa al Servicio de Planeamiento de que debe ser el órgano de gestión presupuestaria el que emita el informe solicitado.



**ASUNTO:** APROBACION DEL TEXTO INICIAL DEL CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO A SUSCRIBIR CON LA ENTIDAD DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.U", PARA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Examinado el remitido, y a efectos de completar debidamente el expediente, se deberá aportar la siguiente documentación:

Informe del Órgano de Gestión Presupuestaria (Base 39ª del vigente Presupuesto General)

Se devuelve el expediente, a los efectos de que se proceda a la aportación de la documentación reflejada, y posterior remisión a esta Intervención General para su debida fiscalización

**UNDECIMA. DEL INFORME DEL ÓRGANO DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA SOBRE LA APROBACIÓN DEL TEXTO INICIAL DEL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO A SUSCRIBIR CON LA ENTIDAD MERCANTIL "DISA RED DE**

75

2.5.74

1096

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	2/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

G008754ad115160866e07e5320041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validooc/index.jsp>

**SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U.", PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de fecha 21 de mayo de 2014 ( HGA/CCP págs. 381-382 Expte. 2.5.74)**

De dicho informe hemos de destacar que se hace mención a que



Entre las compensaciones a realizar por esta entidad se encuentra la aportación de una parcela en la Vega de San José valorada en 1.675.922,30 €, que aún no ha sido adquirida. Según informa el Servicio de Urbanismo con fecha 12 de junio de 2014:

"1.- La Adquisición por el Ayuntamiento del solar urbano en la calle Alicante, barrio de la Vega de San José, en este término municipal, no implica ningún gasto para esta administración por tratarse de una cesión urbanística obligatoria y gratuita a formalizar por el Gobierno de Canarias.

2.- La regularización jurídica y registral de la citada parcela forma parte de un expediente en el que se contempla la formalización en documento inscribible de la cesión de la finca registral resto a este Ayuntamiento, que corresponde a los inmuebles de cesión urbanística obligatoria y gratuita.

En cuanto a la tramitación del expediente constan emitidos los informes previos de ambas administraciones, previéndose la formalización de la transmisión en el curso de este año "

En caso de que esta adquisición no llegara a realizarse, para la adaptación del presente Convenio, la Corporación deberá adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento, desde el punto de vista presupuestario, de la regla de gasto, del principio de estabilidad presupuestaria, así como del plan de ajuste aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de marzo de 2012, autorizado por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas el día 30/04/12, y revisado por acuerdo plenario de 25 de septiembre de 2013 Las Palmas de Gran Canaria, a 18 de junio de 2014.



**LA TÉCNICO SUPERIOR DE  
GESTIÓN PRESUPUESTARIA**

**Hellodora Garvía Arrogante**

Al referirse a que "*en caso de que esta adquisición (parcela de la Vega de San José) no llegara a realizarse, para la adaptación del presente Convenio, la Corporación deberá adoptar las medidas necesarias par el CUMPLIMIENTO, desde el punto de vista presupuestario, DE LA REGLA DE GASTO, del PRINCIPIO DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA, así como del PLAN DE AJUSTE aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de marzo de 2012,...*", tendremos que acudir al texto de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera para aclarar nuestro punto de vista,

**Artículo 3 Principio de estabilidad presupuestaria**

1. La elaboración, aprobación y ejecución de los Presupuestos y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de los distintos sujetos comprendidos en el ámbito de aplicación de esta Ley se realizará en un marco de estabilidad presupuestaria, coherente con la normativa europea.
2. Se entenderá por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural.
3. En relación con los sujetos a los que se refiere el artículo 2.2 de esta Ley se entenderá por estabilidad presupuestaria la posición de equilibrio financiero.

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	3/75





Artículo 12 Regla de gasto

1. La variación del gasto computable de la Administración Central, de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones Locales, no podrá superar la tasa de referencia de crecimiento del Producto Interior Bruto de medio plazo de la economía española.

El Plan de Ajuste prevé hacer importantes esfuerzos en el control del gasto. Por ejemplo, el Ayuntamiento, reduce su presupuesto en 2013, en 16 millones de euros con respecto a 2012. Teniendo en cuenta los esfuerzos que el Ayuntamiento debe hacer, a los que se ve avocado para tratar de controlar el gasto, la técnico de gestión presupuestaria menciona e insiste en lo manifestado en el informe del servicio de urbanismo, de fecha 12 de junio de 2014.

1.- La Adquisición por el Ayuntamiento del solar urbano en la calle Alicante, barrio de la Vega de San José, en este término municipal, no implica ningún gasto para esta administración por tratarse de una cesión urbanística obligatoria y gratuita a formalizar por el Gobierno de Canarias.

La afirmación "No implica ningún gasto para esta Administración por tratarse de una cesión urbanística obligatoria y gratuita...", lleva a deducir que uno de los motivos que avalan la operación, es la cesión obligatoria y gratuita. Esta circunstancia se produce en el tiempo, pero con el hándicap de que finalmente la parcela no podrá ser utilizada según la previsión de la propuesta de Convenio. Lo que obligará a la Administración a buscar alternativas para satisfacer un acuerdo que nunca debió de producirse por ser inoportuno, inconveniente e imposible.

La previsión era que con la parcela de la calle Alicante, obtenida gratuitamente, se cumpliera la regla de gasto para llegar a un acuerdo con DISA. Por dicho motivo, el órgano de gestión presupuestaria lo informa favorablemente, porque se entiende que la operación no costará dinero a las arcas públicas y, además, DISA paga una cantidad de dinero que se ingresan para, según propias palabras de la técnico de gestión presupuestaria, "aplicarse al presupuesto municipal y dedicarse a la realización de gastos de naturaleza acorde a ellos."

En todo caso, se incluye en el informe que

En caso de que esta adquisición no llegara a realizarse, para la adaptación del presente Convenio, la Corporación deberá adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento, desde el punto de vista presupuestario, de la regla de gasto, del principio de estabilidad presupuestaria, así como del plan de ajuste aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de marzo de 2012, autorizado por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas el día 30/04/12, y revisado por acuerdo plenario de 25 de septiembre de 2013. Las Palmas de Gran Canaria, a 18 de junio de 2014.



LA TÉCNICO SUPERIOR DE GESTIÓN PRESUPUESTARIA

Heildora Garvía Artogante

Dicha circunstancia se produjo, ya que la adquisición llegó a realizarse pero la parcela obtenida no pudo ser destinada conforme a la previsión que recogía el Convenio.

G008754ad115160868e07e5320041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	4/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

Por lo que la Corporación, conforme a lo estipulado en el informe del Órgano de Gestión Presupuestaria, debió adoptar las medidas necesarias para cumplir, desde el punto de vista presupuestario, con la Regla de Gasto, con el Principio de Estabilidad Presupuestaria, así como con el Plan de Ajuste aprobado por el Pleno. Nada de esto se hizo.

Así las cosas, se decide asumir el cambio de circunstancias con respecto a lo pactado en el convenio firmado en 2015, con la propuesta de una Adenda, con la que se adopta la decisión de cambiar la parcela de la Vega de San José por la Parcela sita en la rotonda doctor Luis Navarro Pérez que da acceso al Cementerio de San Lázaro.-

Así, sin más, sin control previo del Órgano de Gestión Presupuestaria, sin tasación contradictoria por parte del Ayuntamiento, dando por buena la tasación realizada por DISA, sin los preceptivos informes jurídicos, sin pronunciamiento de la Dirección General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento, etc., etc., etc...; y como corolario, se hace una modificación que prevé la expropiación de la ESR-16 que costará un dinero que tampoco se contempla en ningún estudio de viabilidad económica de la decisión tomada. Y con claro perjuicio a los intereses de PEDRUZCOS OIL, S.L., explicados en la alegación previa del presente escrito, propietaria de una parcela en dicha zona, y quien se le deniega el otorgamiento de una licencia para construcción de un estación de servicio.-

**DUODECIMA.- INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO ACREDITATIVO DE QUE LA PARCELA DE LA CALLE ALICANTE, Nº 10, DE LA VEGA DE SAN JOSÉ, ES DE CESIÓN URBANÍSTICA OBLIGATORIA Y GRATUITA, de fecha 29 de septiembre de 2014 ( JST/AHA págs. 384-386 Expte. 2.5.74)**

Sobre la base del informe evacuado por la Técnico Superior de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con fecha 18 de junio de 2014, en la que advierte de lo siguiente; "En caso de que esta adquisición (parcela de la Vega de San José) no llegara a realizarse, para la adaptación del presente Convenio, la Corporación deberá adoptar las medidas necesarias par el CUMPLIMIENTO, desde el punto de vista presupuestario, DE LA REGLA DE GASTO, del PRINCIPIO DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA, así como del PLAN DE AJUSTE aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de marzo de 2012,...", se redacta Informe por parte del Técnico Superior de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, el cual es firmado por el Jefe del Servicio de Urbanismo, D. José Manuel Setién Tamés, con fecha 29 de septiembre de 2014, para acreditar que la parcela sita en la calle Alicante, número 10, de la Vega de San José, es de cesión obligatoria y gratuita.



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	5/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01094



Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
Área de Sistemas de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua  
Servicio de Urbanismo  
Ref: JST/AHA  
Expte: 2.5.74  
Doc: 2014-09-29 informe parcela cl Alicante

ASUNTO: Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas. Informe acreditativo de que la parcela de la calle Alicante nº 10, de la Vega de San José, es de cesión urbanística obligatoria y gratuita.

INFORME

Como ya se ha dicho anteriormente, lo estipulado en el convenio dejaba la puerta abierta a la cesión futura de la titularidad del vial y el espacio libre, tan urgentes y necesarios de obtener para lo intereses municipales y el adecuado desarrollo del planeamiento, al cumplimiento de la obtención de esta parcela por parte del Ayuntamiento, y su posterior cesión a DISA.-

El hecho es que la adquisición de la parcela de la Vega de San José no se produjo. A pesar de que el Jefe de Servicio de Planeamiento, Sr. Setién Tamés, en el informe referido, deja meridianamente claro que su obtención es gratuita, lo cual es cierto, el tiempo ha terminado demostrando que fijar una condición como la que fijó posteriormente el Convenio que se firmó, donde se sometía al cumplimiento de la obtención por el Ayuntamiento de la parcela de San José y la posterior cesión a DISA, no cumplía con los requisitos necesarios para justificar la oportunidad, conveniencia o posibilidad de lo pactado, a la hora de obtener lo que era tan necesario para el Ayuntamiento. Lo que evidencia que dicho acuerdo era nefasto para los intereses municipales y muy conveniente a los de DISA:

4-4).- El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

4-5).- El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

4-6).- Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

4-7).- En el plazo máximo de seis meses, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento a DISA, esta última deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

G006754ad11516066e0765320041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Código Seguro de verificación:rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	6/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==



La cuestión que se plantea a partir de ese momento, cuando el Ayuntamiento se ve en la necesidad de buscar otro emplazamiento para cumplir con lo pactado, es si se darían las premisas necesarias para considera cumplido el interés general y de la Corporación, y si con la adopción de las nuevas medidas y la ADENDA al convenio se podía lograr arreglar el descomunal despropósito.-

**DECIMOTERCERA.- INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO ACREDITAVITO DE QUE EL SERVICIO ASUME COMO PROPIAS LAS VALORACIONES EXTERNAS RECOGIDAS EN EL CONVENO, de fecha 29 de septiembre de 2014 ( JST/AHA págs. 388-389 Expte. 2.5.74)**

V.- A petición del servicio jurídico económico de Intervención General y para su incorporación al expediente del asunto de referencia, se informa que este jefe de servicio ha incorporado al expediente, asumiendo como propias, las valoraciones externas emitidas tanto a petición de este Ayuntamiento como a petición de la entidad DISA

El servicio asume como propias las valoraciones externas realizadas que, como ha quedado comprobado, están mal hechas. Damos por reproducidas las alegaciones del ordinal sexto del presente escrito.-

**DECIMOCUARTA.- INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO ACREDITAVITO DE QUE SE HA INCORPORADO AL TEXTO DEL CONVENIO LA SUPERFICIE QUE ES OBJETO DE EXPROPIACIÓN, de fecha 29 de septiembre de 2014 ( JST/AHA págs. 390-391 Expte. 2.5.74)**

VI.- La estipulación primera del convenio queda con la siguiente redacción:

*PRIMERA.- Las partes fijan de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Diaz-Saavedra Navarro y propiedad de "DISA", de 1.224,99 m2, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente en las estipulaciones tercera y cuarta:..."*

Si bien es cierto que, a requerimiento del servicio jurídico económico de Intervención General, el Servicio de Planeamiento se ve obligado a incorporar la superficie total objeto de expropiación, (cosa que hasta el momento no aparecía reflejada en el mal llamado convenio expropiatorio con DISA, dando lugar a todo tipo de inconcreciones sobre lo que DISA debía dar a cambio de lo que recibía) no es menos cierto que, aún concretando dicha superficie, los acuerdos inmediatos a cumplir por ambas partes recogidos en la estipulación cuarta del convenio que, finalmente, resultó firmado por las partes, como ya se verá mas adelante, en nada refleja lo que se dice en el EXPOSITIVO "V" del Convenio, como se puede apreciar a continuación:

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	7/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

G008754ad115160866e07ef 041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

01096

V.- El exponen "V" del convenio queda con la siguiente redacción:

"V.- Que se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la mayor parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a Espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio.

El resto del suelo que no se adquiere, cuya propiedad mantiene DISA, quedará configurado como una parcela en esquina entre la citada prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, destinada a uso terciario. La superficie total objeto de expropiación es de 1.224,90 m2."

Según el citado exponiendo se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la mayor parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio. De esta nueva redacción de los motivos por los cuales se hace necesaria la inmediata adquisición del suelo afectado por el vial y el espacio libre, no puede generar otro sentimiento que la más absoluta perplejidad.-

Y esto es así por varios motivos:

1º. El motivo principal, en un principio (en aquella lejana fecha de 2013) –según los informes evacuados por el Jefe de Servicio de Planeamiento, así como el resto de informes técnicos y jurídicos que avalaron la propuesta en su momento, que es, ahora, el que también firma este informe–, de la NECESIDAD de obtener INMEDIATAMENTE el suelo afectado por el vial y el espacio libre, que OBLIGABA a la Administración a ADQUIRIR por EXPROPIACIÓN, NO era otro que el literal que se muestra a continuación, extractado del apartado SEGUNDO del informe de Propuesta de Convenio firmado por el Jefe del Servicio de Urbanismo, don José Manuel Setién Tamés, con fecha 20 de mayo de 2013:

espacio libre. Asimismo se verifica que no sólo existe la obligación de adquirir, sino la necesidad actual motivada por la inminente apertura del nuevo Palacio de Justicia de la calle Málaga, con el consiguiente aumento de la circulación de vehículos.

En cambio, cuando es inminente la apertura del Palacio de Justicia, y se hace evidente que la obligación de adquirir y la necesidad NO es tanta, la motivación que, en realidad no es mas que una simple excusa que en nada sustenta la exigencia de la Ley de que el interés general quede debidamente demostrado, se trasmuta a la

finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio.

81

G008754ad11516066e07e5320041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2.5.74

1102

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	8/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==



Es decir, lo que se busca no es la justificación motivada de donde radica el verdadero interés general de la operación que provoca la INMEDIATA NECESIDAD de ADQUIRIR por EXPROPIACIÓN los suelos afectados y que, a su vez provoca la OBLIGACIÓN de ADQUIRIR por parte del Ayuntamiento. Estas razones, si nos fijamos bien, y analizamos los tempos del proceso, NO existen. Tanto es así, que el mejor juez que todo lo juzga de forma ecúanime, el tiempo, demuestra que ninguno de estos motivos existían en realidad. Que la única persona que, hasta la fecha, se ha beneficiado de tamaño despropósito a sido DISA. Mientras, el Ayuntamiento, sigue asumiendo incomprensibles obligaciones para obtener, siempre según los informes del señor Setién, 1.224,99 m<sup>2</sup> que, a pesar de la NECESIDAD, la INMEDIATEZ y la OBLIGACIÓN de ser adquiridos, todavía NO se sabe donde se encuentran. Pero eso sí, DISA ya ha obtenido mas de lo que se merecía y todavía persigue obtener más. Y esto ocurrirá si no se para a tiempo lo que se pretende hacer con la modificación que se ha planteado, la cual trae causa de todo este embrollo.

2ª. La pretensión de beneficiar a un ente privado como es DISA, es tan descarada, que la NECESIDAD e INMEDIATEZ para obtener los terrenos No se traduce en unas Estipulaciones que recojan la obligación de cesión de la titularidad una vez firmado el Convenio.

Cuando la lógica de la negociación –que, no olvidemos, lo que tenía que proteger era el interés general– debió conducir a un escenario, donde DISA debió transmitir la propiedad de los 1.244,99 m<sup>2</sup> en cumplimiento de lo que debió ser, como se expresa en la ESTIPULACIÓN TERCERA de la propuesta, un “Acto efectivo a la firma del Convenio”, se estipuló que; a cambio de 876.586,63 €, y la ridícula cesión de uso de un vial, cesión que **NUNCA** se llevó a cabo, que discurriría pegado a la tapia del cementerio, con un ancho ridículo de 3,50 metros (vial ilegal no recogido en el planeamiento municipal, lo que hacía imposible el acuerdo); DISA obtuviera la cesión de los terrenos de la Estación de Obispo Romo-Altavista y la recalificación de las parcelas de su propiedad con un incremento edificatorio de casi 12.500 metros cuadrados.

Pero a la hora de la verdad, el momento crucial en el que tanta urgencia y necesidad de la Administración Pública, que motivaba la obligación de expropiar, se debió ver recompensada con el “Acto efectivo a la firma del Convenio” de la cesión de los famosos 1.224,99 m<sup>2</sup>, estipulación que debió quedar recogida en la propuesta de Convenio, el Sr. Setién, Jefe de Servicio, decide introducir en su propuesta, que luego se convertirá en la redacción definitiva del Convenio que se firmó, la ESTIPULACIÓN CUARTA.7, la cual pospone la obtención de lo que era tan necesario de obtener, con absoluta inmediatez y que, a la vez, justificaba la obligación de adquirir por parte del Ayuntamiento

4-7.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

6006754ad115f16066dd07ef\_041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validacion/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==	PÁGINA	9/75
rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==				

01098

O sea que DISA, después de haber obtenido, prácticamente, todo lo obtenible –ya ha quedado demostrado con la tasación de ACTÚA, que no existe la necesidad de ceder la parcela de la Vega de San José (ahora la parcela de la Rotonda doctor Luis Navarro Pérez que da acceso al Cementerio de San Lázaro), los técnicos municipales promueven y avala la posposición de la obtención de lo que era tan necesario y urgente para el desarrollo urbanístico de la ciudad, al cumplimiento de una condición futura (trámite de cesión de la propiedad de la parcela comprometida). Pero, además, somete, además, dicha condición, a que la cesión de la titularidad de los 1.224,99 m<sup>2</sup> **nunca se haga antes de que hayan pasado seis meses (sic)** desde que DISA haya obtenido la licencia para montar la estación de servicio.-

**¿Dónde quedan ahora los conceptos de posibilidad, oportunidad y conveniencia?**

*Oportunidad: Con fecha 8 de Abril de 2013 y registro general número 54.365 tiene entrada en el Ayuntamiento escrito, dirigido por don Bernabé Rodríguez Pastrana, en nombre y representación de la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SA, mediante la cual se eleva propuesta de convenio para la reubicación de determinadas Estaciones de Servicio.*

Ni siquiera se consideró que fuera un “acto efectivo a la firma del convenio” la obligación de reubicar las “determinadas” estaciones de servicio. Y, como hemos dicho, DISA continúa en **septiembre de 2020**, después de la firma del acuerdo, explotando la estación de servicio que se encuentra en la trasera del cementerio. La reubicación NO era tan urgente.-

Y, cuanto a la estación de servicio sita en la Plaza de Nuestra Señora de los Reyes, en la estipulación primera 3.2 se recoge que

*3.2. El cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Aguilera.  
El uso es modificado a Uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicios.*

Cuando se hablaba de reubicación, lo cierto es que en el lugar seguirá una estación, aunque sea pequeña... por más que en la Memoria de la Modificación Menor del SG-14 (pag. 8 apartado 4.1 de la Memoria), se habla de reubicar las Estaciones de Servicio Fuera de los Núcleos Urbanos Colmatados como algo prioritario en la ordenación del municipio y luego se permiten proponer algo como lo de la cláusula 3.2 de la Estipulación Primera del Convenio. Es evidente que dejar “una pequeña Estación de Servicio” para nada cumple con la idea de reubicación que se pretende hacer creer como motivación del interés general y, por tanto, con la necesidad de hacer lo que se hizo.

Y mucho menos concuerda con la motivación de la modificación del Convenio del que dicen trae causa la modificación del SG-14 “Cementerio de San Lázaro” que actualmente se propone para justificar la recalificación de los terrenos que se pretende ceder a DISA en sustitución de los que no se le pudieron dar en la Vega de San José. La conclusión de todo ello, es que se está haciendo planeamiento a la carta para beneficiar

G006754ad115160686e07e5320041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validocod/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	10/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01099

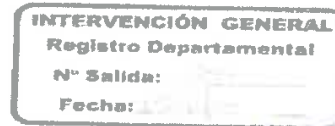
los intereses de DISA, sin que el interés público reciba algo que realmente compense todo lo entregado a cambio.

**DECIMOQUINTA.- PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DEL TEXTO INICIAL DEL CONVENIO, de fecha 29 de septiembre de 2014 ( JST/AHA págs. 392-407 Expte. 2.5.74)**

El Servicio de Planeamiento eleva la cuestión a la Junta de Gobierno de la Ciudad.-

**DECIMOSEXTA.- INFORME DE LA INTERVENCIÓN GENERAL A LA PROPUESTA DE APROBACIÓN DEL TEXTO INICIAL DEL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO A SUSCRIBIR CON LA ENTIDAD DISA, de fecha 2 de diciembre de 2014 ( PGA/CCP págs. 408-410 Expte. 2.5.74) EN COMPARATIVA CON LO MANIFESTADO EN EL INFORME ACLARATORIO A LAS APRECIACIONES DEL INFORME DE LA VICEINTERVENTORA de fecha 3 de diciembre de 2014, emitido por el Jefe del Servicio de Planeamiento, D. José Manuel Setién Tamés. ( JST/AHA págs. 411-413 Expte. 2.5.74)**

En dicho informe se hace constar



ASUNTO: APROBACIÓN DEL TEXTO INICIAL DEL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO A SUSCRIBIR CON LA ENTIDAD DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFROS, S A U, PARA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



ASUNTO: Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas. Informe aclaratorio a las apreciaciones del informe de la viceinterventora

**INFORME**

6008754ad115160868e07e0041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	11/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01100

## CONSIDERACIONES

Según el artículo 214 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, todo acto, documento o expediente susceptible de producir derechos u obligaciones de contenido económico o movimiento de fondos de valores esta sujeto a fiscalización previa

Sobre esta consideración volveremos cuanto analicemos la Adenda del Convenio. Documento cuya propuesta de cesión de la nueva parcela en la rotonda que el Servicio de Planeamiento propone realizar mediante su obtención con la Modificación del SG-14, **NO SOLO NO SE FISCALIZA PREVIAMENTE. SINO QUE NI SIQUIERA SE FIRMA.**

Hemos de manifestar que se incumple flagrantemente lo estipulado por el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Mediante el "pago en especie" el expropiado, en lugar de recibir una cantidad de dinero por la indemnización expropiatoria, recibe a cambio un bien o derecho "de valor equivalente".

En la legislación sectorial actualmente vigente, dicha posibilidad es admitida con carácter general por el artículo 117.2 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, cuando declara que "en todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente".

Atendiendo a lo anteriormente expuesto, deberá quedar acreditado en el expediente que el bien o derecho que el expropiado recibe y el bien o derecho expropiado tengan "valor equivalente".

Reiteramos el contenido del informe de Doña Fayna Navarro García, arquitecta, de ACTUA VALORACIONES, S.L., con fecha 22 de junio de 2020, por encargo de la entidad mercantil PEDRUZCOS OIL S.L. con C.I.F. B-35.707.199, en el que manifiesta,

## 6.7. CONCLUSIONES

El resultado municipal del Convenio Urbanístico Expropiatorio y la posterior Adenda al mismo, se refleja en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	PARCELA	IMÁGENES
EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	

85

2.5.74





1106

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	12/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	
	San Lázaro	
	C/ Eufemiano Jurado (ES)	
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	

Según los valores calculados por esta técnico en los informes anexos a éste, el valor de expropiación quedaría compensado con los siguientes inmuebles:

CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA
VALOR DE EXPROPIACION	1 224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	664.603,38 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	1.764.880,13 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €
	<b>TOTAL</b>		<b>3.651.609,07 €</b>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==	PÁGINA	13/75



01102

3.7.1. CONCLUSIÓN FINAL

Por tanto, NO ES NECESARIA LA APORTACIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN EL ACCESO AL CEMENTERIO DE SAN LÁZARO, como compensación y sustitución de la parcela prevista, situada en la Vega de San José, por la imposibilidad, por parte del Ayuntamiento, de poder aportar ésta última, la cual motivó la Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio PARA COMPENSAR EL VALOR DE EXPROPIACIÓN del suelo destinado a vial y espacio libre.

De la anterior valoración se deduce que la premisa del artículo 117.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento en Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, no se cumpliría si se cediera a DISA la parcela prevista por el Convenio. Queda acreditado que la operación de pago en especie que consta en el expediente, y la operación de cesión de terrenos municipales a favor de DISA, refleja que el valor recibido por ésta última, y el valor de lo expropiado recibido por el Ayuntamiento, con la cesión de la Estación de Servicios de Obispo Romo-Altavista, y la recalificación de la edificabilidad y el uso de las parcelas propiedad de DISA, cubriría perfectamente el "valor equivalente" entre ambos bienes, el entregado y el recibido, sin necesidad de ulteriores cesiones por parte del Ayuntamiento.

Prosigue el informe de Intervención

Con respecto al resto de las parcelas afectadas por este expediente (Estación de Servicios de la calle Obispo Romo y Estación de Servicios de la calle Eufemiano Jurado) no consta informe de valoración emitido por la propia Administración o a instancias de esta.

Por tanto, bajo esa premisa, el principio del "valor equivalente", de carácter esencial, podría verse afectado por esa circunstancia.

No obstante, y a efectos de paliar esa coyuntura, figura en el expediente informe del Servicio de Urbanismo, de fecha 29/10/2014, en donde expresamente se recoge que la Jefatura del Servicio asume "...como propias las valoraciones externas emitidas tanto a petición de este Ayuntamiento como a petición de la entidad DISA...."

Por el contrario, el informe del Servicio de Planeamiento, recoge

G006754ad11516086e07e5320041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	14/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==



**VII.- Sobre las valoraciones.**

En primer lugar se hace constar que la apreciación de la viceinterventora, cuando se refiere a la valoración de la Estación de Servicios de la calle Obispo Romo como no emitida por la propia Administración o a instancia de esta, es errónea, ya que la valoración sí se ha realizado a instancias de esta administración como se ha hecho constar en el punto anterior.

Y con relación a la valoración de la Estación de Servicio de la calle Eufemiano Jurado se informa que se ha asumido como propia la valoración externa aportada por DISA, dado que se ha demostrado su validez por comparación con las valoraciones externas realizadas a instancias de esta Administración. Hemos de insistir en el hecho de que se trata de valoraciones de Estaciones de Servicio que por su especificidad demandan la participación de técnicos especializados, que en este caso se encuentran además avalados por una sociedad de tasación de reconocida trayectoria.

Es tanta la prisa que tienen en cerrar el acuerdo "beneficioso" para el Ayuntamiento, que el Servicio de Planeamiento, asume como propia la valoración externa aportada por DISA, **sin realizar valoración contradictoria**, con la excusa sin sustento legal alguno, que citamos textualmente; "... **dado que se ha demostrado su validez por comparación con las valoraciones externas realizadas a instancias de esta Administración.**" Y continúa aseverando que; "**hemos de insistir en el hecho de que se trata de valoraciones de Estaciones de Servicio que por su especificidad demandan la participación de técnicos especializados, que en este caso se encuentran además avalados por una sociedad de tasación de reconocida trayectoria.**"

**Prosigue el informe de Intervención**

En cuanto al compromiso que el Ayuntamiento adquiere con el expropiado sobre la aportación de la parcela de San José, valorada en 1.675.922,39 € y de titularidad actual del Gobierno de Canarias, consta en el expediente informe del Servicio de Urbanismo, de fecha 29/09/14, acreditativo de su carácter de cesión urbanística obligatoria y gratuita a esta Administración, pendiente de materializar.

No obstante dicho carácter, consideramos que esa circunstancia de falta de perfección de la cesión, podría, en su caso, afectar al principio de condicionar las relaciones que se derivan de un acuerdo al cumplimiento de partes ajenas al mismo.

Según el apartado 3 del artículo 7 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera:

"... los contratos y los convenios de colaboración, así como cualquier otra actuación de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley que afecten a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera..."

**En cambio, el Servicio de Planeamiento considera que****VIII.- Sobre la falta de perfección de la cesión de la parcela de la Vega de San José**

Tan sólo insistir en que se trata de una parcela de cesión obligatoria y gratuita, circunstancia reconocida por el Gobierno de Canarias como titular registral actual, estando pendiente únicamente de la formalización de la transmisión. Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.

O sea, según el Jefe de Servicio de Planeamiento, ya no se fija plazo para la obtención de lo que era tan necesario, urgente y obligatorio obtener (vial y espacio libre) para el adecuado desarrollo urbanístico de la sociedad y, de paso, reubicar las estaciones

0005754ad115160868e07e7 041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	15/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01104

de servicio fuera de los núcleos urbanos colmatados. Se trata de justificar lo injustificable, se viene a decir que no debe preocupar lo que va a pasar. O sea, da igual cuánto tiempo pueda tardar el Ayuntamiento en obtener el vial tan necesario y que es tan urgente su consecución lo que obliga a obtenerlo por expropiación, porque; "... **atendiendo a que en el Convenio NO se fija un plazo para su cumplimiento.**" y por tanto, **se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.**"

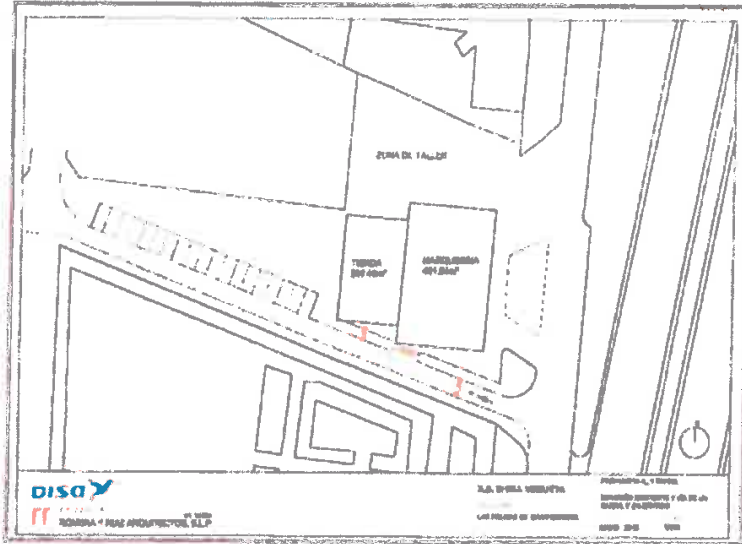
La demostración del "interés" que se deja traslucir para la "urgente" obtención del vial y el espacio libre, queda reflejada en la ESTIPULACIONES TERCERA Y CUARTA del mal llamado convenio expropiatorio:

**TERCERA - Actos efectivos a la firma del Convenio.**

3-1.- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €

3-2.- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial, sin que impida el normal funcionamiento de la estación.

El espacio que se cede se identifica en plano adjunto, pudiendo sufrir pequeñas variaciones:



**CUARTA - Actos a los que se obligan las partes como consecuencia de la firma del Convenio:**

4-1.- El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo -- Altavista.

G008754ad11516066e07e5320041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	16/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==



01105

4-2.- El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Diaz-Seavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigente UA.1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPRI, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) de la aprobación del expediente de Modificación.

4-3.- El convenio también afecta a la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemio Jurado con Reyes Católicos, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso de Oficinas.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el B.O.P de la aprobación del expediente de Modificación.

4-4.- El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

4-5.- El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral

4-6.- Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José

4-7.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre

Es decir, DISA obtiene todo lo que puede obtener, hasta el momento, que es bastante, como ya se ha visto en la valoración crítica realizada por esta parte. El Ayuntamiento, a pesar de haber cedido todo lo cedible, haber modificado el planeamiento (UA-VT-1), suprimiendo, incomprensiblemente, la Unidad de Actuación sin ni siquiera contemplar la posibilidad de la Actuación de Dotación, para verse posteriormente en la obligación de expropiar (aunque las cosas se hicieron tan mal que hasta el proceso se puso en marcha y se firmó el Convenio antes de que el planeamiento lo permitiera); así como de haber recalificado los usos y aprovechamientos de las parcelas propiedad de DISA; así y todo, todavía, se ve en la obligación de tener que hacer una Modificación de Planeamiento para recalificar una parcela, extrayéndola del SG-14, y darle uso de Estación de Servicio.

Pero eso no es todo, ya que al apartado 4.7 de la ESTIPULACIÓN CUARTA, DISA no tendrá que ceder nada hasta que se le ceda la parcela y se le haya concedido la licencia.

0005754d11516096e07e.041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	17/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01106

**DECIMOSEPTIMA.- SOMETIMIENTO A CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD, POR PARTE DEL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS, de fecha 11 de diciembre de 2014 ( JST/AHA/MJTN págs. 416-431 Expte. 2.5.74), DE LA PROPUESTA DE ACUERDO PARA LA APROBACIÓN DEL TEXTO INICIAL DEL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO.**

Avalado por el informe técnico emitidos el técnico superior, arquitecto del Servicio de Planeamiento, D. Alejandro Hernández Álvarez; por la técnico jurídica, D<sup>a</sup> María Jesús Temes Nistal; y la firma del Jefe del Servicio, D. José Manuel Setién Tamés, el Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas somete a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la aprobación del texto inicial del Convenio que hemos venido analizando.-

**DECIMOCTAVA.- APROBACIÓN DEL TEXTO INICIAL QUE CONTIENE EL CONVENIO EXPROPIATORIO de fecha 18 de diciembre de 2014.**




MARTIN MUÑOZ GARCÍA DE LA BORBOLLA, CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,

**CERTIFICA:**

Que la precedente propuesta de acuerdo ha sido aprobada en sus propios términos por la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de

Certificación que se expide con la reserva del artículo 145, de la Ley 14/1990, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, en Las Palmas de Gran Canaria, a once de diciembre de dos mil catorce.

VºBº  
EL ALCALDE,

Juan José Cardona González

Establece el artículo 145 Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias (LRJAPC)

*Podrán expedirse certificaciones de los acuerdos de las Corporaciones Locales antes de ser aprobadas las actas que los contengan, siempre que se haga la advertencia o salvedad en este sentido y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.*

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	18/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

G006754ad11516096de07e5320041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

La cuestión que se plantea es si es posible certificar la existencia de un acuerdo con fecha 1 de diciembre, cuando lo que se certifica es un acuerdo tomado con fecha 18 de diciembre, 7 días más tarde de la fecha contenida en el certificado. Por mucho que se cite el artículo 145 de la LRJAPC.

**DECIMONOVENA.- SOMETIMIENTO A CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD, POR PARTE DEL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS, de fecha 2 de marzo de 2015 ( JST/AHA/MJTN págs. 479-495 Expte. 2.5.74), DE LA PROPUESTA DE ACUERDO PARA LA APROBACIÓN DEL TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO.**

Avalado por el informe técnico emitidos el técnico superior, arquitecto del Servicio de Planeamiento, D. Alejandro Hernández Álvarez; por la técnico jurídica, D<sup>a</sup> María Jesús Temes Nistal; y la firma del Jefe del Servicio, D. José Manuel Setién Tamés, el Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas somete a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la aprobación del texto DEFINITIVO del Convenio que hemos venido analizando.-

**VIGESIMA. APROBACIÓN DEL TEXTO DEFINITIVO QUE CONTIENE EL CONVENIO EXPROPIATORIO de fecha 5 de marzo de 2015, POR LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD. ( JST/AHA/MJTN págs. 496 Expte. 2.5.74)**



MARTIN MUÑOZ GARCÍA DE LA BORBOLLA, CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,

**CERTIFICA:**

Que la precedente propuesta de acuerdo ha sido aprobada en sus propios términos por la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 5 de marzo 2015.

Certificación que se expide con la reserva del artículo 145, de la Ley 14/1990, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, en Las Palmas de Gran Canaria, a cinco de marzo de dos mil quince.

VºBº  
EL ALCALDE,

Juan José Cardona González

G006754ad115f6066d07e1 041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validDoc/fr/dax.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	19/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01108



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
Acabida  
Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
REGISTRO DEPARTAMENTAL  
FECHA DE MARZO DE 2015  
Nº SALIDA 45

TRÁMITE: COMUNICACIÓN INTERNA  
REF.: FME / amn  
EXPT.: 7/2015 Sesión ordinaria de 5 de marzo de 2015  
ASUNTO: Devolución expedientes  
FECHA: 09de marzo de 2015

DESTINATARIO  
Servicio de Urbanismo.-

A los efectos pertinentes, adjunto se devuelve el siguiente expediente que fue aprobado en la sesión de referencia:

4.- Aprobación definitiva del Convenio urbanístico expropiatorio a suscribir con la Entidad mercantil "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.", para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria

Lo que traslado al Servicio para su conocimiento y efectos

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD  
DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



Felipe Mba Ebebele

**Se llama la atención sobre el hecho de que la aprobación del llamado convenio urbanístico expropiatorio, única y exclusivamente da autorización para que se obtenga PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, PERO PARA NADA MAS. Cualquier alteración del contenido del Convenio tendrá que venir avalada por un nuevo acuerdo.**

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	20/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

G006754ad11516066e07e5320041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

01109

**VIGÉSIMOPRIMERA.- FIRMA DEL CONVENIO EXPROPIATORIO DISA-AYTO. LPAGC de fecha 12 de marzo de 2015. ( JST/AHA/MJTN págs. 500-616Expte. 2.5.74) ANEXANDO NOTAS SIMPLE INFORMATIVAS/CERTIFICACIONES CATASTRALES/ESCRITURAS DE PODER DISA/CERTIFICACIÓN ACUERDOS CONSEJO ADMINISTRACIÓN/CERTIFICACIÓN REGISTRO MERCANTIL.**



Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas  
Servicio de Urbanismo  
Ref.: JST/AHA/MJTN  
Exp.: 2.5.74

**CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.**

En Las Palmas de Gran Canaria, a 12 de marzo de 2015

**REUNIDOS**

En el Convenio se reproducen todos los vicios de nulidad que ya hemos analizado en este documento, que hacen que el convenio sea NULO DE PLENO DERECHO.-

**A. CON RESPECTO A LOS INMUEBLES DE TITULARIDAD DE LA MERCANTIL DISA:**

A.1.- La parcela que ocupa la Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, está clasificada como suelo urbano calificado con la ordenanza Aparcamiento en Edificio y está recogida dentro de la Unidad de Actuación UA-VT-1.

Se reconoce que los terrenos están dentro de una Unidad de Actuación, con las consecuencias legales que ello conlleva.

V.- Que se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la mayor parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a Espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio.

G006754ad11516066e07ef 041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	21/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01110

En cuanto a la "inmediata adquisición" resulta ser un eufemismo. Así como lo es la conexión de la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro a la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer. Ya no es preciso adquirir el vial y el espacio libre para conseguir liberal el tráfico que fluye de los edificios de la Ciudad de la Justicia, abierta desde noviembre de 2013, y ahora lo que se pretende es "mejorar el encuentro del paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta". Algo indeterminado, y sobre todo, inejecutado.

**La superficie total objeto de expropiación es de 1.224,99 m2.**

El objeto del Convenio es la "inmediata" expropiación de esta superficie. La firma tiene lugar el 12 de marzo de 2015. A fecha de **septiembre de 2020**, la "inmediata" obtención del vial tan necesario, según los informes emitidos por el Jefe de Servicio de Planeamiento, todavía siguen en manos de la propiedad de DISA.

VI.- Además se propone el cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en el acceso del barrio histórico de Vegueta, enfrente de la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Aguilar. Siendo el uso modificado a Uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicios. Con ello se mejora el paisaje urbano de este ámbito de ciudad y se cualifica el acceso al histórico barrio de Vegueta (según documentación gráfica e infografía adjunta).

VII.- Finalmente se propone el cambio de uso de la parcela situada en el barrio de La Vega de San José, que forma parte de una parcela urbanística de mayor cabida clasificada como suelo urbano calificado con la Ordenanza Zonal E-11, para su clasificación como suelo urbano calificado con la ordenanza Estación de Servicios (ES), Capítulo 4.15. Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicios., Normas Urbanísticas, Ordenación Pormenorizada , Título IV.

VIII.- Que los artículos 236 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TR-LOTENC'00), habilitan al Excmo. Ayuntamiento para la suscripción de convenios urbanísticos tendentes a la preparación de actos que viabilicen el que por el Ayuntamiento se acceda a la titularidad del suelo necesario para acometer actuaciones públicas programadas, que interesa a los fines municipales tras la firma del presente convenio. En su virtud se propugna la suscripción del presente CONVENIO que tiene por objeto la cooperación urbanística para la fijación por mutuo acuerdo del justiprecio expropiatorio de terrenos destinados a Espacios Libres de "DISA" mediante la adquisición de terrenos de valor equivalente para facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación.

En cuanto al cumplimiento de la identidad y veracidad del presente convenio, cabe Es evidente que el convenio es contrario a la Ley; permítasenos la insistencia. Si había una unidad de actuación no se podía conveniar la expropiación. No cabe el mutuo acuerdo cuando el administrado deber ceder obligatoria y gratuitamente el suelo.

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	22/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

G006754ad11516066e407e5320041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>



En cuanto al apartado séptimo del convenio, nos remitimos al comparativo de valoraciones. Los técnicos municipales asumen las valoraciones realizadas por DISA, algunas de las cuales ni siquiera fueran valoradas contradictoriamente por la propia Administración, sin que haya explicación plausible.-

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.-** Las partes fijan de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro y propiedad de "DISA", de 1.224,99 m2, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente en las estipulaciones tercera y cuarta:

El "detalle cronológico de las ESTIPULACIONES TERCERA y CUARTA", dejan bien claro, como ya es ha dicho anteriormente que DISA obtiene, ya lo ha obtenido, todo lo que se establece en los apartados de la ESTIPULACIÓN PRIMERA que son los siguientes:

1. La entidad "DISA" se compromete a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la parte de la parcela de su propiedad, en la que se sitúa la actual Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinaria a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer.

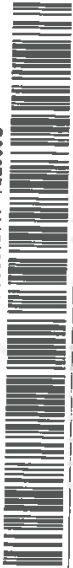
El Ayuntamiento, hasta la fecha actual (**septiembre de 2020**), no ha obtenido los 1.224,99 m<sup>2</sup> comprometidos. Teóricamente, esta superficie, se expropiaba en el acto de la firma de "mutuo acuerdo". El Servicio de Planeamiento durante la tramitación del Expte. 2.5.74, introduce la cláusula 4.7 de la ESTIPULACIÓN CUARTA que, como se sostiene en el informe del Jefe de Servicio de fecha 3 de diciembre de 2014, de contestación a las acertadas objeciones sobre el contenido del Convenio recogidas en el informe de la Interventora General del Ayuntamiento, de fecha 2 de diciembre de 2014,

VIII.- Sobre la falta de perfección de la cesión de la parcela de la Vega de San José Tan sólo insistir en que se trata de una parcela de cesión obligatoria y gratuita, circunstancia reconocida por el Gobierno de Canarias como titular registral actual, estando pendiente únicamente de la formalización de la transmisión. Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.

Es decir, en el Convenio no se fija un plazo para el cumplimiento de la cesión de la parcela de la Vega de San José a DISA; pero mientras tanto, gracias a la ESTIPULACIÓN CUARTA, mas concretamente, el apartado 4.7, DISA no cederá la propiedad de los 1.224,99 m<sup>2</sup> hasta que el Ayuntamiento no cumpla con lo estipulado en este apartado.

El Servicio de Planeamiento, después de argumentar lo necesario y urgente de la expropiación, ahora le dice a Intervención que no hay nada de qué preocuparse, ya que, según sus palabras textuales; "*en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento...*" Claro que es así, pero mientras tanto, tal como dice el apartado 4.7, en el "**PLAZO MÁXIMO DE UN MES, DESDE LA FORMALIZACIÓN DE LA TRANSMISIÓN** (nunca antes) de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el **PLAZO MÁXIMO DE SEIS MESES** (sic) DESDE LA CONCESIÓN DE

G006754ad11516066da07ef 241003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	23/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01112

**LA LICENCIA, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para DESTINARLA A VIAL Y ESPACIO LIBRE.”**

4-7.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinaria a vial y Espacio Libre.

El perjuicio para la Administración es evidente, ya que se incluyó en la negociación una parcela que era del Gobierno de Canarias, y que finalmente nunca fue titularidad municipal. Además, DISA sigue explotando la estación de servicio de la calle Alcalde Díaz-Saavedra, abonando la irrisoria cantidad de 876.586,63 € (con una valoración hecha a la carta y sin contraste). Veamos el contenido del Convenio al respecto:

**TERCERA.- Actos efectivos a la firma del Convenio:**

3-1.- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €.

3-2.- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinaria a vial, sin que impida el normal funcionamiento de la estación.

El espacio que se cede se identifica en plano adjunto, pudiendo sufrir pequeñas variaciones:



Sin entrar a valorar lo ilegal del apartado 3.2 que, como ya hemos dicho, no aparece contemplado en ninguna parte de la normativa urbanística y es una “pura invención” del Servicio de Planeamiento sin que haya sido justificada la viabilidad de esta propuesta por informe jurídico alguno; lo que sí hay que decir es que a día de hoy ni siquiera, DISA, ha tenido la delicadeza de “ceder el uso” de dicho vial.-

En cambio, como se observa a continuación, sí que se han cumplido las siguientes Estipulaciones:

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	24/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

C006754ad115160960e07e5320041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validacion.jsp>



4-1.- El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcel del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo – Altavista.

Ya cedida. DISA ya es la propietaria de los terrenos que albergan la estación de servicio. de la calle Obispo Romo-Altavista.

4-2.- El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigente UA.1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPR1, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.

DISA ya tiene recalificado la sustitución del uso "estación de servicio" por uso residencial con una altura de 4 plantas. Los 1.224,99 m<sup>2</sup> que debían ser cedidos al Ayuntamiento, como consecuencia de los estipulado en el 4.7, ni siquiera están previstos en un hipotética modificación (a la que se le llama "menor") a la que, todavía, se ve obligada la Administración para dar cumplimiento a unos compromisos adquiridos con la firma del convenio.-

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) de la aprobación del expediente de Modificación.

Mientras el Ayuntamiento sí cumple, en cuanto a la cesión de los 1.224,99 m<sup>2</sup>, en virtud de la cláusula 4.7. aún no ha recibido nada. Y todavía está por ver la legalidad y viabilidad de la modificación menor del SG-14.-

4-3.- El convenio también afecta a la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso de Oficinas.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el B.O.P de la aprobación del expediente de Modificación.

DISA ya tiene recalificado el uso de estación de servicio a uso oficinas, pero manteniendo una "pequeña Estación de Servicio" y obviando la intención de reubicar "determinadas" estaciones de servicio.

4-4.- El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

Imposible de realizar por cuanto dicha parcela se destinan a infraestructuras de la Metroguagua.

4-5.- El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

No consta

0006754ad115160660d07ec\_041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/vai/Doc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	25/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01114

4-6.- Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

Imposible su cumplimiento. Y en cualquier caso, ésa era una parcela que está situada en plena trama urbana (calle Alicante, Vega de San José, en la rotonda cercana a la Comandancia de la Guardia Civil).-

**VIGESIMOSEGUNDA.- INFORME ACREDITATIVO DE LA PROCEDENCIA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 92.307 A FAVOR DE DISA de fecha 13 de marzo de 2015. ( JST/AHA/MJTN págs. 617-620 Expte. 2.5.74) EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO CON EL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA CON FECHA 12 DE MARZO DE 2015.**



**ASUNTO:** Informe acreditativo de la procedencia de la inscripción de la finca registral número 92.307, que obra al tomo 2 527, libro 960, folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número 5 de las Palmas de Gran Canaria, a favor de DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SA, en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 12 de marzo de 2015.

**INFORME.**

Ya hemos visto que se ha beneficiado total y absolutamente a DISA (imposibilidad de ceder la parcela de la Vega de San José; nuevo planteamiento de cesión alternativa de otra parcela para cumplir con un Convenio que en nada motivaba la urgencia de la medida, etc). Un nuevo episodio se observa cuando se lee el informe acreditativo de la procedencia de la inscripción de la parcela de la E.S. de Obispo Romo-Altavista, redactado y firmado por el arquitecto del Servicio de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, y avalado con el visto bueno del Jefe del Servicio, D. José Manuel Setién Tamés. El Sr. Hernández, viene a decir:

III.- Fruto de las conversaciones y de distintos escritos formulados, las partes fijan, de mutuo acuerdo, el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, propiedad de "DISA", asumiendo los siguientes compromisos:

Primero.- La entidad "DISA" se compromete a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la parte de la parcela de su propiedad en la que se sitúa la actual Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, existiendo urgencia para ello debido a la necesidad de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados.

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z1lDc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	26/75



rZXftet4Z1lDc99CJYVZyw==

G006754ad11516066e07a5320041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



01115

Ya no se sabe si parte de la parcela se debe obtener con la mayor de las urgencias por la necesidad de ponerla en funcionamiento, "...**debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados** o más bien, como dice el convenio; ...**con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta**,..."; o incluso, ¿"**para facilitar y garantizar la viabilidad y la agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación**."?

Hay que decir que de la estipulación primera del convenio firmado un día antes (12 de marzo de 2015) de la fecha del informe evacuado por el Sr. Setién (13 de marzo de 2015), el motivo de la "**apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados**," ya no parece ser el principal motivo de la urgencia y necesidad del procedimiento, ya que dicho motivo ha desaparecido del literal de la redacción del documento firmado. Ahora, la motivación, según el EXPONENDO "V" del documento, es la conexión de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, "**con la finalidad de mejorar el encuentro del paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta**."

V.- Que se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida

del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la mayor parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a Espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio.

**"...se hace preciso la INMEDIATA ADQUISICIÓN (sic!!)**

VIII.- Que los artículos 236 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TR-LOTENC'00), habilitan al Excmo. Ayuntamiento para la suscripción de convenios urbanísticos tendentes a la preparación de actos que viabilicen el que por el Ayuntamiento se acceda a la titularidad del suelo necesario para acometer actuaciones públicas programadas, que interesa a los fines municipales tras la firma del presente convenio. En su virtud se propugna la suscripción del presente CONVENIO que tiene por objeto la cooperación urbanística para la fijación por mutuo acuerdo del justiprecio expropiatorio de terrenos destinados a Espacios Libres de "DISA" mediante la adquisición de terrenos de valor equivalente para facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación.

Recuérdese que el Sr. Setién en su informe, de fecha 3 de diciembre de 2014, en contestación al informe de la Intervención General del Ayuntamiento, de fecha 2 de diciembre de 2014, manifiesta que:



G006754ad1151606bd0e07e... 241003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.electronica.laspalmasgc.es/vall/ocof/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	27/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01116

VIII.- Sobre la falta de perfección de la cesión de la parcela de la Vega de San José  
 Tan sólo insistir en que se trata de una parcela de cesión obligatoria y gratuita, circunstancia reconocida por el Gobierno de Canarias como titular registral actual, estando pendiente únicamente de la formalización de la transmisión. Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.

Es decir, para **"...facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General del Municipio de Ordenación."**, se firma un Convenio en el que para cumplir con la parte principal del mismo, como es la cesión de los famosos 1.224,99 m<sup>2</sup>, por parte de DISA **"...no se fija plazo para su cumplimiento..."**, pero en cambio sí que se fija plazo, con la mayor premura por cierto, (nótese que el Convenio se firma el 12 de marzo, y ya, el 13 de marzo, el Servicio de Planeamiento está haciendo su informe para inscribir la parcela de Obispo Romo-Altavista a nombre de DISA), para ceder a DISA todo lo acordado y que DISA mantenga la titularidad de su propiedad hasta tanto en cuanto el Ayuntamiento no cumpla con su parte. DISA consigue inscribir la parcela de Obispo Romo-Altavista el 7 de mayo de 2015 (no han pasado ni dos meses desde la firma del Convenio "expropiatorio"), según consta en Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad N<sup>o</sup> 5 de Las Palmas (JST/AHA/MJTN págs. 688 Expte. 2.5.74).

Pero para lo que era necesario y urgente obtener para **"...facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General del Municipio de Ordenación."**, no hay fecha. Para muestra de lo que decimos, volvemos a citar las estipulaciones tercera y cuarta del Convenio, donde se muestra claramente "lo bien defendidos que estuvieron los intereses municipales para **"facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General del Municipio de Ordenación."**

#### TERCERA.- Actos efectivos a la firma del Convenio:

3-1.- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €.

El acto efectivo, por parte de DISA, solo consistió en la entrega de dicha cantidad. El apartado siguiente se quedó en eso, en una simple manifestación de intenciones.

3-2.- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial, sin que impida el normal funcionamiento de la estación.

El espacio que se cede se identifica en plano adjunto, pudiendo sufrir pequeñas variaciones:



101

2.5.74

1122

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	28/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

G006754ad11516066d07e5320041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoo/index.jsp>

01117

No ha habido cesión de uso alguna. Ni se ha ejecutado vial alguno. Entre otras cosas porque sería ilegal ya que se está acordando en convenio en contra de lo que estipula un norma con rango reglamentario como es el Plan General de Ordenación vigente. **Por lo que el convenio debe ser declarado NULO DE PLENO DERECHO por tener un contenido imposible (art. 47.1.c) y f) Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y de las Administraciones Públicas) y por permitir que se adquieran derechos (Cesión de Obispo Romo-Altavista, entre otras), cuando se carecía de los requisitos esenciales para su adquisición.**

En cambio, como se observa a continuación, sí que se han cumplido las siguientes Estipulaciones:

**CUARTA.-** Actos a los que se obligan las partes como consecuencia de la firma del Convenio:

4-1.- El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcial del Justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo – Altavista.

Como ya hemos recalcado, el expediente para la transmisión se puso en marcha al día siguiente de la firma del Convenio y en un plazo inferior a dos meses se cedió a DISA los terrenos municipales que albergan la E.S. de la calle Obispo Romo-Altavista.

4-2.- El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigente UA.1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPRI, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.

DISA ya tiene recalificado la sustitución del uso ES por uso residencial con una altura de 4 plantas. Los 1.224,99 m<sup>2</sup>, que debían ser cedidos al Ayuntamiento, tendrán que esperar.

4-3.- El convenio también afecta a la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso de Oficinas.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el B.O.P de la aprobación del expediente de Modificación.

DISA ya tiene recalificado el uso de ES a uso oficinas, pero eso sí, manteniendo una "pequeña Estación de Servicio", pasando por encima de la intención de reubicar "determinadas" estaciones de servicio. Esta, por lo visto, es una Estación de Servicio "indeterminada". Ya se ha cumplido con casi todo lo que DISA quería y ahora vemos lo que tiene que "seguir" haciendo el Ayuntamiento para, quizás, algún día, si la Modificación logra prosperar, algo harto difícil, consigue obtener transmisión de la propiedad del suelo necesario para la ejecución del vial y el espacio libre y la "mejora del encuentro del espacio urbano con el cementerio de Vegueta".-

G006754ad1516066d607e5\_241003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/vial/Doc/informacion.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	29/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01118

Véase la estipulación 4.4:

4-4.- El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

Esto no se llevó a cabo.-

4-5.- El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

Ya hemos hablado sobre esta cuestión. La parcela ha sido destinada a otro uso

4-6.- Complimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

Al no ser posible complimentar este apartado, y por tanto, no prosperar la cláusulas 4-4 y 4-5, entonces ya, podemos leer el apartado 4-7.-

4-7.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinaria a vial y Espacio Libre.


O sea, contenido del acuerdo:

ACTO 1º.- UN MES desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José a DISA.

ACTO 2º.- Presentación del Proyecto de Construcción de la E.S.

ACTO 3º.- ¡SEIS MESES! DESDE LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA. Entonces sí, ya con licencia otorgada y propiedad en la mano, entonces DISA, y sólo entonces, deberá ceder la titularidad de los terrenos que eran tan necesarios.

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==	PÁGINA	30/75
 rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==				

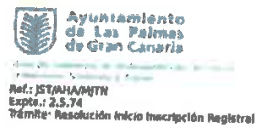
G006754ad115160666e07e5320041003X



COPIA AUTÉNTICA que pueda ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



**VIGESIMOTERCERA. RESOLUCIÓN DEL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS POR LA QUE SE DISPONE EL INICIO DEL EXPEDIENTE PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 92.307 A FAVOR DE DISA. RESOLUCIÓN 2015-8893 de fecha 17 de marzo de 2015. ( JST/AHA/MJTN págs. 621-628 Expte. 2.5.74) EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO CON EL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA CON FECHA 12 DE MARZO DE 2015.**



Resolución del Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas por la que se dispone el inicio del expediente para la inscripción de la finca registral número 92.307, que obra al tomo 2.027, libro 880, folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número 6 de Las Palmas de Gran Canaria, a favor de DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A., en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 12 de marzo de 2015.

Con inusitada rapidez, cinco días, el 17 de marzo de 2015, de la firma del convenio expropiatorio. Por supuesto, la comunicación de la resolución se redacta al día siguiente, 18 de marzo, y DISA lo recibe el 19 de marzo.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
Dpto. Urbanismo, Vivienda y Aguas  
Servicio de Urbanismo  
Expte. 2.5.74  
Tema: Resolución inicio inscripción registral por JST/AHA/MJTN

Expediente: DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.  
C/... Pinaro Válor Roma, nº 1  
35011 Las Palmas de Gran Canaria

El señor concejal de gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, ha dictado en el expediente referenciado la Resolución número 8893/2015, registrada en el Libro de Resoluciones y Decretos del Alcaldía con fecha 17/03/2015, en cuyo virtud se dispone el inicio del expediente para la inscripción de la finca registral número 92.307, que obra al tomo 2.027, libro 880, folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número 6 de Las Palmas de Gran Canaria, a favor de DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A., en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con este Excmo. Ayuntamiento con fecha 12 de marzo de 2015.

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos, en atención a copia de la citada Resolución y requeríndole para que, en el plazo de CINCO DÍAS desde su recepción, presen su conformidad al respecto e fin de continuar con la oportuna tramitación administrativa.

Las Palmas de Gran Canaria a 18 de marzo de 2015

LA JEFA DE NEGOCIADO  
Mª Rosa de León Rodríguez



6006754ad11516086de07ef... 341003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	31/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01120

Y, sin esperar ni tan siquiera a que transcurriera 5 días desde la recepción (tenían 15 días para contestar), como no podía ser de otra forma, DISA presta su consentimiento al inicio del trámite mediante escrito de fecha 23 de marzo, y Registro de Entrada en el Servicio de Urbanismo de fecha 27 de marzo de 2015.

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUA

Asunto: Resolución 8893/2015

Disa Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U. (Disa Red), con C.I.F. A-38453809, con domicilio en Santa Cruz de Tenerife, calle Álvaro Rodríguez López nº 1, C.P. 38003, y en su nombre y representación, en su condición de Director Gerente y Apoderado, D. Bernabé Rodríguez-Pastrana Malagón, mayor de edad, provisto de D.N.I. nº 41.981.982-L, como mejor proceda comparece y

EXPONE

Que con fecha 19 de marzo de 2015 se ha notificado la Resolución número 8893/2015, de esa Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en cuya virtud se concede a esta empresa un plazo de quince días hábiles para prestar conformidad al inicio del expediente para la inscripción de la finca registral número 92.307, que obra al Tomo 2.927, Libro 980, Folio 59, Inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad nº 5 de Las Palmas de Gran Canaria, a favor de Disa Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U., en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con ese Excmo. Ayuntamiento con fecha 12 de marzo de 2015.

Que esta empresa, por medio del presente escrito, manifiesta su expresa conformidad con el tenor de la mencionada Resolución

Santa Cruz de Tenerife, 23 de marzo de 2015



6006754ad115160686deU7e5320041003X



COPIA AUTÉNTICA que pueda ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp>

2-5-74

105

1126

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	32/75




rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==



01121

**VIGÉSIMOCUARTA.- INFORME TÉCNICO Y JURÍDICO ACREDITATIVO DE LA PROCEDENCIA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 92.307 A FAVOR DE DISA de fecha 13 de abril de 2015. ( JST/AHA/MJTN págs. 617-620 Expte. 2.5.74) EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO CON EL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA CON FECHA 12 DE MARZO DE 2015.**

Habida cuenta la prisa con que se ha tramitado el expediente, se soslayó la emisión de informe jurídico. Tan solo constaba el Informe de un Técnico (el evacuado por el Arquitecto del Servicio de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, el 13 de marzo de 2015, un día después de la firma del Convenio). Sin retrotraer las actuaciones al momento en el que se cometió el defecto que dictaba la ANULABILIDAD DEL ACTO, con la correspondiente subsanación del informe omitido, evacúan nuevo informe y continúan con el procedimiento. Y son emitidos con fecha 13 de abril de 2015, cuando ya se ha dictado la Resolución y se ha tramitado todo el procedimiento.

 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
Urbanismo, Vivienda y Agua  
Servicio de Urbanismo  
Ref: JST/AHA/MJTN  
Expte. 2.5.74  
Doc: Informe Técnico Jurídico

**ASUNTO:** Informe técnico y jurídico acreditativo de la procedencia de la inscripción de la finca registral número 92.307 obrante al tomo 2.927, libro 980, Folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número 5 de Las Palmas de Gran Canaria, a favor de DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SAU, en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito entre dicha Entidad y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con fecha 12 de marzo de 2015.

**ANTECEDENTES**

La prisa por tramitar el expediente es de tal calibre que no se dan cuenta de que vuelven a utilizar la misma motivación errónea que utilizó el señor Hernández Álvarez en su primer informe de 13 de marzo. Hete aquí:

3.- Fruto de las conversaciones y tras distintos escritos formulados, las partes fijaron de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, propiedad de DISA, asumiendo los siguientes compromisos:

Primero.- La entidad "DISA" se compromete a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la parte de la parcela de su propiedad en la que se sitúa la actual Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinaria a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, existiendo urgencia para ello debido a la necesidad de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados.

G006754ad11516096d607e6 041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	33/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01122

Las mismas críticas vertidas en la alegación vigésimo segunda de este escrito son reproducibles en este ordinal, con el único añadido de que el nuevo informe es un mixto, informe "técnico-jurídico", en el advertimos un nuevo vicio. Así como cuando se evacuó el primer informe, por parte del Arquitecto del Servicio, se podría considerar comprensible la circunstancia de que se omitiera el análisis de las circunstancias urbanísticas del suelo (clase, categoría, y calificación del suelo), ya que se podría entender que pudiera tratarse de una cuestión eminentemente jurídica, más que técnica, ahora, con el nuevo informe que, dicho sea de paso, insistimos, es un "burdo" intento de reparar un defecto de "anulabilidad", la intervención de una técnico jurídica, D<sup>a</sup> María Jesús Temes Nistal, debió provocar que se detectara la circunstancia urbanística real del suelo.-

Es decir, los conocimientos jurídico-urbanísticos con los que, se presume, cuenta la técnico jurídica del Servicio de Urbanismo, debió llevar a ésta a detectar la condición de Unidad de Actuación (UA-VT-1) de la parcela donde se ubica la Estación de Servicio, en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, afectada por la obtención del vial y el espacio libre.-

Y haber dado curso a la advertencia correspondiente de que se debía, en primer lugar, modificar el planeamiento vigente, con anterioridad al inicio del procedimiento de expropiación, a través de Convenio Preparatorio. Que no era legal iniciar un procedimiento de expropiación cuyo cumplimiento, entre otras cosas, implicaba la cesión de la parcela de Obispo Romo-Altavista, sin que con anterioridad el planeamiento fuera modificado. Por lo que la inscripción de la finca registral número 92.307, como consecuencia del convenio urbanístico suscrito entre DISA, no debió ser informada favorablemente.-

En cambio, la única mención a la que hace referencia el meritado informe, sobre la condición urbanística del suelo en cuestión, es la del ANTECEDENTE 2.-, que dice lo siguiente:

2.- En virtud de Resolución de 4 de junio de 2013 del concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, se dispuso el inicio del expediente para la suscripción del citado convenio urbanístico con referida mercantil, a fin de obtener el suelo afectado para vial y espacio libre grafados en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-20T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

¿Es casualidad que, a estas alturas de la tramitación, se haya hecho desaparecer la mención que, con respecto al inmueble de titularidad de la mercantil DISA, se hace, tanto en la Resolución del Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, de fecha 4 de junio de 2013, como en el literal del Convenio "expropiatorio", firmado con fecha 12 de marzo de 2015, que menciona el PLANO DE REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN RS-20T y la UA-VT-1 (Unidad de Actuación)?

Según el ANTECEDENTE TERCERO, 3-b-1), de la Resolución de 4 de junio de 2015, la Situación actual, en aquel momento, de la Parcela catastral 9677205DS5097N0001SR,

G006754ad11516066be07a6320041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.electronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	34/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

titularidad de DISA RETAIL ATLÁNTICO, S.L.U., con una superficie de parcela de 1805,00 m<sup>2</sup>, era la siguiente:

Conforme al vigente Plan General de Ordenación la totalidad de la parcela aparece identificada en el plano de regulación como UA-VT-1, como ámbito de suelo urbano no consolidado ordenado directamente por el Plan General, a gestionar a través de la delimitación de Unidades de Actuación, dentro del grupo de Unidades de Actuación definidas por distintos Planes Especiales, en este caso UA-VT-1 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana", afectándose parte al dominio público (vial y Espacio Libre) y el resto calificándose como AP (Aparcamiento en edificio). Se acompaña copia parcial de la Hoja RS-20T del Plan de Regulación del Suelo y la Edificación del PGO.



La Estipulación IV, letra A, apartado A.1, literalmente, dice lo siguiente:

**A. CON RESPECTO A LOS INMUEBLES DE TITULARIDAD DE LA MERCANTIL DISA:**

A.I.- La parcela que ocupa la Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, está clasificada como suelo urbano calificado con la ordenanza Aparcamiento en Edificio y está recogida dentro de la Unidad de Actuación UA-VT-1.

Se debe reseñar que tanto los informes jurídicos, como en su caso los técnicos, a otra escala, deben examinar los hechos y antecedentes que existen en los documentos del expediente y a la vista de los mismos deben aplicar los fundamentos de derecho correspondientes para determinar si es conforme o disconforme con las normas jurídicas las actuaciones realizadas. Los informes jurídicos, y en su caso los técnicos, deben examinar los hechos y antecedentes que existen en los documentos del expediente y a la vista de los mismos deben aplicar los fundamentos de derecho correspondientes para determinar si es conforme o disconforme con las normas jurídicas las actuaciones realizadas.

Pero la definición anterior brilla por su ausencia en el presente caso. El *novedoso informe "técnico-jurídico"* emitido hace un mero recorrido por los Antecedentes, para luego, como ya se ha visto anteriormente, fundamentarlos con más intención de hacerlos encajar en lo pretendido que, por el contrario, en cuestionar su legalidad para determinar su conformidad o disconformidad de las actuaciones realizadas con las normas jurídicas.

Para muestra de lo alegado, mostramos el párrafo cuarto del FUNDAMENTO DE DERECHO UNICO del informe.

G006754ad11516066e07ef 041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/validDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	35/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

A los convenios urbanísticos de planeamiento se refiere el art. 236.5 TRLOTENC'00 al señalar que *"sólo tienen efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumentos de que se trate sobre la base del acuerdo de oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva resolución de ordenación ambiental, territorial o urbanística"*. Es decir, vinculan solo en orden a la admisión a trámite de la alteración del planeamiento, de tal forma que si esta revisión o modificación no se produce, o se produce en términos sustancialmente distintos a los pactados el convenio queda, sin más, sin efecto.

Efectivamente, así es, todos los Convenios Urbanísticos son de Planeamiento, no hay duda. Pero la diferencia está en si son:

**1. DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN urbanística que está en vigor (art. 236.3.a) TRLOTENC'00).** Por lo que deben limitarse a asumir la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución establecida por el planeamiento (en vigor) en el momento de su celebración. Y en ningún caso, de su cumplimiento podrá resultar la modificación, alteración, excepción o dispensa alguna, de la ordenación que establezca el Plan General de Ordenación.

**2. DE MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN EN VIGOR (art. 236.3.a) TRLOTENC'00)** por ser precisa dicha modificación para la viabilidad de lo que se estipula en el Convenio. Estos Convenios se llaman PREPARATORIOS, porque adecuan la normativa urbanística para que se puedan dictar las resoluciones que sean "precedentes" (que están de acuerdo con la normativa en vigor) para la consecución de lo pactado.

**NO HAY OTRO TIPO DE CONVENIOS.** No, al menos, de los que quedan recogidos en el Capítulo IV, DEL TÍTULO VII del TRLOTENC'00. Lo anterior, nos lleva a concluir que no se trata de extraer el párrafo de la Ley que mejor encaja en nuestro propósito, sino de leer la norma completa para entender lo que el planificador pretende con ello. El principio del párrafo transcrito del literal del Fundamento de Derecho del informe técnico-jurídico hace referencia a los Convenios Urbanísticos de Planeamiento "PREPARATORIOS". Los del artículo 236.3.b) TRLOTENC'00. Por lo que debió decir lo siguiente:

*"Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumento de que se trate sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación ambiental, territorial o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento."*

*"Es decir, vinculan solo en orden a la admisión a trámite de la alteración de planeamiento, de tal forma que si esta revisión o modificación no se produce, o se produce en términos sustancialmente distintos a los pactados el convenio queda, sin más, sin efecto."*

0006754ad115160668e07e5320041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw=-. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	36/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw=-

01125

Sin embargo, se soslaya que está informando un "convenio "expropiatorio" que nunca pudo llevarse a cabo por la simple condición urbanística del suelo. Estaba la técnica jurídica informante ante una unidad de actuación que preveía la cesión obligatoria y gratuita del vial y el espacio libre, mediante la ejecución urbanística del ámbito por uno de los Sistemas de Ejecución Privados previstos en la Ley.-

En cambio, lo que se fundamenta en el informe es un Convenio "Preparatorio" al que llama "Expropiatorio", Y esto es así porque, si lo que se pretendía era obligar a la Administración a obtener por expropiación lo que la norma le reconocía que podía obtener gratuitamente, algo que resulta del todo inconcebible, pero así se hizo, lo procedente hubiera sido plantear "previamente" la modificación de la normativa en vigor, que establecía la UA-VT-1, para dar viabilidad a lo que se pretendía estipular en el Convenio, adecuando la normativa urbanística para que se pudieran dictar las resoluciones que fueran "precedentes" (de acuerdo con la normativa modificada) para, posteriormente, hacer posible el planteamiento de expropiación que se pretendía.

Nunca se hizo así. Se dijo que había que expropiar, cuando no era cierto. Se inició un trámite que era ilegal por ser contrario al planeamiento vigente y, así y todo, se informó favorablemente el procedimiento para, finalmente, cometer la última ilegalidad, en contra de cualquier interés público, y terminar informando favorablemente el que se cediera gratuitamente a DISA los terrenos de las E.S. de Obispo Romo-Altavista que nunca debieron ser cedidos como consecuencia de la firma de un acuerdo NULO DE PLENO DERECHO.

El Convenio suscrito con fecha 12 de marzo de 2015 responde a varios objetivos o motivaciones: la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinando la mayor parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a Espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio.

Otra vez se vuelve a mezclar los términos. Se dice como Antecedente, que la URGENCIA de la obtención del vial consiste en la necesidad de poner en funcionamiento la prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer para ponerla en funcionamiento debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados. Pero en el Fundamento de Derecho, ya no es esto lo "necesario" y "urgente", sino la "finalidad" es la "...de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta,...". ¿Qué es lo que es "Urgente" y "Necesario"? ¿Con estos argumentos era factible informar favorablemente que se proceda a cumplir lo estipulado en un Convenio ilegal y que se ceda a DISA los terrenos de Obispo Romo-Altavista? Rotundamente no.

Pero no se informó desfavorablemente, sino que lejos de advertirse las anomalías en la tramitación del expediente, con base en dicho informe tiene lugar la Resolución 2015-12062, de fecha 16 de abril de 2016, del Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas.

110

0006754ed11516066de07e6 241003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/VaIDocIndex.jsp>

2.5.74

1131

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	37/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==



01126

**CONCLUSIÓN**

A la vista de cuanto antecede, es por lo que se propone dar cumplimiento efectivo al convenio aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 5 de marzo de 2015, y suscrito por las partes intervinientes con fecha 12 del mismo mes y año, procediendo en consecuencia a hacer entrega efectiva a DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.U., de la finca registral número 92.307 obrante al tomo 2.927, libro 980, Folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número 5 de Las Palmas de Gran Canaria, siendo título suficiente para su inscripción el original del citado Convenio, junto con el certificado de la Resolución que se dicte acreditativa del cumplimiento de las estipulaciones pactadas y el escrito que se presente por los particulares con su visto bueno al contenido de la citada Resolución.

Las Palmas de Gran Canaria, a 13 de abril de 2015.

El Arquitecto



Alejandro Hernández Álvarez



La Técnico Jurídica



María Jesús Terres Nistal

**VIGESIMOQUINTA.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA PERMUTA DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO DE OBISPO ROMO.**

En la práctica es tarea habitual la de tener que dilucidar si un convenio se extralimita en el régimen de estipulaciones por contravenir la legislación. Así por ejemplo las reglas de permuta de bienes. En este plano, puramente práctico, no es infrecuente que se celebren convenios urbanísticos que encubran un incumplimiento de las reglas de disposición de bienes locales, frente a lo cual reaccionan los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa. Este es el caso de la cesión en propiedad a DISA la Estación de Obispo Romo, en donde se entregó la titularidad de un bien patrimonial sin recibir nada a cambio. El Convenio en cuestión eludió el régimen de permuta. LA PERMUTA TIENE QUE SER, SEGÚN LA JURISPRUDENCIA, ENTRE BIENES INMUEBLES, NO ENTRE BIENES Y DERECHOS (STS de 16 de febrero de 2005), interpretándose el término «bien inmueble» de forma estricta.-

La STS de 16 de febrero de 2005 afirma que: «las consideraciones expuestas conducen a la conclusión de que se aceptó una oferta patrimonial en virtud de la cual se opera la enajenación de un bien patrimonial en contradicción con lo dispuesto en las normas que refieren a la enajenación de bienes patrimoniales y antes citadas, pues ni se ha realizado por subasta pública, ni se ha permutado el bien patrimonial con otro bien de carácter inmobiliario, toda vez que a cambio del mismo se recibe junto al solar de la CALLE000 núm. NUM000 la extinción de un derecho de arrendamiento, y en consecuencia falla uno de los requisitos que necesariamente han de concurrir para la enajenación mediante permuta de

111

2.5.74

1132

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	38/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

C006754ad11516066de07e5320041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



bienes patrimoniales, sin que por tanto sea necesario entrar en el análisis de las demás cuestiones planteadas por los actores».

La pregunta que cabe hacerse es si el inmueble de la calle Obispo Romo un bien patrimonial. La definición de bien patrimonial es la de aquellos bienes que son de titularidad de las administraciones públicas que no tienen el carácter de bienes de dominio público, es decir, que no están destinados directamente al uso público o afectados a un servicio público. Si no consta la afectación de un bien se presume su carácter patrimonial.

Además, en el caso de la permuta, la ley exige (**junto con una determinación referida al valor de los bienes inmuebles que se pretenden permutar**) que se acredite en el expediente la «necesidad» de efectuar la permuta. Por lo tanto, en los convenios es imprescindible considerar si se está eludiendo el régimen material de las reglas de enajenación de bienes locales.-

En el momento en el que se pretende argumentar la perfección parcial del Convenio para justificar la transmisión del bien patrimonial de la Estación de Servicio denominada "Gasolinera Parque Hermanos Millares", sita en la Calle Obispo Romo, del barrio capitalino de Altavista, se incumple la doctrina jurisprudencial establecida por el Tribunal Supremo que considera que **la permuta tiene que ser entre bienes inmuebles, no entre bienes y derechos (STS de 16 de febrero de 2005)**. En la fecha de la emisión del informe "técnico-jurídico" favorable, aún, el Ayuntamiento no ha recibido la cesión de la propiedad de los terrenos afectados por el vial y el espacio libre, que DISA se compromete a transmitir, como consecuencia de la condición suspensiva que establece la estipulación cuarta, apartados 4-5; 4-6 y 4-7 del Convenio firmado el 12 de marzo de 2015.

4-4.- El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

4-5.- El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

4-6.- Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

4-7.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinaria a vial y Espacio Libre.

Como consecuencia de las cláusulas anteriores, porque, según el informe de fecha 3 de diciembre de 2014, en contestación al informe de la Intervención General del Ayuntamiento, de fecha 2 de diciembre de 2014:

6006754ed115160606e07e2 241003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValidacionIndex.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	39/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01128

**"Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento."**

VIII.- Sobre la falta de perfección de la cesión de la parcela de la Vega de San José. Tan sólo insistir en que se trata de una parcela de cesión obligatoria y gratuita, circunstancia reconocida por el Gobierno de Canarias como titular registral actual, estando pendiente únicamente de la formalización de la transmisión. Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.

El Código Civil regula, con ocasión de la compraventa, la institución que viene designándose en la ciencia jurídica con el nombre de *tradición* (traditio), y que es aplicable no sólo a la venta sino en general a todos los contratos traslativos del dominio (en nuestro caso el Convenio firmado con DISA). En nuestro Derecho, la entrega o tradición es el medio jurídico de transmitir al comprador la propiedad de la cosa o el derecho real sobre ella. Así, el artículo 609 de nuestro Código dice que la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, y el artículo 1095 CC que el acreedor no adquiere derecho real sobre la cosa hasta que le haya sido entregada. El artículo 1462 del Código Civil que "se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador".

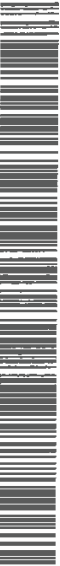
La perfección de la compraventa viene recogida en el Art. 1450, Código Civil cuando dice que la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado, es decir, la perfección del contrato de compraventa se produce cuando el comprador el vendedor llegan a un acuerdo sobre la cosa objeto del contrato (que se entregará) y el precio (que se pagará). Por su parte, la consumación del contrato, esto es la transmisión de la propiedad del vendedor al comprador, no ocurrirá hasta que tenga lugar la traditio, ya que como explica el Art. 609, Código Civil "la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición".-

Así, podemos decir que, para la consumación del contrato de compraventa es necesaria la entrega de la cosa y el pago del precio. No es suficiente la perfección del contrato de compraventa para que se entienda transmitida la propiedad de la cosa, sino que se requiere su consumación, esto es, la entrega de la cosa, para la adquisición de la propiedad. A pesar de que se pueda llegar a entender que la transmisión de la propiedad de Obispo Romo fuera legal –algo mas que cuestionable–; lo que sí queda claro que no debió ocurrir fue dejar al albur de la circunstancias el que la perfección de la cesión del inmueble por parte del Ayuntamiento a DISA estuviera sometido al cumplimiento de una condición suspensiva como la de que establece la cláusula 4.7 "... en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento,...".

El tiempo ha demostrado que existía una alta probabilidad de que el compromiso no pudiera ser cumplido, como así ha ocurrido finalmente. Esta circunstancia debió ser

113

6006754ad11516066de0765320041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.electronica.laspalmasgc.es/validador.exe.jsp>

2.5.74

1134

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	40/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

informada por los técnicos actuantes. Siendo así, y teniendo en cuenta que para la consumación del contrato de compraventa se hacía necesaria la entrega de la cosa, además del pago del precio, se debió establecer "ad cautelam", en el propio Convenio, que no se hiciera entrega de ningún bien patrimonial de la Administración, en tanto en cuanto, no quedara establecido el cumplimiento de los estipulado en las cláusulas 4.4, 4.5 y 4.6.

No siendo suficiente la perfección del Convenio para que se entendiera transmitida la propiedad del vial y el espacio libre. Se requería además la consumación de lo acordado mediante la cesión de la propiedad, por parte de DISA, de los terrenos afectados por el vial y el espacio libre, por lo que no se podía entender adquirida la propiedad, como así ha resultado ser finalmente, por parte del Ayuntamiento. Por lo tanto, al NO haberse producido la consumación del convenio por no haberse transmitido la titularidad al Ayuntamiento de los terrenos comprometidos por DISA, sería de aplicación la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo que establece que la permuta tiene que ser entre bienes inmuebles, no entre bienes y derechos.-

Y si, por el contrario, lo que se quiso entender es que con la entrega de los 876.586,63 €, por parte de DISA, se cumplía parcialmente el convenio, lo que se produjo no fue una permuta, sino una enajenación. Por lo que habría de considerarse que lo acordado en el Convenio en cuestión eludió el régimen establecido para la permuta y lo que realmente se acordó fue una enajenación encubierta.

El Ayuntamiento, entregando el bien a DISA, así, sin más, eludió el régimen material de las reglas de enajenación de bienes locales tal y como establece la STS de 14 de octubre de 2005. En la que el Alto Tribunal entiende que UN CONVENIO URBANÍSTICO EN EL QUE SE PACTA LA ENTREGA DE UN TERRENO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO A CAMBIO DE UNA COMPENSACIÓN ECONÓMICA IMPLICA O ENCUBRE LA ENAJENACIÓN DE UN BIEN LOCAL. Este procedimiento debería haberse realizado mediante el pertinente concurso, cosa que no se hizo. De este modo, al tratarse de un convenio contrario a una norma imperativa, el mismo debe ser declarado NULO DE PLENO DERECHO.

**VIGESIMOSEXTA.- RESOLUCIÓN DEL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUAS POR LA QUE SE DISPONE LA FINALIZACIÓN DEL EXPEDIENTE PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 92.307 A FAVOR DE DISA. RESOLUCIÓN 2015-8893 de fecha 16 de abril de 2015. (JST/AHA/MJTN págs. 659 Expte. 2.5.74) EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO CON EL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA CON FECHA 12 DE MARZO DE 2015.**

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	41/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

G006754ed115160660e07ec\_041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

01130

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas  
Servicio de Urbanismo  
Ref: JST/AHA  
Expte. 2.5.74  
Doc: 2018-05-07 cart inscripción finca 92.307

**DON FELIPE MBA EBEBELE, SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**

**CERTIFICA:** Que según los antecedentes obrantes en el Servicio de Urbanismo existe una Resolución, del Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, de fecha 18 de abril de 2015, que literalmente transcrita dice lo siguiente:

**"Resolución del Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, por la que se da cumplimiento efectivo al convenio suscrito entre las partes con fecha 12 de marzo de 2015, previamente aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 5 del mismo mes y año, procediendo a hacer entrega efectiva de la Finca número 92.307 obrante al tomo 2.927, libro 980, folio 69, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número Cinco de Las Palmas de Gran Canaria a nombre de la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS N.º 5

Municipio: Finca de Las Palmas Gran Canaria n.º 92307

Finca: 92307  
DUFIR: 0011000642491

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CONDICIONES: Norte, con la calle Obispo Romero; Sur, con la calle Eduardo Benítez González; Este, con calle Parque Hermanos Millares; Oeste, con calle Parque Hermanos Millares.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CONDICIONES: Norte, con la calle Obispo Romero; Sur, con la calle Eduardo Benítez González; Este, con calle Parque Hermanos Millares; Oeste, con calle Parque Hermanos Millares.

TITULAR DE LA FINCA

Nombre del titular: DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S A U  
DUFIR: 0011000642491  
Tomo: Libro Edifio AHA  
1001 del plano dominio  
Título: inscripción de fincas  
Según certificación expedida con fecha 07/07/15, otorgada en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS, subsección 1

C006754ad11516066de07e5320041003X



COPIA AUTÉNTICA que pueda ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validacion/index.jsp>

2.5.74

115

1136

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	42/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01131



Área de Gobierno de Urbanismo  
Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística  
Ref: AMA  
Exp: 2574  
Doc: 2015-08-19 a Rentas



**ASUNTO:** Cambio de titularidad del inmueble de referencia catastral 7101201DS5170S0001FT

Para su constancia, en el Padrón de Bienes Inmuebles, adjunto remito Certificación, calificada por el Registro de la Propiedad, acreditativa de la inscripción, a nombre de DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.U., del inmueble relacionado con el nº 958 del epígrafe 1A, denominado Gasolinera Parque Hermanos Mártires, sito en la calle Obispo Romo, referencia identificada con la referencia catastral 7101201DS5170S0001FT, adjudicado como jusaprecio y en pago de la expropiación de la parte de la parcela de propiedad de la citada entidad situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro

Las Palmas de Gran Canaria, a 19 de agosto de 2015

El arquitecto municipal



Alejandro Hernández Álvarez

**SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN A NOMBRE DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA DE LA FINCA REGISTRAL 108.373 EN "LOS LOMOS" hoy "SAN LÁZARO".**



Área de Gobierno de Urbanismo  
Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística  
Ref: AMA  
Exp: 2574C04  
Doc: 2017-08-09 Cost Interio



SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, POR SUSTITUCIÓN DON DOMINGO ARIAS RODRIGUEZ, OFICIAL MAYOR, DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN 2696 DE FECHA 30/01/2017.

CERTIFICA: Que según los antecedentes obrantes en el Servicio de Urbanismo existe un Informe del Técnico Superior de Urbanismo don Alejandro Hernández Álvarez, de fecha 20 de septiembre de 2017, que literalmente transcrito dice lo siguiente:

"ASUNTO: Inscripción en el registro de la Propiedad de la finca registral número 108.373 que obra el tomo 3 255, libro 1.308, folio 176, inscripción 12" (por traslado de la finca nº 6.744), situada donde dicen "Los Lomos", hoy San Lázaro, de veinte mil novecientos trece metros cuadrados (20.913,00 m2), por cesión urbanística voluntaria y gratuita en cumplimiento de los compromisos suscritos en el Convenio de Adaptación Básica del PGMO al TR-LOTENC'00, de fecha 12 de marzo de 2004, con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1991, entre la entidad inmobiliaria Betanxor, S. A. y el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

INFORME

116

630675ad11516066de07e1041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

2.5.74

1137

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z1ldc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	43/75

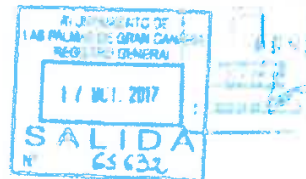


rZXftet4Z1ldc99CJYVZyw==

01132

Se solicita la inscripción de la finca registral número 108.373, situada en San Lázaro, obtenida por cesión urbanística voluntaria y gratuita en cumplimiento de los compromisos suscritos en el Convenio de Adaptación Básica del PGM0 al TR-LOTENC'00, de fecha 12 de marzo de 2004 con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1991, entre la entidad INMOBILIARIA BETANCOR, S.A. y el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
Área de Gestión de Urbanismo  
Servicio de Urbanismo - Gestión Urbanística  
Ref. 15/2017  
Isc. 018/2017  
Doc. Registro Propiedad AC



Asunto: Solicitud de inscripción a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la finca registral "08.373" en "Los Lázaro" hoy 30007 Las Palmas de Gran Canaria San Lázaro.  
Destinatario: Registro de la Propiedad de Las Palmas n.º 2 C/ Emilio Castelar 4-6, 2ª planta

Se solicita de ese Registro proceda a la inscripción de la finca registral número 108.373 que obra al tomo 3.255. Folio 1.308, folio 178, inscripción 1ª (por traslado de la finca nº 5.744) situada donde dicen "Los Lomos", hoy San Lázaro, de veinte mil novecientos trece metros cuadrados (20.913,00 m2), por cesión urbanística voluntaria y gratuita en cumplimiento de los compromisos suscritos en el Convenio de Adaptación Básica del PGM0 al TR-LOTENC'00, de fecha 12 de marzo de 2004, con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1991, entre la entidad inmobiliaria Betancor, S. A. y el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Se adjunta a dichos efectos, entre otros documentos, la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, de la Dirección General del Catastro, Sede Electrónica del Catastro, confección de planos georreferenciados de la parcela 31 del PP San Lázaro-La Palma.

LA JEFA DE NEGOCIADO  
María Jesús Hernández Ramírez

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
Asiento Nº : 1118      Diario: 134  
Escriba Nº : 0484      DE 2017  
Presentado el día 20/02/2017 a las 11:32  
Tipo: CEDICION  
Modo Presentación: Personal      Fecha Límite 18/11/2017

G006754ard1516066de07e5320041003X



COPIA AUTÉNTICA que pueda ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validacion/index.jsp>

2.5.74

117

1138

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	44/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==



01133

Como consecuencia de las cláusulas 4.4, 4.5, 4.6 del Convenio de marzo del 2015, la obtención de los terrenos de la Vega de San José para el destino que estaba previsto no se llevaron a cabo. Estando así las cosas, ya en octubre de 2017, y como consecuencia de la cláusula 4.7 del Convenio, sigue sin saberse cuándo DISA cederá los terrenos que era tan urgente obtener y tan necesarios para el desarrollo del planeamiento urbanístico, si bien desde 2015 ya explota la estación de servicio de la calle Obispo Romo (recuérdese que la inscripción registral es de mayo de 2015).-

Recuérdese también que en virtud de lo acordado (entrega de la parcela de la Vega de San José) posponiendo en el tiempo la obligación de ceder por parte de DISA, el Ayuntamiento quedaba a expensas del cumplimiento de un imponderable. De tal modo que tienen la iniciativa de compensar a DISA con una parcela situada en la rotonda del Cementerio de San Lázaro y Estadio de Gran Canaria, para poder ofrecer un cambio a DISA.

Por tal motivo, una vez obtenida la titularidad de la parcela, sin que conste trámite ulterior, aparece de la nada un INFORME DE TASACIÓN de la Sociedad UVE VALORACIONES, Exp. 17-35-00171, de fecha 17 de marzo de 2017, realizado por D. Fernando González Peña, encargado por DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., para ser usado posteriormente en la propuesta de ADENDA que analizaremos en el siguiente ordinal.-

Hay que recalcar lo curioso de la metodología que se ha seguido a lo largo de todo este procedimiento, donde el mero espectador se queda siempre con la sensación de que DISA lleva la delantera. Para ejemplo, un botón; ya en marzo del año 2017, la finalidad de la valoración el terreno es, según dice la propia tasación, "para GASOLINERA en base a parámetros concretos."

Es decir, ya en esa época (marzo de 2017), alguien de la compañía DISA, sin que medie propuesta ni tramitación alguna por parte del Ayuntamiento -hay que tener en cuenta que el informe evacuado por el arquitecto del Servicio de Urbanismo, don Alejandro Hernández Álvarez, sobre la procedencia de la inscripción de la parcela de IBSA, es de fecha 20 de septiembre de 2017-, ya se ha dado percatado de que la cesión de la Vega de San José va a ser imposible por motivos obvios y entonces fija sus ojos en otra parcela y, lo que antes nadie a conseguido DISA sí lo consigue. Que el Ayuntamiento ponga en marcha una macro modificación para satisfacer sus intenciones.

Pero insistimos, es curioso denotar cómo DISA siempre parece ir por delante. Y lo mas curioso de todo, es que también consiga que el Ayuntamiento a todo le diga que sí, cuando todavía NO ha cedido nada de nada, y, para colmo, de por buena la tasación hecha con antelación sin ni siquiera plantear cualquier otra alternativa mediante otra tasación contradictoria para cotejar la realidad de los valores dados por DISA.

**VIGESIMOSEPTIMA.- INFORME ACREDITATIVO, de fecha 30 de junio de 2017, DE LA PROCEDENCIA DE SUSCRIBIR UNA ADENDA AL CONVENIO EXPROPIATORIO**

118

0006754ad11516069de07e...041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validacion.aspx>

2.5.74

1139

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==	PÁGINA	45/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01134

**DISA-AYTO. LPAGC de fecha 12 de marzo de 2015. ( JST/AHA/MJTN págs. 755-759 Expte. 2.5.74).**

Área de Gestión de Urbanización  
Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística  
Ref.: AHA  
Exp.: 2.5.74  
Doc.: 2017-08-30 Informe adenda

**ASUNTO:** Informe acreditativo de la procedencia de suscribir una Adenda al convenio urbanístico de fecha 12 de marzo de 2015, otorgado por este Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SA.

Después de que DISA proponga al Ayuntamiento lo que desea, el Ayuntamiento, sin que medie más que el informe técnico, de fecha 30 de junio de 2017, una vez mas, del arquitecto del Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística, D. Alejandro Hernández Álvarez; pero sin que conste Informe Jurídico, ni controles previos de los órganos de control presupuestario, ni información pública, obviando el procedimiento establecido en la Ley del Suelo para la tramitación de los Convenios, accede a la propuesta.

Una vez mas, insistimos, el procedimiento se hace con todas la prisa del mundo para satisfacer los intereses de DISA, sin tener en cuenta la débil posición con la que fueron cubiertos los intereses municipales como consecuencia de las estipulaciones tercera y cuarta del Convenio firmado en el año 2015.-

Y así se deduce de los exponendos del Convenio que analiza el Sr. Hernández Álvarez con la intención de justificar la nueva propuesta en forma de "Adenda".

IV.- En la estipulación tercera del Convenio suscrito se relacionan los actos efectivos a la firma:

- "3-1.- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €"
- "3-2.- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial"

**De la Estipulación 3-2, respecto a la "Cesión de Uso", "...al Ayuntamiento de una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial", no se sabe nada hasta la fecha. Pero lo curioso es que el informe técnico tampoco dice nada acerca del incumplimiento de lo acordado en dicha estipulación por parte de DISA.**

Es obvio que, a estas alturas, a pesar de que en ningún momento a lo largo de la tramitación se hace mención de que se hubiera pactado "Cesión de Uso" alguna y que, por lo tanto, tampoco existan informes que justifiquen la "posibilidad", oportunidad", y

119

G006754ad115f6b66d07e532004f003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValidadorIndex.jsp>

2.5.74

1140

Código Seguro de verificación:rZXftet4Z1lDc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	46/75



rZXftet4Z1lDc99CJYVZyw==

01135

"conveniencia" de lo que se acuerda, deja bien a las claras que este último acuerdo, recogido en la Estipulación 3.2, fue una simple operación de maquillaje para encubrir que DISA, realmente, a cambio de una cantidad ridícula de dinero, si lo comparamos con todo lo que se le da a cambio, pudiera obtener todo lo que le interesaba con la máxima celeridad posible.-

Y, así y todo, si no era posible agilizar el trámite que, al menos, fuera recibiendo contraprestaciones parciales de lo acordado, mientras que las obligaciones contraídas por la entidad para con la Administración quedaban en un "ya veremos". Y esto es así, tal y como se reconoce en los apartados IV, V y VI del informe evacuado por el señor Hernández Álvarez:

V.- En la estipulación cuarta del Convenio suscrito se relacionan los actos a los que se obligan las partes, que seguidamente se reproducen para, a continuación, detallar su estado de cumplimiento:

"4-1.- El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo - Altavista "

Consta cumplimentado, dado que con fecha 9 de julio de 2015 se inscribió el inmueble, en el Registro de la Propiedad, a nombre de DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.U.

Si se cumplimentó la Estipulación 4-1 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en la "transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo-Altavista."

"4-2.- El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigente UA.1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPRI, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) de la aprobación del expediente de Modificación."

Consta cumplimentado, según se acredita de la consulta del expediente de "Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la delimitación del API-01 P E P R I Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan - San José", aprobado definitivamente el 29 de abril de 2015 y publicado en el B.O.P. número 71 de fecha 3 de junio de 2015 y número 103 de fecha 14 de agosto de 2015.

Si se cumplimentó la Estipulación 4-2 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en el "cambio de calificación de la parcela de la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro-trasera del cementerio."

120

2.5.74

1141

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	47/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

G006754ad115160668e07e... 041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/Validacion/index.jsp>

01136

"4-3.- El convenio también afecta a la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso de Oficinas.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el B.O.P. de la aprobación del expediente de Modificación."

Consta cumplimentado, según se acredita de la consulta del expediente de "Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan - San José", aprobado definitivamente el 29 de abril de 2015 y publicado en el B.O.P. número 71 de fecha 3 de junio de 2015 y número 103 de fecha 14 de agosto de 2015.

Sí se cumplimentó la Estipulación 4-3 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en el "cambio de calificación de la parcela de la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos."

"4-5.- El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral."

Consta cumplimentado, dado que con fecha 2 de diciembre de 2015 se suscribió el documento administrativo por el cual la Comunidad Autónoma de Canarias cede, a este Ayuntamiento, la finca registral número 13.177, de 258.568,90 m2 de superficie, correspondiente a la finca resto del Polígono Urbanístico de San Cristóbal, de la que forma parte la denominada. Finca registral que se inscribió a nombre de este Ayuntamiento con fecha 16 de febrero de 2016.

Sí se cumplimentó la Estipulación 4-5 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en la "tramitación del expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, por el Gobierno de Canarias." Como se pudo ver, finalmente, éste último trámite resultó del todo estéril para los intereses de DISA y para el cumplimiento de lo pactado. Pero DISA no se quedó quieta. Una vez confirmada la imposibilidad de quedarse con dicha parcela, ya se encargó de "echarle el ojo" a otro terreno municipal para seguir acaparando "prebendas", pero sin haber cumplido el objeto principal de toda esta maraña de acuerdos, la cesión del vial y el espacio libre.

"4-4.- El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio."

Consta que el expediente de modificación no se encuentra en tramitación, siendo ésta una de las causas que motivan la suscripción de la Adenda que se propone.

Código Seguro de verificación:rZXftet4Z1lDc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	48/75



rZXftet4Z1lDc99CJYVZyw==

C006754ad11516066de07e5320041003X

COPIA AUTÉNTICA que pueda ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

No se cumplimentó la Estipulación 4-4 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en el **"cambio de calificación de la parcela de la Vega de San José,"** para pasarla de uso residencial a uso de Estación de Servicio para luego cederla a DISA.

*"4-6.- Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José."*

- No se ha tramitado por no haberse cumplimentado el punto 4-4.

No se cumplimentó la Estipulación 4-6 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en la **"cesión a DISA de la misma parcela."** Sin comentarios.

*"4-7.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la traseca del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre."*

- No se ha tramitado por no haberse cumplimentado el punto 4-4.

No se cumplimentó la Estipulación 4-7 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en la **"cesión al Ayuntamiento de la parcela de DISA situada en la traseca del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre."**

Hemos de añadir que tampoco ha sido cumplimentada la Estipulación 3.2: el hecho es que una de las cláusulas pactadas ha sido incumplida, por lo que debió denunciarse el incumplimiento del convenio, conforme a lo estipulado en el artículo 1.254 del Código Civil, y haber paralizado la tramitación. Una vez más, algo que da mucho que pensar sobre la disposición de los informantes, y sobre la oportunidad y conveniencia de lo acordado. Se pasa por alto esta circunstancia y solo se habla de las estipulaciones no cumplimentadas que afectan únicamente a los intereses de DISA.

Si analizamos detenidamente lo que ha significado el incumplimiento de lo acordado para los intereses de DISA, y lo comparamos con lo que ha significado para los intereses de la Administración, es fácil detectar quién es el que sale siempre perdiendo con los acuerdos que negoció el Servicio de Urbanismo. Se hace ver en apartado VI del informe técnico evacuado para justificar la procedencia de lo que se propone:

VI.- Las estipulaciones 4-4, 4-6 y 4-7, relativas a la parcela de la Vega de San José, no han sido cumplimentadas porque se ha considerado la conveniencia de priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio. Y según conversaciones con los representantes de DISA, se muestran favorables a sustituir la parcela comprometida por otra situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	49/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01138

Es decir, todo lo justificado hasta el momento sobre la "necesidad", la "urgencia", la "obligación", la "posibilidad", la "oportunidad" y la "conveniencia", se reduce ahora a que han "... considerado la conveniencia de priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio." Sin duda, la gran beneficiada es DISA, que una vez más, sale ganando con el cambio. De una parcela con la renta de situación como la que tenía la Vega de San José, a una parcela en pleno acceso al Estadio de Gran Canaria. Solo hay que analizar el flujo medio del tráfico entre una rotonda y la otra.-

Lo cierto es que no se ha podido hacer lo que se pretendía en un principio que ya, de por sí, era ilegal (no procedía la expropiación), e innecesario (con lo entregado a DISA hasta el momento se cubría, más que suficientemente con los valores necesarios para igualar el valor del vial y el espacio libre, tal y como ha quedado demostrado con la tasación realizada por ACTUA VALORACIONES), para cumplimentar el "nefasto" acuerdo para los intereses municipales al que se había llegado, por el simple motivo de que la parcela de la Vega de San José resultó destinada a cubrir las necesidades de las infraestructuras previstas para la metro-guagua.

Pero si ahora, para seguir cubriendo los intereses de DISA y continuar con el expolio pretendido, se da como explicación que la prioridad reside en la necesidad de "sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio", el Servicio de Urbanismo y Gestión Urbanística del Ayuntamiento debió empezar a reconsiderar todo lo acordado con DISA hasta entonces. Entre otros motivos, porque, si la motivación ahora es otra, cambiada por la conveniencia de las nuevas circunstancias, se deberá buscar la forma de sacar la "pequeña" Estación de Servicio que, por acuerdo de Convenio, se deja en el núcleo colmatado del Barrio de Vegueta; o, sin ir mas lejos, buscar la forma de explicar como fue posible que se acordara la cesión de los terrenos de Obispo Romo-Altavista a DISA para dejar un Estación de Servicio en otra núcleo urbano colmatado de la ciudad.

En definitiva, lo que no se puede hacer es un urbanismo a la carta conforme a los intereses de una entidad privada. Adaptando la necesidad, la oportunidad o la conveniencia de lo que se pacta, según el momento que es más propicio para dichos intereses privados y donde los intereses de planeamiento del municipio siguen languideciendo a la espera de que alguien denuncie una situación tan kafkiana como a la que asistimos a lo largo de este proceso.-

Y así llegamos al culmen de tamaño despropósito con lo manifestado en el apartado VII del informe, donde, tras intentar justificar lo injustificable, dice lo siguiente:

123

2.5.74

1144

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	50/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

G006754ad11516066d07e5320041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/val/DocIndex.jsp>



VII.- Según Informe de tasación emitido con fecha 17 de marzo de 2017, por la Sociedad de Tasación UVE Valoraciones, S. A., la parcela situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro tiene una superficie de 2.472,00 m2 y un valor de 1.729.227,08 €

El citado Informe de tasación, redactado a petición de DISA, se ha incorporado al expediente, asumiéndolo quien suscribe como propia, ya que se trata de una valoración que por su especificidad demanda la participación de técnicos especializados, que en este caso se encuentra avalada por una sociedad de tasación de reconocida trayectoria.

¿Se puede obviar la obligación legal de realizar una tasación contradictoria por parte del Ayuntamiento para establecer una comparación con la realizada por DISA que, al fin y al cabo, es la mayor interesada en que el acuerdo se cierre, basándola en un argumento tan débil como la que citamos a continuación?:

*"El citado informe de tasación, redactado a petición de DISA, se ha incorporado al expediente, **ASUMIÉNDOLO QUIEN SUSCRIBE COMO PROPIA**, (!) ya que **se trata de una valoración que por su especificidad demanda la participación de técnicos especializados, que en este caso se encuentra avalada por una sociedad de tasación de reconocida trayectoria**. (!)"*

¿Qué tiene que ver que una sociedad de tasación tenga una reconocida trayectoria para que el Ayuntamiento no cumpla con la obligación, como así hizo en un primer momento, cuando la firma del convenio del 2015, de solicitar una tasación contradictoria que certifique la valoración dada por UVE, realizada a instancia de una de las partes interesadas que firma el Convenio?

¿Por qué en el proceso de tasación para la firma del convenio de 2015 sí se pide tasación alternativa por parte del Ayuntamiento y, en cambio, en el proceso de Adenda al convenio se da por buena la tasación de DISA sin que la Administración compruebe y justifique los valores? Con la afirmación realizada por el arquitecto del Servicio de Urbanismo, don Alejandro Hernández Álvarez, se incumple con la legalidad establecida en la Ley y el Reglamento de Expropiación Forzosa:

**VIII.- La citada parcela de 2.472,00 m<sup>2</sup>, situada en el acceso del Cementerio de San Lázaro, forma parte de una finca de mayor cabida, cedida por la entidad Inmobiliaria Betancor mediante Convenio de Adaptación Básica del PGMO al TRL-LOTENC'00, de fecha 12 de marzo de 2004,m con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1991, inscrita con el número de finca registral 108.373 que obra al tomo 3.255, libro 1.308, folio 176, Inscripción 12ª (por traslado de la finca nº 5.744), situada donde dicen "Los Lomos", hoy San Lázaro, con una superficie de veinte mil novecientos trece metros cuadrados (20.913,00 m<sup>2</sup>).**

*En estos momentos se está tramitando el expediente para inscribir, a nombre de este Ayuntamiento, la citada finca número 108.373.*

*Posteriormente se procederá a la regularización jurídica de la parcela mediante el otorgamiento de la oportuna licencia de segregación e inscripción en el registro de la propiedad como finca independiente.*

G006754ad11516066de07ef...241003X



CODIGO AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.electronica.laspalmasgc.es/ValidoCodIndex.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	51/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01140

Ya se ha comentado lo ilegal de la inscripción de la parcela cedida por IBSA, si el resultado de los Convenios firmados en su día (1999 y 2004) no tiene una traducción en la realidad que mantenga los aprovechamientos reconocidos al ESR-16 y con la nueva propuesta de Modificación sustentada en lo acordado en la "Adenda", no firmada, ni tramitada, se propone suprimir los mismos para convertir los terrenos en un aparcamiento.

**IX.- La sustitución de la parcela de la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la de San Lázaro, conlleva la obligación de DISA a compensar al Ayuntamiento con la cantidad de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (53.304,69 €).**

Parcela en la Vega de San José (calle Alicante nº 10)	1.675.622,39 €
Parcela de San Lázaro	1.729.227,08 €
Compensación económica a favor del Ayuntamiento	53.304,69 €

Es imposible que el problema del cambio de una parcela por otra se resuelve con una diferencia de 53.304,69 €. En definitiva y como conclusión, la gestión y la materialización de la ordenación establecida en el ámbito y remitida a la iniciativa privada (...) en las condiciones que se estipularon en el "Convenio Expropiatorio" que, al efecto, fue suscrito entre las partes, brilló por su ausencia.-

Se decidió tramitar un "Convenio Expropiatorio" que, a la vista de todo lo expuesto, era del todo ilegal y, ahora, se pretende seguir conculcando la legalidad promoviendo una modificación menor que, en el fondo, lo único que persigue es recalificar unos terrenos y extraerlos del SG-14 para poder cederlos a DISA.

Y, por si esto fuera poco, analizando las Valoraciones que se hicieron para compensar la expropiación, tal y como explica el apartado de Valoración y Análisis Crítico de los Inmuebles realizado por la empresa de tasación ACTUA que fueron objeto del citado Convenio, se demuestra del todo innecesario, ya que con lo entregado hasta el momento queda mas que compensado el valor de la pretendida expropiación. Recuérdese que **NO ES NECESARIA LA APORTACIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN EL ACCESO AL CEMENTERIO DE SAN LÁZARO, como compensación y sustitución de la parcela prevista, situada en la Vega de San José, por la imposibilidad, por parte del Ayuntamiento, de poder aportar ésta última, la cual motivó la Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio PARA COMPENSAR EL VALOR DE EXPROPIACIÓN del suelo destinado a vial y espacio libre.**

Prosigue el informe técnico:

**X.- Lo anteriormente expuesto justifica y avala la operación a realizar, dado que se ESTIMA BENEFICIOSO Y NO CONTRAPUESTO A LOS INTERESES MUNICIPALES**

125

2.5.74

1146

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	52/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

G006754ad11516066de07e5320041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Es harto complicado de ver que lo realizado hasta el momento, o lo que se pueda realizar en el futuro, haya resultado beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales. No es nada complicado cuestionar que a un entidad mercantil se le reconozcan aprovechamientos edificatorios que suman casi 12.500 m<sup>2</sup> de edificabilidad, bajo y sobre rasante, en distintos usos (residencial, aparcamiento, oficinas, estación de servicio), además de la cesión en propiedad de una parcela, con la estación de servicio ya en funcionamiento, de propiedad municipal, y la entrega de otra parcela de propiedad municipal para destinarla a uso de estación de servicio; todo ello, a cambio de una superficie de viario y espacio libre de MIL DOSCIETOS VEINTICUATRO METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (1.224,99 m<sup>2</sup>), según el Convenio firmado con fecha 12 de marzo de 2015 que, hasta la fecha, no ha tenido el resultado efectivo a pesar de lo urgente y necesario que era para el desarrollo del planeamiento de la ciudad.

Se hace harto complicado de entender que lo que era tan urgente de ser obtenido se haya traducido no en la cesión de la propiedad, sino en una cesión de uso, que ni siquiera está prevista en el planeamiento y que, para mayor estupezación, no haya tenido lugar.-

Y, a mayor abundamiento, , llegamos al apartado XI del informe:

XI.- Por lo expuesto es por lo se propone suscribir una Adenda al convenio urbanístico de fecha 12 de marzo de 2015, suscrito con DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SA en la que se establezcan las siguientes estipulaciones:

PRIMERA.- Las partes acuerdan sustituir el pago parcial de la expropiación, que se estableció mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la calle Alicante nº 10, por la parcela de 2.472,00 m<sup>2</sup> situada en San Lázaro.

SEGUNDA.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro

TERCERO.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m<sup>2</sup> situada en San Lázaro

CUARTO.- DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue la parcela de San Lázaro

El arquitecto

Alejandro Hernández Álvarez

Es decir, como es imposible llevar a cabo un acuerdo, sin mas trámite, acuerdan sustituir una parcela, sin más trámite, con soslayamiento absoluto del procedimiento establecido para la celebración de los convenios recogido en la Ley 4/2017, de 13 de julio; o en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre; o en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. **NO CONSTA INFORME JURIDICO, NI INFORME DEL ORGANO DE GESTION**

126

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValidacionIndex.jsp>

G006754ed115160686e07ec\_241003X

2.5.74

1147

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	53/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01142

**PRESUPUESTARIA, NI INFORME DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL, NI TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.-**

**VIGESIMOCTAVA.- BORRADOR DOCUMENTO DE ADENDA, de fecha 30 de junio de 2017, AL CONVENIO EXPROPIATORIO DISA-AYTO. LPAGC de fecha 12 de marzo de 2015. ( AHA págs. 760-764 Expte. 2.5.74).**

Como consecuencia del informe técnico del arquitecto del Servicio de Urbanismo, se redacta el borrador del documento de "Adenda" conforme a los términos recogidos en su informe.

**VIGESIMONOVENA.- RESOLUCIÓN DEL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL ÁREA DE URBANISMO POR LA QUE SE DISPONE EL INICIO DEL EXPEDIENTE PARA LA SUSCRIPCIÓN DE UNA ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO otorgado con fecha 12 de marzo de 2015 por el AYTO. LPAGC y la entidad DISA. ( JST/AHA/MJTN págs. 765-771 Expte. 2.5.74).**

Con los mismos argumentos recogidos en el informe técnico del Sr Hernández Álvarez, avalado por la firma del Jefe del Servicio, Sr. Setién Tamés, y la de la técnica jurídica del Servicio, D<sup>a</sup> María Jesús Temes Nistal; el Ilmo Sr. Concejel de Gobierno del Área de Urbanismo dicta Resolución por la que se dispone el inicio del expediente para la suscripción de una adenda al convenio urbanístico otorgado con fecha 12 de marzo de 2015 por el Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.

Se vuelven a reproducir los mismos argumentos, ya comentados, del informe del técnico arquitecto del Servicio de Urbanismo, y se le añaden FUNDAMENTOS DE DERECHO (No se saben de donde provienen, ya que no existe informe jurídico en el expediente) y en base a ello, se RESUELVE:

6086754ad115160566e07e5320041003X



CORPA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp>

2.5.74

127

1148

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	54/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01143  
DISEÑO DE  
C.A. P. PALMAS  
2017

**Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria**  
Área de Gestión de Urbanismo  
(04) Servicio de Urbanismo  
Ref.: J6TAHAMJTN  
Expte.: 2.5.74  
Trámite: Resolución de inicio

15/06/2017

**PRIMERO.-** Aceptar el contenido del informe-propuesta del Técnico Superior de Urbanismo, de fecha 30 de junio de 2017, disponiendo el inicio del expediente para la suscripción de una Adenda al Convenio Urbanístico otorgado con fecha 12 de marzo de 2015 por este Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A. De conformidad con el citado informe técnico, en dicha Adenda deberán hacerse constar las siguientes estipulaciones:

*Primera.- Las partes acuerdan sustituir el pago parcial de la expropiación, que se estableció mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la calle Alicante nº 10, por la parcela de 2.472,00 m2 situada en San Lázaro.*

*Segunda.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro.*

*Tercera.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m2 situada en San Lázaro.*

*Cuarta.- DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue la parcela de San Lázaro."*

**SEGUNDO.-** Recabar los informes municipales necesarios.

**NO CONSTA INFORME JURIDICO, NI INFORME DEL ORGANO DE GESTION PRESUPUESTARIA, NI INFORME DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL, NI TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.-**

G008754ad11516089de07e7041003X



COPIA AUTÉNTICA que pueda ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validacion/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	55/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01144

**TRIGESIMA.- SOLICITUD DE CONFORMIDAD A LA PROPUESTA DE ADENDA REALIZADA POR EL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL ÁREA DE URBANISMO A DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. con fecha 12 de marzo de 2018.**

PRESENCIA DEL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL ÁREA DE URBANISMO  
Servicio de Urbanismo-Ocupación Territorial  
Ref: Adm  
Exp: 2.5.74  
Doc: 2018-03-13 y 1454

Trámite	Solicitud de conformidad	Destinatario	DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S A U
Asunto	Propuesta de Adenda	C/:	Calle Párroco Villar Reina nº 1 35011 Las Palmas de Gran Canaria

I.- Con fecha 12 de marzo de 2015 se suscribió el "Convenio Urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la Entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la traseira del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria"

II.- En la estipulación cuarta del Convenio suscrito se relacionan los actos a los que se obligan las partes, estando actualmente cumplimentados los relacionados con las referencias 4-1 (transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo - Altevista) 4-2 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro - traseira del cementerio) 4-3 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos), y 4-5 (tramitación del expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, por el Gobierno de Canarias)

III.- Por el contrario, no han sido cumplimentados los actos relacionados con las referencias 4-4, 4-6 y 4-7, relativos a la parcela de la Vega de San José, porque desde esta Concejalía se ha considerado la conveniencia de priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio

IV.- Por lo expuesto, a los efectos de solicitar su conformidad, adjunto remito propuesta de Adenda al Convenio, en la que se ofrece como alternativa sustituir la parcela de la Vega de San José por una parcela situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro.

EL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL ÁREA DE URBANISMO  
Javier Erasmo Dorosta Zamora



Recibida por DISA con fecha 14 de marzo. Y, a todos los efectos, no contestada. Figura en el Expediente 2.5.74, un Documento Borrador de la Adenda con el sello de DISA, sin mas trámite.

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z1lDc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	56/75



rZXftet4Z1lDc99CJYVZyw==

GO0675had11516066deU7e5320041003X

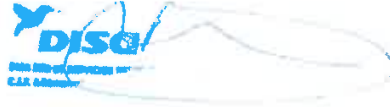
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/validacion/index.jsp>



01145

NOVENA.- Las partes quedan sujetas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en caso de posibles cuestiones litigiosas surgidas sobre su contenido y aplicación, y en prueba de conformidad con lo expuesto, los comparecientes firman la presente Adenda a Convenio Urbanístico, cuyos documentos anejos forman parte inherente del mismo, por quintuplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, quedando una copia en poder de cada parte firmante.

POR LA ADMINISTRACIÓN



Es decir, la Adenda, según la documentación obrante en el expediente de referencia, jamás fue tramitada.

**TRIGESIMOPRIMERA.- ANÁLISIS CRÍTICO SOBRE EL CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LA ADENDA.**

Con este simple trámite de poner encima de la mesa un simple informe técnico, sin ulterior trámite, entendiéndose que, con la incorporación al expediente del Convenio de un documento sin tramitar, que incluye el reconocimiento, por parte del Ayuntamiento, de nuevas obligaciones para con DISA, ya está todo resuelto para iniciar un procedimiento de modificación menor del PGOLPAGC con la justificación, según el documento borrador de la Memoria del Proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito del Sistema General SG-14 "Cementerio de San Lázaro", siguiente:

*"El MOTIVO PRINCIPAL por el que se procede llevar a cabo esta Modificación es REUBICAR (¿?) la Estación de Servicio situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra fuera del entorno de protección del Cementerio de Las Palmas y ALEJADA DE LOS NÚCLEOS COLMATADOS RESIDENCIALES (¿?) mediante el cumplimiento de la Adenda del Convenio urbanístico expropiatorio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U."*

No se puede dar cumplimiento a lo que no está tramitado. Como es el caso de la ADENDA. Que ni siquiera consta que haya sido firmada por las partes. Pero es que, incluso, la motivación que sirvió de sustento al convenio también ha desaparecido. La primera cuestión relevante al caso es que la susodicha "Adenda" no fue tramitada como lo exige la ley urbanística para los convenios urbanísticos. La misma debió haber sido sometida al trámite previo de información pública exigible, en aquél momento, a los convenios urbanísticos en el TRLOTENC'00, y que en la actualidad sigue siendo exigida por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC'17) y el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (ReGEPlaC'18).-

G008754ad11516068dad07e0341003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDocIndex.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	57/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01146

**El supuesto de hecho tiene su origen en el Convenio "expropiatorio" firmado entre el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad DISA Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U., con fecha 12 de marzo de 2015 y una "supuesta" Adenda de la que únicamente consta el documento borrador en el Expediente 2.5.74.**

Como ya hemos explicado en reiteradas ocasiones, el convenio urbanístico, que data del año 2015, determina, entre otras cuestiones, la cesión de una parcela en la Vega de San José, una vez obtenida su cesión gratuita del Gobierno de Canarias, a la entidad DISA. De resultas de lo acordado, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria adquiere la posición de deudora frente a la entidad mercantil, en tanto en cuanto no se recalifique y se ceda la parcela comprometida.

Pero, contrariamente a lo que el sentido común y la buena práctica negociadora aconsejaba que debió acordarse, la cesión del vial y el espacio libre, por parte de DISA, quedó en suspenso hasta que el Ayuntamiento NO cumpliera con lo acordado. En cambio, una vez más, en un alarde de desaffo hacia la buena práctica negociadora y la protección del interés público, se pactó adelantar a DISA parte de lo estipulado, sin más razón y motivo que el adelanto por su parte de una cantidad ridícula de dinero, si sopesamos todo lo que la entidad obtenía a cambio de ello.

En el convenio se acuerda valor económico de la transacción y la voluntad de ambas partes de igualar el valor de la expropiación, aunque mejor lo llamamos compensación, con, entre otras muchas cosas (recalificación de usos, incremento de aprovechamiento, cesión de la propiedad de un bien del patrimonio público), la cesión de dicha parcela. La idea original era que el Ayuntamiento preferentemente no tuviera que echar mano de los recursos presupuestarios para satisfacer lo acordado. Además de motivares lo "conveniente" y apropiado del convenio ya que las arcas públicas, sin desembolsar cantidad alguna por la supuesta "expropiación" recibirían una cantidad de dinero por parte de DISA.

Como quiera que el Ayuntamiento asumió una obligación que el tiempo ha demostrado que no fue ponderada correctamente y que, además, no se negoció en beneficio del interés público, habiendo transcurrido mas de siete años desde que la idea se pusiera en marcha; mas de cinco años desde que DISA haya inscrito a su favor bienes del patrimonio público de suelo, y otros tantos años desde que ya tiene recalificados los usos y los aprovechamientos de las parcelas de su propiedad; es por lo que el Ayuntamiento, sin haber recibido nada a cambio, en el momento actual, mediante la dichosa "Adenda" (no tramitada), se ve en la obligación de llevar a cabo una modificación, cuyo definición de "menor" es más que cuestionable y que le obligaría, una vez mas, si se continua con este disparate, a asumir nuevas obligaciones sin que haya motivo para ello, tal y como ha quedado probado con la tasación realizada por ACTUA VALORACIONES, S.L.

131

2.5.74

1152

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==	PÁGINA	58/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

G006754ad11516066d6d765320041003X



Copia AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDooIndex.jsp>

Ante la dificultad surgida, teniendo en cuenta el "mal acuerdo" que representa lo recogido en las estipulaciones tercera y cuarta del Convenio de 2015, se articula un procedimiento que prevé seguir incrementando el incorrecto proceder con una repetición de contenido similar a las citadas estipulaciones:

**ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.-** Las partes acuerden sustituir el pago parcial de la expropiación, que se estableció mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la parcela de 2.472,00 m2 de superficie situada en San Lázaro, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente:

1.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro, con las siguientes características:

- Exclusión del Sistema General SG-14.
- Clase de suelo: Suelo Urbano.
- Categoría: Suelo Urbano Consolidado.
- Calificación: Estación de Servicio.
- Norma urbanística: conforme a lo estipulado en el capítulo 4.15 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pomenortizada.

2.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m2 de superficie situada en San Lázaro.

3.- Cumplimentado lo requerido en los puntos 1 y 2 anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela situada en San Lázaro.

4.- DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,89 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue en propiedad la parcela de San Lázaro.

5.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela situada en San Lázaro, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la traseca del Cementerio para destinarla a vital y Espacio Libre.

En el caso de que vencido dicho término DISA no hubiera cumplido con sus obligaciones por causas imputables a ella, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria podrá exigir el desalojo y entrega de la posesión de la citada finca, utilizando incluso el procedimiento de desahucio administrativo.

No existe la menor duda de que el contenido de la propuesta recogida en el "Borrador de Adenda" (no consta documento de acuerdo definitivo firmado) de fecha marzo de 2017, supone una modificación de los términos en los que quedó obligado el Ayuntamiento en marzo de 2015.

En primer lugar, porque se sustituye un bien patrimonial por otro (la parcela de la Vega de San José, por la parcela del SG-14 que, aunque se pretende hacer creer que son de naturaleza análoga, la realidad urbanística demuestra todo lo contrario).

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	59/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

G006754ad11516066ed07ef 041003X

COPIA AUTÉNTICA que pueda ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

01148

Y en segundo lugar, porque el procedimiento genera una nueva tramitación de modificación de planeamiento que no estaba prevista en el Convenio Preparatorio, que no expropiatorio, firmado en el año 2015. Además de que el acuerdo implicaría la aplicación de los términos previstos para la aprobación de un nuevo Convenio, que de prosperar bajo alguna de las circunstancias que se propone en la Modificación Menor, significará la disposición de recursos presupuestarios municipales para obtener el suelo del ESR-16. Pero si ello no fuera suficiente, la propia propuesta de borrador recoge lo siguiente:

**SEGUNDA.-** La presente Adenda a Convenio se sujeta a los requisitos establecidos en los artículos 236 y siguientes del TR-LOTENC'00, y demás disposiciones vigentes. El texto definitivo del convenio deberá ratificarse por la Junta de Gobierno Local, debiendo firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del mismo a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel. El convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, tras la aprobación de su texto definitivo, y su no aprobación determinará su ineficacia jurídica, no vinculando en consecuencia a las partes suscriptoras del mismo.

El argumento municipal expuesto recoge la forma de cumplir las obligaciones contraídas por el Ayuntamiento desde 2015, con la mera sustitución de un bien patrimonial (parcela de la calle Alicante, número 10, situada en el barrio de La Vega de san José, clasificada como suelo urbano, con la calificación de Ordenanza Zonal E-11), por otro bien patrimonial (la parcela situada en la rotonda de acceso al Cementerio de San Lázaro), una vez se halla tramitado la modificación correspondiente que extraiga la parcela del SG-14, clasifique el suelo como urbano, lo categorice como consolidado, y lo califique como Estación Servicio.

Así, la propia estipulación segunda reconoce que la tramitación de la Adenda de Convenio quedaría sujeta a los requisitos establecidos conllevaría la aplicación de las determinaciones legales que prevé la Legislación del suelo (ARTÍCULO 236 y siguientes del TRLOTENC'00, hoy LSENPC'17), y demás disposiciones vigentes, para la tramitación de los convenios. El acuerdo implica una nueva tramitación en aras a modificar el planeamiento porque se entiende más conveniente a los intereses de ambos contrayentes la ejecución de la prestación de forma distinta a la pactada.

**CUARTA.-** Tras la información pública, a la vista de las alegaciones, se elaborará una propuesta de texto definitivo de la Adenda al Convenio, del que se dará vista a las personas que hayan negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

También reconoce en la estipulación cuarta la obligación de someter a información pública el contenido de la Adenda (Convenio) y que la elaboración de la **"propuesta de texto definitiva de la Adenda al Convenio"** se haga una vez analizadas las alegaciones que surjan durante dicho periodo.

Por lo tanto, en la medida que el objeto de la adenda analizada, como se ha visto, supone una modificación sustancial de las condiciones de cumplimiento de una

133

G00675ad11516068de07e5320041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/Validador/index.jsp>

2.5.74

1154

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	60/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

obligación de naturaleza urbanística recogida en un convenio, la misma debería quedar sometida a los **principios de legalidad, transparencia y publicidad**. De la misma forma que la celebración de los convenios urbanísticos, tal y como reconoce la propia Administración, cuando analiza el contenido concreto de la adenda.

Otra cuestión que se plantea es la de que en la medida en que la Adenda fija *ex-novo* el objeto de la transmisión de un derecho urbanístico y determina su precio, su alcance puede ser constitutivo por sí mismo de un convenio urbanístico diferenciado.

**OCTAVA.-** La presente Adenda al Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y su régimen normativo estará integrado por las siguientes disposiciones:

- 1.- Por las normas que la legislación urbanística - autonómica o estatal en su caso - les dedique, que son aplicables con carácter preferente, en concreto los artículos 236 y siguientes del Texto de Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
- 2.- Por la propia Ley de Contratos del Sector Público y sus futuras normas de desarrollo, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción.
- 3.- Supletoriamente, por las restantes normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, por las de Derecho privado.

Otra fuente normativa supletoria a la que la jurisprudencia acude con regularidad es la legislación de contratos por el carácter jurídico-administrativo de los convenios urbanísticos, tal y como reconoce la estipulación octava del documento borrador, que se muestra anteriormente. Esta supletoriedad aparece hoy expresamente recogida en el artículo 4.2 de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP) que hace aplicables sus artículos a los convenios urbanísticos pero sólo a los efectos de resolver dudas o completar lagunas que pudieran presentarse. Por lo tanto, es obligado acudir a esta normativa.

Conviene reparar en el artículo 92 bis LCSP cuando habla de las modificaciones en los contratos en el párrafo segundo de su apartado primero. En este apartado establece de forma meridiana que si fuese necesaria que la prestación se ejecutase en forma distinta a la pactada inicialmente en el contrato (convenio en nuestro caso) deberá procederse a la resolución del contrato en vigor y a la celebración de otro contrato (convenio) bajo las condiciones pertinentes.

Ello es consecuencia lógica del deber de no quebrar el principio de concurrencia y publicidad aplicable a los contratos. El verdadero sustrato del artículo citado viene a establecer la prohibición a una Administración Pública de alterar el objeto del contrato mediante la introducción de posteriores modificaciones sin seguir el procedimiento establecido para ello.

Pues bien llegados a este punto conviene recordar lo que decíamos más arriba respecto al verdadero contenido de la adenda; que la misma tiene por objeto modificar los términos del convenio de 2015 porque se entiende más conveniente a los intereses de

G00675aad1516966d07e1 041003X

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.electronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	61/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01150

ambos contrayentes la ejecución de la prestación contraída de forma distinta a la pactada. Por lo tanto, podemos concluir que para la aprobación de una modificación de este alcance, debería haberse celebrado un nuevo convenio.

**TRIGESIMOSEGUNDA.- CONCLUSIONES.**

Las conclusiones que se extraen del análisis del contenido del Expediente 2.5.74 por el que se tramitó el Convenio, mal llamado "expropiatorio", entre el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., son las siguientes:

**A. Que la tramitación fue un absoluto fraude al interés de la ciudadanía. ¿La suscripción del Convenio y la fijación por mutuo acuerdo del justiprecio expropiatorio para la adquisición de terrenos destinados a Espacios Libres y "viario", propiedad de DISA, fue una OPERACIÓN DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS DE VALOR EQUIVALENTE para ambas partes?**

ABSOLUTAMENTE, NO. Tal y como se ha demostrado en el análisis de los documentos de tasación que se aportaron para justificar los precios expropiatorios.

**B. Que la operación ha supuesto un claro fraude a los intereses de la administración ¿La adquisición, que era tan URGENTE Y NECESARIA, y que ha supuesto la entrega de bienes municipales a la propiedad privada; el reconocimiento de aprovechamientos y el cambio de uso de parcelas privadas; todo en beneficio de DISA; ha facilitado y garantizado la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación?**

DEFINITIVAMENTE, NO. La prueba está en que SIETE AÑOS más tarde, la situación sigue estancada, urbanísticamente hablando, en el mismo lugar en la que se encontraba cuando era tan necesario y urgente llevarla a cabo. Por lo que es obvio que NI ha facilitado, NI agilizado, NI POR SUPUESTO garantizado, la agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación.

**C. ¿Ha sido, la operación concertada con DISA, BENEFICIOSA a los intereses municipales por el simple hecho de ingresar con carácter inmediato la cantidad de 876.586,63 €?**

Después de analizar los informes objetivos contradictorios emitidos por la sociedad de tasación ACTUA, técnicos competentes en valoraciones, el valor del justiprecio de lo recibido por DISA en contraprestación con lo que, hasta el momento, ha recibido la Administración, desvela el fraude del que ha sido objeto el patrimonio y el interés municipal.

**D. ¿Ha sido, verdaderamente OPORTUNA para el interés general la operación planteada, teniendo en cuenta que la NECESIDAD DE EXPROPIACIÓN DEL SUELO, si**

135

3006754ad115160669e07e5320041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp>

2.5.74

1156

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	62/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==



01151

la Administración en la adaptación del PGO'00, en el año 2012, o si en la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana; hubiera hecho debidamente los deberes delimitando una Actuación de Dotación donde existía la U.A.-VT-1; se hubiera traducido en que el viario y el espacio libre tuvieran que ser cedidos voluntaria y gratuitamente por la propiedad?

Se hace difícil entender cómo la Administración, a través de decisiones injustificadas e injustificables, permitió llegar a una situación tal en la que se veía obligada a expropiar, en lugar de recibir, lo que estaba previsto en el planeamiento, de forma gratuita. Y se hace más inexplicable aún, cuando contaba con los instrumentos urbanísticos necesarios para conseguirlo. Y todavía más inexplicable, aun si cabe, que se llevara a cabo la firma de un acuerdo cuyo contenido era del todo ILEGAL por ser contrario a las determinaciones de planeamiento que se encontraban en vigor en el momento de la tramitación.

E. ¿Ha sido, verdaderamente **CONVENIENTE** hacer las cosas como se hicieron? ¿Donde está la urgencia para la obtención del suelo necesario para resolver los accesos al nuevo Palacio de Justicia?

El tiempo, que todo lo juzga y esclarece, ha demostrado que la firma del Convenio y todo lo que ello conllevó en facilitar a DISA la adquisición de considerables prebendas urbanísticas, mas las que todavía le quedan por obtener si este disparate de tramitación se culmina, NO ha facilitado, ni garantizado la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación, hasta el momento, como se pretendió hacer creer en un principio. Prueba de ello es que a fecha de hoy, a cinco años vista de la firma del Convenio, la situación con respecto al desarrollo de las determinaciones del Plan General siguen, en lo que al interés de la Administración se refiere, estancadas en el mismo lugar que estaban en el año 2013 y, en cambio, DISA ya se ha hecho con la titularidad de una Estación de Servicio, ha obtenido la recalificación del uso y el incremento de los aprovechamientos de sus propiedades, y está a la espera de recibir mas terrenos de titularidad municipal. En definitiva, un caso paradigmático de nefasta gestión de los intereses públicos y de fraude a las arcas públicas.

F. ¿La propuesta de una Adenda al Convenio suscrito significa que se pueda plantear la modificación menor del SG-14 sin mas trámite?

Ya ha quedado demostrado que NO. La tramitación de la Modificación Menor NO procede en tanto en cuanto el sustento legal que se argumenta para ello, el cumplimiento de lo pactado en la Adenda, NO se ha producido porque la propuesta de borrador no ha sido tramitada conforme a las determinaciones de la Ley.

G. ¿Por qué se inicia el procedimiento de Modificación con tanta celeridad y con la comisión de tanto error de bulto?

G006754ad1516066d07e041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==	PÁGINA	63/75
 rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==				

01152

Cabe preguntarse la directa relación que podría existir entre lo "apurado" de la tramitación que intenta llevar a cabo la administración para modificar las condiciones del suelo del SG-14, y la solicitud de licencia, realizada por PEDRUZCOS OIL, para la apertura de una Estación de Servicio, casualmente, justo en la misma rotonda que la de la cesión que se pretende realizar a DISA.

En definitiva, un vial y un espacio libre que tuvo que ser cedido gratuitamente, ha costado hasta la fecha a las arcas públicas, la nada despreciable cantidad de 3,6 millones de euros en concepto de aumento de edificabilidades y cambios de uso. A esta cantidad el Ayuntamiento pretende añadir la cifra de 1.675.922,39 euros, con la cesión de la parcela de San Lázaro. Además, con los cambios de calificación previstos en la modificación menor del SG-14, la Administración se vería obligada a expropiar los terrenos propiedad de PEDRUZCOS OIL, S.L., con lo que el monto total de la operación para la obtención de un vial y un espacio libre valorados, aproximadamente, en 1,7 millones, costaría al erario público un importe superior a los **DIEZ MILLONES DE EUROS**. Insistir en que esta operación debió de ser gratuita.

En su virtud, procede, y

SUPLICO A VI que habiendo por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo, tenga por instada la **REVISION del EXPEDIENTE denominado CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS SAU, PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (EXP 2.5.74)**, y tras la oportuna tramitación, disponga dictar resolución por la que se declare nulo el referido convenio, con todos los efectos legales inherentes. Las Palmas de Gran Canaria, a 21 de septiembre de 2020.-

G006754ad11516066de07e5320041003X



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/val/Doc/IndeX.jsp>

2.5.74

137

1158

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	64/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01153

# Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Presentación de Documentación a Expediente en Trámite

(125) Área de Gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad N° Registro: 2020 - 110203 Ambiental 29/09/2020



## RECIBO DE PRESENTACIÓN

(1) A fecha 29/09/2020, a las 17:58 horas, se ha presentado telemáticamente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta entidad.

### Datos Generales

N° Anotación Registral: 2020 - 110203  
Fecha y Hora de Registro de Entrada: 29/09/2020 17:58:00  
N° Solicitud: 2020-136609

### Representante/Autorizado/a

Nombre y Apellidos o Razón Social	DN/NIF	Tipo de Representación
TITO NATANAEL ARTILES BOLAÑOS	42857730J	Representante

### Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social	NIF/CIF						
PEDRUZCOS OIL SL	B35707199						
País	Provincia	Municipio	Código Postal				
ESPAÑA	LAS PALMAS	Telde	35212				
Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº	Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pta.
AVIA	AUTOVIA SUR LAS PALMAS	8					
Teléf./Fax	Correo Electrónico						
	marcos@bplagarita.com						

### Extracto

**ASUNTO:** Presentación de Documentación a Expediente en Trámite  
**EXPONE:** Desea llevar a cabo la presentación de documentación para su consiguiente expediente a trámite.  
**SOLICITA:** se tenga por formulada la presente, le sea admitida y, en base a lo expuesto, documentación aportada, normas generales y municipales que le afecta, se resuelva otorgar lo expuesto

### Documentos Aportados

- escritoalegaciones.pdf - 906878B36DB555B6388E59D1411ED8B8ACC5FE7F
- doc1resolucion2992020.pdf - 14CF3BCD139BCCA4F73ECA5FC7282781B5724B4C
- doc2decretoadmissiontramiteTSJPO682020.pdf - 1596F3A2AF1DBF80AFC0037B8EB368FEE01E6E8B
- doc3decretoadmissiontramiteJCA1PO1852020.pdf - 02445D53DC43C6DB77CEBE354FA580A36EE7C7CD
- doc4MPGoSG14TomolIEA.pdf - BBEC67033FCCC60D2158B17E64807826F5A0D803
- doc5MPGoSG14TomolIEA.pdf - 2C111AADD46AAA5BC14E26D4547158FA3C61E1DA
- doc5MPGoSG14TomolIEA.pdf - 2C111AADD46AAA5BC14E26D4547158FA3C61E1DA
- documento12186694714606827.pdf - 14CF3BCD139BCCA4F73ECA5FC7282781B5724B4C
- Solicitud - Instancia.pdf - 83D1AAF759399BCA53ADAD98F06ABCDD6D8473FD

(1) Fecha y hora exacta de la Sede Electrónica de la Entidad, por la que se rige el Servidor del Registro Telemático a efectos de cómputo de los plazos imputables tanto al interesado como a la Administración (art. 31.2 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Se expide el presente recibo de acreditación de la fecha de presentación de la solicitud, escrito o comunicación, de conformidad con el art. 65.3 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
Octicia con Sede electrónica (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria)	29/09/2020 17:58

6006754ad128160c055076c 41003n

1006754ad1311d0ad0207e4398091138n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp?csv=1>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	65/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

01154

**DON TITO NATANAEL ARTILES BOLAÑOS**, con D.N.I. número 42.857.730-J, en su calidad de Administrador Solidario de la mercantil PEDRUZCOS OIL, S.L., con C.I.F. B-35707199, y domicilio en la calle Antonio María Manrique, número 3, planta 3ª, oficina 11, con C.P. número 35011, de Las Palmas de Gran Canaria. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día 19 de abril de 2002, ante el Notario D. Eloy Cuesta Pracias, bajo el número 1.965 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas, al tomo 1597, libro 0, folio 173, sección 8, hoja G.C. 28.075, inscripción 1ª, por medio de la presente CERTIFICA:

Que ostenta el cargo de Administrador solidario de la entidad mercantil antes referida, y que en virtud de las funciones que tiene encomendadas, y que permanecen plenamente vigentes, se ha acordado la interposición de recurso contencioso administrativo contra la desestimación presunta de la solicitud de **REVISION del EXPEDIENTE denominado CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS SAU, PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (EXP 2.5.74).**

Y para que así conste, expido la presente en Las Palmas de Gran Canaria, a 8 de abril de 2021.-

**42857730J** Firmado  
**TITO** digitalmente por  
**NATANAEL** 42857730J TITO  
**ARTILES (R:** NATANAEL ARTILES  
**B35707199)** (R: B35707199)  
Fecha: 2021.04.08  
20:28:34 +01'00'

7006754ad13816082b07e330041003a



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/validacion/index.jsp>

2.5.74

1160

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	66/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==





ENTRADA  
2021 - 58443  
REGISTRO GENERAL  
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
22/04/2021 12:01



Sección: F  
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-  
ADMINISTRATIVO Nº 3  
C/ Málaga nº2 (Torre 1 - Planta 3ª)  
Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 11 61 67  
Fax.: 928 42 97 13  
Email.: contén3pgc@justiciacanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
Nº Procedimiento: 0000144/2021  
NIG: 3501645320210000852  
Materia: Urbanismos y Ordenación del Territorio  
IUP: LC2021007305

**Intervención:**  
Demandante  
Demandado

**Interviniente:**  
PREDRUZCOS OIL SL  
Ayuntamiento de Las Palmas  
de Gran Canaria

**Abogado:**  
Ases. Jur. Ayto. Las Palmas  
de Gran Canaria

**Procurador:**  
Sandra Cardenes Homriga

En virtud de lo acordado por este Juzgado en resolución dictada por el/la Letrado/a de la Administración de Justicia de este Juzgado en el Procedimiento ordinario núm. 0000144/2021 seguido a instancia de PREDRUZCOS OIL SL contra - sobre Urbanismos y Ordenación del Territorio, libro a V.S. el presente a fin de que se disponga la remisión a este juzgado del expediente administrativo antes referido, por original o copia autenticada, **COMPLETO, FOLIADO** y acompañado de un índice con los documentos que contenga.

La remisión del expediente deberá efectuarse en el improrrogable plazo de **VEINTE DÍAS** a contar desde que esta comunicación entre en el registro general de ese órgano administrativo, con los apercibimientos legales previstos en el artículo 48.7 de la LJCA, debiendo comunicar a este Juzgado la entrada del presente oficio en el citado registro así como el funcionario o autoridad responsable del expediente.

Se acompaña al presente fotocopia de la resolución impugnada que fue aportada por el recurrente a los efectos de facilitar la identificación del meritado expediente.

Notifíquese a los interesados en el expediente en el plazo de cinco días la resolución por la cual se acuerda la remisión del mismo a este Juzgado, emplazándose para que se personen y comparezcan en el recurso en cuestión en el **plazo de nueve días (art. 49 LJCA)**, debidamente asistidos y representados.

Asimismo, intereso que la remisión del expediente, en caso de que resulte posible, se verifique en soporte digital que permita su tratamiento telemático, de conformidad a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:  
ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO - Letrado de la Adm. de Justicia 18/04/2021 - 09:47:10  
En la dirección https://sede.justiciacanarias.es/sede/familias-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-35c13bd9bac688f13d705554c1618563016037  
El presente documento ha sido descargado el 18/04/2021 8:50:16



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Documento firmado por: Confirman Suo Esc. de Procedido Fecha/hora: 22/04/2021 12:03

2.5.74

1162

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z1lDc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	68/75



rZXftet4Z1lDc99CJYVZyw==



ENTRADA  
 2021 - 58443  
 REGISTRO GENERAL  
 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria



3006754ad12d1c15a6107ef 240d171



7006754ad12d1c15a6107ef 240d171

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



Este documento ha sido firmado electrónicamente por ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO, Letrado de la Adm. de Justicia, el 16/04/2021 a las 09:47:10. En la dirección <https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-35d13bd19bac68b1139d705554c1618563016037



Este documento ha sido firmado electrónicamente por:  
 ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO - Letrado de la Adm. de Justicia 16/04/2021 - 09:47:10  
 En la dirección <https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-35d13bd19bac68b1139d705554c1618563016037  
 El presente documento ha sido descargado el 16/04/2021 8:50:16

Documento firmado por: Fecha/hora:  
 Certificación Sello Sede electrónica 22/04/2021 12:00

2.5.74

1163

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	69/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

0158

Ayuntamiento  
de Las Palmas  
de Gran Canaria

SERVICIO DE URBANISMO

Firmado digitalmente por CARDENES HORMIGA MARIA SANDRA - 428497018  
Fecha: 2021.04.08 14:00:47 +01:00

AL JUZGADO LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
Las Palmas

DOÑA SANDRA CARDENES HORMIGA, Procuradora de los  
Tribunales y de la mercantil PEDRUZCOS OIL, S.L., con C.I.F. B-  
35707199, representación que se acredita con la copia de escritura de  
poder que se adjunta como documento número uno, bajo la dirección  
letrada de D. Adel Alberto Hawach Vega, Abogado del Iltr. Colegio de  
Las Palmas, (carnet profesional nº 1728), ante el juzgado comparezco, y  
como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que por medio del presente escrito, siguiendo expresas  
instrucciones de mi mandante, vengo a interponer RECURSO  
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, contra la desestimación presunta  
de la solicitud de REVISION del EXPEDIENTE denominado  
CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO  
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA  
ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS  
SAU, PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA  
OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA  
TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN  
DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL  
TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
(EXP 2.5.74). Se adjunta como documento número dos, escrito de  
solicitud de revisión; y como documento número tres resguardo de  
presentación (24.9.2020) y como documento número cuatro acuerdo de  
interposición de recurso.-

En su virtud, procede, y

SUPlico AL JUZGADO que habiendo por presentado este escrito,  
junto con la documentación que lo acompaña, con sus copias, se sirva  
admitirlo, tenga por interpuesto en nombre de mi mandante RECURSO  
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, en tiempo y forma, contra la  
resolución referida, y acuerde proceder a la tramitación del recurso  
contencioso administrativo conforme a Derecho.

HAWACH Firmado  
VEGA ADEL digitalmente por  
ADEL ALBERTO - HAWACH VEGA  
ALBERTO - 42853315Z  
42853315Z Fecha: 2021.04.08  
20:35:15 +01:00

Documento firmado por:	Fecha/hora:
Cr:bficacion Si:tu Sede electrónica	22/04/2021 12:03

ENTRADA

2021 - 58443

REGISTRO GENERAL

22/04/2021 12:01

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

7006754ed12d161546107650a0a0d17j

7006754ed12d1616022d07652a30a0d1h

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

3006754ed12d161546107650a0a0d17j

2.5.74

1164

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	70/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==



ENTRADA

2021 - 58443 22/04/2021 12:01

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

7006754ad12a1c15461076c340d17

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador.jsp>



JUZGADO DE LO CONTENCIOSO- ADMINISTRATIVO Nº 3  
 C/ Málaga nº2 (Torre 1 - Planta 3ª)  
 Las Palmas de Gran Canaria  
 Teléfono: 928 11 61 67  
 Fax.: 928 42 97 13  
 Email.: [conten3lpgc@justiciaencanarias.org](mailto:conten3lpgc@justiciaencanarias.org)

Procedimiento: Procedimiento abreviado  
 Nº Procedimiento: 0000407/2018  
 No principal: Impugnación de la tasación de costas - 01  
 NIG: 3501645320180002488  
 Materia: Personal  
 IUP: LC2018022397

Intervención: Interviniente: Abogado: Procurador:  
 Demandante: Juan Jose Cebrero Galvan María Del Mar Sanchez Reyes  
 Demandado: Servicio Canario de Salud Serv. Jurídico CAC LP

**AUTO**

En Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha que consta en la firma electrónica de la Sra. Magistrado-Juez que suscribe.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**ÚNICO.-** Por la representación procesal en autos de la Administración, se presentó escrito interponiendo recurso de revisión contra el Decreto de fecha 26 de marzo anterior. Admitido a trámite, se dio traslado a las demás partes personadas, con el resultado que obra en autos.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** En cuanto a la alegación sobre falta de indicación del precepto infringido, una vez que el recurso de revisión ha sido admitido a trámite y que la resolución dictada al efecto es firme, no cabe desestimar el recurso por dicho defecto.

Sobre la cuestión de fondo planteada, según STSJCanarias 13 julio 2010, "...Como recuerda el Tribunal Supremo "las Normas Orientadoras de los Honorarios de los Letrados deben aplicarse con la máxima moderación, sobre todo, cuando, por el principio de vencimiento en juicio, tales honorarios hayan de ser abonados por la parte cuyas pretensiones fueren rechazadas en su totalidad, buscando una equitativa congruencia con cuantos datos resulten relevantes, en función del trabajo realizado, dificultad del asunto, cuantía del mismo, la evaluación del trabajo profesional realizado, en este caso por el Abogado del Estado, que ha de guardar objetiva concordancia con los servicios realmente prestados con adaptación a su naturaleza, teniendo en cuenta para su reconocimiento no un módulo cuantitativo fijo que opere automáticamente, sino una serie de factores o circunstancias tales como el trabajo profesional realizado, su mayor o menor complejidad en relación con el interés y cuantía económica del escrito, tiempo que requirió normalmente emplear..." (ATS de 6 de febrero de 2009)...".

Teniendo en cuenta lo anterior, y a la vista de los autos principales, así como la grabación del acto de juicio oral, debe admitirse la impugnación que se realiza por la parte condenada al pago de las costas procesales, teniendo en cuenta la valoración del trabajo profesional desarrollado para la formulación de la demanda y la actuación en juicio, que no puede calificarse como excesivamente compleja.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
MARÍA OLIMPIA DEL ROSARIO PALENZUELA - Magistrado-Juez	16/04/2021 - 09:26:10
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05D03250-351390ea4b26678be5375c915501518558201694	
El presente documento ha sido descargado el 16/04/2021 7:30:01	

Documento firmado por:	Fecha/hora:
Contratacion F. de S. de C. electrónica	22/04/2021 12:02



3006754ad12a1c15461076c340d17

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	71/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==



ENTRADA	
2021 - 59443	22/04/2021 12:01
REGISTRO GENERAL	
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	



Este documento es una copia electrónica simple de un documento original que se encuentra en el expediente de este expediente. No tiene validez jurídica propia y no puede ser utilizado para acreditar los hechos que en él se describen.



Por tanto, se considera más ajustada a derecho la cantidad de 550 euros, en concepto de honorarios de Letrado.

**SEGUNDO.-** En cuanto a las costas, no se realiza pronunciamiento condenatorio sobre las mismas (artículo 139 LJCA).

Vistos los preceptos legales invocados y demás de general y pertinente aplicación,

**DISPONGO:** Estimar el recurso de revisión interpuesto por la Administración contra el Decreto de fecha 26 de marzo de 2021, que se deja sin efecto y en su lugar se acuerda fijar la cantidad de 550 euros, en concepto de honorarios de Letrado, sin hacer pronunciamiento de condena sobre costas del recurso.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso alguno.

Así lo dispone, manda y firma D<sup>a</sup> María Olimpia del Rosario Palenzuela, Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo N<sup>o</sup> 3 de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:  
**MARÍA OLIMPIA DEL ROSARIO PALENZUELA - Magistrado-Juez** 16/04/2021 - 08:26:10  
 En la dirección <https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-351390e4b26678be5375c9f5501618558201664  
 El presente documento ha sido descargado el: 16/04/2021 7:30:01

Documento firmado por:	Fecha/hora:
Contratada en S. No Se de Administración	22/04/2021 12:02



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp>

2.5.74

1166

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	72/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==



ENTRADA  
2021 - 59443  
REGISTRO GENERAL  
22/04/2021 12:01  
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
Unidad Administrativa: (39) Dirección General de Asesoría Jurídica  
Nº Solicitud: 78864/2021

**Juzgados y Tribunales - Remisión de Documentación**

**Titular o interesado**

Nombre y Apellidos o Razón Social <b>JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NUMERO 3</b>	Sin documento						
País <b>ESPAÑA</b>	Provincia <b>LAS PALMAS</b>	Municipio <b>LAS PALMAS DE G.C.</b>	Código Postal <b>35016</b>				
Tipo Vía <b>CALLE</b>	Con Domicilio en <b>MALAGA(TORRE 1)</b>	Nº <b>2</b>	Bloque <b></b>	Portal <b></b>	Escal. <b></b>	Planta <b>3</b>	Pta. <b></b>
Teléf./Fax <b></b>		Correo Electrónico <b></b>					

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

Vía Telemática

**Documentos Aportados**

- Documentación procedimiento
- CORREOS

Juzgado o Tribunal	JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO N.º 3
Nº de Procedimiento	144
Año	2021
Otra información de interés	PROC. ORDINARIO URBANISMOS Y ORD. TERRITORIO

**Datos**

Tipo	Correo Certificado
Fecha de entrada	22/04/2021

**Solicita**

se tenga por remitida la documentación referenciada.

En Las Palmas de Gran Canaria a 22 de abril de 2021

Fdo.: JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NUMERO 3

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

Documento firmado por: Cecilia María Rodríguez	Fecha/hora: 22/04/2021
---	---------------------------

3006754ed12a1c15491076c 2A0d17



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

3006754ed12a1c15491076c 2A0d17



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Código Seguro de verificación:rZXftet4Z1lDc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	73/75



rZXftet4Z1lDc99CJYVZyw==



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

Fdo.: JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NUMERO 3

ENTRADA	
2021 - 56443	22/04/2021 12:01
REGISTRO GENERAL	
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	



3006754ad12d1c15a6-07e50aa0a017



W006754ad12f1614d4d7e50aa0a017H

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valido/index.jsp>

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

"El responsable del tratamiento de sus datos es AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Sus datos serán tratados con la finalidad de gestión de su solicitud. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. Los datos serán destruidos una vez realizado el trámite y/o finalizados los períodos legales de conservación.  
 En el caso de aportar datos personales de terceros personas, el firmante declara que los datos de terceros son ciertos y que se ha informado y obtenido el consentimiento para el tratamiento de datos por parte de esta entidad adhiriendo a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de cualquier responsabilidad por dicho incumplimiento.  
 Los interesados podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a los Registros Generales del Ayuntamiento, mediante la sede electrónica, [sedelectronica.laspalmasgc.es](http://sedelectronica.laspalmasgc.es), o remitirlos por correo postal o electrónico. Igualmente, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos si considera que sus derechos han sido vulnerados. Dato de contacto del Delegado de Protección de Datos: [protecciondedatos@ayto.laspalmasgc.es](mailto:protecciondedatos@ayto.laspalmasgc.es). Puede consultar o solicitar información ampliada sobre protección de datos en <http://www.laspalmasgc.es/es/otras-acciones/privacidad/>"

Documento firmado por:	Fecha/hora:
Confianza en la Sede Electrónica	22/04/2021 12:00

2.5.74

1168

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	74/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==





## Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Juzgados y Tribunales - Remisión de Documentación

(39) Dirección General de Asesoría Jurídica

Nº Registro: 2021 - 58443 22/04/2021

### RECIBO DE PRESENTACIÓN

A fecha 22/04/2021, a las 12:00 horas, se ha presentado presencialmente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta entidad.

#### Datos Generales

Nº Anotación Registral: 2021 - 58443

Fecha y Hora de Registro de Entrada: 22/04/2021 12:01:00

Nº Solicitud: 2021-78864

#### Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social		Sin documento	
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NUMERO 3			
País	Provincia	Municipio	Código Postal
ESPAÑA	LAS PALMAS	LAS PALMAS DE G.C.	35016
Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº Bloque	Portal Escal. Planta Pta.
CALLE	MALAGA(TORRE 1)	2	3
Teléf./Fax		Correo Electrónico	

#### Extracto

**ASUNTO:** Juzgados y Tribunales - Remisión de Documentación

**EXPONE:**

**SOLICITA:** se tenga por remitida la documentación referenciada.

#### Documentos Aportados

- doc\_scan63396130914784.pdf - 38C9D3E6E0A7BD98CA8B75137330B6B98B1635F1
- Solicitud - Instancia.pdf - 9BD63CDC1D8C7BFBA309EDA32DE8C297441E214C

Documento firmado por:	Fecha/hora:
Carrofrío, María Soledad	22/04/2021 12:01

3006754ad12d1c1546107e7 3A0d17j

3006754ad1331605060760760900010

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

2.5.74

1169

Código Seguro de verificación: rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	08/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	75/75



rZXftet4Z11Dc99CJYVZyw==

## COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

**Unidad origen:** (39) Dirección General de Asesoría Jurídica  
**Enviado por:** FRANCISCO ROBAINA ESPINO  
**Fecha envío:** 11/05/2021 13:18  
**Unidad destino:** (04) Servicio de Urbanismo  
**Fecha recepción:** 11/05/2021 13:18  
**Leído por:** ISABEL FALCON CRUZ  
**Fecha lectura:** 11/05/2021 13:33

**Registro entrada:** 2021 - 1567

**Registro salida:** 2021 - 3523

**Asunto:**

PO 144-2021 J-3 OFICIO Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

**Extracto:**

PO 144-2021 J-3 OFICIO Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA 1/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

**Trámite:** Escrito interior de traslado.

**Asunto:** Fase inicial del recurso contencioso-administrativo núm. 144/2021 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número tres, procedimiento ordinario interpuesto por PEDRUZCOS OIL,S.L. , contra la desestimación presunta de la solicitud de Revisión del Expte ( 2.5.74 ) . denominado Convenio Urbanístico Expropiatorio entre el Excmo Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad Mercantil DISA .


Con este escrito se remite propuesta de resolución, y documentación adjunta, para que se le dé debido cumplimiento, y en su caso, se proceda a realizar los emplazamientos a los posibles interesados.

1. Copia compulsada del expediente administrativo al Juzgado de lo Contencioso-administrativo correspondiente y una copia simple de dicho expediente a esta Asesoría Jurídica.
2. Resguardo que acredite la presentación de dicho expediente en el Juzgado.
3. Cualquier otro documento que pudiera ser de interés para la resolución del litigio.

Las Palmas de Gran Canaria, a fecha y firma electrónica


LA LETRADA

**SERVICIO DE URBANISMO.**

Código Seguro de verificación:OmbvQs478E+xORx3uYjsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Silvana Lopez Rodriguez	FECHA	28/04/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	OmbvQs478E+xORx3uYjsw==	PÁGINA 1/1
 OmbvQs478E+xORx3uYjsw==			

1171

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA 2/206
 Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==			

M006754d1280d1316907e5123050d12K

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

### PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

La Directora General de la Asesoría Jurídica formula la siguiente propuesta de resolución en el ejercicio de acciones judiciales y administrativas (art. 124.4.I) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el siguiente

**ASUNTO:** Fase inicial del recurso 144 /2021 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Tres, interpuesto por PEDRUZCOS OIL,S.L. , contra la desestimación presunta de la solicitud de Revisión del Expte ( 2.5.74 ) . denominado Convenio Urbanístico Expropiatorio entre el Excmo Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad Mercantil DISA .

El presente informe se redacta en cumplimiento del artículo 175 del Real Decreto 2568, de 28-11-1986, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en adelante ROF.

### ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Por Decreto del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº Cuatro, con fecha de entrada 21 de abril de 2021, se comunica a este Ayuntamiento que ha sido admitida a trámite la demanda de procedimiento contencioso-administrativo, interpuesto por PEDRUZCOS OIL,S.L. , contra la desestimación presunta de la solicitud de Revisión del Expte ( 2.5.74 ) . denominado Convenio Urbanístico Expropiatorio entre el Excmo Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad Mercantil DISA .

2.- Se estima procedente la personación del Excmo. Ayuntamiento como parte demandada ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Tres- de Las Palmas de Gran Canaria, en el recurso contencioso núm. 144 /2021, facultando para ello ampliamente a la representación municipal, así como para intervenir en cuantas incidencias y recursos de cualquier naturaleza pudieran derivarse del procedimiento, con inclusión de la interposición, preparación y formalización de recursos de apelación contra las resoluciones judiciales que procedan, por los motivos legalmente establecidos, ante el Órgano Jurisdiccional competente, tanto en la posición de recurrentes como de recurridos.


### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria (BOP núm. 89, de 23-7-2004).
2. Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, artículo 21.1.k)
3. Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.
4. En virtud de las atribuciones que tiene conferidas de conformidad con el artículo 54.1.e) del ROGA, esta Dirección General:

### INFORMA

**Primero.** La comunicación al órgano jurisdiccional, de la fecha y número de registro de entrada de su oficio en este Ayuntamiento y la identificación del funcionario o autoridad responsable del expediente mediante acuerdo del concejal de la unidad administrativa gestora del expediente.

1

Código Seguro de verificación: o1IMSuyf2uKNNnAe/wUcBw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Felicitas Benitez Perez (Director General de Asesoría Jurídica)	FECHA	29/04/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	o1IMSuyf2uKNNnAe/wUcBw==	PÁGINA 1/2
 o1IMSuyf2uKNNnAe/wUcBw==			

1172

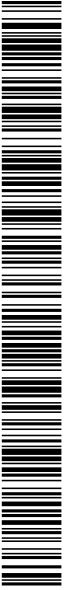
Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA 3/206
 Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==			

U006754ed1310b0eaf607e6067060421

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

U006754ed1310b0eaf607e50670b0421



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Segundo.** La remisión, en el plazo de veinte días desde el requerimiento judicial, del expediente administrativo en las siguientes condiciones:

- a) Completo, foliado, autenticado, acompañado de un índice también autenticado de los documentos que comprenda.
- b) Incorporando la justificación de los emplazamientos efectuados, salvo que no hubieran podido practicarse dentro del plazo fijado para la remisión del expediente, en cuyo caso este se enviará sin demora, y la justificación de los emplazamientos una vez se ultimen.

**Tercero.** La intervención del Excmo. Ayuntamiento como parte demandada ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Tres de Las Palmas de Gran Canaria, en el recurso núm. 144 /2021, interpuesto por PEDRUZCOS OIL,S.L. , contra la desestimación presunta de la solicitud de Revisión del Expte ( 2.5.74 ) . denominado Convenio Urbanístico Expropiatorio entre el Excmo Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad Mercantil DISA .


**Cuarto.** La postulación procesal. Facultar para esta intervención, ampliamente, a la representación municipal así como para intervenir en cuantas incidencias y recursos de cualquier naturaleza pudieran derivarse del procedimiento, con inclusión de la interposición, preparación y formalización de los recursos de apelación contra las resoluciones judiciales que procedan, por los motivos legalmente establecidos, ante el Órgano Jurisdiccional competente, tanto en la posición de recurrentes como de recurridos.

**Quinto.** Emplazamiento a otros interesados. La notificación de este acuerdo por la unidad administrativa gestora del expediente administrativo en los cinco días siguientes a su adopción, a cuantos aparezcan como interesados en el expediente administrativo, emplazándoles para que puedan personarse como demandados en el recurso expresado en el plazo de NUEVE DÍAS siguientes a la notificación de la presente resolución, haciéndoles saber que de personarse fuera del indicado plazo, se les tendrá por parte, sin que por ello deba retrotraerse ni interrumpirse el curso del procedimiento, y si no se personaren oportunamente continuará el procedimiento por sus trámites sin que haya lugar a practicarles notificación de clase alguna.

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

**LA DIRECTORA GENERAL DE LA ASESORÍA JURÍDICA,  
(Según Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 1 de julio de 2016)**

**Felicitas Benitez Pérez**

Código Seguro de verificación: o1IMSuyf2uKNNnAe/wUcBw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	Felicitas Benitez Perez (Director General de Asesoría Jurídica)		FECHA	29/04/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	o1IMSuyf2uKNNnAe/wUcBw==	PÁGINA	2/2
 o1IMSuyf2uKNNnAe/wUcBw==				

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	4/206
 Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==				



Área de gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental  
Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística  
Ref.: MLDF/MJHR/mdri  
Expte: 2.574


<b>Asunto:</b> NOTIFICACIÓN Emplazamiento a los interesados para personarse en el Juzgado Contencioso Administrativo N.º 3 Proc. Ordinario núm. 144/2021	<b>Destinatario:</b> Disa Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U. C/ Párroco Villar Reina, 1 35011-Las Palmas de Gran Canaria
---	--

De conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, se notifica a Vd., como parte interesada, que se ha interpuesto **recurso contencioso administrativo núm. 144/2021**, por PEDRUZCOS OIL, S.L., contra la desestimación presunta de la solicitud de revisión del expediente denominado Convenio Urbanístico expropiatorio entre este Ayuntamiento y Disa Red de Servicios Petrolíferos SAU, a los efectos de que pueda comparecer y personarse, en el plazo de **NUEVE DÍAS**, contado a partir del siguiente a la recepción de la presente, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de Las Palmas.

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

LA JEFA DE NEGOCIADO  
María Jesús Hernández Ramírez

Plaza de la Constitución, 2-2ª Planta  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Telf.: 928 446863 / 64

Código Seguro de verificación: FhXPuG6NK8wb+Jiizn8fSw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	María Jesús Hernández Ramírez (Jefe de Negociado-MHR)	FECHA	21/05/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	1/1
 FhXPuG6NK8wb+Jiizn8fSw==			

Documento firmado por:

Certificación Sello Sede electrónica

Fecha/hora:

21/05/2021 12:26

174

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	5/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

0000754ad13915009e9d7e5309050c1a6

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**ACUSE RECIBO DE NOTIFICACIÓN TELEMÁTICA**

**Destinatario de la notificación:** DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS , con N.I.F. A38453809

**Registro de salida de la notificación:** 2021 - 32865

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 43 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se acredita con la siguiente diligencia que:

(1) A fecha **21/05/2021** a las **13:16** horas, la notificación indicada ha sido **leída**.

Se expide la presente comunicación que acredita mediante firma, la fecha y hora de recepción de la notificación por la persona interesada y el acceso de ésta al contenido de la misma, momento a partir del cual la notificación se entiende practicada a todos los efectos legales.

(1) Fecha y hora exacta de la Sede Electrónica de la Entidad, por la que se rige el Servidor del Registro Telemático a efectos de cómputo de los plazos imputables tanto al interesado como a la Administración (art. 31 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

0000754ad12215040b07e500e050c11

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
BERNABÉ RODRÍGUEZ-PASTRANA MALAGÓN (DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS)	21/05/2021 13:16

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	6/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

## ACUSE RECIBO DE COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

Enviada comunicación por medios electrónicos con origen en **(04) Servicio de Urbanismo** y puesta a disposición de **(39) Dirección General de Asesoría Jurídica**, referente a Remisión en CD expediente 2.5.74. PO 144/2021. Con registro de salida 2021 - 1846.

Enviada por **MARIA DOLORES RAMIREZ LOPEZ** el 26/05/2021 a las 13:21.  
Extracto: Remisión expediente

Incluyendo los siguientes documentos adjuntos:

- Documento: Remisión en CD expediente 2.5.74. PO 144/2021

Se expide el presente documento para acreditar la fecha de puesta a disposición de la comunicación por la unidad tramitadora interesada, momento a partir del cual la comunicación se entiende practicada a todos los efectos legales.

En Las Palmas de Gran Canaria a 26 de mayo de 2021



1176

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	7/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

**COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL**

<b>Unidad origen:</b>	(39) Dirección General de Asesoría Jurídica
<b>Enviado por:</b>	FRANCISCO ROBAINA ESPINO
<b>Fecha envío:</b>	12/08/2021 14:40
<b>Unidad destino:</b>	(04) Servicio de Urbanismo
<b>Fecha recepción:</b>	12/08/2021 14:40
<b>Leído por:</b>	ISABEL FALCON CRUZ
<b>Fecha lectura:</b>	13/08/2021 06:52

<b>Registro entrada:</b> 2021 - 2940	<b>Registro salida:</b> 2021 - 6208
--------------------------------------	-------------------------------------

**Asunto:**

PO 144/2021 J-3 D.O. 05-07-2021 NOT 09-07-2021. A INSTANCIA DE LA LETRADA SE SOLICITA INFORME CONTRADICTORIO VALORACIONES. VENCIMIENTO PARA CONTESTAR EL 07-09-2021

**Extracto:**

PO 144/2021 J-3 D.O. 05-07-2021 NOT 09-07-2021. A INSTANCIA DE LA LETRADA SE SOLICITA INFORME CONTRADICTORIO VALORACIONES. VENCIMIENTO PARA CONTESTAR EL 07-09-2021

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	8/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

## Mensaje LexNET - Notificación

Fecha Generación: 09/07/2021 10:36

## Mensaje

IdLexNet	202110424275200
Asunto	Procedimiento Ordinario
Remitente	JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 3 de Palmas de Gran Canaria, Las, Las Palmas [3501645003]
Destinatarios	JDO. DE LO CONTENCIOSO OF. REGISTRO Y REPARTO CONTENCIOSO/ADMTVO [3501645000] Ases. Jur. Ayto. Las Palmas de Gran Canaria [3501606E00]
Fecha-hora envío	08/07/2021 12:23:36
Documentos	Caratula.pdf (Principal) Hash del Documento: 21d5a9ea4072a1be546eac43bce914aca77e57d6fb90e9ed8c16674150113a Adjunto1.pdf (Anexo) Hash del Documento: cc71e51f6b4277cfe93811b8a19c6e7cfc5926348a3b3124ee90f0825fdcc92 Adjunto2.pdf (Anexo) Hash del Documento: 73d3e40e4abb581a09936fcaeb074dad40e6dd047086b92ba2c2ba29ab5c881
Datos del mensaje	Procedimiento destino NIG 3501645320210000852

## Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
09/07/2021 10:07:29	Ases. Jur. Ayto. Las Palmas de Gran Canaria (Palmas de Gran Canaria, Las)	FIRMA Y ENVÍA EL RECIBI	

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



3006754ad1000c0264207e5038080e22z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1178

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	9/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



REMITENTE: Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3. Las Palmas de Gran Canaria

DESTINATARIOS

Nombre N° identificador Identificador

Ases. Jur. Ayto. Las Palmas De Gran Canaria

DATOS DEL PROCEDIMIENTO

NIG: 3501645320210000852
Orden Jurisdiccional: Contencioso-administrativo
Procedimiento: Procedimiento ordinario 0000144/2021

ACTO COMUNICACIÓN NOTIFICADO

DILIG. ORD. CONTESTACIÓN ADMINISTRACIÓN Y CODEMANDADO

DOCUMENTOS ASOCIADOS

ESCRITO DEMANDA

Documentación en formato papel con efectos diferidos

Los plazos procesales dimanantes de este acto de comunicación están vinculados a la recepción de documentación en formato papel. La documentación en soporte no telemático que le ha de ser entregada es la siguiente:

SE ADJUNTA EXCESO DE CABIDA DEL ESCRITO DE DEMANDA

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por: ANA ISABEL LOPEZ DEL PESO - Letrado/a de la Administración de Justicia 08/07/2021 - 10:34:34
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

Table with 4 columns: FIRMADO POR, ID. FIRMA, FECHA, PÁGINA. Values include María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF), afirma.redsara.es, 09/02/2022, and 10/206.



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

3006754d1000c0264207e5038080e22z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



Sección: B  
 JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-  
 ADMINISTRATIVO Nº 3  
 C/ Málaga nº2 (Torre 1 - Planta 3ª)  
 Las Palmas de Gran Canaria  
 Teléfono: 928 11 61 67  
 Fax.: 928 42 97 13  
 Email.: [conten3lpgc@justiciaencanarias.org](mailto:conten3lpgc@justiciaencanarias.org)

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
 Nº Procedimiento: 0000144/2021  
 NIG: 3501645320210000852  
 Materia: Urbanismos y Ordenación del Territorio  
 IUP: LC2021007305

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Demandante	PEDRUZCOS OIL SL		Sandra Cardenes Horniga
Demandado	Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	Ases. Jur. Ayto. Las Palmas de Gran Canaria	
Codemandado	DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, SAU	Francisco Javier Artilles Camacho	

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

**D./Dña. ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO**

En Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha de la firma electrónica.

El precedente escrito nº 2577 y documentos acompañados, únense a los autos de su razón y dese a las copias su destino legal.

Se tiene por formalizada en tiempo y forma la demanda por la representación procesal del recurrente y por devuelto el expediente administrativo

A los otrosíes, se tiene por fijada la cuantía del presente recurso, por solicitado el recibimiento a prueba con las formalidades exigidas y por solicitado el trámite de conclusiones y en el momento procesal oportuno se acordará.

Continúe el trámite y con entrega del mismo, pasen las actuaciones al demandado para que la **conteste** en el plazo improrrogable de **VEINTE DÍAS** y, presente en su caso, los documentos en que directamente funde su derecho y las copias preceptivas, apercibiéndole que en caso de no verificarlo en el plazo concedido le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

Dado que en el escrito de contestación existe un exceso de cabida póngase en conocimiento del demandado AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS a través del servicio Jurídico, y al codemandado DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS S.A.U. que el mismo se encuentra a su disposición en las dependencias de este organo judicial.

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

Lo acuerdo y firmo; doy fe.

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



Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO - Letrado de la Adm. de Justicia	05/07/2021 - 16:08:37
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-3554d0c0909cb146461232a8fac1625497807451	
El presente documento ha sido descargado el 05/07/2021 15:10:07	

1

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	11/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

V006754ad11200374d07e5307080e220

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

V006754ad11200374d07e5307080e220



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

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



Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO - Letrado de la Adm. de Justicia	05/07/2021 - 16:08:37
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-3554d0c0909cb146461232a8fac1625497807451	
El presente documento ha sido descargado el 05/07/2021 15:10:07	

2

1181

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	12/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

AL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO  
ADMINISTRATIVO Nº TRES  
Las Palmas

DOÑA SANDRA CARDENES HORMIGA, Procuradora de los Tribunales y de la mercantil PEDRUZCOS OIL, S.L., cuyas demás circunstancias constan en **PROCEDIMIENTO ORDINARIO 144/2021** ante el Juzgado comparezco, y como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que por medio del presente escrito, vengo a formalizar **ESCRITO DE DEMANDA** interesando que se dicte sentencia por la que, estimando nuestro recurso, se declare la **NULIDAD DEL denominado CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS SAU, PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (EXP 2.5.74), todo ello con expresa condena en costas a la Administración.** A tal efecto se hacen constar al efecto los siguientes

HECHOS

**PRIMERO.-** Con fecha 24 de septiembre de 2020 se interpone escrito (f 802-945 EA), por el que se interesa, tras la oportuna tramitación, la revisión del EXPEDIENTE denominado CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS SAU, PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (EXP 2.5.74).

1

1182

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	13/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53c3080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**SEGUNDO.-** Con fecha 29 de septiembre de 2020 se recibe resolución por la que en relación al escrito de 24 de septiembre de 2020 (09:58:36), se requiere a esta parte la aportación de documentos que acrediten el interés legítimo y directo, como por ejemplo, que sus derechos puedan resultar afectados por la decisión que en el procedimiento se adopte.

Evacuando el traslado conferido, ese mismo día se presenta escrito del siguiente tenor literal

Por medio del presente escrito vengo a hacer constar las siguientes

**ALEGACIONES**

**PRIMERA.-** En la cuestión previa de nuestro escrito rector de 24 de septiembre de 2020, se hizo mención a la legitimación de la entidad instante.-

Tal y como constar a la Administración municipal, la entidad PEDRUZCOS OIL SL es solicitante de licencia municipal de obra para la ejecución de Instalación de Estación de Servicio y Equipamientos en la Categoría de Comercial Terciario (Expediente Administrativo 2019/111 del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el que figuran sendos informes técnico y jurídico de carácter negativo), estando en tramitación el procedimiento ordinario 185/2020 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Uno de Las Palmas.-

Por otro lado, contra la resolución de 17 de febrero de 2020, del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución publicada con fecha 23 de diciembre de 2019 en el B.O.P. de Las Palmas, número 154, relativa al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, adoptado en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2019, por el que decide INICIAR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN LOS ÁMBITOS DEL SISTEMA GENERAL SG-14 "CEMENTERIO DE SAN LÁZARO" y en el EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO ESR-16 "SAN LÁZARO", PEDRUZCOS OIL ha interpuesto recurso contencioso administrativo, cuyo conocimiento ha recaído en la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de Las Palmas de Gran Canaria, procedimiento ordinario 68/2020).-

Se adjuntan como documentos dos y tres del presente escrito sendos decretos de admisión a trámite de los recursos interpuestos. Y concretamente, en el expediente administrativo remitido por la Administración municipal a la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, figura

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	14/206

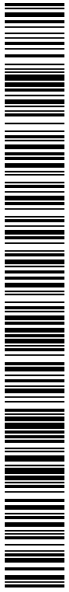


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082007e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e53c3080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

En la página 7 del documento borrador MOD.SG-14, apartado 4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN, textualmente se dice: "El motivo principal por el que se procede llevar a cabo esta Modificación es reubicar la Estación de Servicio situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra fuera del entorno de protección del Cementerio de Las Palmas y alejada de los núcleos colmatados residenciales mediante el cumplimiento de la Adenda del Convenio urbanístico expropiatorio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U."

Así pues, se han aportado los documentos que acreditan el interés legítimo y directo de PEDRUZCOS OIL SL.-

En su virtud, procede, y


SUPLICO A VI que habiendo por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo, tenga por cumplimentado el requerimiento efectuado, y acuerde tener por instada la REVISIÓN del EXPEDIENTE denominado CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS SAU, PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (EXP 2.5.74)., y tras la oportuna tramitación, disponga dictar resolución por la que se declare nulo el referido convenio, con todos los efectos legales inherentes. Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de septiembre de 2020.-

Dicho escrito y sus documentos adjuntos no figuran en el expediente administrativo remitido por la Administración al Juzgado. **Se adjuntan como documentos números uno al nueve del presente escrito de demanda.-**

La Administración no ha realizado ninguna actuación, por lo que de conformidad con el art 106.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ha de entenderse desestimada la solicitud, sin que la Administración, haya realizado tramitación alguna al respecto, lo que nos obliga a reproducir en sede judicial las alegaciones esgrimidas en vía administrativa.-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA 15/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

**TERCERO.- De la legitimación de la entidad instante, conforme al art 19 LJCA y art 24 de la Constitución.-**

Con reiteración de las alegaciones ya esgrimidas sobre la legitimación de mi patrocinada, la entidad ESTACION KM 13 SL, vinculada a PEDRUZCOS OIL SL<sup>1</sup> es solicitante de licencia municipal de obra para la ejecución de Instalación de Estación de Servicio y Equipamientos en la Categoría de Comercial Terciario (Expediente Administrativo 2019/111 del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el que figuran sendos informes técnico y jurídico de carácter negativo), estando en tramitación el procedimiento ordinario 185/2020 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Uno de Las Palmas. **Dicho procedimiento se encuentra en tramitación.-**

Por otro lado, contra la resolución de 17 de febrero de 2020, del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución publicada con fecha 23 de diciembre de 2019 en el B.O.P. de Las Palmas, número 154, relativa al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, adoptado en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2019, por el que se decide INICIAR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN LOS ÁMBITOS DEL SISTEMA GENERAL SG-14 "CEMENTERIO DE SAN LÁZARO" y en el EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO ESR-16 "SAN LÁZARO", PEDRUZCOS OIL ha interpuesto recurso contencioso administrativo, cuyo conocimiento ha recaído en la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de Las Palmas de Gran Canaria, procedimiento ordinario 68/2020). **Dicho procedimiento se encuentra pendiente de sentencia.-**

**Se adjunta como documentos diez a doce protocolos notariales.-**

<sup>1</sup> PEDRUZCOS OIL SL es la propietaria de la parcela, mientras que ESTACION KM 13 SL es la sociedad gestora y comercializadora. Ambas sociedades pertenecen íntegramente a su representante legal, D. Tito Nataaniel Artiles Bolaños,

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	16/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

#### CUARTO.- Oportunidad y procedencia.-

Con fecha 2 de abril de 2013 se suscribe escrito enviado por el Director Gerente de la entidad DISA, D. Bernabé Rodríguez-Pastrana Malagón, al Jefe de Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, D. José Setién Tamés, con Registro de Entrada N° 54365, de fecha 8 de abril de 2013, en el que, entre cuestiones, se hace constar:

*“Una vez mantenida la reunión en las oficinas municipales el día 21 de marzo de 2013 con respecto al convenio que el Ayuntamiento quiere realizar con la entidad que represento para la reubicación de ciertas gasolineras de nuestra propiedad por ser procedente y oportuno para la planificación urbanística...”.*

Se habla de una supuesta reunión en las oficinas municipales, mantenidas el 21 de marzo de 2013, de la que no existe constancia documental alguna que no sea la afirmación de la propia interesada, la cual conduce a la mercantil DISA, con fecha 2 de abril de 2013, a realizar una propuesta por escrito. Pero dicha propuesta, curiosamente, sin que exista constancia de previa aceptación de la Administración, ya viene formalizada con la correspondiente tasación que, curiosamente, data de junio de 2012 y se denomina “VALORACIÓN PARA CONVENIO URBANÍSTICO (BORRADOR) DISA-Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.”

Es decir, con más de nueve meses de antelación a la formalización de cualquier propuesta, ya DISA, en un alarde de clarividencia sobre las necesidades urbanísticas de la Ciudad, tenía la certeza de que debía llevar a cabo la Valoración y la propuesta de recalificación. No sólo de sus propiedades (estaciones de servicio sitas en la calle Eufemiano Jurado y Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro), sino también de las propiedades del Ayuntamiento (Calle Alicante-Vega de San José; El Batán), para proponer un acuerdo del que, supuestamente, conocería de su existencia, casi un año más tarde.-

Este último detalle, cuanto menos, no deja de ser curioso y da mucho en qué pensar sobre la predisposición de los responsables de la tramitación del procedimiento del acuerdo al que finalmente se llegó.-Si nos fijamos en

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	17/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



los acontecimientos y el devenir de los mismos a lo largo de toda la tramitación de la que ha sido objeto la propuesta, hasta llegar a la actualidad, se verá con toda claridad que el comentario de por ser procedente y oportuno para la planificación urbanística..." ha resultado del todo peregrino.-

Analizando el contenido del Expediente Administrativo 2.5.74 que recoge la documentación sobre la tramitación del "CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U., PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (EXP 2.5.74), y observando los acontecimientos que han rodeado dicha tramitación desde que surgió esta más que cuestionable propuesta, es incuestionable (valga la redundancia) que la traducción del objeto que planteaba la idea del Convenio que se propuso a raíz de la misma, no ha resultado ni procedente, ni oportuna, para la planificación urbanística y, mucho menos, para el interés general de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.-

Por otro lado, sí que ha resultado "procedente y oportuna", y más que conveniente, para el interés particular de una entidad mercantil, DISA; ya que la única parte que ha obtenido un verdadero beneficio de la gestión que se ha hecho hasta el momento, tras haber firmado el 12 de marzo de 2015, un mal llamado "Convenio Urbanístico Expropiatorio" o, si se quiere, un buen Convenio Expropiatorio, nada de urbanístico, para los intereses de DISA y, por el contrario, nefasto para las arcas municipales, con un único beneficiado, la entidad mercantil DISA. Y ello porque:

a) Como consecuencia de lo pactado, DISA ha obtenido la titularidad plena de los terrenos, que antes eran patrimonio municipal, mientras continúa la explotación de la instalación de la Estación de Servicio sita en la calle Obispo Romo en uno de los espacios urbanísticos mas colmatados de la Ciudad (Escaleritas). O sea, de erradicación, nada de nada.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	18/206

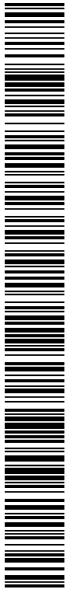


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e53c3080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

b) Además, DISA, ha obtenido la recalificación de los aprovechamientos (con un gran incremento de edificabilidad y cambio de uso) de las parcelas sitas en la calle Eufemiano Jurado y Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (zona Vegueta).-

c) DISA, hasta la fecha, continua explotando las Estaciones de Servicio que tenía operativas en ambas localizaciones, sin haber cedido nada a cambio. Todo ello tras el simple abono de la cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (876.586,63 €) que, visto lo visto, según lo obtenido, resulta irrisoria y que plantea serias y fundadas dudas de lo “procedente y oportuna” que la operación ha podido resultar para el interés general.

d) El Ayuntamiento, habiendo llevado, inexplicablemente, a cabo, casi todas las estipulaciones pactadas en el Convenio –a falta de terminar de cuadrar el círculo con una cesión mas, dicho sea de paso, como ya veremos, totalmente injustificada- ni tiene vial, ni tiene espacio libre, ni ha erradicado ninguna estación de servicio.

Como consecuencia de lo anterior, cabría preguntarse lo siguiente:

1º.- ¿Donde está la procedencia y oportunidad para el planeamiento si, teóricamente, uno de los motivos principales que sirvió para promover la firma del convenio, erradicar las estaciones de servicio de las zonas colmatadas de la Ciudad, no solo no se cumple sino que se implementa a consecuencia del resultado de los acuerdo que se proponen y que a día de hoy ya se encuentran, casi, totalmente realizados para los intereses de DISA, que no para los del Ayuntamiento?

2º.- ¿Donde está la procedencia y oportunidad para el planeamiento si el otro motivo principal para la firma del convenio, la cesión de la titularidad del viario y del espacio libre que, al parecer, era tan urgente que fueran obtenidos para solucionar un hipotético –pero en realidad inexistente, como así ha demostrado el tiempo-, problema de flujo de tráfico como consecuencia de la

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	19/206

Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

apertura de la Ciudad de la Justicia, tampoco ha tenido traducción a la realidad y , por tanto, los terrenos afectados siguen perteneciendo a DISA?.

En cambio, curiosamente, sin que por parte de DISA se haya transmitido la titularidad al Ayuntamiento de los terrenos destinados a espacio libre y viario, tal y como se preveía en el Convenio, porque era “urgente que fueran obtenidos”, y porque su tenencia era absolutamente necesaria y conveniente para el planeamiento; sí que ha resultado “procedente y oportuno” negociar un aumento de edificabilidad, con cambio de uso incluido, de las parcelas propiedad de DISA; la cesión de la titularidad de un bien patrimonial del Ayuntamiento (E.S. de Obispo Romo) a favor de DISA; y la propuesta de Modificación del PGO para que DISA pueda hacerse con la propiedad de otro bien patrimonial del Ayuntamiento, la parcela sita al suroeste de la rotonda Doctor Luis Navarro Pérez que da acceso al Cementerio de San Lázaro. Propuesta esta última que, dicho sea de paso, ha sido incluida través de la figura de la adenda al convenio inicial. La cuestión de la adenda será analizada con detalle con posterioridad.-

#### QUINTO.- Obligación y necesidad de adquirir.-

5.1. Con fecha 20 de mayo 2013 (JST/AHA pags. 20-25 Expte. 2.5.74) consta informe propuesta de convenio con DISA, elaborado por el Técnico Superior de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, y signado con el visto bueno del Jefe del Servicio de Urbanismo, D. José Manuel Setién Tamés, para la obtención de parte de la parcela ocupada por la estación de servicio situada en la trasera del cementerio de Las Palmas, el cual sirve de fundamento al Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, Ilmo. Sr. D. Martín Muñoz García de la Borbolla, para dictar la resolución de fecha 4 de junio de 2013 (pags. 26-33 Expte. 2.5.74), que dispuso el inicio de la tramitación del expediente de suscripción de convenio urbanístico, con la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PRETROLÍFEROS, S.A., a fin de obtener el suelo afectado para vial y espacio libre grafiadas en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-20-T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria. ( JST/AHA pags. 21 Expte. 2.5.74), haciéndose constar

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	20/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

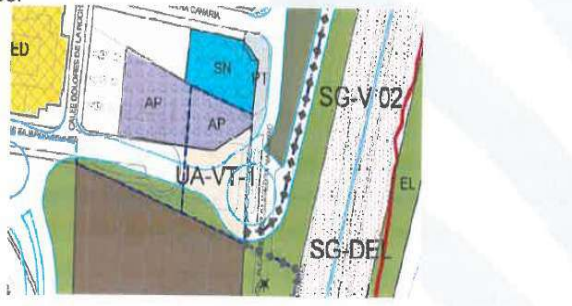
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**SEGUNDO.-** El Convenio propuesto viene justificado por el hecho de que el Ayuntamiento debe adquirir la parte de la propiedad de DISA actualmente ocupada por la Estación de Servicio, situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas, dada su calificación como clase red viaria y espacio libre. Asimismo se verifica que no sólo existe la obligación de adquirir, sino la necesidad actual motivada por la inminente apertura del nuevo Palacio de Justicia de la calle Málaga, con el consiguiente aumento de la circulación de vehículos.

Es público y notorio que la Ciudad de la Justicia se inauguró en enero de 2014, tras varios años de construcción, destacándose que el convenio propuesto viene justificado por el hecho de que el Ayuntamiento debe adquirir la parte de la propiedad de DISA actualmente ocupada por la Estación de Servicio, situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas, dada su calificación como clase red viaria y espacio libre.-

Conforme al vigente Plan General de Ordenación la totalidad de la parcela aparece identificada en el plano de regulación como UA-VT-1, como ámbito de suelo urbano no consolidado ordenado directamente por el Plan General, a gestionar a través de la delimitación de Unidades de Actuación, dentro del grupo de Unidades de Actuación definidas por distintos Planes Especiales, en este caso UA-VT-1 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana", afectándose parte al dominio público (vial y Espacio Libre) y el resto calificándose como AP (Aparcamiento en edificio).

Se acompaña copia parcial de la Hoja RS-20T del Plan de Regulación del Suelo y la Edificación del PGO.



En el momento en que se emite el informe, 20 de mayo de 2013, tal y como muestra el Plano anterior, no existe deber, ni obligación de adquirir, ya que los terrenos de los que forman parte el viario y el espacio libre, se encuentran dentro de los límites de la unidad de actuación, denominada UA-VT-1, según el Plan General de Ordenación vigente en aquel momento. Y, a consecuencia de ello, la propiedad, según el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLOTENC'00), documento vigente en aquel momento, tenía la obligación de ceder los terrenos afectados gratuitamente como parte de las operaciones urbanísticas a llevar a cabo por uno de los Sistemas de Ejecución Privada previstos en la Ley.

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	21/206

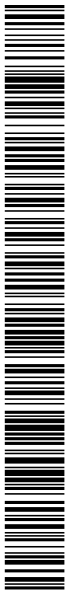


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53c3080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El plano de la Hoja RS-20T recoge la ejecución de un viario y una rotonda que daría entrada/salida por la Calle Alcalde Díaz Saavedra Navarro a los vehículos que circularan en un sentido u otro desde el núcleo de la Ciudad de la Justicia y de la calle Granadera Canaria. Resulta obvio que la urgencia no debía de ser tanta ya que incluso en la fecha actual (septiembre de 2020), el objeto del Convenio, en lo que a los intereses de la Administración se refiere, no ha llegado a materializarse, pero, sin embargo DISA ya cuenta con la cesión de la propiedad de los terrenos que ocupa la E.S. de Obispo Romo -terrenos estos últimos, que eran de titularidad municipal-, sin que el Convenio haya significado la consecución de los objetivos que justificaron su tramitación.-

Pero es que, encima de todo ello, se han recalificado los usos y aprovechamientos de las parcelas de propiedad de DISA sitas en la Calle Eufemiano Jurado y Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro. Pero eso no es lo ominoso de todo este proceso. Después de todo el trámite, DISA sigue siendo la titular de los terrenos que, en la práctica, formaban parte de las cesiones previstas a cambio de lo recibido.

La justificación del Convenio que se propone es la obligación de adquirir la parte de la propiedad de DISA que, en 2013, está ocupada por la estación de servicio, situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas, dada su calificación como clase red viaria y espacio libre y, además, en esa fecha (2013), existe una URGENTE NECESIDAD motivada por la inminente apertura del PALACIO DE JUSTICIA DE LA CALLE MÁLAGA (inaugurado oficialmente el 17 de enero de 2014).

A día de hoy, el Palacio de Justicia funciona perfectamente y el supuesto "aumento de la circulación de vehículos", siempre según el informe elaborado por el Jefe del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con fecha 20 de mayo de 2013, don José Manuel Setién Tamés, no ha tenido incidencia alguna en el discurrir del tráfico que accede y abandona las instalaciones judiciales. Tanto es así que, ni tan siquiera, la entidad DISA ha cedido la propiedad a cambio de todo lo que ha recibido y los terrenos que, hipotéticamente, eran tan urgente de obtener por parte de la Administración local siguen siendo de titularidad privada.-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	22/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La propuesta que se considera en el meritado informe propone que parte de la parcela destinada a edificio de aparcamientos donde se ubica la estación de servicio, y por donde, según el planeamiento vigente, se tendría que prologar la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, cambie del uso previsto de aparcamiento a uso residencial de vivienda unifamiliar o colectiva, con una altura de cuatro plantas, con el siguiente aprovechamiento:

**624 m2 : oficinas y local comercial (1ª planta).**

**1.837 m2: viviendas (2ª, 3ª y 4ª plantas).**

**624 m2: bajo rasante (1 planta) aparcamientos.**

Todo ello, con el consiguiente incremento de aprovechamientos que se traduce a su vez, en un considerable aumento del valor inmobiliario de la parcela y subsiguiente incremento de potenciales beneficios económicos para DISA. Pero es que, además, se plantea el cambio de uso y aprovechamiento de la estación de servicio sita en la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes (parcela Calle Eufemiano Jurado), la cual cambia a uso principal terciario con una pequeña estación de servicio de 2 surtidores en pleno centro colmatado de la Ciudad (con lo que la erradicación ya no parece tan importante...) con los siguientes aprovechamientos asignados:

**5.051 m2 para oficinas (2ª, 3ª y 4ª plantas)**

**1.145 m2 para local comercial (1ª planta)**

**70 m2 para instalación de 2 surtidores cubiertos**

**60 m2 de tienda en el propio surtidor**

**3.051 m2 dos plantas de aparcamientos.-**

Las recalificaciones de las propiedades de la entidad DISA se traducen en una edificabilidad neta, repartida en varios usos, de DOCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (12.462 m2), sin que ninguno de los técnicos que interviene en el proceso llegue, tan siquiera, a considerar la posibilidad de que con ello, se suma la cesión de los terrenos donde se ubica la estación de servicio de la calle Obispo Romo, ya se satisficiera, más que con creces, los intereses de la "expropiada", cuando lo cierto es que la expropiación brilla por su ausencia. Así pues, cabe plantearse:

**¿Dónde queda el objetivo de oportunidad y procedencia para la planificación urbanística, que era uno de los motivos principales que justificaban la firma del "convenio urbanístico expropiatorio", y que**

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	23/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



consistía en erradicar las estaciones de servicio del centro de la Ciudad, cuando las estaciones de servicios de la Plaza de Nuestra Señora de los Reyes y de la Avenida Alcalde Díaz Saavedra continúan abiertas? ¿Dónde está la obtención del viario y el espacio libre que eran tan urgentes para la planificación urbanística de la Ciudad?

A pesar de todo ello, bajo la consideración de que a cambio de que la Administración obtuviera una superficie de viario y espacio libre, (según la ficha del P.E.P.R.I. modificado, de 580 m2, dejando una estación de servicio de 500 m2 en el mismo, y una superficie resultante de 1.920 m2, con una superficie de Aparcamiento de 7.680 m2 construidos) los responsables de los Servicios de Planeamiento de la Administración, proponen que la propiedad de la parcela situada en la calle Obispo Romo sea transmitida a DISA, en pago por la "expropiación".

En definitiva, DISA ha recibido casi todo lo que reclamaba sin que como contraprestación el Ayuntamiento pueda decir que haya obtenido los terrenos que, según el incomprensible contenido de los informes municipales, todos ellos favorables, se haya producido la más mínima obtención de vial o espacio libre alguno. Y, todo ello, por si fuera poco, como veremos a continuación, sin que existiera una verdadera obligación de adquirir, contradiciendo y limitando la potestad del planeamiento urbanístico que establecía el Plan General vigente, de obligado acatamiento.

Tampoco consta estudio técnico alguno sobre el supuesto incremento de tráfico rodado que se iba a producir como consecuencia de la inauguración de la Ciudad de la Justicia (recuérdese además que la inmensa mayoría de los órganos jurisdiccionales ya estaban situados en Vegueta, a excepción de los Juzgados de lo Contencioso Administrativo que estaban en Triana), y menos aún con la máxima urgencia de la que se habla en el informe de mayo de 2013, que justificasen la erradicación de las estaciones de servicios, que aún siguen abiertas:

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	24/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**SEGUNDO.-** El Convenio propuesto viene justificado por el hecho de que el Ayuntamiento debe adquirir la parte de la propiedad de DISA actualmente ocupada por la Estación de Servicio, situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas, dada su calificación como clase red viaria y espacio libre. Asimismo se verifica que no sólo existe la obligación de adquirir, sino la necesidad actual motivada por la inminente apertura del nuevo Palacio de Justicia de la calle Málaga, con el consiguiente aumento de la circulación de vehículos.

En la misma línea se hace constar que

preguntado a la empresa TINSA y su presupuesto ronda los 12.000 €) con la observación que mantendremos esta propuesta de convenio si la valoración de la mencionada tasación conjunta se situara en una horquilla de más-menos 200.000 € con respecto a nuestra estimación del párrafo precedente.

(pág. 3 Expte. 2.5.74)\* "...con la observación de que mantendremos esta propuesta de convenio si la valoración de la mencionada tasación conjunta se situara en una horquilla de más-menos 200.000 € con respecto a nuestra estimación del párrafo precedente." (= 800.000 €).

Es decir, DISA ya pone un valor que, casualmente, fue al que se llegó "más-menos" usando la propia expresión utilizada por el escrito de DISA, para hacer prosperar la propuesta de convenio. Más adelante abordaremos la improcedencia de las tasaciones planteadas, tanto por parte de DISA, como las realizada por el propio Ayuntamiento, para tratar de justificar los valores que establecía DISA en su propuesta, mediante valoración alternativa realizada por técnicos competentes de "reconocido prestigio" a instancia de esta parte. En ella queda demostrado el despropósito de lo acordado, así como lo comprometido y gravoso que resultó el acuerdo para las arcas y los intereses municipales.-

#### 5.2. 4 de junio de 2013(pags. 26-33 Expte. 2.5.74)



Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	25/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Como resultado del informe elaborado por el Técnico Superior de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, y signado con el visto bueno del Jefe del Servicio de Urbanismo, D. José Manuel Setién Tamés, el Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, Ilmo. Sr. D. Martín Muñoz García de la Borbolla, dicta resolución que dispone el inicio de la tramitación del expediente de suscripción de convenio urbanístico, con la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A., a fin de obtener el suelo afectado para vial y espacio libre grafiadas en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-20-T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

La resolución tiene como fin iniciar y tramitar expediente para suscribir convenio urbanístico con DISA, al objeto de obtener el suelo afectado por vial y espacio libre, no para simplemente obtener parte de la parcela propiedad de DISA. ( JST/AHA pag. 26 Expte. 2.5.74). No hay ninguna otra intención. Como se podrá ver, a lo largo del desarrollo del expediente administrativo, los motivos justificativos de la iniciativa para cumplimentar las intenciones de las partes y vestir de legitimidad su pretensión, fueron viéndose ampliados hasta que se decide que la erradicación de las estaciones de servicio de las zonas colmatadas del centro de la Ciudad también puede ser un gran motivo que justifique el convenio.-

En cambio, por el contrario, la intención de obtener el suelo de la estación de servicio de la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro se va viendo reducida a la mínima expresión hasta llegar a la ridícula situación que se recoge en la redacción final del convenio firmado, con plano adjunto, por supuesto, por la que se termina cediendo, no la propiedad de los terrenos, sino la “cesión de uso” de un viario de dimensiones ridículas que, previsiblemente, transcurriría pegado a la tapia del cementerio, con un ancho de 3,50 metros. Este viario, ¡cómo no!, aparecido de la nada y, por supuesto, sin que sepa nada de él en las determinaciones de planeamiento del Plan General, es un claro ejemplo de improvisación. En definitiva, se hace planeamiento a la medida de los intereses de DISA, con evidente perjuicio para el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.-

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	26/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

**SEXTO.- Imposibilidad de utilizar los convenios incumpliendo garantías previstas para otras posibles figuras. La justificación de la necesidad de expropiar.**

Los convenios urbanísticos de expropiación son aquellos que se celebran durante la tramitación de un procedimiento de expropiación forzosa. En el presente caso, no existe procedimiento de expropiación forzosa válido debido a que los terrenos están incluidos dentro de los límites de una Unidad de Actuación (UA-VT-1), por lo que los mismos debían ser obtenidos por **cesión obligatoria y gratuita** en cumplimiento de las determinaciones reglamentarias que establecía el Plan General de Ordenación en vigor. Por lo tanto, ni existió expropiación forzosa, ni pudo existir convenio expropiatorio.

Es decir, para aceptar la necesidad de la expropiación del espacio libre y el viario como argumento válido, dicha necesidad, obligatoriamente, tendría que venir fundamentada en el interés público que la justificara y que, de paso, sustentara la potestad del planeamiento urbanístico de promulgar normas reglamentarias de general y obligado acatamiento que previeran dicha circunstancia. Pero ese no fue el caso. El Plan General, en el año 2013, disponía que los terrenos formaban parte de un suelo urbano NO consolidado y, por ende, se incluían en una unidad de actuación para que, por medio de unos de los sistemas de ejecución privada previstos, se obtuviera su cesión voluntaria y gratuita.-

O lo que es lo mismo, dichas disposiciones urbanísticas, de carácter reglamentario, en el año 2013, impiden, taxativamente, que los convenios que la Administración concierte con los administrados vayan en contra de lo determinado por la ordenación urbanística. Por lo que, para determinar la inviabilidad de la propuesta, tenemos que retrotraernos en el tiempo al momento en el que se plantea la necesidad de ejercitar la acción de la expropiación, es decir, al año 2013, y descubrir que era lo que disponía el Plan General en esa fecha para el desarrollo urbanística del ámbito.

El 11 de noviembre de 2013, el Técnico Superior de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, elabora informe de valoración con el visto bueno del Jefe del Servicio de Urbanismo, D. José Manuel Setién Tamés, tal y como queda recogido en el Expediente 2.5.74, del Servicio de Urbanismo del

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	27/206

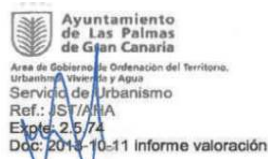


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. ( JST/AHA pags. 317-324 Expte. 2.5.74), que se enuncia así:



**ASUNTO:** Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas.

**INFORME**

El referido informe versa sobre la valoración de la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas. En el apartado SEGUNDO del mismo, se establece literalmente lo siguiente:

**SEGUNDO.-** Mediante Resolución de fecha 04-06-2013, del concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, se dispone el inicio y tramitación del expediente para suscripción de Convenio Urbanístico, con la entidad Mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S. A., a fin de obtener el suelo afectado para vial y espacio libre grafiados en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-20T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

*“... a fin de obtener el suelo afectado para vial y espacio libre grafiados en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-20T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.”; y en el apartado tercero que: “Parte del citado inmueble está afectado por el Plan General de Ordenación para vial y espacio libre, por lo que DEBE SER ADQUIRIDO OBLIGATORIAMENTE MEDIANTE EXPROPIACIÓN...”*

Pues bien, teniendo en cuenta la fecha en la que se emite el informe, la Ordenación Urbanística vigente del Plan General de Ordenación de Las Palmas de G.C. preveía la Unidad de Actuación denominada “UA-VT-1” para la apertura de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer y edificio de aparcamiento, cuyo ámbito de actuación se localiza en el encuentro de las calles Luis Fajardo Ferrer con la vía de servicio de la Autovía Marítima, con una superficie de actuación básicamente destinada a Estación de Servicio de Carburantes.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	28/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082007e5303080e22D

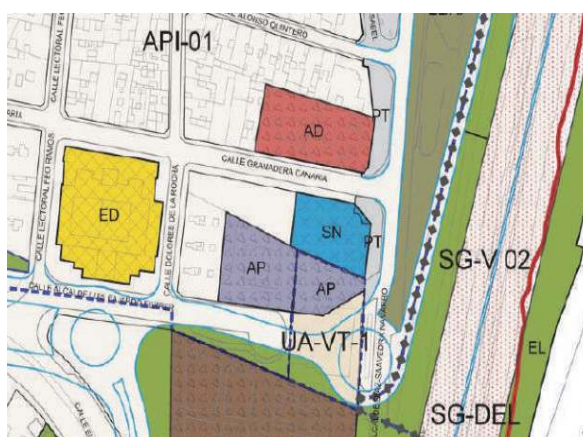
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5363080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El objetivo de la “UA-VT-1” era el de eliminar el actual fondo de saco en que termina la calle Luis Fajardo Ferrer, provocando la relocalización de la estación de servicio. La gestión de la actuación se delimitaba como Unidad de Actuación, proponiendo la solución de revertir en la propiedad privada afectada beneficios que compensaran los costes derivados de la misma, beneficios que vendrían dados por el nuevo edificio de aparcamiento que se proponía en la propia ficha de la UA-VT-1, que además quedaría abierto a la vía de servicio de la Autovía Marítima. El sistema de ejecución que se preveía era privado. La delimitación de la Unidad de Actuación que se proponía en el Plan General de Ordenación de 2012 aparecía reflejada en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación Zona Sur de Vegueta, cuyo extracto se muestra a continuación:



Tal como se puede apreciar en el plano superior, el PGO excluía del ámbito la parcela de 1.147 m<sup>2</sup> situada en la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, así como el tramo vía colindante. El ajuste en la delimitación respondía a la adaptación a la realidad existente, pues tanto el edificio de aparcamientos situado en la parcela excluida como el tramo de vía anexo estaban ejecutados, por lo que no se entendía que formasen parte de la unidad de actuación.

Las fichas API o “Ámbitos de Planeamiento Incorporado”, según se definen en el apartado 2 del artículo 8.2.1 del Plan General (Normas Urbanísticas [ORDENACIÓN PORMENORIZADA] Índice. Capítulo 8.2 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API). Pag. 376 PGOLPAGC’12), se correspondían con los Planes Especiales que estaban

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	29/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

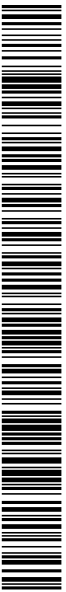


plenamente en vigor, y se asumían genéricamente las determinaciones de dicho planeamiento, pero introduciendo, en algunos casos, alteraciones parciales de las mismas, en el apartado "Modificaciones de Aplicación Directa", por lo que se consideraba correcta la reducción de la superficie del ámbito de la unidad de actuación, reduciéndolo en extensión a la que quedaba definida por la parcela titularidad de DISA.-

Pero lo que queda meridianamente claro, es que el año 2013, cuando se propone el mal llamado convenio expropiatorio, los límites de la U.A.-VT-1 eran los que eran y, por lo tanto, la obtención de las cesiones previstas no se podían plantear a través de una expropiación. Es decir, en el momento en que se propuso tramitar un convenio de expropiación forzosa, año 2013, para la obtención de un Espacio Libre y un Viario, de conformidad con lo establecido por las determinaciones de planeamiento, ambos debían ser cedidos gratuita y voluntariamente por la propiedad.-

Hacer lo contrario entraba en clara contradicción con las determinaciones de obligado cumplimiento establecidas por el plan general en vigor. Con la firma del convenio, en definitiva, contradecían las determinaciones de planeamiento, no se justificaba el interés general y, por lo tanto, no se actuaba en aras del interés general y de los principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible, lo que debe conllevar a la nulidad del convenio.-

Consecuentemente, la circunstancia de la expropiación forzosa, en el momento en que fue planteada, año 2013, no procedía. Por lo que, lógicamente, no estaríamos hablando de un convenio expropiatorio sino mas bien de un CONVENIO PREPARATORIO de los previstos en el artículo 236.3.b) del TRLOTENC'00, ya que el acuerdo previsto tenía como consecuencia posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, ya que dichas modificaciones eran precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado, tomando como referencia la condición de suelo urbano no consolidado del ámbito y su condición de unidad de actuación a desarrollar de acuerdo con lo establecido en la ficha de la UA-VT-1 (Sistema de Ejecución Privado).



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

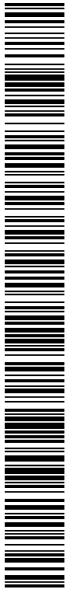
Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	30/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El mal llamado convenio expropiatorio propuesto fue **NULO DE PLENO DERECHO desde un principio**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 236.5 TRLOTENC'00, y como consecuencia de que las estipulaciones que se recogieron en el mismo contravenían, infringían y defraudaban objetivamente las normas de carácter reglamentario del planeamiento de ordenación que establecía la previsión del Plan General en vigor. En especial las que regulaban en aquel momento el régimen objetivo del suelo y el subjetivo de los propietarios del mismo. Es decir, se obvió lo determinado por al ficha de la Unidad de Actuación (UA-VT-1) que establecía los deberes legales de cesión y determinaba la forma en que éstos debían ser cumplidos y se estableció la necesidad de expropiación de unos terrenos por parte de la Administración, cuando la realidad era que los mismos debían ser cedidos voluntaria y gratuitamente.


Además, en las estipulaciones del convenio establecieron un procedimiento de compensación de las obligaciones contraídas por la Administración que, entre otras, consistían en la asunción de la realización de las modificaciones necesarias de planeamiento para alterar la delimitación de la UA-VT-1, habilitar el cumplimiento de lo que se había estipulado previamente.-

En cuanto a la supresión de la Unidad de Actuación, hecho éste que analizaremos más adelante, hemos de decir que si lo que se pretendía era alterar la delimitación de UA-VT-1 haciéndola desaparecer como consecuencia de la realidad urbanística observada de la consolidación del suelo, se debió hacer primeramente a través de convenio que sólo podía ser preparatorio de las resoluciones procedentes para, una vez suprimida la UA-VT-1, legalmente, se pudiera plantear la obligación de obtener el viario y el espacio libre por expropiación. En definitiva, tal y como estaba previsto el desarrollo del ámbito por el planeamiento, se hacía del todo imposible plantear la expropiación.

Sin embargo, lo que se hace, incomprensiblemente, es iniciar el procedimiento de firma del convenio para la obtención del vial y el espacio libre en el año 2013. Paralelamente, casi dos años mas tarde, el 9 de febrero de 2015, se incoa el expediente de Inicio de la Modificación del Plan General de

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	31/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, por la que se altera la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana, y se suprime la UA-VT-1 . Y sin que el proceso de modificación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana iniciado se hubiera concluido, se firma el convenio expropiatorio. Es decir, cuando se firma el Convenio, la UA-VT-1 seguía existiendo y la expropiación no cabía por ser contraria a planeamiento.

**SEPTIMO.- La modificación del PGO de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta - Triana y del API-04 PERI San Juan - San José. La supresión de la U.A. Vt-1.**

El desarrollo de la modificación del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana, inexplicablemente, no solo consolida el suelo sino que, sin tener en cuenta el régimen jurídico previsto en el Título III, Capítulo II, artículos 94 y siguientes del TRLOTENC'00 para la ejecución de las unidades de actuación, el cual implicaba la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles recogidas en la ficha urbanística, otorga un aprovechamiento residencial en edificio de 4 plantas de altura a DISA. Todo ello, sin considerar la posibilidad de acuerdo convencional en el que se pudiera obtener el viario y el espacio libre a cambio del aprovechamiento otorgado, condicionando la modificación de los límites a la avenencia de pacto por parte de DISA.

Si bien es cierto, que la Administración, en el campo del urbanismo, a la hora de ordenar el territorio municipal, tiene la posibilidad de escoger entre diversas posibilidades, igualmente lícitas y, por tanto, goza del privilegio de la discrecionalidad en el ejercicio de la potestad de planeamiento y, con ello, puede alterar el contenido original del Plan ejerciendo el privilegio del "ius variandi", sin que exista la menor duda de que la ordenación urbanística deba ser acorde con las necesidades urbanísticas de la Ciudad; no es menos cierto que, cuando se adopta una decisión, no puede examinarse la existencia de discrecionalidad administrativa basándose únicamente en la norma habilitante. Es preciso que ésta se integre con el resto del ordenamiento jurídico aplicable para que conozcamos realmente si la discrecionalidad ejercida se hizo conforme al interés general. De lo contrario, tal y como se aprecia claramente en este caso, estaremos hablando, indudablemente, de un

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	32/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

caso de arbitrariedad de la Administración que debe ser sometido a la interdicción de los tribunales.

En el supuesto concreto que analizamos, sin lugar a duda, la discrecionalidad resultaba ser reglada porque las condiciones urbanísticas del suelo no permitían otra consideración que la de reconocer que el ámbito afectado pertenecía a la clasificación de suelo urbano bajo la categoría de consolidado. Pero lo más grave de todo lo realizado, no fue que con la modificación del PEPRI Vegueta-Triana se hiciera desaparecer la UA-VT-1, sino que se planteara la misma obviando la exigencia del planeamiento urbanístico de que el ámbito fuera desarrollado mediante el procedimiento previsto para una unidad de actuación cuya instauración, en su día, fue justificada por el interés público que se manifestó mediante la promulgación de la norma reglamentaria del Plan General de Ordenación, de general y obligado acatamiento. Y todo ello, a mayor abundamiento, utilizando la figura errónea de un Convenio mal llamado de “expropiación” que jamás debió llevarse a cabo, ya que su objeto y contenido contradecía las determinaciones urbanísticas vigentes, siendo lo acordado contrario al interés general y a los principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible en sintonía con los intereses municipales. Así, la conocida jurisprudencia que habla de la potestad discrecional del planificador establece

*“El Estado de derecho ha venido determinando el alumbramiento de técnicas que permiten el control jurisdiccional de la administración, tan ampliamente dibujado por el art. 106.1 C.E., se extiende incluso a los aspectos discrecionales de las potestades administrativas. Nuestra Jurisprudencia ha acogido los logros doctrinales producidos al respecto, aplicándolos reiteradamente:*

a) *En primer lugar, a través del control de los hechos determinantes, que en su existencia y características escapan a toda discrecionalidad: los hechos son tal como la realidad los exterioriza. No le es dado a la administración inventarlos o desfigurarlos, aunque tenga facultades discrecionales para su valoración.*

b) *Y, en segundo lugar, mediante la contemplación o enjuiciamiento de la actividad discrecional a la luz de los principios generales del derecho que son la atmósfera en que respiramos jurídicamente. Tales principios informan todo el ordenamiento jurídico –art. 1º CC– y por lo tanto también la norma habilitante que*

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	33/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

la actuación de ésta ha de ajustarse a la exigencia de dichos principios –la administración no está sometida sólo a la Ley sino también al derecho, art. 103.1 C.E.


*Esta doctrina es plenamente aplicable a los aspectos discrecionales, tan importantes, de la potestad del planeamiento. Por tanto la revisión jurisdiccional de la actuación administrativa se extenderá, en primer término, a la verificación de la realidad de los hechos, para en segundo lugar, valorar si la decisión planificadora discrecional guarda coherencia lógica con aquellos, de manera que cuando sea clara la incongruencia o discordancia de la solución elegida con la realidad que es un presupuesto inexorable tal decisión resultará viciada por infringir el ordenamiento jurídico y más concretamente el principio de interdicción de los poderes públicos –art. 9.3 E.E–, que en lo que ahora importa aspira a evitar que se traspasen los límites racionales de la discrecionalidad y que se convierta ésta en causa de decisiones administrativas desprovistas de justificación fáctica alguna...”*

El ejercicio de las potestades encomendadas a la Administración no puede tener otra finalidad que el recogido en la Ley y en todo caso el de la satisfacción del interés público (art. 103.1 C.E.). Es por ello, que la utilización de las potestades administrativas para otro fin distinto de aquel para el que fueron otorgadas, provoca lo que se denomina desviación de poder, entendiendo por ésta como el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los fijados en el ordenamiento jurídico. En nuestro caso, la desviación de poder se produce desde el momento en que el fin perseguido es un fin distinto, aunque público, del fijado por la norma. Por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 106.1 de la C.E., los tribunales deberán ejercer el control de la legalidad de la actuación administrativa, así como el sometimiento de sus normas a los fines que la justifican, por lo que dicha intervención consistirá en controlar si se ha de cumplido el fin concreto y no otro. Comprobando si existe identidad entre el fin perseguido por el Convenio y el que se prevé en el Plan General.

Por otro lado, y entrando en el análisis de la supresión de la U.A.-VT 1, existe el control de los hechos determinantes. Analizando el texto de la Memoria de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	34/206

  
Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan-San José, en el apartado 8. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE, observamos lo siguiente:

*Página 18• Modificación del P.G.O. de Las Palmas de G.C. en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta - Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan - San José*

*“8.Ordenación urbanística vigente.*

*La variación del límite objeto de la presente Modificación supone la exclusión e introducción de determinadas zonas en el Plan Especial, de tal manera que en las manzanas afectadas por dicha alteración de límite, se produce también el cambio del instrumento de ordenación por el que se rigen.*

*El simple acto de trasladar los textos y gráficos normativos provenientes de Planes Especiales al Plan General conlleva implícitos ciertos ajustes propios de la adaptación al nuevo instrumento de ordenación. Además, en los casos en que se considere conveniente y justificado, se aprovechará el presente documento, para realizar algunas mejoras en la ordenación propuesta.”*

*4.Finalmente, en el Estudio Económico Financiero del P.E.P.R.I., se establecen una serie de actuaciones entre las que figura una unidad de actuación ubicada en la zona de Nueva Vegueta, denominada “U.A. 1. Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento”.*



Fragmentos del plano no6. “Actuaciones Programadas” y no7. “Plan de Etapas” del P.E.P.R.I. vigente

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	35/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754d12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**“U.A: 1. APERTURA DE LA CALLE LUIS FAJARDO FERRER Y EDIFICIO DE APARCAMIENTO.**

**ÁMBITO.** *La actuación se localiza en el encuentro de las calles Luis Fajardo Ferrer con la vía de servicio de la Autovía Marítima.*

*La superficie de la actuación es de: 2.700 m2, básicamente destinados en la actualidad a Estación de Servicio de Carburantes.*

**OBJETIVO.**

*Se trata de eliminar el actual fondo de saco en que termina la calle Luis Fajardo Ferrer, provocando la relocalización de la Estación, pudiendo mantenerse en la ordenación propuesta, y ampliando el edificio de aparcamiento existente.*

**GESTIÓN.**

*Esta actuación se delimita como Unidad de Actuación, en cuanto la solución propuesta permite que reviertan en la propiedad privada afectada beneficios que compensan los costes derivados de la misma, beneficios que vendrían dados por el nuevo edificio de aparcamiento propuesto, que además quedaría abierto a la vía de Servicio de la Autovía Marítima.*

*Sistema de ejecución: PRIVADO.*

**ÍNDICES.**

*Superficie Total U.A.: 3.000 m2.*

*Superficie Viario: 580 m2 + 500 m2. Para E.S.*

*Superficie Parcela Resultante: 1.920 m2.*

*Superficie Aparcamiento: 7.680 m2c.”*

*Debe indicarse que las superficies y edificabilidades que se contemplan en el artículo anterior se refieren a la delimitación de la Unidad de Actuación que se proponía en el P.E.P.R.I., que no coincide con la delimitación de esta Unidad en el Plan General de Ordenación.*

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	36/206

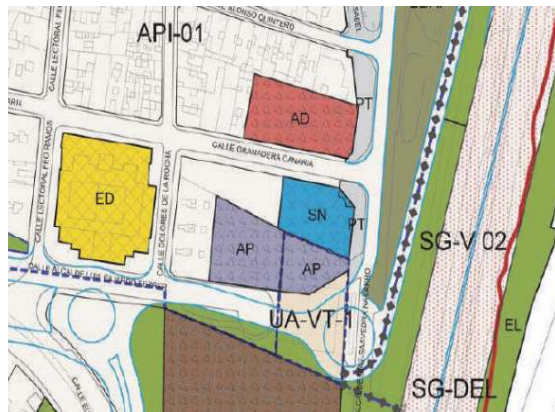


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Planos de Regulación del Suelo y la Edificación Zona Sur de Vegueta. PGO 2012**



Tal como se puede apreciar en el plano superior, el PGO excluye del ámbito la parcela de 1.147 m2 situada en la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer 4D, así como el tramo vía colindante. Si bien la información gráfica que aparece en el Plano de Regulación del Plan General es meramente informativa, el ajuste en la delimitación responde a la adaptación a la realidad existente, pues tanto el edificio de aparcamientos situado en la parcela excluida como el tramo de vía anexo están ejecutados, por lo que no se entiende que formen parte de la Unidad de Actuación.

Por otra parte, tal como se comentó al principio de este apartado, además de lo dispuesto por el Plan Especial, debe tenerse en cuenta lo previsto en la ficha API correspondiente a Vegueta-Triana.

Debe decirse, que las fichas API o "Ámbitos de Planeamiento Incorporado", según se definen en el apartado 2 del artículo 8.2.1 del Plan General (Normas Urbanísticas [ORDENACIÓN PORMENORIZADA] Índice. Capítulo 8.2 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API). Pág. 376), se corresponden con los Planes Especiales que están plenamente en vigor, y se asumen genéricamente las determinaciones de dicho planeamiento, pero introduciendo, en algunos casos, alteraciones parciales de las mismas, en el apartado "Modificaciones de Aplicación Directa".

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	37/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



## 9. Ordenación resultante

Tal como se comentó en el apartado anterior, la modificación del límite objeto del presente documento conlleva la necesaria asignación de una normativa a las zonas afectadas en el marco del nuevo instrumento de ordenación al que cada zona queda vinculada. Así, la zona sur de Vegueta y El Terrero, reguladas hasta ahora por el P.E.P.R.I. Vegueta-Triana pasarán a ordenarse directamente por el Plan General, (...)

### 9.1 Descripción y justificación de los cambios

En este apartado se procederá a describir la ordenación y normativa propuestas para cada una de las zonas afectadas.

3. Las parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos serán las definidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación del Plan General vigente, en los que se recogen las determinaciones aprobadas en el P.E.P.R.I., pero adaptadas a la realidad existente (tal como se manifiesta en el apartado 8 de este documento, relativo a la ordenación urbanística vigente), como ocurre en el caso del cambio de calificación a Administración Pública (AD) de la parcela en la calle Granadera Canaria no2 y del cambio de calificación a Sanitario (SN) de las parcelas situadas en la calle Dolores de la Rocha 3 y 4.

No obstante lo anterior, atendiendo al hecho de que actualmente se están negociando los términos y condiciones de un convenio con los propietarios de la parcela situada entre las calles Doctor Nuez Aguilar, Eufemiano Jurado y Reyes Católicos, con el objetivo de incorporar sus determinaciones al Plan General, se modifica la calificación de dicha parcela, señalada actualmente como Estación de Servicios (ES), que pasa a estar calificada como Oficinas (OF), con tres plantas de altura más ático, permitiendo mantener el uso anterior (ES) en planta baja, limitando a dos el número de surtidores.

**O sea, el Ayuntamiento en el momento en que se aprueba la modificación del PEPRI-Vegueta-Triana, está negociando un Convenio que, según la descripción de la propia Memoria todavía no firmado y, así y todo, se adelanta la modificación de la calificación de la parcela.**

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	38/206



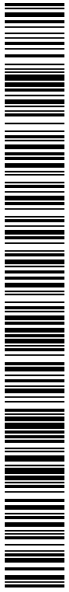
Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53c3080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

4. Finalmente, en relación a la "U.A. 1. Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento", debe señalarse lo siguiente:

- Parte de la Unidad de Actuación prevista por el Plan Especial ya se ha ejecutado: la parcela de 1.147 m2 situada en la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer 4D, así como el tramo vía colindante.

- Teniendo en cuenta que la calle Luis Fajardo Ferrer cuenta con todos los servicios previstos para su consideración como suelo urbano consolidado, según lo dispuesto en el artículo 51 del TR-LOTCEC (pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público), se entiende que la parcela que queda por ejecutarse, con acceso a través de esta vía, es también un suelo urbano consolidado.

- Con motivo de las negociaciones que actualmente se están manteniendo con los propietarios de la parcela que queda por edificar, para la firma de un convenio, se modifica el uso de dicha parcela, hasta ahora calificada como Edificio de Aparcamientos (AP). La parcela pasa a tener una calificación Residencial, manteniendo la altura de 4 plantas que se establecía para ella en la Unidad de Actuación, quedando regulada directamente por el Plan General según lo dispuesto en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación donde se le asignará la Norma Zonal M4, en coherencia con la normativa establecida en el resto del frente marítimo de Vegueta. La reordenación de la manzana en la que se ubica la parcela en cuestión implicará el ajuste a la nueva alineación prevista y el acondicionamiento del tramo de urbanización correspondiente, términos que se concretan en el citado convenio.


En este punto, y teniendo en cuenta la afirmación manifestada por D. José Setién en su informe, se hace necesario analizar el instrumento jurídico-urbanístico por el que la Administración ha optado para obtener la red viaria y el espacio libre que aparecían recogidas en la UA-VT-1 y, de paso, plantear las siguientes cuestiones:

**1º. ¿Fue la Modificación Puntual de Plan General de Ordenación en delimitación, entre otros, del ámbito API-01 Vegueta-Triana, la solución mas adecuada a los intereses generales y, mas concretamente, en beneficio de las arcas públicas municipales o, tan siquiera, oportuno y procedente para la planificación urbanística?**

**2º. ¿Existía alguna otra figura de planeamiento que hubiera resultado mas adecuada a los intereses generales y que hubiera facilitado la obtención del**

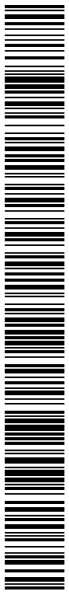
Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	39/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1008754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

sistema viario y el espacio libre sin necesidad de que la Administración tuviera que recalificar aprovechamientos de parcelas de titularidad privada y, de paso, ceder terrenos de titularidad pública y, más grave aun, verse en la necesidad, según la propia Administración, de llevar a cabo una macro modificación puntual, para dar cumplimiento a un acuerdo tan poco relevante, como así el tiempo ha demostrado, para el desarrollo del planeamiento urbanístico municipal?

La respuesta está en la mención a la **Parte 4. Justificación de la Ordenación**, del documento de la MEMORIA [ORDENACIÓN ESTRUCTURAL] del documento del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, Adaptación Plena al TRLOTENC y las DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 9/2003), del año 2012.

*“... se atiende a la oportunidad del trámite de Adaptación del PGO para la introducción y verificación pública e interadministrativa de un conjunto de mejoras de la ordenación municipal no derivadas de determinaciones jurídicas vinculantes, al menos de índole directa.” Entre ellas:*

*“• Mejoras en relación al cumplimiento y traslación urbanística de determinadas sentencias judiciales.” (Apartado 4 de la Memoria del PGO).*

Una de esas Sentencias, es la que fue dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, Sección 5ª, de fecha 23 de septiembre de 2008, por la que declara nula la Unidad de Actuación 8.2, al considerar básicamente que esta Unidad de Actuación se estableció, indebidamente, en suelo urbano consolidado por la urbanización, contraviniendo lo dispuesto en el entonces vigente artículo 73.4 de la Ley 1/1999 de 13 de mayo de Ordenación del Territorio de Canarias, que prohibía expresamente la ejecución del planeamiento mediante unidades de actuación en suelo urbano consolidado; clasificación que ostentaba este suelo de facto, por contar con acceso rodado abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

No obstante, la nulidad de la UA 8.2., la adaptación del PGOLPAGC´12 recoge la Actuación de Dotación 16 (AD-169 “Plaza América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”) al objeto de obtener las cesiones correspondientes

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	40/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

a nombre del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Así, lo que anteriormente fuera una Unidad de Actuación, posteriormente se convirtió en la AD-16.

En la página 65, en el apartado 4.1.5. sobre *La integración de la figura de las Actuaciones de Dotación en los Suelos Urbanos Consolidados*, en la JUSTIFICACIÓN de las MEJORAS DEL MODELO DE ORDENACIÓN en relación a la ORDENACIÓN DIRECTA, por parte del PGOLPAGC, de determinados ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA con tramitación, discusión o modelos territoriales avanzados, dice lo siguiente:

*“Al amparo del apartado 2b del artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio), la Adaptación Plena del Plan General delimita Actuaciones de Dotación con el objetivo de obtener un incremento de dotaciones públicas en zonas de suelo urbano deficitarias.*

*Efectivamente, el citado artículo define las Actuaciones de Dotación como las que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.*

*Se desprende, además, de la definición transcrita que se trata de actuaciones a desarrollar en suelo urbano consolidado por la urbanización, puesto que se descarta entre las operaciones a efectuar en el desarrollo de las mismas las de obras de urbanización de cierta consideración.*

*Los ámbitos que en esta Adaptación del Plan General al TR-LOTCEC se delimitan como Actuaciones de Dotación son mayoritariamente Unidades de Actuación del Plan General vigente cuyo objetivo primordial es el incremento de las dotaciones urbanas y que, aun no habiendo sido ejecutadas y no contar estrictamente, por tanto, con los requisitos de urbanización exigidos por la legislación urbanística en relación con la ordenación propuesta, se han categorizado como suelo urbano consolidado por la urbanización siguiendo la tendencia de las distintas sentencias que se han ido produciendo en relación con algunas Unidades de Actuación del Plan General de 2000.*

*Estos ámbitos adoptan, en general, la delimitación y la ordenación que el Plan General vigente contempla para las Unidades de Actuación de las que provienen. Sólo*

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	41/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

puntualmente se recogen correcciones que afectan a la delimitación o a la ordenación de algunos de ellos:

En otras ocasiones se sigue el criterio de hacerla coincidir con la realidad registral de las parcelas que constituyen el ámbito, favoreciéndose la materialización de la ordenación propuesta. También se modifica el límite para excluir del ámbito parcelas cuya finalidad urbanística (dotacional) ya se ha cubierto.

En otros casos se introducen cambios en la ordenación que, sin alejarse excesivamente de la propuesta vigente y procurando asimilarse a las condiciones de aprovechamiento de ámbitos adyacentes, proporcionan viabilidad a la actuación favoreciendo su desarrollo, por tanto.

Hay otra serie de actuaciones de dotación que no coincidían con Unidades de Actuación del, en aquel entonces, vigente PGO. Pero sí compartían con las unidades de actuación el objetivo de obtención de dotación, mayoritariamente de espacios libres y viarios, a través de una ordenación del ámbito que permitiera concentrar la edificabilidad para liberar parcela. Este planteamiento estaba, además, en perfecta consonancia con la filosofía de las Directrices que pretendían la optimización de los suelos ya ocupados por la edificación buscando la preservación de los que aún se encontraban libres del proceso edificatorio.

Tanto en estos casos (en los que el PGO no preveía Unidades de Actuación), como en los abordados en primer lugar (Unidades de Actuación previstas en el PGO), la ordenación que se propone en cuanto a tipología edificatoria y alturas de coronación tiene como referencia la del entorno inmediato, pero la circunstancia de la incorporación en la misma de dotaciones hace que la edificabilidad resultante esté por debajo de la de estos ámbitos colindantes, lo que justifica la exención con respecto a la cesión del 10% del aprovechamiento que opera sobre estos ámbitos en el planeamiento vigente dada su condición de Unidades de Actuación, ahora que se delimitan como Actuaciones de Dotación y que están categorizadas como suelo urbano consolidado por la urbanización, exigiéndose exclusivamente las cesiones derivadas de la ordenación.-

De esta manera se intenta compensar el agravio que se produce en relación con zonas adyacentes categorizadas como suelo urbano consolidado por la urbanización sobre las que no se exige ningún tipo de cesión. En cambio, sí se considera oportuno obtener el 10% del aprovechamiento que pueda incrementarse en las Actuaciones de Dotación en las que así sucede, con respecto al consignado para el ámbito en el Plan General vigente, tanto si éste lo delimita como Unidad de Actuación como si no. Tanto la gestión como la materialización de la ordenación establecida en dichos ámbitos

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=-. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=-	PÁGINA	42/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=-

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

queda remitida a la iniciativa privada (...) en las condiciones que se estipulen en los convenios que habrán de suscribirse entre ésta y la administración municipal, al efecto.”

Es decir, el PGO de 2012 se adaptó, entre otras cuestiones, con la intención de delimitar Actuaciones de Dotación para conseguir incrementar las dotaciones públicas en zonas de suelo urbano donde era necesario obtener las mismas por tratarse de ámbitos de suelo urbanizado, reajustando su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a la parcela en cuestión, y en la que no se hacía necesario la reforma o renovación integral de la urbanización del ámbito.

Volvemos a plantear una nueva cuestión: **¿Por qué en la Adaptación del Plan General de Ordenación del año 2012 no se delimitó la U.A.-VT-1 como una Actuación de Dotación, cuando se trataba de un Suelo Urbano donde era necesario obtener el viario y el espacio libre, tal y como como argumentó el propio Jefe del Servicio de Urbanismo en su informe de fecha 11 de noviembre de 2013 (un año después de que la Adaptación del PGO fuera aprobada definitivamente)?** El propio jefe del Servicio citado, en su informe de noviembre de 2013, hace la primera mención a la “URGENCIA DE LA EXPROPIACION” “con la finalidad de resolver la nueva situación creada con la apertura de los Nuevos Juzgados”, refiriéndose a la Ciudad de la Justicia de la Calle Málaga que fue inaugurado en enero de 2014. O acreditando la incorporación a la propuesta de Convenio Expropiatorio con DISA, el apartado V que, textualmente, dice

*“Que se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en al Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a Espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio”.*

Volvemos a plantear una nueva cuestión: **Si ya, en el momento de la adaptación del PGO’00, se sabía que iba a ser necesario obtener las dotaciones referidas, y que dicha necesidad era urgente, ¿qué explicación**

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	43/206

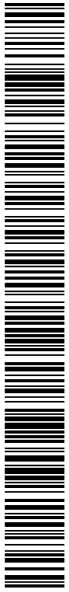


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

tiene que no se previera dicha circunstancia y se delimitara una Actuación de Dotación donde aparecía anteriormente delimitada la U.A.-VT-1 por el PGO'00? Mas aún si cabe, cuando la inclusión de Actuaciones de Dotación se preveía en Suelos Urbanos Consolidados por la urbanización de ámbitos reducidos, puesto que se descartaba entre las operaciones a efectuar en el desarrollo de estas las de obras de urbanización de cierta consideración. Se muestra a continuación, para una mejor comprensión de lo cuestionado el plano de Gestión y Ejecución que recogía el PGO'00 antes de la Adaptación del año 2012:



Como se puede observar, la UA-VT-1 cumplía con todos los condicionantes necesarios expuestos en el apartado 4.1.5. sobre la JUSTIFICACIÓN de las MEJORAS DEL MODELO DE ORDENACIÓN en RELACIÓN a la ORDENACIÓN DIRECTA por el PGOLPAGC de determinados ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA con tramitación, discusión o modelos territoriales avanzados que fundamentaron

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	44/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



la integración de la figura de las Actuaciones de Dotación en los Suelos Urbanos Consolidados. Esto es:

1º. Los ámbitos que se delimitaron como Actuaciones de Dotación en la Adaptación del Plan General de 2012 al TR-LOTCEC, eran mayoritariamente Unidades de Actuación (U.A.s) del Plan General de 2000, con el objetivo primordial de conseguir el incremento de las dotaciones urbanas necesarias. La UA-VT-1 era uno de ellos.

2º. Ello, a pesar de que la UA-VT-1 NO hubiera sido ejecutadas y, por lo tanto, no contaran estrictamente con los requisitos de urbanización exigidos por la legislación urbanística en relación con la ordenación que se proponía en la ficha de ordenación.

3º. La Administración se veía en la obligación de categorizar unidades de actuación, de características similares a la VT-1, como suelo urbano consolidado por la urbanización, asumiendo los pronunciamientos de las distintas sentencias judiciales que se habían ido produciendo, y que establecían la imposibilidad de que en suelos urbanos consolidados pudieran existir Unidades de Actuación porque las mismas estaban prohibidas expresamente por la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias .

4º. Los ámbitos designados como Actuaciones de Dotación, en general, adoptaron la delimitación y la ordenación que el Plan General de 2000 contemplaba para las Unidades de Actuación de las que provenían, o se seguía el criterio de hacerla coincidir con la realidad registral de las parcelas que constituían el ámbito para, de esta forma, favorecer la materialización de la ordenación propuesta en la ficha de la Unidad de Actuación. Se pudo hacer con la UA-VT-1 y NO se hizo.

5º. También se modificó el límite para excluir del ámbito parcelas cuya finalidad urbanística (dotacional) ya había sido cubierta por la realidad urbanística de las mismas. Esta modificación se hizo y se extrajo de la Unidad el edificio de aparcamientos "Islas Canarias" y el viario que se encuentra en su frente, por estar ambos ejecutados conforme a la ordenación propuesta (este no es e caso de la UA-VT 1), por lo que NO correspondía su inclusión en

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	45/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



la U.A., tal y como reconoce el planificador cuando se modifica la delimitación del PEPRI-Vegueta-Triana.

6º. En otros casos se introdujeron cambios en la ordenación que, sin alejarse excesivamente de la propuesta que recogía la ficha de ordenación de la Unidad de Actuación, procuraba la asimilación a las condiciones de aprovechamiento de ámbitos adyacentes, con lo que se proporcionaba viabilidad a la actuación y se favorecía su desarrollo. También se hizo este procedimiento en la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana, pero alejándose radicalmente de la propuesta que recogía la ficha de ordenación de la unidad de actuación del PGO en su adaptación del año 2012. Se consolidó el suelo, se suprimió la U.A.-VT-1, se reconoció el cambio uso de aparcamiento a residencial 4 plantas (Ordenanza M4 del PGO), y NO se previó la delimitación de una Actuación de Dotación para obtener la cesión gratuita y voluntaria del espacio libre y el viario.

También se dio el caso de Actuaciones de Dotación que no coincidían con Unidades de Actuación del entonces vigente PGO, pero sí que compartían con las U.A.s el objetivo de obtención de dotación, mayoritariamente de espacios libres y viarios, a través de una ordenación del ámbito que permitiera concentrar la edificabilidad para liberar parcela. Este planteamiento estaba, además, en perfecta consonancia con la filosofía de las Directrices que pretendían la optimización de los suelos ya ocupados por la edificación buscando la preservación de los que aún se encontraban libres del proceso edificatorio. Tanto en los casos en que el PGO'00 tenía previstas Unidades de Actuación, como en aquellos en los que se preveía otra figura de desarrollo de la ordenación estructural, se decidió su delimitación como Actuaciones de Dotación, pero no su supresión, sin más, por el simple hecho de que los terrenos se encontraran en Suelo Consolidado y, además, existieran sentencias judiciales que dijeran que dicha circunstancia no podía producirse.

7º. La ordenación que se proponía en cuanto a tipología edificatoria y alturas de coronación tomaba como referencia la del entorno inmediato. Esto se hizo con respecto a la UA-VT-1, tal y como se argumenta en la Memoria de

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	46/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana.

8º. Por las circunstancias especiales que suponían la incorporación de las Unidades de Actuación que pasaban a delimitarse como Actuaciones de Dotación, categorizadas como suelo urbano consolidado por la urbanización, se justificaba la exención del 10% de cesión del aprovechamiento que hubiera operado si hubieran continuado ostentando la condición de U.A.s exigiéndose exclusivamente las cesiones derivadas de la ordenación. A la UA-VT-1 no se le exigió ninguna de las cesiones que se exigían en la ordenación, pero sí se le dieron todos los beneficios previstos en la ordenación del ámbito homogéneo sin que se pidiera nada a cambio o, en su defecto, sin que se estableciera un acuerdo de futuro (Convenio Preparatorio) que supusiera la obtención de lo previsto en la ficha del U.A. de forma gratuita mediante la cesión voluntaria por parte de la propiedad del suelo.

9º. De esa forma se intentaba compensar el agravio comparativo que pudiera producirse en relación con aquellas zonas adyacentes que hubieran sido ya categorizadas por el PGO'00 como suelo urbano consolidado por la urbanización, a las que no se les podría exigir ningún tipo de cesión. El agravio que se produjo con respecto a la UA-VT-1, fue el que sufrieron el resto de U.A.s que, contando con idénticas circunstancias urbanísticas a las que tenía la UA-VT-1, Sí que fueron delimitadas como Actuaciones de Dotación, sin que se les concediera ninguno de los beneficios que se le dio a la UA-VT-1 a cambio de nada.

10º. En cambio, sí que se consideró oportuno reclamar la diferencia de aprovechamiento del 10% que pudiera incrementarse en las nuevas Actuaciones de Dotación delimitadas, con respecto al que aparecía consignado para el ámbito por el Plan General del 2000, tanto si éste lo delimitaba como Unidad de Actuación como si no. Esto, como es obvio jamás pudo ocurrir, por el simple motivo de que la UA-VT-1, desapareció de la ordenación urbanística sin más.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	47/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**OCTAVO.- En cuanto al informe de valoración relativo a la suscripción de convenio expropiatorio con DISA. . (págs. 317-324 Expte. 2.5.74)**

Con motivo de la propuesta de realización del Convenio, tanto DISA, como el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, al objeto de obtener los valores de tasación de las propiedades que debían ser objeto de acuerdo y justificar su inclusión en el acuerdo, aportaron sendos Informes de tasación realizado por el Arquitecto D. Pedro N. Romera García, por UVE VALORACIONES, S.A. (curiosamente, el mismo arquitecto que redactará el plano de propuesta de “cesión de uso” del viario que se incorpora al Convenio firmado definitivamente); y por el arquitecto D. Rafael Eduardo Perera Lozano, por la sociedad de tasación TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., de las parcelas situadas en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, Calle Alicante y Calle Eufemiano Jurado, de fecha 31 de julio de 2013, y 22 de julio de 2013, respectivamente. **(págs. 34-188 Expte. 2.5.74)**

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, asimismo, aporta otro informe de Valoración de la Estación de Servicio sita en la calle Obispo Romo, realizado por el Ingeniero Industrial, D. Víctor Almeida Martín, Colegiado nº 1.276, del Ilustre Colegio de Ingenieros de Las Palmas, de fecha 1 de abril de 2013. **(pags. 189-208 Expte. 2.5.74)**

DISA aporta informe de Valoración de la Estación de Servicio sita en la Calle Obispo Romo, realizado por el arquitecto don Fernando González Peña, para UVE VALORACIONES, S.A., con fecha 1 de agosto de 2013. **(pags. 209-232 Expte. 2.5.74)**

Todos los informes anteriores sirvieron de fundamento al Informe de Valoración relativo a la suscripción de convenio expropiatorio con DISA redactado, con fecha 11 de noviembre de 2013, por el Técnico Superior de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, y firmado por el Jefe del Servicio de Urbanismo, D. José Manuel Setién Tamés, tal y como queda recogido en el Expediente 2.5.74, del Servicio de Urbanismo del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua del

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	48/206




Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.( JST/AHA pags. 317-324 Expte. 2.5.74)

Recuérdese que la resolución del Concejal de Urbanismo es para iniciar y tramitar expediente para suscribir Convenio Urbanístico con DISA, al objeto de obtener el suelo afectado por vial y espacio libre, no para simplemente obtener parte de la parcela propiedad de DISA. .( JST/AHA pag. 26 Expte. 2.5.74)

  
**RESOLUCIÓN del concejal de gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, por la que se dispone el inicio y tramitación del expediente para suscripción de Convenio Urbanístico, con la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A., a fin de obtener el suelo afectado para vial y espacio libre grafiados en el Plano de Regulación del Suelo y de la Edificación RS-20-T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.**

El informe ( JST/AHA pags. 317-324 Expte. 2.5.74), en el apartado ASUNTO, habla de “la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas.” Pero no dice nada de que la obtención del suelo afectado por vial y espacio libre. Posteriormente, en el apartado SEGUNDO del informe, declara: “a fin de obtener el suelo afectado para VIAL y ESPACIO LIBRE grafiados en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-20-T (Se trata de una unidad de actuación) del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria. ()..

  
Doc: 2013-10-11 informe valoración

**ASUNTO:** Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas.

#### INFORME

En el apartado tercero del citado informe ( JST/AHA pags. 317 Expte. 2.5.74) declara que: “Parte del citado inmueble está afectado por el Plan General de Ordenación para VIAL y ESPACIO LIBRE, por lo que debe ser adquirido obligatoriamente por expropiación por este Ayuntamiento.”

37

1218

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA 49/206

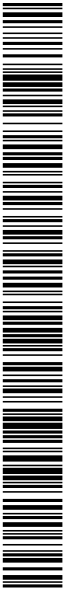


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**TERCERO.-** DISA es propietaria de un inmueble, situado en la trasera del Cementerio de Las Palmas, destinado a Estación de Servicio.

Parte del citado inmueble está afectado por el Plan General de Ordenación para vial y espacio libre, por lo que debe ser adquirido obligatoriamente mediante expropiación por este Ayuntamiento.

Además de la obligatoriedad de la expropiación se verifica la urgencia de la misma con la finalidad de resolver la nueva situación creada con la apertura de los Nuevos Juzgados.

La otra parte del inmueble pierde su uso de Estación de Servicio, por lo que DISA propone que se le adscriban nuevos aprovechamientos de oficinas, local comercial y viviendas sobre rasante y aparcamientos bajo rasante.

**Esta afirmación no es cierta.** La obtención de los terrenos afectados por el ámbito de Unidad de Actuación regulada por la ficha UA-VT en el que se incluye la Estación de Servicio que da frente a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, se debería llevar a cabo por cualquiera de los Sistemas de Ejecución Privada previstos en la citada ficha de la UA-VT-1, tal y como establece el artículo 96 TRLOTENC'00 (vgr. Concierto, Compensación o Ejecución Empresarial). Así consta en la FICHA DE LA UA-VT-1, en vigor el 10 de noviembre de 2013, que es cuando se hace el informe.

*“U.A: 1. APERTURA DE LA CALLE LUIS FAJARDO FERRER Y EDIFICIO DE APARCAMIENTO.*

*ÁMBITO. La actuación se localiza en el encuentro de las calles Luis Fajardo Ferrer con la vía de servicio de la Autovía Marítima.*

*La superficie de la actuación es de: 2.700 m2, básicamente destinados en la actualidad a Estación de Servicio de Carburantes.*

**OBJETIVO.**

*Se trata de eliminar el actual fondo de saco en que termina la calle Luis Fajardo Ferrer, provocando la relocalización de la Estación, pudiendo mantenerse en la ordenación propuesta, y ampliando el edificio de aparcamiento existente.*

**GESTIÓN.**

*Esta actuación se delimita como Unidad de Actuación, en cuanto la solución propuesta permite que reviertan en la propiedad privada afectada beneficios que compensan los costes derivados de la misma, beneficios que vendrían dados por el*

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	50/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

nuevo edificio de aparcamiento propuesto, que además quedaría abierto a la vía de Servicio de la Autovía Marítima.

Sistema de ejecución: PRIVADO.

ÍNDICES.

Superficie Total U.A.: 3.000 m2.

Superficie Viario: 580 m2 + 500 m2. Para E.S.

Superficie Parcela Resultante: 1.920 m2.

Superficie Aparcamiento: 7.680 m2c.”

AMBOS INMUEBLES interesan a DISA.

**SEXTO.-** Cada una de las operaciones debe ser objeto de valoración con la finalidad de obtener un resultado del conjunto.

**6-1).- Valoración de la expropiación:**

Para la obtención de la valoración de la expropiación (parte de la parcela de la trasera del cementerio que se destina a vial y Espacio Libre) debemos tener en consideración el resultado de restar, del valor actual de expropiación de la totalidad del inmueble, el valor de la parte que DISA mantiene en propiedad con los nuevos aprovechamientos.

La gestión y la materialización de la ordenación establecida en el ámbito y remitida a la iniciativa privada (...) en las condiciones que se estipularon en el “Convenio Expropiatorio” que, al efecto, fue suscrito entre las partes, brilló por su ausencia. Se decidió tramitar un “Convenio Expropiatorio” que, a la vista de todo lo expuesto, ha sido de todo menos expropiatorio y que, en el apartado siguiente, que analiza las Valoraciones que se hicieron para compensar la expropiación, observaremos lo que queremos decir con esta afirmación.

**NOVENO.- Valoración y análisis crítico de los inmuebles estipulados en el convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. de fecha 12 de marzo de 2.015 y LA ADENDA AL MISMO de fecha marzo de 2.018.-**

Una vez analizado el contenido de las valoraciones anteriormente descritas, teniendo serias dudas sobre los criterios de valoración utilizados y de los resultados de valor obtenidos, la entidad mercantil PEDRUZCOS OIL S.L. con C.I.F. B-35.707.199, encargó Informe de valoración contradictorio a la

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	51/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

sociedad de tasaciones, de reconocido prestigio, ACTUA VALORACIONES, S.L., que emite con fecha 22 de junio de 2020, a través de los servicios de la Arquitecta D<sup>a</sup> Fayna Navarro García, informe en el que manifiesta, bajo juramento o promesa, que la pericia emitida refleja la verdad, actuando con la mayor objetividad posible tomando en consideración tanto lo que pudiera favorecer como lo que pudiera ser susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, asumiendo el conocimiento de las sanciones penales en las que podría incurrir por incumplir con su deber de perito tasador. El resumen del referido informe se detalla a continuación<sup>2</sup>:

#### 6.1. SOLICITANTE DEL INFORME.

*El presente informe se hace por encargo de la entidad mercantil PEDRUZCOS OIL S.L. con C.I.F. B-35.707.199.*

#### 6.2. ANTECEDENTES

*Con fecha 12 de marzo de 2.015 se aprueba definitivamente Convenio Urbanístico Expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. para la obtención de parte de la parcela ocupada por la estación de servicios situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas estaciones de servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.*

*El informe técnico del Servicio de Urbanismo elaborado con fecha 11 de noviembre de 2.013 justifica y avala la operación a realizar, dado que se estima beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales. Contiene el informe de referencia de valoración de cada una de las operaciones, destacando en el mismo:*

**SÉPTIMO.-** El resultado de las distintas operaciones obliga a DISA a compensar al Ayuntamiento con el importe de **876.586,63 €**, según se detalla en tabla adjunta:

6-1-b	Expropiación de la totalidad	3.311.547,32 €
6-1-c	Valor de la parcela que mantiene DISA con los nuevos aprovechamientos	- 1.522.872,74 €
6-1-d	Valor de la expropiación	1.788.674,58 €
6-2-a	Compensación con ES calle Obispo Romo - Altavista	938.909,13 €
6-2-b	Compensación con parcela en la Vega de San José	1.875.922,39 €
6-3-c	10% de la diferencia de valor de la parcela de la calle Eufemiano Jurado	50.429,69 €
	Valor de la compensación municipal	2.565.261,21 €
	Compensación económica de DISA a favor del Ayuntamiento	876.586,63 €

*Las estipulaciones del convenio son las siguientes:*

<sup>2</sup> Se adjunta como bloque documental número trece, el informe pericial, que dispone a su vez de diez ficheros en formato pdf.

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	52/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

PRIMERA.- Las partes fijan de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro y propiedad de "DISA", de 1.224,99 m<sup>2</sup>, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente en las estipulaciones tercera y cuarta:

La entidad "DISA" se compromete a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la parte de la parcela de su propiedad, en la que se sitúa la actual Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer.

2.En pago de la expropiación el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se compromete a transmitir las siguientes parcelas: Parcela situada en la calle Obispo Romo. Parcela situada en la calle Alicante nº 10. Esta última en trámites de adquisición por este Ayuntamiento.

3.El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, asimismo, se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término las siguientes modificaciones del Plan General Municipal de Ordenación, consistente en:

3.1. El cambio de uso de la parcela restante cuya propiedad mantiene DISA en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro. El uso es modificado a uso residencial con una altura de 4 plantas. 3.2.El cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Aguilar. El uso es modificado a Uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicios.

3.3.El cambio del uso de la parcela situada en calle Alicante nº 10 en el barrio de la Vega de San José. El uso es modificado a uso exclusivo de Estación de Servicios (ES).

4.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral, para su posterior entrega a DISA.

5. DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de ochocientos setenta y seis mil quinientos ochenta y seis euros con sesenta y tres céntimos (876.586,63 €).

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	53/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

Posteriormente, **en marzo de 2.018 se realiza Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio** entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U. para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, donde se expone lo siguiente:

*Cuarto.- En la estipulación cuarta del Convenio suscrito se relacionan los actos a los que se obligan las partes, estando actualmente cumplimentados los relacionados con las referencias 4-1 (transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo - Altavista); 4-2 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz- Saavedra Navarro - trasera del cementerio); 4-3 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos); y 4-5 (tramitación del expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, por el Gobierno de Canarias).*

*Quinto.- Por el contrario, no han sido cumplimentados los actos contemplados en la estipulación cuarta relacionados con las referencias 4-4 (cambio de la calificación de la parcela de la Vega de San José), ni la 4-6 (cesión a DISA de la misma parcela), ni la finalista 4-7 (cesión al Ayuntamiento de la parcela de DISA situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre).*

*En el expositivo séptimo se acuerda sustituir la parcela situada en la Vega de San José (calle Alicante nº10) por otra situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro a la que reclasificarán como Suelo Urbano Consolidado con la calificación de Estación de Servicio. La sustitución de la parcela de la Vega de San José por la de San Lázaro, conlleva la obligación de DISA a compensar al Ayuntamiento con la cantidad de cincuenta y tres mil trescientos cuatro euros con sesenta y nueve céntimos (53.304,69 €), tal como se recoge en el expositivo decimosegundo:*

**Decimosegundo.-** La sustitución de la parcela de la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la de San Lázaro, conlleva la obligación de DISA a compensar al Ayuntamiento con la cantidad de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €).

Parcela en la Vega de San José (calle Alicante nº 10)	1.675.922,39 €
Parcela de San Lázaro	1.729.227,08 €
Compensación económica a favor del Ayuntamiento	53.304,69 €

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	54/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

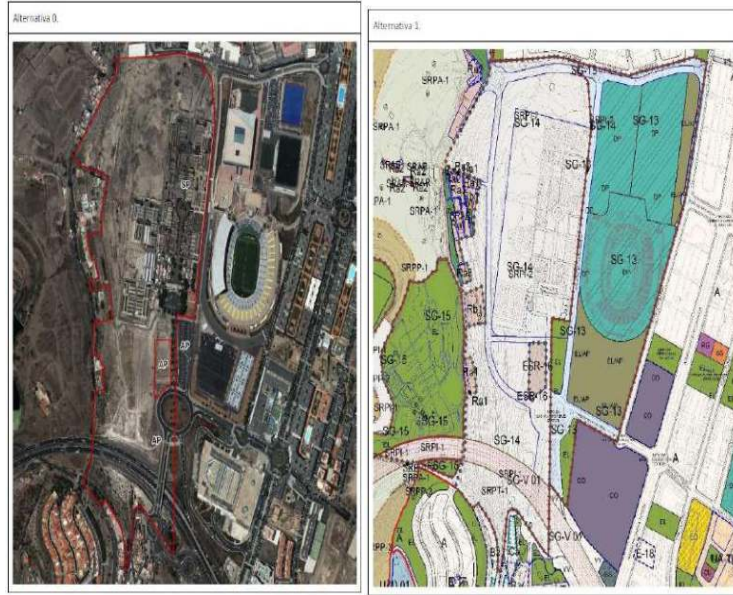
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e53c3080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Actualmente se está tramitando la Modificación Puntual del PGO de Las Palmas para reordenar y ampliar el Cementerio de San Lázaro. El Órgano de Evaluación Ambiental ha expuesto a información pública las distintas alternativas posibles de ordenación en el Documento Borrador de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y emitirá el Informe de Evaluación Estratégica. **En la alternativa 2, alternativa propuesta, la parcela acordada a entregar a DISA en la Adenda del Convenio Urbanístico pasa a ser calificada con uso de Estación de Servicio.**

**Alternativa 0. Escenario actual    Alternativa 1. Realidad urbanística PGO-2012**



**Alternativa 2. Estación de Servicio junto a la rotonda Luis Navarro Pérez**

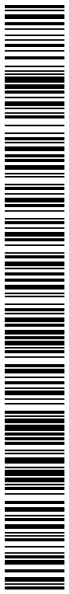
Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	55/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d



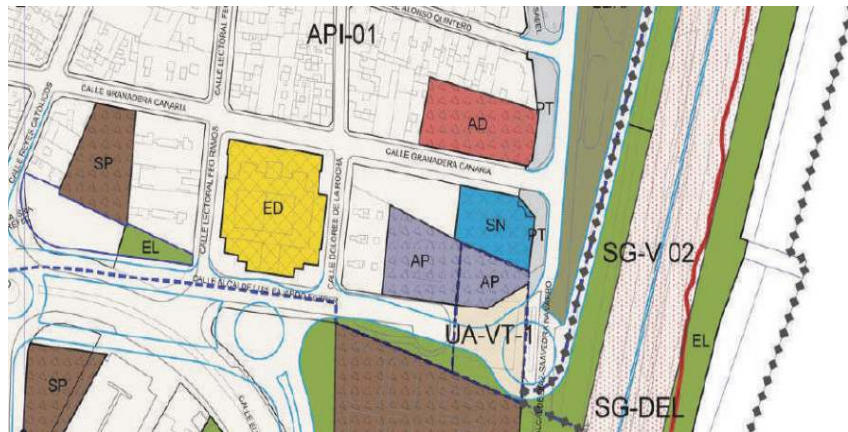
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



### 6.3. OBJETO DEL INFORME

Determinar el valor de los inmuebles que se recogen en el anterior convenio y su agenda, siendo éstas:

#### 1. PARCELA SITUADA EN LA AV. ALCALDE DIAZ SAAVEDRA NAVARRO



Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	56/206

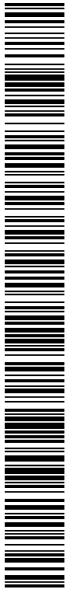


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==





1006754ad12c0c082d07e53b3080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

4. PARCELA SITUADA EN LA CALLE EUFEMIANO JURADO



5. PARCELA SITUADA EN LA ZONA DE INFLUENCIA DEL CEMENTERIO DE SAN LÁZARO (ADENDA).



Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	58/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

BLOQUE	CONCEPTO	PARCELA	FECHA VALORACION	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN
1	EXPROPIACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	1.200 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	2013	RDL 2/2008 y RD 1492/2011	Mayor valor entre: Suelo Residual Estático / Valor mercado E.S.
2	VALORACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	C/ Obispo Romo (ES)	2013	RDL 2/2008 y RD 1492/2011	Valor del Suelo Residual Estático
		C/ Eufemiano Jurado (ES)			Mayor valor entre: Suelo Residual Estático / Valor mercado E.S.
		C/ Alicante nº 10	2013 y 2017		Valor del Suelo Residual Estático
3	VALORACIÓN CONFORME A CONVENIO	C/ Eufemiano Jurado (ES)	2013	RDL 2/2008 y RD 1492/2011	Valor del Suelo Residual Estático
		C/ Alicante nº 10			Valor del Suelo Residual Estático
		Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro			Valor del Suelo Residual Estático
4	VALORACIÓN CONFORME A M.P.	Junto a Cementerio S. Lázaro (ES DISA)	2017	RDL 7/2015 y RD 1492/2011	Valor del Suelo Residual Estático

En los bloques 1, 2 y 3 se valoran los inmuebles que constan en el Convenio Urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. de fecha 12 de marzo de 2.015.

En el bloque 4 se valora la parcela situada junto al Cementerio de San Lázaro que figura en la Adenda al Convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. de fecha marzo de 2.018.

**El MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN es la LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA y LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA (Ley del Suelo) puesto que se trata de un convenio urbanístico expropiatorio donde se determina el valor de expropiación de un inmueble y el pago del mismo con otros inmuebles. Es decir, puesto que nos encontramos en el contexto de la expropiación, donde hay que determinar el justiprecio de un inmueble que ha de entregarse a la Administración, recibiendo en contraprestación otros inmuebles de igual valor al expropiado, los criterios de valoración han de ser los mismos. Por tanto, en todas las valoraciones de los inmuebles hay que aplicar la legislación urbanística a efectos expropiatorios.**

La fecha de referencia de las valoraciones de los inmuebles recogidos en el convenio urbanístico expropiatorio es el 11 DE NOVIEMBRE DE 2.013, fecha en la

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	59/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



1006754ad12c0c082d07e53b3080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, "Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas", donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2.013. Por tanto, el MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN, legislación en el supuesto de expropiación es:

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

La fecha de referencia de las valoraciones de los inmuebles recogidos en la Adenda al convenio urbanístico expropiatorio es MARZO DE 2.017, fecha en la que se valora la parcela situada en el acceso de San Lázaro y que se entrega a DISA en sustitución de la parcela de la Vega de San José motivando la Adenda al Convenio Urbanístico con fecha 12 de marzo de 2.015, otorgado por este Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS S.A. Por tanto, el MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN, legislación en el supuesto de expropiación es:

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los inmuebles que constan en el Convenio urbanístico expropiatorio como prestación al inmueble expropiado (bloques 2 y 3) se valoran:

- conforme al planeamiento vigente en el año 2.013
- conforme parámetros o términos que se estipularon en el convenio.

Con la finalidad de determinar las diferencias de valores y los incrementos de los mismos. Es decir, se valora la situación que tenía el bien en el año 2.013 y se compara con el bien futuro para comprobar que no haya habido menosprecio del valor, así como para conocer el valor añadido del inmueble derivado del cambio de calificación o aumento de aprovechamientos.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	60/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

Las valoraciones de estos inmuebles se recogen en los anexos o documentos adjuntos:

BLOQUE	CONCEPTO	PARCELA	FECHA VALORACION	DOCUMENTOS
1	EXPROPIACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	1.200 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	2013	ANEXO 1
2	VALORACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	C/ Obispo Romo (ES)	2013	ANEXO 2
		C/ Eufemiano Jurado (ES)		ANEXO 3
		C/ Alicante nº 10		ANEXO 5
3	VALORACIÓN CONFORME A CONVENIO	C/ Eufemiano Jurado (ES)	2013	ANEXO 4
		C/ Alicante nº 10	2013 y 2017	ANEXO 6 y ANEXO 7
		Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	2013	ANEXO 8
4	VALORACIÓN CONFORME A M.P.	Junto a Cementerio S. Lazaro (ES DISA)	2017	ANEXO 9

## 6.5. ANALISIS CRITICO DE VALORACIONES ANEXAS AL CONVENIO

### 6.5.1. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

En primer lugar, NO se establece un ÚNICO MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN. Como se recoge en el aparato anterior al tratarse de un convenio urbanístico expropiatorio donde se determina el valor de expropiación de un inmueble y el pago del mismo con otros inmuebles, la legislación a aplicar es la legislación urbanística a efectos expropiatorios para TODAS las valoraciones de TODOS los inmuebles, tanto el expropiado como los contra prestados, es decir, hay que aplicar el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo (o Real Decreto Legislativo 7/2015), y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Si bien para la valoración de la parcela a expropiar, la parcela en la Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro, se realiza aplicando el marco normativo para expropiaciones (RDL 2/2008 y RD 1492/2011), aunque con criterios técnicos incorrectos como veremos más adelante, EN LAS VALORACIONES DEL RESTO DE INMUEBLE NO SE APLICA ESTA LEGISLACIÓN, RECURRIENDO A LO ESTABLECIDO EN LA ORDEN ECO 805/2003, CUYO ÁMBITO DE APLICACIÓN NO SE CORRESPONDE CON LOS SUPUESTOS EXPROPIATORIOS. ESTA NORMATIVA SE UTILIZA PARA VALORAR INMUEBLES CUYA FINALIDAD ES LA GARANTÍA HIPOTECARIA.

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	61/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754d12c0c082d07e53b3080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

*Esto implica que los valores de los inmuebles que el Ayuntamiento se obliga a entregar a DISA no se pueden comparar con el valor de expropiación de la parcela de la Av. Alcalde Díaz Saavedra Navarro. Es decir, los valores que se desprenden de estos informes no realizados con criterios expropiatorios, NO SON VALORES COMPARABLES con el valor de la parcela expropiada realizada conforme a la legislación urbanística en el supuesto expropiatorio.*

*Por tanto, LA PRESTACIÓN QUE SE ENTREGA AL AYUNTAMIENTO NO ES IGUAL EN VALOR A LA QUE RECIBE DISA.*

#### 6.5.2. VALOR DE EXPROPIACIÓN

*El punto de partida del Convenio es determinar el Valor de Expropiación del suelo destinado a VIAL y ESPACIO LIBRE.*

*Dicho suelo asciende a 1.224,99 m2 y es parte de la parcela donde se desarrolla la Estación de Servicio (la finca registral 6.226). No hay dudas de que LA SUPERFICIE A EXPROPIAR SON 1.224,99 m2 DESTINADOS A VIAL Y ESPACIO LIBRE por lo que el VALOR DE EXPROPIACIÓN es el VALOR DE DICHA SUPERFICIE AFECTADA.*

*Sin embargo, el Ayuntamiento obtiene el valor de expropiación POR DIFERENCIA ENTRE EL VALOR DE TODA LA PARCELA conforme al edificabilidad media del Ámbito Espacial Homogéneo según planeamiento de 2.012 y EL VALOR DEL RESTO DE PARCELA con la que se queda DISA conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio.*

*Es decir, para determinar el valor de expropiación en un momento concreto (año 2.013) se establecen marcos temporales distintos y situaciones urbanísticas distintas. Al introducir el valor del resto de parcela conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio establece un valor especulativo. El RDL 2/2008, como criterio general considera que el suelo vale por lo que hay, por lo que se ha invertido en él, y no por las expectativas que pueda llegar a haber.*

*El valor de expropiación es el VALOR DE LA SUPERFICIE AFECTADA conforme a su situación en el momento en el que se realiza la expropiación, siendo el valor del resto de parcela conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio un valor a compensar.*

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	62/206

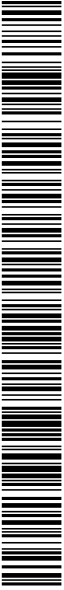


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La valoración municipal de la propiedad de DISA en el supuesto de que la totalidad fuese objeto de expropiación se reduce a un cuadro resumen que figura en la página 3 del Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas”, y si bien ésta toma como base el informe de valoración de fecha 22-07-2013 emitido por TINSA, se realizan importantes ajustes tales como edificabilidad, valores de mercado y costes de construcción NO JUSTIFICADOS mediante el correspondiente informe de tasación. Dichos parámetros son los determinantes a la hora de calcular el valor del suelo.

Por otro lado, el suelo a expropiar es un SUELO EDIFICADO. Tal como recoge el artículo 24.2. del texto refundido de la Ley de Suelo, el suelo al estar edificado ha de valorarse por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada y por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada, siendo el valor de la tasación el superior de los anteriores.

En este sentido, según se corrobora en la valoración realizada por esta perito (ANEXO 1) el valor mayor es el valor de la edificación destinada a Estación de servicio (\*) considerando que ésta se encuentra en situación legal de consolidación, siendo éste el valor de expropiación. Sin embargo, el Ayuntamiento certifica el valor del suelo exclusivamente, siendo éste inferior al de la edificación.

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALORES	VALORES
AYUNT.				RDL 2/2008	Valor del Suelo Residual Estático	1.788.674,58 €	1.788.674,58 €
ACTÚA	EXPROPIACIÓN	1.224,99 m <sup>2</sup>	2013	RV 2011	Mayor valor entre: Suelo Residual Estático / Valor mercado E.S.	1.912.648,45 € 3.413.594,30 €	3.413.594,30 €

(\*) En el caso de que la Estación de Servicio no se ajustara a la legalidad al tiempo de su valoración conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Reglamento de Valoraciones, el valor de expropiación sería el valor del suelo obtenido por el método residual, ascendiendo a 1.912.648,45 €, quedando justificado en el apartado 6.7. del informe de valoración ANEXO 1.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	63/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

### 6.5.3. VALORES A COMPENSAR

Como se ha dicho anteriormente los inmuebles que constan en el Convenio urbanístico expropiatorio como prestación al inmueble expropiado no se valoran conforme a la legislación en materia de expropiación sino conforme con la Orden ECO 805/2003.

Según el texto refundido de la Ley de Suelo, para calcular el valor de suelo no edificado se utiliza el método residual estático mientras que en las valoraciones aportadas por el Ayuntamiento no se establece un único criterio, pues en algunos casos se utiliza el método residual dinámico (penaliza más el suelo que el residual estático) y en otro caso (suelo de Obispo Romo) se utiliza el diferencial entre valor actual neto (VAN) y valor de las construcciones.

Por tanto, en las valoraciones se utilizan DISTINTOS CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN arrojando valores no homogéneos.

#### 6.5.3.1 VALORACIÓN EN LA CALLE OBISPO ROMO

El ayuntamiento adopta como valor a compensar el valor de mercado determinado para la Estación de Servicio justificado en el informe de valoración de fecha 1-04-2013 emitido por don Víctor Almeida Martín.

Sin embargo, el VALOR A COMPENSAR ES EL VALOR DEL SUELO puesto que es el inmueble que entrega el Ayuntamiento a DISA ya que la edificación ya es propiedad de DISA, de ahí la diferencia de valores entre la valoración del Ayuntamiento y el informe de esta perito, informe ANEXO2

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNT.	VALORACIÓN			ECO 805/2003	VAN	938.909,13 €
ACTÚA	s/ CONVENIO	498,86 m <sup>2</sup>	2013	RDL 2/2008 RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	761.173,00 €

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	64/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

### 6.5.3.2 VALORACIÓN EN LA CALLE ALICANTE Nº 10

El Ayuntamiento no valora esta parcela conforme al planeamiento vigente en el año 2.013, según el cual el uso era RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA. Únicamente se valora conforme a la calificación que se estipuló en el convenio, ésta es Estación de Servicio. Esto supone que no queda justificado un posible menosprecio del valor o el valor añadido del inmueble derivado del cambio de calificación.

Esta perito ha realizado la valoración en ambos supuesto observando que la diferencia de valor es de 145.000 € a favor de la parcela calificada como VPO, es decir, el uso estación de servicio arroja un valor inferior (1.418.137,62 €) al que se obtiene como parcela residencial vivienda protegida (1.563.780,00 €):

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNT.	VALORACIÓN s/ CONVENIO	711,52 m <sup>2</sup>	2013	ECO 805/2003	Valor Suelo Residual Dinámico	1.675.922,39 €
ACTÚA	VALORACION s/ PGO			RDL 2/2008 RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	1.418.137,62 € 1.563.780,00 €

Por otro lado, el Ayuntamiento realiza la valoración de la calle Alicante en el año 2013 con la finalidad de darla en contraprestación en el Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2.015. Sin embargo, dicha parcela finalmente se sustituyó por la parcela situada en el acceso del cementerio de San Lázaro motivando la Adenda del convenio en el año 2.017. Es en este año cuando el Ayuntamiento valora la parcela de San Lázaro comparando su valor con el de la parcela de la calle de Alicante en el punto Decimosegundo de la Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio, sin actualizarse este último valor. Sin embargo, para poder comparar ambos valores y determinar la compensación económica, es necesario encontrarnos en el mismo marco temporal puesto que al tratarse de suelos destinados a estaciones de servicio cuyo valor nace de la actividad que se realice en los mimos, los parámetros de cálculo difieren según el año en el que nos encontremos, parámetros tales como ingresos, tasa de capitalización, impuestos, etc.

Por lo tanto, los valores que se recogen en el punto Decimosegundo de la Adenda, NO SE CONSIDERAN COMPARABLES, no pudiéndose determinar de esa manera la compensación económica que tendría que realizar DISA.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	65/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



A continuación, se recogen los valores de Alicante en el año 2.013 y 2.017 justificados en los informes ANEXO 6 y ANEXO 7, viendo que la diferencia de valor asciende a 64.000 €.

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
ACTÚA	VALORACIÓN s/ CONVENIO	711,52 m <sup>2</sup>	2013	RDL 2/2008 RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	1.418.137,62 €
			2017	RDL 7/2015 RV 2011		1.482.364,75 €

### 6.5.3.3 VALORACIÓN EN LA CALLE EUFEMIANO JURADO

El ayuntamiento ha aportado dos valoraciones de esta parcela: Una valoración conforme al planeamiento vigente en 2.013, en el que la parcela figura como Estación de Servicio, y una valoración conforme a los nuevos aprovechamientos que se le conceden en el Convenio Urbanístico Expropiatorio, que permite un edificio de uso terciario (garajes, comercial y oficinas) y un uso de Estación de Servicio.

En la valoración conforme al planeamiento vigente en 2.013, donde esta parcela se califica como Estación de servicio desarrollándose como tal, se adopta el valor del suelo. Sin embargo, estamos ante un suelo edificado, por lo que el VALOR A CERTIFICAR sería el VALOR DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO.

En la valoración conforme a los nuevos aprovechamientos que se le conceden en el Convenio Urbanístico Expropiatorio, se adopta valor del suelo justificado en el informe de UVE Valoraciones de fecha 01-08-2013. Sin embargo, este valor de suelo se encuentra minorado respecto del valor real debido a dos importantes aspectos:

- aplicar el método residual dinámico en lugar del residual estático que establece el marco normativo de referencia (RDL 2/2008 y RV 2011).
- los valores de mercado de garajes, comercial y oficinas introducidos como ingresos en el residual dinámico son los valores de mercado homogeneizados. Sin embargo, estos valores unitarios homogeneizados son muy inferiores a los unitarios de los testigos aportados en el estudio de mercado de cada uso, cuando estas muestras son antiguas y casi siempre están por debajo de los valores a nuevo como es el caso que nos ocupa. Los valores homogeneizados adoptados se reducen entre un 30%, en el caso de oficinas, hasta un 70% en el caso de garajes con respecto a los testigos del estudio de mercado, por lo que se considera que el valor de mercado adoptado no refleja la

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	66/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082007e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

realidad de las muestras aportadas, estando éstos muy por debajo de la media del mercado.

Todos estos aspectos provocan que los valores obtenidos en las valoraciones aportadas por el Ayuntamiento y las realizadas por esta técnico en ANEXO 3 y ANEXO 4 (recogidas en el siguiente cuadro), difieran en gran medida:

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNT.	VALORACION s/ PGO	1.717,00 m <sup>2</sup>	2013	ECO 805/2003	Valor Suelo Residual Dinámico	602.414,76 €
	VALORACIÓN s/ CONVENIO					1.106.711,64 €
ACTÚA	VALORACION s/ PGO			RDL 2/2008	Valor mercado E.S.	1.760.642,05 €
	VALORACIÓN s/ CONVENIO			RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	4.186.041,45 €

La compensación que el Ayuntamiento entregaría a DISA por los nuevos aprovechamientos convenidos sería el INCREMENTO DE VALOR que experimenta el inmueble destinado a Estación de Servicio. Es decir, sería la diferencia entre el valor del inmueble consolidado (ES) y el valor del suelo conforme a los nuevos aprovechamientos.

Observemos, en el siguiente cuadro, esa diferencia de valor en cada caso:

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNT.	VALORACION s/ PGO	1.717,00 m <sup>2</sup>	2013	ECO 805/2003	Valor Suelo Residual Dinámico	602.414,76 €
	VALORACIÓN s/ CONVENIO					1.106.711,64 €
ACTÚA	VALORACION s/ PGO			RDL 2/2008	Valor mercado E.S.	1.760.642,05 €
	VALORACIÓN s/ CONVENIO			RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	4.186.041,45 €

Vemos que la diferencia entre ambos valores que establece el Ayuntamiento asciende 504.296,88 €. Sin embargo, el Ayuntamiento no adopta este valor, sino que establece el valor de la compensación por lo nuevos aprovechamientos en el 10% de la diferencia de los valores antes citados, éste es 50.429,69 €, es decir, el 10% de 504.296,88 € (1.106.711,64 €- 602.414,76 €). Este 10% NO REPRESENTA EL INCREMENTO DE VALOR que la parcela experimenta por los nuevos aprovechamientos.

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	67/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754d12c0c082d07e53b3080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

#### 6.5.3.4 VALORACIÓN DEL RESTO DE PARCELA DE LA AV. ALCALDE DÍAZ SAAVEDRA

El valor del resto de parcela situada en la Av. Alcalde Díaz Saavedra con la que se queda DISA conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio no figura como valor a compensar por el Ayuntamiento puesto que dicho valor se resta al valor de expropiación de toda la parcela. Sin embargo, como se recoge en el apartado 5.2 de este informe, dicho valor de expropiación es el que se obtendría de valorar únicamente la superficie susceptible de expropiación, esta es, la afectada a vial y espacio libre, por lo que no procedería restar el VALOR DEL RESTO DE PARCELA pasando a figurar en los VALORES DE LA COMPENSACIÓN MUNICIPAL.

Comparamos los valores obtenidos en la valoración del Ayuntamiento y en el informe de esta perito, informe ANEXO 8:

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNT.	VALORACIÓN s/ CONVENIO	624,43 m <sup>2</sup>	2013	ECO 805/2003	Valor Suelo Residual Dinámico	1.522.872,74 €
ACTÚA	VALORACIÓN s/ CONVENIO			RDL 2/2008	Valor mercado E.S.	1.222.125,56 €

#### 6.5.3.5 VALORACIÓN EN SAN LÁZARO

Como se dijo anteriormente este valor no se puede comparar con el resto de valores estipulados en el Convenio puesto que el Ayuntamiento valora esta parcela en el año 2.017 y el resto de inmuebles se valoran en el año 2.013. Para poder comparar ambos valores y determinar la compensación económica, es necesario encontrarnos en el mismo marco temporal puesto que los valores varían en función de la fecha de valoración.

### 6.6. RESUMEN DE VALORES

6.6.1 VALORES DE INMUEBLES DEL CONVENIO A continuación, se recogen los valores de los inmuebles que figuran en el Convenio Urbanístico expropiatorio de 12 de marzo de 2.015 justificados en los informes de valoración realizados por esta técnica en los ANEXOS de este informe, comparándolos con los valores adoptados por el Ayuntamiento

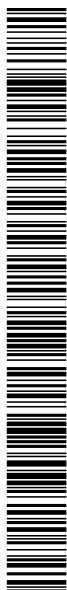
Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	68/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA	VALOR AYUNT
VALOR DE EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €	1.788.674,58 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	761.173,0 €	938.909,13 €
	C/ Alicante nº 10	5	1.418.137,62 €	1.675.922,39 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	2.425.399,40 €	50.429,69 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €	
	<b>TOTAL</b>		<b>5.826.835,58 €</b>	<b>2.665.261,21 €</b>

#### 6.6.2 VALORES DE INMUEBLES DE LA ADENDA

A continuación, se recogen los valores de los inmuebles que figuran en el Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2015 sustituyendo la parcela de Alicante por la parcela situada en el acceso de San Lázaro que motivo la Adenda al Convenio, de fecha marzo de 2017, justificados en los informes de valoración realizados por esta técnico en los ANEXOS que se aportan con el mismo, comparándolos con los valores adoptados por el Ayuntamiento:

CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA	VALOR AYUNT
VALOR DE EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €	1.788.674,58 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	761.173,00 €	938.909,13 €
	San Lázaro	9	1.334.590,00 €	1.729.227,08 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	2.425.399,40 €	50.429,69 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €	
	<b>TOTAL</b>		<b>5.743.287,96 €</b>	<b>2.718.565,90 €</b>

#### 6.7. CONCLUSIONES

Como ya se ha dicho anteriormente, al tratarse de un convenio urbanístico expropiatorio, la legislación a aplicar es la LEGISLACIÓN URBANÍSTICA A EFECTOS EXPROPIATORIOS para todas las valoraciones de todos los inmuebles. (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio o Real Decreto Legislativo 7/2015, y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

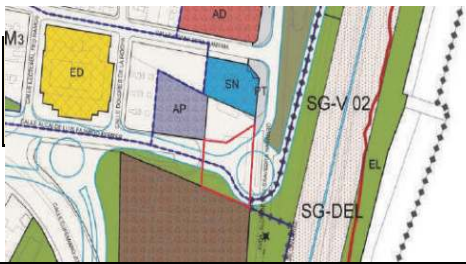


FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	69/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

Puesto que estos informes no se han realizado aplicando dicha legislación anterior (salvo la parcela en la Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro, aunque con criterios técnicos incorrectos), esta perito entiende que los valores obtenidos en los mismos NO SON CORRECTOS.

Es decir, puesto que las valoraciones aportadas al convenio NO SE AJUSTAN A LA LEGISLACIÓN de APLICACIÓN, las mismas NO SE CONSIDERAN VÁLIDAS. El resultado municipal del Convenio Urbanístico Expropiatorio y la posterior Adenda al mismo, se refleja en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	PARCELA	INMUEBLES
EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	
COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	
	San Lázaro	

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	70/206

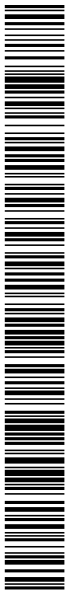


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5363080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Según los valores calculados por esta técnico en los informes anexos a éste, el valor de expropiación quedaría compensado con los siguientes inmuebles:

CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA
VALOR DE EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	761.173,00 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	2.425.399,40 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €
	<b>TOTAL</b>		<b>4.408.697,96 €</b>

### 3.7.1. CONCLUSIÓN FINAL

Se observa que el valor de la compensación sumando el valor del suelo de Obispo Romo, la diferencia de valor de la calle Eufemiano Jurado y el resto de parcela de la Av. Alcalde Díaz Saavedra Navarro (sin la parcela de San Lázaro) excede en 995.103,66 € el valor de expropiación.

Por tanto, **NO ES NECESARIO LA PARCELA SITUADA EN EL ACCESO A SAN LÁZARO que motivó la Adenda al convenio Urbanístico Expropiatorio PARA COMPENSAR EL VALOR DE EXPROPIACIÓN del suelo destinado a vial y espacio libre.**

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	71/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Más allá de las posibles divergencias que pudieran surgir entre las distintas tasaciones que se han comparado en el presente apartado de valoraciones, lo que es innegable reconocer y que resulte totalmente inexplicable, es el hecho de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, a día de hoy, siga manteniéndose en una posición deudora con respecto a la entidad DISA. Y ello es así tras reconocer que el Ayuntamiento ha cedido la titularidad de la parcela que alberga la Estación de Servicio de Obispo Romo-Altavista y, además, haya recalificado los usos que albergan las Estaciones de Servicio de Eufemiano Jurado y Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, concediendo una edificabilidad cercana a los 12.500 m<sup>2</sup> edificables, valorados por la empresa Actúa Valoraciones en una cantidad que se aproxima a los CUATRO MILLONES (4.000.000.- €).

Lo que no tiene explicación lógica es que el Ayuntamiento, tras valorar en el Convenio el vial y el espacio libre a expropiar en UN MILLÓN SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (1.788.674,58.- €), todavía asuma el deber de cesión de otra parcela de propiedad municipal sita en San Lázaro valorada, por el propio Ayuntamiento, en UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEITISIETE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS DE EURO (1.729.227,08.- €).

Esto nos lleva a la lógica conclusión, sin tener que ser especialistas en derecho urbanístico, que la recalificación de 12.500 m<sup>2</sup> recodidos por el Ayuntamiento a favor de DISA, que ACTÚA VALORACIONES cifra en TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON NOVENTA Y SÉIS CÉNTIMOS DE EURO (3.647.524,96.-€), ha constituido una mera liberalidad a favor de una entidad privada (DISA).

En definitiva, el Ayuntamiento sin haber obtenido la consecución del objeto que motivó el Convenio suscrito (obtención de vial y espacio libre) sigue debiendo la cantidad de 1.675.922,39.- € a DISA que, prácticamente, fue la cantidad en la que se valoró el precio de obtención del vial y el espacio libre en el momento de iniciarse el convenio, y que, tras el fallido intento de cesión

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	72/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

*de la parcela de la calle Alicante de la Vega de San José, ahora se intenta compensar con la parcela de San Lázaro. Todo ello, insistimos, tras haber otorgado a DISA casi 12.500 m2 de edificabilidad.*

*Ante todo, no debemos olvidar que la cesión del viario y el espacio libre debió de ser gratuita.*

**DECIMO.- Borrador y propuesta de convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos S.A.U., de fecha 21 de noviembre de 2013(JST/AHA págs. 325-338 Expte. 2.5.74)**

Con fecha 21 de noviembre de 2013, se redacta Borrador de Convenio por parte del Técnico Superior de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, con el visto bueno y firma del Jefe del Servicio de Urbanismo, D. José Manuel Setién Tamés, tal y como queda recogido en el Expediente 2.5.74, del Servicio de Urbanismo del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. ( JST/AHA pags. 325-338 Expte. 2.5.74) y se da trámite de audiencia a DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS SAU, para que en el plazo de DIEZ (10) DÍAS contados desde el día siguiente al recibo de la comunicación, manifieste por escrito su conformidad o reparos al borrador de convenio que se adjunta. La Comunicación, firmada por el jefe del Servicio de Urbanismo, Sr. Setién Tamés, tiene fecha de 3 de diciembre de 2013, y Registro de Salida, nº 97.534, de 5 de diciembre de 2013, y fue notificada con fecha 12 de diciembre de 2013.-

Hay que hacer hincapié en el contenido del borrador de convenio propuesto por el Servicio de Urbanismo y remitido a DISA. El mismo vuelve a hacer un pormenorizado detalle de las parcelas implicadas en el proceso del acuerdo. Las que serán objeto de recalificación o cambio de uso y las que serán objeto de cesión por parte del Ayuntamiento, etc. Es curioso reseñar -aparte del reconocimiento, nuevamente, en el documento borrador, de que las circunstancias urbanísticas de la parcela que ocupa la E.S. que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, son las recogidas para la Unidad de

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	73/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53c3080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Actuación UA-VT-1, los argumentos expuestos para determinar la Posibilidad, la Oportunidad, y la Conveniencia de lo que se firma. (JST/AHA págs. 351-352 Expte. 2.5.74)

### 10.1. En cuanto a la POSIBILIDAD.-

El informe menciona la aplicación de la Ley de Expropiación Forzosa como medio para obtener el vial y el espacio libre que es “necesario” para la administración. Y a pesar de que el contenido de la legislación sobre expropiación es indiscutible –estamos hablando de su literal–, lo que sí es inviable legalmente, es la “posibilidad” de que el procedimiento previsto por dicha legislación sea de aplicación para el caso concreto que nos ocupa. A pesar de que el literal de la propuesta de borrador reconozca, en el EXPONENDO IV del documento, que en el vigente Plan General Municipal de Las Palmas de Gran Canaria, los terrenos afectados estaban incluidos en la UA-VT-1, se opta por la expropiación:

IV.- Que el vigente Plan General Municipal de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante PGO) en su fase de “Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias”, fue aprobado por la COTMAC con fecha 29 de Octubre de 2012, publicándose en el BOC con fecha 4 de diciembre de 2012 y en el BOP con fecha 12 de diciembre de 2012, estableciendo con respecto a los inmuebles descritos en los exponendos I y II de esta propuesta de convenio la siguiente ordenación urbanística:

#### A. CON RESPECTO A LOS INMUEBLES DE TITULARIDAD DE LA MERCANTIL DISA:

A. I.- La parcela que ocupa la Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, está clasificada como suelo urbano calificado con la ordenanza Aparcamiento en Edificio y está recogida dentro de la Unidad de Actuación UA-VT-1.

Lo que deviene, como decimos, en una ilegalidad manifiesta, por cuanto para la obtención de los terrenos hay que aplicar el régimen jurídico previsto en el Capítulo II, del Título III, del TRLOTENC'00 (artículos 94 y ss.), en vigor; sobre Disposiciones para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación, que establece

*Artículo 94 Características y requisitos de las unidades de actuación*

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	74/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Las características y requisitos de las unidades de actuación se fijarán reglamentariamente, garantizando el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

Según la previsión del TRLOTENC'00, el desarrollo reglamentario de la Ley quedaría recogido en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (RGESPCA'04). Tal y como reconoce el propio Borrador de Propuesta de Convenio, cuando cita el RGESPCA. La obtención del vial y el espacio libre incluidos dentro del ámbito de la Estación de Servicio que da frente a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, según la previsión de la propia ficha de la UA-VT-1, que estaba en vigor en aquel momento, se debería llevar a cabo por cualquiera de los Sistemas de Ejecución Privada previstos en el artículo 96 TRLOTENC'00 (vgr. Concierto, Compensación o Ejecución Empresarial).

**"U.A. 1. APERTURA DE LA CALLE LUIS FAJARDO FERRER Y EDIFICIO DE APARCAMIENTO.**

**ÁMBITO.** La actuación se localiza en el encuentro de las calles Luis Fajardo Ferrer con la vía de servicio de la Autovía Marítima.

La superficie de la actuación es de: **2.700 m<sup>2</sup>**, básicamente destinados en la actualidad a Estación de Servicio de Carburantes.

**OBJETIVO.**

Se trata de eliminar el actual fondo de saco en que termina la calle Luis Fajardo Ferrer, provocando la relocalización de la Estación, pudiendo mantenerse en la ordenación propuesta, y ampliando el edificio de aparcamiento existente.

**GESTIÓN.**

Esta actuación se delimita como Unidad de Actuación, en cuanto la solución propuesta permite que reviertan en la propiedad privada afectada beneficios que compensan los costes derivados de la misma, beneficios que vendrían dados por el nuevo edificio de aparcamiento propuesto, que además quedaría abierto a la vía de Servicio de la Autovía Marítima.

**Sistema de ejecución: PRIVADO.**

ÍNDICES.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	75/206

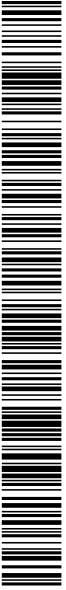


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Superficie Total U.A.: 3.000 m2.**

**Superficie Viario: 580 m2 + 500 m2. Para E.S.**

**Superficie Parcela Resultante: 1.920 m2.**

**Superficie Aparcamiento: 7.680 m<sup>2</sup>c.”**

*Artículo 96 Sistemas de ejecución*

1. Para cada (...), unidad de actuación, el planeamiento de ordenación urbanístico (...),deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además y sólo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido.

El cambio de la opción establecida en el planeamiento requerirá la tramitación del procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá celebrarse información pública por el plazo mínimo de veinte días.

Si se decidió ir por la vía de la expropiación, lo que significaba un “cambio de la opción establecida en el planeamiento”, se debió tramitar el “procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte”, que debió incluir la celebración de un periodo de información pública por un PLAZO MÍNIMO DE VEINTE DÍAS. Nada de esto ocurrió. Obviando las determinaciones urbanísticas del Plan General, se decidió prescindir de ellas y acudir, sin el mínimo respeto al procedimiento establecido por la Ley, al Sistema de Ejecución Público de la Expropiación.

2. Los sistemas de ejecución son los siguientes:

a)Sistemas de ejecución privada:

- 1.Concierto.
- 2.Compensación.
- 3.Ejecución empresarial.

b)Sistemas de ejecución pública:

- 1.Cooperación.
- 2.Expropiación.
- 3.Ejecución forzosa.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	76/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

Según lo previsto en el artículo 97 TRLOTENC'00 los sistemas de ejecución privada son los preferentes para el desarrollo de la actividad de ejecución.

*Artículo 97 Elección del sistema de ejecución*

*El sistema de ejecución se determinará conforme a las siguientes reglas:*

*a) En suelo URBANO y urbanizable:*

*1) Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.*

*2) Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación.*

*El sistema de expropiación, que tendrá carácter EXCEPCIONAL, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.*

Teniendo el sistema de expropiación carácter excepcional, debiendo basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen, cabe decir que en el caso del Borrador de Convenio propuesto -ni en el Convenio definitivo que finalmente se firmó- **jamás se ha argumentado el INTERÉS GENERAL que justificara el cambio de sistema de ejecución previsto para la UA-VT-1.** Únicamente se utilizaron términos vagos e indeterminados como el "Necesidad", "Urgencia", "Posibilidad", "Oportunidad", y "Conveniencia".

El transcurso del tiempo ha determinado que no existe, ni nunca existió, una verdadera razón de interés general que avalara el procedimiento elegido y, por ende, nunca se pudo optar por la vía de la expropiación. Ya que, con carácter general, la obtención de suelo para sistemas locales se debió llevar a cabo a través de las cesiones obligatorias y gratuitas que, de acuerdo con la ordenación urbanística, debían hacerse al Ayuntamiento durante el proceso de gestión y ejecución del ámbito de suelo urbano consolidado de la UA-VT-1.

Inexplicablemente, en contra de lo que establecen los artículos que se han citado en el Borrador de Convenio como de aplicación, cuando se habla de la oportunidad de la medida, y los citados en los párrafos anteriores, se decidió ir por la vía de la expropiación. Contrariamente a lo establecido por la Ley, ni siquiera se contempló la necesidad de negociar o de redefinir la Unidad de Actuación si, como era el caso, tan importante era obtener los

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	77/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



terrenos. Tampoco se contempló la posibilidad de la figura de la Actuación de Dotación como ya se había hecho con Unidades de Actuación que tuvieron que ser reconvertidas en el proceso de adaptación del planeamiento allá por el año 2000.

La decisión que se tomó se justificó en la “urgencia” y “necesidad” por obtener los terrenos previstos por el planeamiento como vial y espacio libre. Como primer “motivo”, o mejor debiéramos decir “excusa”, se expuso que dicho vial ayudaría a la prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer para conectarla con la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, tal y como estaba previsto en el Plan General de Ordenación. Pero lo que no se tuvo en cuenta, es que por mucha urgencia y necesidad que hubiera, lo que no se podía hacer era conveniar en contra de lo que las determinaciones del Plan General establecían para ese suelo.-

**Y, para mayor perplejidad y asombro, la tan alardeada urgencia y necesidad de la obtención ha quedado desvirtuada por ese gran juez que es el tiempo. Este ha demostrado que nada era tan urgente y necesario como para que no se pudieran hacer las cosas de otro modo. Ya que la estación de servicio sigue abierta, sigue siendo explotada, y sigue siendo propiedad de la Entidad DISA. Y el vial y el espacio libre siguen sin ser cedidos al Ayuntamiento. En cambio, DISA sí que ha obtenido la recalificación del uso de sus parcelas, el aumento del aprovechamiento de estas, la cesión de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo y, todo ello, hasta la fecha, a cambio de nada para los intereses municipales, ni para el desarrollo urbanístico del planeamiento municipal.**

## 10.2. En cuanto a la OPORTUNIDAD.-

Para justificar, burdamente, la “oportunidad” de la medida, se habla de la propuesta que DISA hizo en su día y, directamente, no sabemos si por descaro o puro desconocimiento –la segunda opción es comprensible desde el momento en que hasta la fecha NO consta informe jurídico que avale la propuesta, aunque ésta fuera sometida a trámite de audiencia y remitida a DISA para que la valorara, aceptara o rechazare según su propia apreciación, se hace mención, textualmente, a lo siguiente:

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	78/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La legislación urbanística y, en especial, la canaria prevén la posibilidad de que la expropiación forzosa sea destinada a la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio y de los sistemas locales, así como a la adquisición anticipada de suelo destinado a dichos sistemas generales, según el artículo 137.1 de Decreto Legislativo 1/2000 y 141 y 148.1 c) Decreto 183/2004.

Analicemos esta afirmación desde el literal de la Ley y el Reglamento que se citan. Nos encontramos ante un sistema local, que no sistema general. Ya que la zona afectada se trata de un espacio libre y un vial cuyo ámbito funcional se limita principalmente a una determinada y concreta área de la ciudad. Completando, desde la perspectiva local, la estructura general y orgánica del territorio. Así el art. 137, establece

*Artículo 137 Formas de ejecución TRLOTENC´00*

1. *El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.*

El artículo 137.1 TRLOTENC´00 citado por el documento Borrador, que luego se convertiría en la redacción definitiva del Convenio, no habla en ningún momento de la forma de ejecución de los suelos destinados SISTEMAS LOCALES. Únicamente habla de Sistemas Generales. Primer error de interpretación. El artículo 137.1 no es de aplicación para el caso que nos ocupa. Por tanto, nunca pudo servir de fundamento para la justificación de la "oportunidad" de la propuesta. Como tampoco es de aplicación el artículo 141 RGESPCA´04 que trata sobre la obtención del suelo de SISTEMAS GENERALES, NO locales.

Es de aplicación el artículo 148 RGESPCA´04, que habla de la obtención del suelo para SISTEMAS LOCALES. Pero, contrariamente a lo mencionado en el documento Borrador, que luego se convertiría en la redacción definitiva del Convenio, la letra c) del artículo 148 RGESPCA´04, tampoco existe. Segundo error de interpretación.

*Artículo 148. Obtención de suelo para sistemas locales*

1. *Con carácter general, la obtención de suelo para sistemas locales se llevará a cabo a través de las CESIONES OBLIGATORIAS y GRATUITAS que, de acuerdo a la ordenación urbanística, deban hacerse al Ayuntamiento en la gestión y ejecución de ámbitos de suelo urbano no consolidado, (...)*

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	79/206

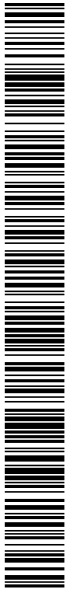


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad12c0c082d07e5303080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Por tanto, la obtención del vial y el espacio libre (sistemas locales) debió llevarse a cabo mediante la cesión obligatoria y gratuita de los mismos al Ayuntamiento, como forma de gestión y ejecución del ámbito del suelo urbano no consolidado de la UA-VT-1, conforme a lo que establecía la ficha de ordenación urbanística de la Unidad de Actuación. Y si esto no era lo que se pretendía, lo primero que debió hacerse fue conveniar para modificar y posteriormente acordar la forma de obtención de vial y espacio libre.

### 10.3. En cuanto a la CONVENIENCIA.-

Para rematar el cúmulo de despropósitos que ha significado el trámite realizado hasta el momento, el documento Borrador, que luego se convertiría en la redacción definitiva del Convenio, establece lo siguiente:

#### Conveniencia:

El Informe Técnico del Servicio de Urbanismo, elaborado con fecha 11 de noviembre de 2018, justifica y avala la operación a realizar como que se estima beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales. Contiene el informe de valoración de cada una de las operaciones con la finalidad de obtener un resultado de conjunto con saldo favorable a favor del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, destacando en el mismo:

Para empezar a desgranar el incorrecto proceder en la tramitación de este expediente, decir que la valoración realizada, con el informe de valoración a la cabeza, tal y como ya se ha expuesto en el informe de tasación contradictoria aportado por esta parte, realizado por la sociedad de tasaciones ACTUA, las operaciones que supuestamente arrojan un saldo favorable a favor el Ayuntamiento, de seguir adelante con la MODIFICACIÓN MENOR del PGOLPAGC, no se traducirán en un beneficio para el interés municipal y, por ende, para el interés de los ciudadanos de Las Palmas de Gran Canaria. Esto ya ha quedado definitivamente claro.

Por otro lado, lo que resulta del todo incomprensible es que se someta a trámite de audiencia un documento borrador, que luego se convertiría en la redacción definitiva del Convenio, a la entidad DISA, con un simple informe técnico que es el único que avala **la posibilidad, la oportunidad, y la conveniencia, que no el interés general**, de la decisión adoptada, sin que, previamente, y hasta la fecha, se haya emitido ningún tipo de informe jurídico que determine la legalidad del procedimiento.

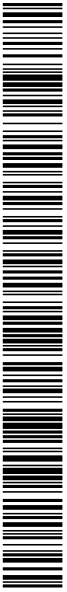
Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	80/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53c3080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Y si lo anterior no fuera suficiente, como demostración del **VICIO DE NULIDAD ABSOLUTA** que afecta a la tramitación del expediente, podemos mencionar que el primer informe que avala la legalidad del proceso es el informe jurídico emitido por la Técnica Jurídica del Servicio de Urbanismo del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, Doña María Gracia Santamaría del Santo ( **MGSS pags. 357-366 Expte. 2.5.74**), **con fecha ¡24 de febrero de 2014! es decir, con mas de DOS MESES de retraso con respecto a la fecha de comunicación del trámite de audiencia a DISA**. Lo que evidencia que se dio trámite de audiencia a DISA para que valorara la propuesta sin que, previamente, la misma, fuera informada por los servicios jurídicos municipales para determinar la procedencia y legalidad del contenido del documento.-

Pero, es que, a mayor abundamiento, después de haber argumentado, en todos los informes emitidos hasta la fecha, sobre la conveniencia de suscribir el convenio urbanístico, porque es obligatorio, necesario y urgente que se consiga el vial y el espacio libre, nos encontramos, sorprendentemente, y por primera vez, que la propuesta de convenio que se somete a DISA (JST/AHA págs. 317-324 Expte. 2.5.74) ya no contempla la cesión de la titularidad de los terrenos afectados por VIAL y ESPACIO LIBRE, por parte de DISA, sino la **CESIÓN DEL USO** de parte de la parcela, tal y como se ve en la (JST/AHA págs. 322 Expte. 2.5.74)

**TERCERA.- Actos efectivos a la firma del Convenio:**

**3-1).- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €.**

**3-2).- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial.**

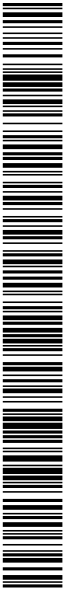
Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	81/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Así pues, ya no se trata de obtener cesión de la propiedad de un vial, ni de un espacio libre. Ya no se trata de erradicar una estación de servicio del centro colmatado de la Ciudad. Ahora de lo que se trata es de aumentar aprovechamientos, cambiar usos y ceder parcelas de propiedad municipal, todo a favor de DISA, a cambio de 876.586,63 € y la cesión de uso, que no la propiedad, de una vía que ni siquiera está prevista en el planeamiento.-

**CUARTA.-** Actos a los que se obligan las partes como consecuencia de la firma del Convenio:

**4-1).-** El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo – Altavista.

El Ayuntamiento se obliga a transmitir un bien patrimonial con la simple cesión de uso, de momento, de un viario cuyo trazado no se recoge en el planeamiento. Acepta, incluso, ceder la propiedad municipal antes de que DISA haya cumplido con la cesión de la propiedad del viario y el espacio libre, cuya urgente obtención es el motivo principal que fundamenta el convenio. Y todo ello lo hace, como se puede observar en el apartado siguiente, sin tomar en consideración la posibilidad de que si, posteriormente, no fuera posible llevar a buen término la tramitación del expediente de recalificación de la parcela de la Vega de San José, ello pudiera crear una situación anómala donde la entidad privada ya disfruta de la titularidad de un bien, mientras el Ayuntamiento sigue teniendo que resolver una situación que le impide obtener lo fundamental, la titularidad del vial y el espacio libre.

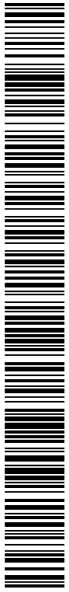
Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	82/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**4-2).**- El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Diaz-Saavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigente UA.1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPRI, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) de la aprobación del expediente de Modificación.

Según este apartado de las obligaciones de las partes del convenio, el Ayuntamiento reconoce que se encuentra tramitando el expediente para la modificación del Plan General, con lo que quiere decir que tal modificación no ha sido tramitada hasta su aprobación definitiva. Por lo que es lógico y natural pensar que la norma urbanística que se encuentra en vigor es la de la ficha UA-VT-1, como bien dice el párrafo: "...que se sitúa en la VIGENTE UA..1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPRI. Es decir, según esto, el suelo afectado sigue estando incluido en una Unidad de Actuación y la obtención de los terrenos, obligatoriamente, debía hacerse por el procedimiento previsto en el artículo 96 TRLOTENC'00, de acuerdo con la previsión del PGOLPAGC que optaba expresamente por el sistema de ejecución privada para el desarrollo de la actividad de ejecución.-

Cualquier cambio de la opción establecida en el PGOLPAGC requería la tramitación del procedimiento de modificación, pero mientras dicha modificación no fuera aprobada definitivamente, se hacía imposible llegar a ningún acuerdo que contradijera al planeamiento en vigor.

Si la Administración decide la vía de la expropiación, lo que significaba un "cambio de la opción establecida en el planeamiento", se debió tramitar el "procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte", que debió incluir la celebración de un periodo de información pública por un plazo mínimo de veinte días. Nada de esto ocurrió.

Obviando las determinaciones urbanísticas del Plan General, se prescindió de lo determinado en ellas y, acudir al Sistema de Ejecución Público de la Expropiación, sin el mínimo respeto al procedimiento

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	83/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



establecido conculcaba la Ley produciendo el efecto previsto de NULIDAD DE PLENO DERECHO recogido en el artículo 236.5 TRLOTENC'00. A mayor abundamiento, se optó por un sistema excepcional, previsto para procesos de expropiación forzosa, que no mutuos acuerdos, donde el interés general debería haber sido debidamente justificado. Algo que tampoco se hizo.

Pero no conformes con ello, se continúa con el desarrollo de la tramitación y se dice lo siguiente:

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) de la aprobación del expediente de Modificación.

Para luego establecer lo siguiente:

4-4).- El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

4-5).- El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

4-6).- Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

Si era tan necesario y urgente la inmediata obtención del vial, tal y como se justificaba en todos los informes del Jefe de Servicio, ¿cómo es que se condiciona la cesión de la propiedad al Ayuntamiento, por parte de DISA, a una condición futura que conformaba la "preparación" de las resoluciones procedentes que, a su vez, tenían como resultado la modificación del planeamiento en vigor que se precisaba para la viabilidad de lo estipulado?

El tiempo ha demostrado lo ilegal de dicha condición, absolutamente favorecedora para DISA y perjudicial para el Ayuntamiento. Y, además, ha demostrado que la urgencia no radicaba en el desarrollo de lo previsto en el planeamiento, sino en el mero beneficio de DISA que, al fin y a la postre, únicamente, y hasta el momento, ha sido la única beneficiada, obligando Ayuntamiento a continuar con una modificación que adolece de toda clase de errores en su tramitación y de la que, con toda probabilidad, se derivaran consecuencias económicas negativas para sus intereses.-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	84/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754d12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El artículo 236.5, último párrafo de la TRLOTENC'00 establece: Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 (en relación con los convenios preparatorios que incluyen o pueden tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado. Tal y como se especifica en los informes que justifican la tramitación) sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumento de que se trate sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación ambiental, territorial o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.-

Por tanto, el compromiso jamás se puede considerar cumplimentado con la simple publicación en el B.O.P. de la aprobación del expediente de modificación. Y si lo que se quiso decir es que el compromiso municipal se consideraba cumplimentado con la aprobación definitiva de la modificación, el convenio nunca pudo considerarse perfeccionado hasta que dicha aprobación definitiva se hubiera producido y, consecuentemente, era imposible que se informara favorablemente un convenio que iba en contra de las determinaciones urbanísticas que se encontraban en vigor en aquel momento, que obligaban a la obtención del vial y el espacio libre por el procedimiento de la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos por estar incluidos en una Unidad de Actuación. Siendo el procedimiento de la Expropiación un proceso excepcional que debió justificarse motivadamente con la declaración de interés general de la medida. Esto no se hizo en ningún momento. Otra irregularidad que implica la nulidad.-

**El Convenio debió ser preparatorio, no expropiatorio, de los previstos en el artículo 236.3.b) TRLOTENC'00.**

*Artículo 236 Concepto, principios, objeto y límites*

*3. Los convenios se diferenciarán, por su contenido y finalidad, según que su objeto:*

*b) Incluya o pueda tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en*

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	85/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

todo caso para la viabilidad de lo estipulado. Estos convenios sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes.

5. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento de ordenación, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

Cuando se negoció y firmó el Convenio mal llamado “expropiatorio” el contenido de las estipulaciones que establecían la obligación de expropiar los terrenos afectados por el vial y el espacio libre contravenían la norma reglamentaria incluida en el Plan General de Ordenación en vigor, en especial la que regulaba el régimen urbanístico objetivo del suelo y el subjetivo de los propietarios de éste, ya que los terrenos se encontraban incluidos en una Unidad de Actuación (UA-VT-1), regulados por la ficha de la misma que preveía su desarrollo por el Sistema de Ejecución Privado (Concierto, Compensación o Ejecución Empresarial), nunca por el de Expropiación que, además de ser un Sistema de Ejecución Público, que tiene carácter excepcional, y debió basarse en motivos suficientes de interés público que lo justificasen, y que nunca lo fueron por parte de la Administración. Para poder llevar a cabo el Convenio en los términos que la Administración pretendía, primero debió prepararse el cambio de planeamiento y, posteriormente, se debió perfeccionar el mismo. Lo que no podía hacer el Convenio era prever un procedimiento de expropiación cuando la realidad era que el Plan General en vigor (norma reglamentaria) preveía un régimen urbanístico objetivo del suelo y subjetivo de los propietarios, que obligaba al desarrollo del mismo por el procedimiento de ejecución privada que obligaba a la cesión voluntaria y gratuita del vial y el espacio libre:

**4-7).-** En el plazo máximo de seis meses, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento a DISA, esta última deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

En el caso de que vencido dicho término DISA no hubiera cumplido con sus obligaciones por causas imputables a ella, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria podrá exigir el desalojo y entrega de la posesión de la citada finca, utilizando incluso el procedimiento de desahucio administrativo.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	86/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1008754ad12c0c082d07e5303080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Es curioso observar, y se hace muy difícil de justificar, que se deje en suspenso la transmisión de lo que es más urgente de obtener para los intereses del Ayuntamiento, a la formalización de la transmisión de la parcela que todavía, en aquel momento, estaba pendiente de tramitación. Y, por el contrario, sin obtener ni el vial ni el espacio libre, se acepte el conceder a DISA todos los beneficios del resto de estipulaciones del Convenio: cesión de terrenos municipales sobre los que ya opera una E.S. que ya es titularidad de DISA; recalificación de usos e incremento de aprovechamientos de las parcelas de DISA, y así y todo, el Ayuntamiento NO ha conseguido lo que era más urgente. Dándose por satisfecho con el pago de una cantidad que, visto lo visto, resulta del todo ridícula y que en nada compensa todo lo entregado:

**SEPTIMA.-** Tras la información pública, a la vista de las alegaciones, se elaborará una propuesta de texto definitivo del Convenio, del que se dará vista a las personas que hayan negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

La redacción de esta cláusula está extractada, literalmente, del número 3, del artículo 237 TRLOTENC'00. Lo que no se entiende muy bien es que no se estableciera como condición lo establecido en el número 1 del mismo artículo 237 TRLOTENC'00. Ya que, una vez más, al tratarse de un convenio preparatorio, ya que nos encontramos ante un acuerdo sustitutorio de resoluciones que contempla la modificación del planeamiento por lo que su contenido debió ser sometido a información pública por un período mínimo de veinte días, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la Provincia. En el Expediente Administrativo 2.5.74 NO consta que se hiciera nada de esto. **Otro VICIO DE NULIDAD DE PLENO DERECHO, por cuanto el art 237 referido establece que**

*Artículo 237 Celebración y perfeccionamiento de los convenios*

*1. Una vez negociados y suscritos los convenios sustitutorios de resoluciones (Convenio Preparatorio), deberán someterse, cuando el procedimiento en el que se inscriban no prevea el trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad o en el de la Provincia, según proceda, y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de veinte días. En otro caso deberán figurar entre la documentación sometida, en el procedimiento, a la información pública propia de éste.*

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	87/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

**UNDECIMA.- informe jurídico sobre idoneidad y viabilidad del convenio urbanístico expropiatorio a suscribir con la entidad mercantil "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U.", de fecha 24 de febrero de 2014( MGSS págs. 357-366 Expte. 2.5.74).-**

En el mismo se recoge literalmente



**INFORME**

**ANTECEDENTES**

**TERCERA.-** Fruto de las conversaciones y de distintos escritos formulados, las partes han de mutuo acuerdo, el justiprecio expropiatorio del terreno delimitado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, propiedad de "DISA" asumiendo los siguientes compromisos:

El informe emitido por la técnica jurídica del Servicio de Planeamiento, Doña María Gracia Santamaría del Santo, con fecha 24 de febrero de 2014 (MGSS págs. 356-366 Expte. 2.5.74) sigue insistiendo en cometer el mismo vicio que provoca la nulidad de pleno derecho de la tramitación adoptada. Menciona la fijación por las partes del "justiprecio expropiatorio", dando por válido el procedimiento de expropiación seguido a causa de la obligación que tiene la administración de expropiar los terrenos afectados, sin entrar a analizar las determinaciones del Plan General de Ordenación vigente.-

Consecuentemente, no analiza las circunstancias urbanísticas de la parcela y, por tanto, no detecta que el planeamiento de ordenación urbanístico determina que los terrenos afectados se encuentran incluidos en el ámbito de

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	88/206

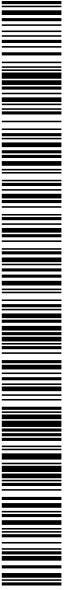


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53c3080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

la UA-VT-1, optando expresamente por el Sistema de Ejecución Privada para el desarrollo de la actividad de ejecución. Por lo que la opción de la expropiación, en tanto en cuanto no se alterara la delimitación de la UA-VT-1 mediante la modificación del planeamiento, era totalmente inviable, ya que el sistema de ejecución previsto lo prohibía expresamente.

Si tenemos en cuenta que la aprobación definitiva del procedimiento Modificación del P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta - Triana que determinó la desaparición de la UA-VT-1 con la recategorización del suelo de urbano no consolidado a consolidado, fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, número 71, con fecha 3 de junio de 2015, y no entró en vigor hasta 18 de junio del mismo mes, conforme establecía la propia publicación.-

Eso quiere decir, como hemos insistido, que en el momento en el que se firmó el Convenio, mal llamado, "expropiatorio", con fecha 12 de marzo de 2015, la ordenación urbanística no preveía la posibilidad de la expropiación y, consecuentemente, las estipulaciones del convenio donde se contempla la obtención del vial y el espacio libre por medio de dicho de procedimiento es NULA DE PLENO DERECHO por contravenir las normas reglamentarias del planeamiento de ordenación, especialmente las que regulaban el régimen urbanístico objetivo del suelo (UA-VT-1 y su ficha de ordenación), tal y como indica el artículo 236.5 TRLOTENC'00 que, a la sazón, era el planeamiento vigente en aquel momento.

Por todo lo anterior, cuando la Técnica Jurídica del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento informa favorablemente el procedimiento, comete un grave error de valoración. al no tener en cuenta el régimen jurídico que es de aplicación en aquel momento, por la determinación del planeamiento. Así, establece

1.- La entidad "UNSA" se compromete a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la parte de la parcela de su propiedad en la que se sitúa la actual Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Sanabria Nevado, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, existiendo urgencia para ello debido a la necesidad de volver en funcionamiento, debido a la apertura puesta en funcionamiento del edificio de las Nuevas Jergas.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

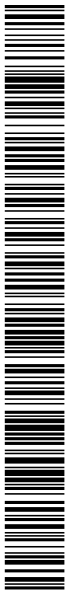
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	89/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Sustenta y avala la motivación de la procedencia del convenio sobre la base del compromiso de DISA de transmitir a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, “la parte de la parcela de su propiedad en la que se sitúa la actual Estación de Servicios...”, (...), “para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, EXISTIENDO URGENCIA para ello debía a la NECESIDAD de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados.”(sic)

Cabe preguntarse dónde está la urgencia y la necesidad tras tantos años, y sin que hasta la fecha se haya obtenido nada. Cabe preguntarse si no fue esa urgencia y necesidad la que justificó y motivo el proceso “expropiatorio. Si el tiempo ha demostrado que la necesidad y la urgencia no era tal, queda en cuestión, viciado de nulidad, todo el proceso que se ha seguido, siendo evidente que DISA ha salido excepcionalmente beneficiada.-

El segundo error, más grave aún si cabe, de valoración sobre la idoneidad y viabilidad del convenio propuesto cometido por la Técnica Jurídica del Servicio de Planeamiento en su forma, se produce cuando no detecta la contradicción que existe entre lo manifestado en el apartado 1.- del ANTECEDENTE TERCERO de su informe, y la ESTIPULACIÓN CUARTA, apartados 4-4); 4-5); 4-6) y 4-7) del Convenio, que retrasa la obtención de lo que era tan urgente a un horizonte en el tiempo totalmente indefinido y que con el transcurso del mismo ha probado que era una cláusula totalmente leonina para los intereses del Ayuntamiento y, sin embargo, muy beneficiosa para DISA.-

La referida contradicción es la siguiente:

**4-4).-** El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como “ES” Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

**4-5).-** El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

**4-6).-** Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

**4-7).-** En el plazo máximo de seis meses, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento a DISA, esta última deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	90/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Si verdaderamente existía tal urgencia para que DISA cediera al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela donde se sitúa la estación de servicio que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a la prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, tal y como manifiesta el Informe Jurídico, debido a la “necesidad de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados”, cabe preguntarse cómo es posible que se informe favorablemente las estipulaciones de un convenio que pospone la obtención de la cesión por parte de DISA a una tramitación en un futuro incierto (recalificación de uso a estación de servicio más la aceptación de la cesión de la parcela por parte del Gobierno de Canarias) provocando que la obtención no pudiera ser inmediata bajo ningún concepto y, por el contrario, sí que estipulaba que las cesiones y recalificaciones a favor de DISA tuvieran efecto inmediato. Véase:

4-1).- El Ayuntamiento tramitará el expediente exarropatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcel de Justipreción, de la Estación de Servicio en la calle Obispo Romo - Altavista.

4-2).- El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (travesía del cementerio) que se sitúa en la parcela N.º 1 (apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y edificio de Aparcamientos) del PEPRJ, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.

Por la expresada diligenciamiento que el cambio de calificación citado como parte de las conveniencias de DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado y la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) en la modalidad de expediente de Modificación.

4-3).- El convenio también afecta a la gasolinera situada en la confluencia de las calles Alfonso Jurado con Reyes Católicos, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso de Oficina.

Por la propuesta, atendiendo a que el cambio de calificación citado como parte de las conveniencias de DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado y la publicación en el B.O.P. de la aprobación del expediente de Modificación.

De hecho, a día de hoy, el tiempo viene a dar la razón a los que consideramos la inexplicable contradicción que resulta del contenido del informe jurídico, DISA ya ha obtenido la cesión de la propiedad de E.S. de la calle Obispo Romo-Altavista (en pleno centro colmatado de la ciudad, con que la tan cacareada “reubicación de determinadas Estaciones de Servicio” brilla por su ausencia); el cambio de uso a residencial con una altura de cuatro plantas de lo que antes iba a ser un edificio de Aparcamientos (con el

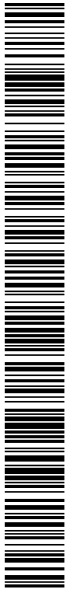
Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	91/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

incremento de valor de los aprovechamientos); y el cambio de uso a Oficinas de la estación de servicio de la Calle Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, eso sí, conservando en la misma “dos pequeños surtidores” y una “tienda” (la tan cacareada “reubicación de determinadas Estaciones de Servicio” vuelve a brillar por su ausencia); mientras que el Ayuntamiento sigue sin ser propietario de lo que era tan urgente y necesario obtener, que fue el origen, y constituyó el fundamento de que todo esta impropcedente actuación que ha sido la tramitación del mal llamado convenio expropiatorio, se pusiera en marcha....

6.- Se puede concluir, por lo tanto, que se trata de un convenio de carácter mixto, por cuanto el objeto principal del mismo lo constituye el mutuo acuerdo expropiatorio en relación con las

Como ya se ha dicho hasta la saciedad, el objeto principal del convenio jamás pudo estar constituido por el mutuo acuerdo expropiatorio ya que la posibilidad de expropiar contradecía abiertamente lo estipulado por el planeamiento de ordenación. Se trataba de un ámbito de suelo urbano no consolidado cuya previsión de desarrollo pasaba por una unidad de actuación (UA-VT-1) con un sistema de ejecución para su gestión y desarrollo sometido al régimen jurídico de los sistemas de ejecución privada.

parcelas relacionadas, aprovechando para regularizar situaciones urbanísticas derivadas de las determinaciones del Plan General de Ordenación previstas para las Estaciones de Servicio y ordenarse, estableciéndose por ello, al mismo tiempo, la obligación para el Ayuntamiento de la tramitación de modificaciones de planeamiento general, con la limitación legal ya expresada del artículo 236.5 del TR-LOTyENC.

La(s) “...situación(es) urbanística derivada(s) de las determinaciones del Plan General de Ordenación...” es la de una Unidad de Actuación con un Sistema de Ejecución Privado para su gestión y ejecución, lo que implicaba la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la misma, al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles, afectación que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 98 TRLOTENC'00, debió hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	92/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

Asimismo, además de no estar previsto por el Plan General de Ordenación, tampoco procedía la expropiación, porque no se trataba de un Sistema General, sino de un Sistema Local. De tal modo, que de conformidad con el artículo 148 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, la obtención se debió llevar a cabo a través de las cesiones obligatorias y gratuitas que, de acuerdo con la ficha de la UA-VT-1, debían hacerse al Ayuntamiento en la gestión y ejecución del ámbito de suelo urbano no consolidado que constituía la UA-VT-1.

En cambio, si se pretendió alterar la delimitación de la unidad de actuación, como así se hizo posteriormente con la Modificación del P.G.O. de Las Palmas de G.C. en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana, el procedimiento tuvo que ser asumido con anterioridad al inicio de la tramitación del Convenio Expropiatorio. Sin dicha modificación no cabía la expropiación. Hacer lo contrario, mientras la determinación de planeamiento establecía la gestión de la UA-VT-1 por el sistema de ejecución privada, significaba contravenir las normas imperativas reglamentarias del planeamiento de ordenación que regulaban el régimen urbanístico objetivo del suelo y, por tanto las ESTIPULACIONES expropiatorias del convenio hacía que este fuera **NULO DE PLENO DERECHO, como consecuencia de "...limitación expresada en el artículo 236.5 del TR-LOTCyENC."** como así se advierte en el informe jurídico evacuado por la Técnico jurídica del Servicio de Planeamiento.

El meritado informe jurídico continúa diciendo lo siguiente:

**FUNDAMENTOS DE DERECHO MATERIAL**

Se trata de verificar si el documento objeto de estudio se acomoda a los distintos preceptos jurídicos que constituyen la legislación vigente aplicable en esta materia:

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	93/206

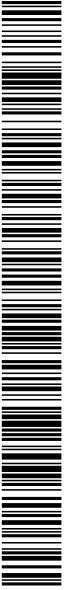


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006734ad12c0c082007e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1.- Artículo 236.3.b) del Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias- en adelante TRLOTENC'00.

*“Los Convenios se diferencian, por su contenido y finalidad, según que su objeto: Incluya o pueda tener como consecuencia o resultado posible modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado. Estos convenios sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones precedentes”.*

Estos convenios constituyen una manifestación de una actuación convencional frecuente en las Administraciones Públicas. Tienen por objeto la preparación de una modificación o revisión del Planeamiento en vigor, aunque el convenio o acto convencional de planeamiento se dirige a preparar y poner en marcha una alteración del Plan, el convenio constituye una realidad o acto preparatorio sustantivo independiente del procedimiento de modificación o revisión del Plan de que se trata, compartiendo exclusivamente el período de información pública.

Nada que objetar a la definición de un “convenio de planeamiento” o “preparatorio” que hace el artículo 236.b) TRLOTENC'00. Pero no se trata de “resoluciones precedentes” sino de resoluciones “procedentes”. Es decir no de resoluciones “anteriores”, “previas” o “preexistentes; sino de resoluciones “oportunas”, “adecuadas”, “apropiadas”, “razonables” o “justas”. Que, en este caso, no lo son.

Como “convenios de planeamiento” o “preparatorios” objetos de una actuación convencional frecuente que **“tiene por objeto la preparación de una modificación o revisión del Planeamiento en vigor...que “...se dirige a preparar y poner en marcha una alteración del Plan**, se reconoce que se está acordando la modificación de una circunstancia urbanística que haga posible, en el futuro, la legalidad de la decisión que se desea adoptar. El Convenio como acto sustantivo, por muy independiente que pueda ser del procedimiento de modificación del Plan, nunca podrá contener estipulaciones cuya viabilidad legal dependa de futuras modificaciones del propio plan de ordenación, ya que estas en el momento de ser adoptadas carecen de cobertura legal, al no basarse en instrumentos de planeamiento vigentes que las amparen.-

Lo que se pretende justificar en el informe jurídico no es viable legalmente por el simple motivo de que la supresión de la UA-VT-1, en una situación urbanística que, por pura definición, obliga al particular afectado, DISA, propietaria de los terrenos incluidos en el ámbito de suelo urbano no

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

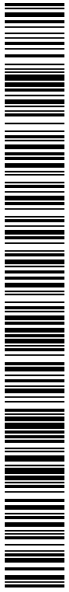
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	94/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

consolidado, a hacer obligatoriamente las cesiones del suelo afectado por el vial y el espacio libre, no tiene en cuenta esta circunstancia. Antes de que se haga la modificación, el régimen jurídico aplicable es el que afecta al ámbito de la UA-VT-1 que, como tal, establece las cesiones voluntarios, obligatorias y gratuitas. Mientras esta circunstancia no cambie el convenio expropiatorio resulta contrario al ordenamiento jurídico y no podrá versar sobre materias no susceptibles de transacción. Siendo así, el convenio expropiatorio, como convenio de planeamiento que es, tendría que ser sometido a la condición suspensiva de que el instrumento definitivamente aprobado (la modificación que altera o suprime la delimitación de la UA-VT-1) haga posible el sistema de expropiación y, por ende, el cumplimiento del propio convenio.

En cuanto a la valoración de la “posibilidad, conveniencia y oportunidad” del Convenio, ya hemos hecho mención en el presente escrito de demanda (ordinal décimo)

### Prosigue el informe jurídico:

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO PROCESAL

En este apartado se hace una reseña del recorrido procesal, con expresión de los órganos administrativos competentes, que a partir de este informe deberá proseguir la tramitación de este convenio urbanístico:

5.- El texto inicial íntegro suscrito deberá someterse a información pública de conformidad a lo establecido en el artículo 237. 1 del TR-LOTCyENC:

*“Una vez negociados y suscritos los convenios sustitutorios de resoluciones, deberán someterse, cuando el procedimiento en el que se inscriban no prevea el trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad o en el de la Provincia, según proceda, y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de veinte días. En otro caso deberán figurar entre la documentación sometida, en el procedimiento, a la información pública propia de éste.”*

La publicación se produjo en el B.O.P. Las Palmas, número 4, viernes 9 de enero de 2015, por espacio de un mes ( **JST/AHA págs. 472-473 Expte. 2.5.74**):

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	95/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==





AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
 ALCALDÍA  
 DIRECCIÓN GENERAL DE NUEVAS TECNOLOGÍAS  
 Y TELECOMUNICACIONES  
 Ref: JCS8apf-OFCINA DE ATENCIÓN A LA CIUDADANA

000469



Edicto Número: 17

ASUNTO: Exposición pública.  
 S/REF.: Escrito de fecha 02/01/2015

En contestación a su escrito referenciado en el asunto, en el que solicita se fije en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento el Edicto o Expediente indicado, se devuelve el mismo en unión de la certificación acreditativa de su exposición pública, así como, la certificación negativa de alegaciones al respecto.

Las Palmas de Gran Canaria, a 24 de febrero de 2015.-



LA JEFA DE SECCIÓN DE  
 GESTIÓN DE SOLICITUDES,

*[Firma manuscrita]*  
 Josefa del Carmen Sosa Santana



1006754ad12c0c082d07e53b3080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	96/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
 ALCALDÍA  
 COORDINACIÓN GENERAL DE PRESIDENCIA Y SEGURIDAD

000470



JCSSapf  
 N° 17

DOÑA JOSEFA DEL CARMEN SOSA SANTANA, JEFA DE SECCIÓN DE GESTIÓN DE SOLICITUDES, SEGÚN RESOLUCIÓN NÚMERO 1771/2014 DE 14 DE ENERO.

**C E R T I F I C A:** Que el Anuncio del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística, relativo información pública del expediente número 2.5.74, "Convenio Urbanístico expropiatorio a suscribir con la entidad mercantil Disa Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U.", ha estado expuesto al público en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento por término de UN MES desde el 09/01/2015 hasta el 10/02/2015.

Y para que así conste a petición del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística y surta los efectos, expido el presente, de conformidad con el artículo 7.6.7,d) y, en su caso, 7.6.8 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, (B.O.P. 89, de 23 de julio de 2004).

Con el Vº Bº del Coordinador General de Presidencia y Seguridad, por delegación de firma del Alcalde mediante Decreto 14881/2013, de 16 de mayo.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

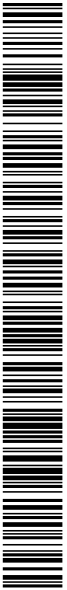
Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	97/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082007e5303080e22D





000471



JCSSlapf  
Nº 17

DOÑA JOSEFA DEL CARMEN SOSA SANTANA, JEFA DE SECCIÓN DE GESTION DE SOLICITUDES, SEGÚN RESOLUCIÓN NÚMERO 1771/2014 DE 14 DE ENERO.

**CERTIFICA:** Que una vez consultado el fichero mecanizado del Registro General de Documentos resulta que, salvo error u omisión, en el mismo no consta la presentación de alegaciones o reclamaciones correspondiente a la información pública del expediente número 2.5.74, "Convenio Urbanístico expropiatorio a suscribir con la entidad mercantil Disa Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U.", durante el plazo de exposición pública del mismo por término de UN MES desde el 09/01/2015 hasta el 10/02/2015

Y para que así conste a petición del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística y surta los efectos, expido el presente, de conformidad con el artículo 7.6.7,d) y, en su caso, 7.6.8 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, (B.O.P. 89, de 23 de julio de 2004).

Con el Vº Bº del Coordinador General de Presidencia y Seguridad, por delegación de firma del Alcalde mediante Decreto 14881/2013, de 16 de mayo.

Y concluye

**CONCLUSIÓN**

En cuanto al enjuiciamiento del presente convenio, cabe señalar que, en virtud de los fundamentos de derecho material anteriormente expuestos, se ha acreditado la idoneidad y viabilidad del mismo:

Nada mas incierto que lo manifestado en el presente escrito, sobre la base de lo siguiente:

- En cuanto a la posibilidad, por estar contemplada en la Ley de Expropiación Forzosa la adquisición por mutuo acuerdo.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	98/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

En cuanto a la posibilidad, no cabe la expropiación forzosa, por lo tanto, la Ley de Expropiación Forzosa no es de aplicación.

- En cuanto a la oportunidad, por venir obligada la expropiación del suelo que se obtiene y convenir a las partes su pago en especie, sin abono de cantidad monetaria alguna por parte de la administración.

En cuanto a la oportunidad, la previsión de planeamiento vigente en el momento de la firma del convenio es la de cesión voluntaria y gratuita de los terrenos afectados por estar incluidos en una unidad de actuación que debe gestionarse y ejecutarse conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada previstas por el TRLOTENC'00. Consecuentemente, no existe obligación de expropiar el suelo mientras el planeamiento así no lo determine.

- Y en cuanto a la conveniencia, por ser de urgencia la obtención del suelo necesario para resolver los accesos al nuevo Palacio de Justicia, siendo la operación beneficiosa a los intereses municipales en tanto en cuanto ingresará con carácter inmediato la cantidad de 876.586,63 €.

En cuanto a la conveniencia, que el informe considera por ser urgente la obtención del suelo, como ya se ha comprobado por el transcurso del tiempo no ha sido tal. Ya que, hasta la fecha, con el Palacio de Justicia abierto desde hace más de 7 años, el vial sigue sin ser de titularidad municipal, y la operación no puede ser considerada beneficiosa para los intereses municipales con la simple entrega de la cantidad monetaria citada. Quedando mas que claro, que lo entregado a cambio de nada al Ayuntamiento le ha costado, y le va a costar, muchísimo mas de lo que NO ha recibido hasta la fecha.

**CONCLUSIÓN: El Convenio urbanístico firmado con DISA, ni es IDÓNEO ni es VIABLE. Ya que NO es acorde con el TRLOTENC'00; su objeto NO satisface el interés público urbanístico; NO se sujeta a las determinaciones de las Normas urbanísticas, y, por tanto, es NULO DE PLENO DERECHO por NO respetar el alcance, efectos y régimen jurídico que las mismas prevén.**

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	99/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**DUODECIMA.- Informe de la Dirección General de la Asesoría Jurídica sobre la aprobación inicial de convenio urbanístico expropiatorio con la entidad mercantil "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U.", para la obtención de parte de la parcela ocupada por la estación de servicio situada en la traseca del cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas estaciones de servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 12 de marzo de 2014 ( AJRB págs. 325-338 Expte. 2.5.74)**

Llegados a este punto hay que volver a insistir en que la necesidad, urgencia y obligación de expropiar los terrenos necesarios para la obtención del vial y el espacio libre que estaba previsto en el planeamiento, que fue el fundamento principal que sustentó la motivación del inicio del expediente, han desaparecido de la motivación. Ahora solo se habla de la reubicación de "determinadas" estaciones de servicio.

**POTESTAD DE LA ADMINISTRACIÓN PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO**

En consecuencia las partes gozan de plena libertad para pactar cualquier proyecto patrimonial con el que decidan comprometerse y vincularse recíprocamente siempre que su consentimiento recaiga sobre una causa y un objeto lícito y posible.

**"...siempre que su consentimiento recaiga sobre una causa y objeto lícito posible."**

Por todo lo dicho anteriormente, el consentimiento no recae sobre una causa y objeto lícito posible. Ni cabía la expropiación, ni la obtención del vial y el espacio libre, usado como "excusa", era tan urgente. El tiempo así lo ha determinado. Ni el vial ni el espacio libre, a día de hoy, mas de 5 años después de la firma del convenio, todavía no han sido cedidos al Ayuntamiento, ni por supuesto, la reubicación de las "determinadas" (en realidad "indeterminadas", ya que no se concretan en ningún lado) estaciones de servicio.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	100/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

En cambio DISA, sin ceder nada, ya ha obtenido la cesión de los terrenos del patrimonio público donde se ubica la estación de servicio de Obispo Romo-Altavista, y la recalificación del uso y el incrementos de los aprovechamientos de las otras dos estaciones de servicio de la Calle Eufemiano Jurado y Alcalde Díaz-Saavedra Navarro.

Todo ello, únicamente, hasta la fecha, a cambio de la entrega de la cantidad de 876.586,63 €, si tenemos en cuenta todo lo obtenido, a cambio, por DISA. Solo con las recalificaciones de uso e incremento de aprovechamientos, obtiene mas de 12.000 m2 edificables. Nos remitimos a los cálculos del valor de mercado de dichos incrementos con respecto al valor de expropiación del viario y el espacio libre para determinar qué era los mas conveniente para el interés general y, concretamente, para las arcas públicas.

Y, por supuesto, por si esto no fuera suficiente para cuestionar la causa, el objeto lícito posible no ha existido, ya que, según las determinaciones de planeamiento, el suelo debía ser obtenido por cesión obligatoria y gratuita como consecuencia de la gestión y ejecución de la UA-VT-1, mediante cualquiera de los Sistemas de Ejecución Privada que menciona la ficha urbanística de la unidad de actuación.

Tal y como refiere el informe del Director General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria,

II. O el artículo 111.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Publicas, que establece:

**“Los contratos, convenios, y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos, pudiendo la Administración Publica concretar clausulas y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarias al interés publico al ordenamiento juridico o a los principios de la buena administración.”**

Es evidente que, a pesar de que los “...negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales...” estén “...sujetos al principio de libertad de pactos...”, los acuerdos pactados fueron contrarios al interés público (no se ha solucionado nada de lo que se pretendía; ni vial, ni espacio libre, ni

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	101/206



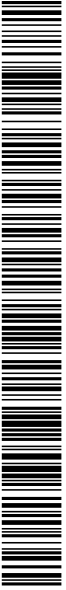
Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

reubicación de estación de servicio alguna, ni se ha ejecutado las previsiones de planeamiento); al Ordenamiento Jurídico (no se respetaron las determinaciones de planeamiento vigente y se acordó sobre una previsión futura -la alteración de la UA-VT-1- que todavía no contaba con aprobación definitiva, ni tan siquiera con incoación de expediente de modificación); y, por supuesto, el principio de buena administración de los intereses públicos.-

En la misma línea del artículo 1255 del Código Civil, el artículo 88 de la LRJAP PAC, establece:

**“Las Administraciones Publicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de derecho público como de derecho privado, siempre que no sean contrarios al Ordenamiento Jurídico no versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tiene encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no a la resolución que les ponga fin.”**

Es la consecución del interés público lo que deber perseguir la Administración Pública, incurriendo si a así no fuera en desviación de poder.

El contenido del convenio remitido es conforme al Ordenamiento Jurídico, y persigue el interés público, por lo que el mismo se considera ajustado a Derecho.

No se puede estar más de acuerdo con la afirmación del informante, en el caso del primer párrafo de la valoración realizada en los dos párrafos anteriores. Pero también, no se puede estar más en desacuerdo con la opinión vertida en el segundo párrafo. El convenio que le es remitido al Sr. Director General de Asesoría Jurídica no es conforme al Ordenamiento Jurídico bajo ningún aspecto, Ni, por supuesto, persigue más interés que el que tiene DISA en relocalizar sus estaciones de servicio a cambio de esquilmar el patrimonio público y obtener grandes beneficios a cambio de prácticamente nada.

La firma de un convenio, como el que propone y se expone a la valoración jurídica de la Dirección General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento, a suscribir entre DISA y el Ayuntamiento de LPAGC, muestra claramente la desviación del poder por muchos motivos:

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	102/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

- 1º. Lo inconsistente de las tasaciones realizadas.
- 2º. Lo acordado en cuantos a las recalificaciones de las parcelas propiedad DISA.
- 3º. La transmisión de propiedades de titularidad municipal a DISA sin respetar el procedimiento establecido para ello.
- 4º. La no reubicación de las estaciones que están situadas en el centro urbano
- 5º. La propuesta de una mera cesión de uso de un trozo de viario que ni siquiera está recogido en el planeamiento.
- 6º. El uso de la vía de la expropiación cuando el planeamiento establecía el Sistema de Ejecución Privada para la obtención voluntaria y gratuita de los terrenos afectados por la Unidad de Actuación, etc, etc, etc.;

Todo ello pone claramente de manifiesto que el Convenio Urbanístico y su contenido constituye y claro ejemplo de **DESVIACIÓN DE PODER**. El núcleo esencial de toda la operación urbanística, proyectada sobre un modificación de planeamiento futura es ilegal y contraria a Derecho. La motivación se basa, única y exclusivamente, en la firma de un Convenio Urbanístico cuyo contenido y pactos son ilegales porque el planeamiento no recoge la posibilidad de la expropiación, y la obtención de los sistemas locales, de acuerdo con lo establecido por el artículo 148 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, vigente en aquel momento, se debía llevar a cabo a través de las cesiones obligatorias y gratuitas que, de acuerdo a la ordenación urbanística, debían hacerse al Ayuntamiento en la gestión y ejecución de ámbitos de suelo urbano no consolidado.-

Asimismo, como ya se ha demostrado las contraprestaciones que se proponen son ajenas al interés general y a los intereses de los ciudadanos de Las Palmas de Gran Canaria, que han de presidir los criterios de ordenación del planeamiento urbanístico, por lo que el contenido del Convenio sería NULO de PLENO DERECHO.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	103/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

**DEL INFORME JURÍDICO EMITIDO POR EL SERVICIO DE URBANISMO.**

Examinado el informe jurídico que consta en el expediente remitido, suscrito el día 24 de febrero de 2014, y las disposiciones legales que en el mismo se relacionan se considera el mismo ajustado a Derecho, asumiéndolo la Asesoría Jurídica como propio en todos sus términos.

Para valorar la afirmación del párrafo anterior realizado por la Dirección General de la Asesoría Jurídica, nos remitimos a las conclusiones que hicimos en el apartado anterior que trata sobre el informe emitido por la Asesoría jurídica del Servicio de Planeamiento. **El Convenio urbanístico firmado con DISA, ni es IDÓNEO ni es VIABLE. Ya que NO es acorde con el TRLOTENC'00; su objeto NO satisface el interés público urbanístico; NO se sujeta a las determinaciones de las Normas urbanísticas, y, por tanto, es NULO DE PLENO DERECHO por NO respetar el alcance, efectos y Régimen Jurídico que las mismas prevén.**

Finaliza el referido informe

**VII. CONCLUSIONES**

Visto el expediente remitido para la formalización de convenio entre el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y Disa Servicios Petrolíferos SAU, con el informe jurídico que lo sustenta, con la salvedad de que la fiscalización previa, a su sometimiento a la autorización de la Junta de Gobierno debe hacerla la Intervención General, esta Asesoría Jurídica informa favorablemente el mismo.

Totalmente en desacuerdo con el informe favorable emitido por todas las cuestiones expuestas hasta el momento, salvo con la mención a la necesidad de que deba existir una fiscalización previa de la Intervención General que analizamos a continuación. No consta, como hemos dicho, el análisis de la situación urbanística de los terrenos que son objeto de convenio. Particularmente, de los terrenos afectados por el vial y el espacio libre, cuya obtención, insistimos fue el origen de todo este proceder.-

Tras leer el informe favorable de la Dirección General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, cabe decir que se limita a dar el visto bueno al informe anterior, sin que exista un detenido análisis de la realidad urbanística vigente, las estipulaciones del convenio y el resultado final que se propone del convenio.-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	104/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==


1006754ad12c0c082d07e5303080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**DECIMOTERCERO.- Informe de la Intervención General, Servicio de Gestión Jurídica, sobre la aprobación del texto inicial del convenio urbanístico expropiatorio a suscribir con la entidad mercantil "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U.", para la obtención de parte de la parcela ocupada por la estación de servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas estaciones de servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 21 de mayo de 2014 ( PGA/CCP págs. 377 Expte. 2.5.74)**


Como consecuencia de la advertencia realizada por la Dirección General de la Asesoría Jurídica, el Jefe del Servicio de Planeamiento, Sr. Setián Tamés, con fecha 29 de abril de 2014, y Registro de Entrada, número 573, en el Servicio de Intervención General de fecha 5 de mayo de 2014, remite solicitud de informe al Servicio Jurídico-Económico de Intervención General ( JST/AHA/MJTN págs. 376 Expte. 2.5.74).

Con fecha 22 de mayo de 2014, la Vice-interventora informa al Servicio de Planeamiento de que debe ser el órgano de gestión presupuestaria el que emita el informe solicitado.



**Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria**  
 Área de Gobierno de Hacienda, Patrimonio y Contratación  
**INTERVENCIÓN GENERAL**  
 Gestión Jurídica  
 Ref. P03/15CP

**INTERVENCIÓN GENERAL**  
**Registro Departamental**  
**Nº Salida:** 536  
**Fecha:** 22/05/14



**ASUNTO:** APROBACIÓN DEL TEXTO INICIAL DEL CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO A SUSCRIBIR CON LA ENTIDAD DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.U", PARA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Examinado el remitido, y a efectos de completar debidamente el expediente, se deberá aportar la siguiente documentación:

- Informe del Órgano de Gestión Presupuestaria. (Base 39ª del vigente Presupuesto General)

Se devuelve el expediente, a los efectos de que se proceda a la aportación de la documentación señalada, y posterior remisión a esta Intervención General para su debida fiscalización.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=-. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	105/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=-

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

DECIMOCUARTO. Del informe del órgano de gestión presupuestaria sobre la aprobación del texto inicial del convenio urbanístico expropiatorio a suscribir con la entidad mercantil "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U.", para la obtención de parte de la parcela ocupada por la estación de servicio situada en la trasera del cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas estaciones de servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 21 de mayo de 2014 ( HGA/CCP págs. 381-382 Expte. 2.5.74)

De dicho informe hemos de destacar que se hace mención a que



Entre las compensaciones a realizar por esta entidad se encuentra la aportación de una parcela en la Vega de San José valorada en 1.675.922,39 €, que aún no ha sido adquirida. Según informa el Servicio de Urbanismo con fecha 12 de junio de 2014:

"1.- La Adquisición por el Ayuntamiento del solar urbano en la calle Alicante, barrio de la Vega de San José, en este término municipal, no implica ningún gasto para esta administración por tratarse de una cesión urbanística obligatoria y gratuita a formalizar por el Gobierno de Canarias.

2.- La regularización jurídica y registral de la citada parcela forma parte de un expediente en el que se contempla la formalización en documento inscribible de la cesión de la finca registral resto a este Ayuntamiento, que corresponde a los inmuebles de cesión urbanística obligatoria y gratuita.

En cuanto a la tramitación del expediente constan emitidos los informes previos de ambas administraciones, previéndose la formalización de la transmisión en el curso de este año."

En caso de que esta adquisición no llegara a realizarse, para la adaptación del presente Convenio, la Corporación deberá adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento, desde el punto de vista presupuestario, de la regla de gasto, del principio de estabilidad presupuestaria, así como del plan de ajuste aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de marzo de 2012, autorizado por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas el día 30/04/12, y revisado por acuerdo plenario de 25 de septiembre de 2013.

Las Palmas de Gran Canaria, a 18 de junio de 2014.



LA TÉCNICO SUPERIOR DE  
GESTIÓN PRESUPUESTARIA

*Heliodora Garvia*  
Heliodora Garvia Arrogante

Al referirse a que "en caso de que esta adquisición (parcela de la Vega de San José) no llegara a realizarse, para la adaptación del presente Convenio, la Corporación deberá adoptar las medidas necesarias par el CUMPLIMIENTO, desde el punto de vista presupuestario, DE LA REGLA DE GASTO, del PRINCIPIO DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA, así como del PLAN DE AJUSTE aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de marzo de 2012,...", tendremos que acudir al texto de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera para aclarar nuestro punto de vista,  
Artículo 3 Principio de estabilidad presupuestaria

1. La elaboración, aprobación y ejecución de los Presupuestos y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de los distintos sujetos comprendidos en el ámbito de

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=-. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=-	PÁGINA	106/206



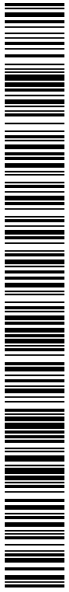
Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=-

1006754ad12c0c082d07e53c3080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad12c0c082d07e5303080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

aplicación de esta Ley se realizará en un marco de estabilidad presupuestaria, coherente con la normativa europea.

2. Se entenderá por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural.

3. En relación con los sujetos a los que se refiere el artículo 2.2 de esta Ley se entenderá por estabilidad presupuestaria la posición de equilibrio financiero.

Artículo 12 Regla de gasto

1. La variación del gasto computable de la Administración Central, de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones Locales, no podrá superar la tasa de referencia de crecimiento del Producto Interior Bruto de medio plazo de la economía española.

El Plan de Ajuste prevé hacer importantes esfuerzos en el control del gasto. Por ejemplo, el Ayuntamiento, reduce su presupuesto en 2013, en 16 millones de euros con respecto a 2012. Teniendo en cuenta los esfuerzos que el Ayuntamiento debe hacer, a los que se ve avocado para tratar de controlar el gasto, la técnico de gestión presupuestaria menciona e insiste en lo manifestado en el informe del servicio de urbanismo, de fecha 12 de junio de 2014.


"1.- La Adquisición por el Ayuntamiento del solar urbano en la calle Alicante, barrio de la Vega de San José, en este término municipal, no implica ningún gasto para esta administración por tratarse de una cesión urbanística obligatoria y gratuita a formalizar por el Gobierno de Canarias.

La afirmación "No implica ningún gasto para esta Administración por tratarse de una cesión urbanística obligatoria y gratuita...", lleva a deducir que uno de los motivos que avalan la operación, es la cesión obligatoria y gratuita. Esta circunstancia se produce en el tiempo, pero con el hándicap de que finalmente la parcela no podrá ser utilizada según la previsión de la propuesta de Convenio. **Lo que obligará a la Administración a buscar alternativas para satisfacer un acuerdo que nunca debió de producirse por ser inoportuno, inconveniente e imposible.**

La previsión era que con la parcela de la calle Alicante, obtenida gratuitamente, se cumpliera la regla de gasto para llegar a un acuerdo con DISA. Por dicho motivo, el órgano de gestión presupuestaria lo informa favorablemente, porque se entiende que la operación no costará dinero a las

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	107/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



arcas públicas y, además, DISA paga una cantidad de dinero que se ingresan para, según propias palabras de la técnico de gestión presupuestaria, "aplicarse al presupuesto municipal y dedicarse a la realización de gastos de naturaleza acorde a ellos."

En todo caso, se incluye en el informe que

En caso de que esta adquisición no llegara a realizarse, para la adaptación del presente Convenio, la Corporación deberá adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento, desde el punto de vista presupuestario, de la regla de gasto, del principio de estabilidad presupuestaria, así como del plan de ajuste aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de marzo de 2012, autorizado por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas el día 30/04/12, y revisado por acuerdo plenario de 25 de septiembre de 2013. Las Palmas de Gran Canaria, a 18 de junio de 2014.



LA TÉCNICO SUPERIOR DE  
GESTIÓN PRESUPUESTARIA

*Heliadora*

Heliadora Garvía Arrogante

Dicha circunstancia se produjo, ya que la adquisición llegó a realizarse pero la parcela obtenida no pudo ser destinada conforme a la previsión que recogía el Convenio. Por lo que la Corporación, conforme a lo estipulado en el informe del Órgano de Gestión Presupuestaria, debió adoptar las medidas necesarias para cumplir, desde el punto de vista presupuestario, con la Regla de Gasto, con el Principio de Estabilidad Presupuestaria, así como con el Plan de Ajuste aprobado por el Pleno. Nada de esto se hizo.

**Así las cosas, se decide asumir el cambio de circunstancias con respecto a lo pactado en el convenio firmado en 2015, con la propuesta de una Adenda, con la que se adopta la decisión de cambiar la parcela de la Vega de San José por la Parcela sita en la rotonda doctor Luis Navarro Pérez que da acceso al Cementerio de San Lázaro.-**

Así, sin más, sin control previo del Órgano de Gestión Presupuestaria, sin tasación contradictoria por parte del Ayuntamiento, dando por buena la tasación realizada por DISA, sin los preceptivos informes jurídicos, sin pronunciamiento de la Dirección General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento, etc., etc., etc...; y como corolario, se hace una modificación que prevé la expropiación de la ESR-16 que costará un dinero que tampoco se contempla en ningún estudio de viabilidad económica de la decisión tomada.

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	108/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082007e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Y con claro perjuicio a los intereses de PEDRUZCOS OIL, S.L., explicados en la alegación previa del presente escrito, propietaria de una parcela en dicha zona, y quien se le deniega el otorgamiento de una licencia para construcción de un estación de servicio.-

**DECIMOQUINTO.- Informe del Servicio de urbanismo acreditativo de que la parcela de la calle Alicante, nº 10, de la Vega de San José, es de cesión urbanística obligatoria y gratuita, de fecha 29 de septiembre de 2014 ( JST/AHA págs. 384-386 Expte. 2.5.74)**

Sobre la base del informe evacuado por la Técnico Superior de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con fecha 18 de junio de 2014, en la que advierte de lo siguiente; "En caso de que esta adquisición (parcela de la Vega de San José) no llegara a realizarse, para la adaptación del presente Convenio, la Corporación deberá adoptar las medidas necesarias par el CUMPLIMIENTO, desde el punto de vista presupuestario, DE LA REGLA DE GASTO, del PRINCIPIO DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA, así como del PLAN DE AJUSTE aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de marzo de 2012,...", se redacta Informe por parte del Técnico Superior de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, el cual es firmado por el Jefe del Servicio de Urbanismo, D. José Manuel Setién Tamés, con fecha 29 de septiembre de 2014, para acreditar que la parcela sita en la calle Alicante, número 10, de la Vega de San José, es de cesión obligatoria y gratuita.

**Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria**  
 Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua  
 Servicio de Urbanismo  
 Ref.: JST/AHA  
 Expte: 2.5.74  
 Doc: 2014-09-29 informe parcela cl Alicante

01 OCT 2014  
 REGISTRO DEPARTAMENTAL  
 N.º SALIDA: 2550

**ASUNTO:** Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas. Informe acreditativo de que la parcela de la calle Alicante nº 10, de la Vega de San José, es de cesión urbanística obligatoria y gratuita.

**INFORME**

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	109/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/val/Doc/index.jsp>

Como ya se ha dicho anteriormente, lo estipulado en el convenio dejaba la puerta abierta a la cesión futura de la titularidad del vial y el espacio libre, tan urgentes y necesarios de obtener para lo intereses municipales y el adecuado desarrollo del planeamiento, al cumplimiento de la obtención de esta parcela por parte del Ayuntamiento, y su posterior cesión a DISA.-

**El hecho es que la adquisición de la parcela de la Vega de San José no se produjo.** A pesar de que el Jefe de Servicio de Planeamiento, Sr. Setién Tamés, en el informe referido, deja meridianamente claro que su obtención es gratuita, lo cual es cierto, el tiempo ha terminado demostrando que fijar una condición como la que fijó posteriormente el Convenio que se firmó, donde se sometía al cumplimiento de la obtención por el Ayuntamiento de la parcela de San José y la posterior cesión a DISA, no cumplía con los requisitos necesarios para justificar la oportunidad, conveniencia o posibilidad de lo pactado, a la hora de obtener lo que era tan necesario para el Ayuntamiento. Lo que evidencia que dicho acuerdo era nefasto para los intereses municipales y muy conveniente a los de DISA:

4-4).- El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

4-5).- El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

4-6).- Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

4-7).- En el plazo máximo de seis meses, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento a DISA, esta última deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

La cuestión que se plantea a partir de ese momento, cuando el Ayuntamiento se ve en la necesidad de buscar otro emplazamiento para cumplir con lo pactado, es si se darían las premisas necesarias para considera cumplido el interés general y de la Corporación, y si con la adopción de las nuevas medidas y la ADENDA al convenio se podía lograr arreglar el descomunal despropósito.-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	110/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**DECIMOSEXTO.- Informe del Servicio de Urbanismo acreditativo de que el servicio asume como propias las valoraciones externas recogidas en el convenio, de fecha 29 de septiembre de 2014 ( JST/AHA págs. 388-389 Expte. 2.5.74)**

V.- A petición del servicio jurídico económico de Intervención General y para su incorporación al expediente del asunto de referencia, se informa que este jefe de servicio ha incorporado al expediente, asumiendo como propias, las valoraciones externas emitidas tanto a petición de este Ayuntamiento como a petición de la entidad DISA.

El servicio asume como propias las valoraciones externas realizadas que, como ha quedado comprobado, están mal hechas. Damos por reproducidas las alegaciones del ordinal noveno del presente escrito.-

**DECIMOSEPTIMO.- Informe del servicio de urbanismo acreditativo de que se ha incorporado al texto del convenio la superficie que es objeto de expropiación, de fecha 29 de septiembre de 2014 ( JST/AHA págs. 390-391 Expte. 2.5.74)**

VI.- La estipulación primera del convenio queda con la siguiente redacción:

*PRIMERA.- Las partes fijan de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Diaz-Saavedra Navarro y propiedad de "DISA", de 1.224,99 m2, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente en las estipulaciones tercera y cuarta:..."*

Si bien es cierto que, a requerimiento del servicio jurídico económico de Intervención General, el Servicio de Planeamiento se ve obligado a incorporar la superficie total objeto de expropiación, (cosa que hasta el momento no aparecía reflejada en el mal llamado convenio expropiatorio con DISA, dando lugar a todo tipo de inconcreciones sobre lo que DISA debía dar a cambio de lo que recibía) no es menos cierto que, aún concretando dicha superficie, los acuerdos inmediatos a cumplir por ambas partes recogidos en la estipulación cuarta del convenio que, finalmente, resultó firmado por las partes, como ya se verá mas adelante, en nada refleja lo que se dice en el EXPOSITIVO "V" del Convenio, como se puede apreciar a continuación:

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	111/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

V.- El exponen "V" del convenio queda con la siguiente redacción:

*"V.- Que se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la mayor parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a Espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio.*

*El resto del suelo que no se adquiere, cuya propiedad mantiene DISA, quedará configurado como una parcela en esquina entre la citada prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, destinada a uso terciario.*

**La superficie total objeto de expropiación es de 1.224,99 m2."**

Según el citado exponiendo se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la mayor parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio. De esta nueva redacción de los motivos por los cuales se hace necesaria la inmediata adquisición del suelo afectado por el vial y el espacio libre, no puede generar otro sentimiento que la más absoluta perplejidad.-

Y esto es así por varios motivos:

1º. El motivo principal, en un principio (en aquella lejana fecha de 2013) – según los informes evacuados por el Jefe de Servicio de Planeamiento, así como el resto de informes técnicos y jurídicos que avalaron la propuesta en su momento, que es, ahora, el que también firma este informe-, de la NECESIDAD de obtener INMEDIATAMENTE el suelo afectado por el vial y el espacio libre, que OBLIGABA a la Administración a ADQUIRIR por EXPROPIACIÓN, NO era otro que el literal que se muestra a continuación, extractado del apartado SEGUNDO del informe de Propuesta de Convenio firmado por el Jefe del Servicio de Urbanismo, don José Manuel Setién Tamés, con fecha 20 de mayo de 2013:

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	112/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



espacio libre. Asimismo se verifica que no sólo existe la obligación de adquirir, sino la necesidad actual motivada por la inminente apertura del nuevo Palacio de Justicia de la calle Málaga, con el consiguiente aumento de la circulación de vehículos.

En cambio, cuando es inminente la apertura del Palacio de Justicia, y se hace evidente que la obligación de adquirir y la necesidad NO es tanta, la motivación que, en realidad no es mas que una simple excusa que en nada sustenta la exigencia de la Ley de que el interés general quede debidamente demostrado, se trasmuta a la

*finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio.*

Es decir, lo que se busca no es la justificación motivada de donde radica el verdadero interés general de la operación que provoca la INMEDIATA NECESIDAD de ADQUIRIR por EXPROPIACIÓN los suelos afectados y que, a su vez provoca la OBLIGACIÓN de ADQUIRIR por parte del Ayuntamiento. Estas razones, si nos fijamos bien, y analizamos los tempos del proceso, NO existen. Tanto es así, que el mejor juez que todo lo juzga de forma ecuaníme, el tiempo, demuestra que ninguno de estos motivos existían en realidad. Que la única persona que, hasta la fecha, se ha beneficiado de tamaño despropósito a sido DISA. Mientras, el Ayuntamiento, sigue asumiendo incomprensibles obligaciones para obtener, siempre según los informes del Sr. Setién, 1.224,99 m2 que, a pesar de la NECESIDAD, la INMEDIATEZ y la OBLIGACIÓN de ser adquiridos, todavía NO se sabe donde se encuentran. Pero eso sí, DISA ya ha obtenido mas de lo que se merecía y todavía persigue obtener más. Y esto ocurrirá si no se para a tiempo lo que se pretende hacer con la modificación que se ha plateado, la cual trae causa de todo este embrollo.

2º. La pretensión de beneficiar a un ente privado como es DISA, es tan descarada, que la NECESIDAD e INMEDIATEZ para obtener los terrenos No se traduce en unas Estipulaciones que recojan la obligación de cesión de la titularidad una vez firmado el Convenio.

Cuando la lógica de la negociación -que, no olvidemos, lo que tenía que proteger era el interés general- debió conducir a un escenario, donde DISA

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	113/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

debió transmitir la propiedad de los 1.244,99 m2 en cumplimiento de lo que debió ser, como se expresa en la ESTIPULACIÓN TERCERA de la propuesta, un "Acto efectivo a la firma del Convenio", se estipuló que; a cambio de 876.586,63 €, y la ridícula cesión de uso de un vial, cesión que **NUNCA** se llevó a cabo, que discurriría pegado a la tapia del cementerio, con un ancho ridículo de 3,50 metros (vial ilegal no recogido en el planeamiento municipal, lo que hacía imposible el acuerdo); DISA obtuviera la cesión de los terrenos de la Estación de Obispo Romo-Altavista y la recalificación de las parcelas de su propiedad con un incremento edificatorio de casi 12.500 metros cuadrados.

Pero a la hora de la verdad, el momento crucial en el que tanta urgencia y necesidad de la Administración Pública, que motivaba la obligación de expropiar, se debió ver recompensada con el "Acto efectivo a la firma del Convenio" de la cesión de los famosos 1.224,99 m2, estipulación que debió quedar recogida en la propuesta de Convenio, el Sr. Setién, Jefe de Servicio, decide introducir en su propuesta, que luego se convertirá en la redacción definitiva del Convenio que se firmó, la ESTIPULACIÓN CUARTA.7, la cual pospone la obtención de lo que era tan necesario de obtener, con absoluta inmediatez y que, a la vez, justificaba la obligación de adquirir por parte del Ayuntamiento

*4-7.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinaria a vial y Espacio Libre.*

O sea que DISA, después de haber obtenido, prácticamente, todo lo obtenible -ya ha quedado demostrado con la tasación de ACTÚA, que no existe la necesidad de ceder la parcela de la Vega de San José (ahora la parcela de la Rotonda doctor Luis Navarro Pérez que da acceso al Cementerio de San Lázaro), los técnicos municipales promueven y avala la posposición de la obtención de lo que era tan necesario y urgente para el desarrollo urbanístico de la ciudad, al cumplimiento de una condición futura (trámite de cesión de la propiedad de la parcela comprometida). Pero, además, somete, además, dicha condición, a que la cesión de la titularidad de los 1.224,99 m2 nunca se haga antes de que hayan pasado seis meses (sic) desde que DISA haya obtenido la licencia para montar la estación de servicio.-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	114/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

**¿Dónde quedan ahora los conceptos de posibilidad, oportunidad y conveniencia?**

**Oportunidad:** Con fecha 8 de Abril de 2013 y registro general número 54.365 tiene entrada en el Ayuntamiento escrito, dirigido por don Bernabé Rodríguez Pastrana, en nombre y representación de la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SA, mediante la cual eleva propuesta de convenio para la reubicación de determinadas Estaciones de Servicio.

Ni siquiera se consideró que fuera un "acto efectivo a la firma del convenio" la obligación de reubicar las "determinadas" estaciones de servicio. Y, como hemos dicho, DISA continúa en la actualidad explotando la estación de servicio que se encuentra en la trasera del cementerio. La reubicación NO era tan urgente.-

Y, en cuanto a la estación de servicio sita en la Plaza de Nuestra Señora de los Reyes, en la estipulación primera 3.2 se recoge que

**3.2. El cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Agullar.  
El uso es modificado a Uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicios.**

Cuando se hablaba de reubicación, lo cierto es que en el lugar seguirá una estación, aunque sea pequeña... por más que en la Memoria de la Modificación Menor del SG-14 (pag. 8 apartado 4.1 de la Memoria), se habla de reubicar las Estaciones de Servicio Fuera de los Núcleos Urbanos Colmatados como algo prioritario en la ordenación del municipio y luego se permiten proponer algo como lo de la cláusula 3.2 de la Estipulación Primera del Convenio. Es evidente que dejar "una pequeña Estación de Servicio" para nada cumple con la idea de reubicación que se pretende hacer creer como motivación del interés general y, por tanto, con la necesidad de hacer lo que se hizo.

Y mucho menos concuerda con la motivación de la modificación del Convenio del que dicen trae causa la modificación del SG-14 "Cementerio de San Lázaro" que actualmente se propone para justificar la recalificación de los terrenos que se pretende ceder a DISA en sustitución de los que no se pudieron dar en la Vega de San José. La conclusión de todo ello, es que se está haciendo planeamiento a la carta para beneficiar los intereses de DISA, sin que el interés público reciba algo que realmente compense todo lo entregado a cambio.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA 115/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**DECIMOCTAVO.- Propuesta de acuerdo a la Junta de Gobierno de la Ciudad del texto inicial del convenio, de fecha 29 de septiembre de 2014 ( JST/AHA págs. 392-407 Expte. 2.5.74)**

El Servicio de Planeamiento eleva la cuestión a la Junta de Gobierno de la Ciudad.-

**DECIMONOVENO.- Informe de la Intervención General a la propuesta de aprobación del texto inicial del convenio urbanístico expropiatorio a suscribir con la entidad DISA, de fecha 2 de diciembre de 2014 (PGA/CCP págs. 408-410 Expte. 2.5.74) en comparativa con lo manifestado en el informe aclaratorio a las apreciaciones del informe de la Viceinterventora de fecha 3 de diciembre de 2014, emitido por el Jefe del Servicio de Planeamiento, D. José Manuel Setién Tamés. ( JST/AHA págs. 411-413 Expte. 2.5.74)**

En dicho informe se hace constar

**INFORME**

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	116/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082007e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## CONSIDERACIONES

Según el artículo 214 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, todo acto, documento o expediente susceptible de producir derechos u obligaciones de contenido económico o movimiento de fondos de valores esta sujeto a fiscalización previa.

Sobre esta consideración volveremos cuanto analicemos la Adenda del Convenio. Documento cuya propuesta de cesión de la nueva parcela en la rotonda que el Servicio de Planeamiento propone realizar mediante su obtención con la Modificación del SG-14, **NO SOLO NO SE FISCALIZA PREVIAMENTE, SINO QUE NI SIQUIERA SE FIRMA.**

**Hemos de manifestar que se incumple flagrantemente lo estipulado por el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.**

Mediante el "pago en especie" el expropiado, en lugar de recibir una cantidad de dinero por la indemnización expropiatoria, recibe a cambio un bien o derecho "de valor equivalente".

En la legislación sectorial actualmente vigente, dicha posibilidad es admitida con carácter general por el artículo 117.2 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, cuando declara que "en todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente"

Atendiendo a lo anteriormente expuesto, deberá quedar acreditado en el expediente que el bien o derecho que el expropiado recibe y el bien o derecho expropiado tengan "valor equivalente".

Reiteramos el contenido del informe de Doña Fayna Navarro García, arquitecta, de ACTUA VALORACIONES, S.L., con fecha 22 de junio de 2020, por encargo de la entidad mercantil PEDRUZCOS OIL S.L. con C.I.F. B-35.707.199, en el que manifiesta,

### 6.7. CONCLUSIONES

*El resultado municipal del Convenio Urbanístico Expropiatorio y la posterior Adenda al mismo, se refleja en el siguiente cuadro:*

105

1286

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	117/206

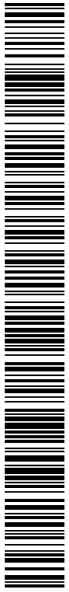


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/val/Doc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

CONCEPTO	PARCELA	INMUEBLES
EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	

COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	
	San Lázaro	
	C/ Eufemiano Jurado (ES)	
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	

Según los valores calculados por esta técnico en los informes anexos a éste, el valor de expropiación quedaría compensado con los siguientes inmuebles:

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	118/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



1008754ad12c0c082007e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA
VALOR DE EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	664.603,38 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	1.764.880,13 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €
	<b>TOTAL</b>		<b>3.651.609,07 €</b>

### 3.7.1. CONCLUSIÓN FINAL

Por tanto, **NO ES NECESARIA LA APORTACIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN EL ACCESO AL CEMENTERIO DE SAN LÁZARO, como compensación y sustitución de la parcela prevista, situada en la Vega de San José, por la imposibilidad, por parte del Ayuntamiento, de poder aportar ésta última, la cual motivó la Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio PARA COMPENSAR EL VALOR DE EXPROPIACIÓN del suelo destinado a vial y espacio libre.**

De la anterior valoración se deduce que la premisa del artículo 117.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento en Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, no se cumpliría si se cediera a DISA la parcela prevista por el Convenio. Queda acreditado que la operación de pago en especie que consta en el expediente, y la operación de cesión de terrenos municipales a favor de DISA, refleja que el valor recibido por ésta última, y el valor de lo expropiado recibido por el Ayuntamiento, con la cesión de la Estación de Servicios de Obispo Romo-Altavista, y la recalificación de la edificabilidad y el uso de las parcelas propiedad de DISA, cubriría perfectamente el "valor equivalente" entre ambos bienes, el entregado y el recibido, sin necesidad de ulteriores cesiones por parte del Ayuntamiento.

### Prosigue el informe de Intervención

Con respecto al resto de las parcelas afectadas por este expediente (Estación de Servicios de la calle Obispo Romo y Estación de Servicios de la calle Eufemiano Jurado) no consta informe de valoración emitido por la propia Administración o a instancias de esta.

Por tanto, bajo esa premisa, el principio del "valor equivalente", de carácter esencial, podría verse afectado por esa circunstancia.

No obstante, y a efectos de paliar esa coyuntura, figura en el expediente informe del Servicio de Urbanismo, de fecha 29/10/2014, en donde expresamente se recoge que la Jefatura del Servicio asume "...como propias las valoraciones externas emitidas tanto a petición de este Ayuntamiento como a petición de la entidad DISA...."

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	119/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



Por el contrario, el informe del Servicio de Planeamiento, recoge

**VII.- Sobre las valoraciones.**

En primer lugar se hace constar que la apreciación de la viceinterventora, cuando se refiere a la valoración de la Estación de Servicios de la calle Obispo Romo como no emitida por la propia Administración o a instancia de esta, es errónea, ya que la valoración sí se ha realizado a instancias de esta administración como se ha hecho constar en el punto anterior.

Y con relación a la valoración de la Estación de Servicio de la calle Eufemiano Jurado se informa que se ha asumido como propia la valoración externa aportada por DISA, dado que se ha demostrado su validez por comparación con las valoraciones externas realizadas a instancias de esta Administración. Hemos de insistir en el hecho de que se trata de valoraciones de Estaciones de Servicio que por su especificidad demandan la participación de técnicos especializados, que en este caso se encuentran además avalados por una sociedad de tasación de reconocida trayectoria.

Es tanta la prisa que tienen en cerrar el acuerdo "beneficioso" para el Ayuntamiento, que el Servicio de Planeamiento, asume como propia la valoración externa aportada por DISA, **sin realizar valoración contradictoria**, con la excusa sin sustento legal alguno, que citamos textualmente; *"..., dado que se ha demostrado su validez por comparación con las valoraciones externas realizadas a instancias de esta Administración."* Y continúa aseverando que; *"hemos de insistir en el hecho de que se trata de valoraciones de Estaciones de Servicio que por su especificidad demandan la participación de técnicos especializados, que en este caso se encuentran además avalados por una sociedad de tasación de reconocida trayectoria."*

**Prosigue el informe de Intervención**

En cuanto al compromiso que el Ayuntamiento adquiere con el expropiado sobre la aportación de la parcela de San José, valorada en 1.675.922,39 € y de titularidad actual del Gobierno de Canarias, consta en el expediente informe del Servicio de Urbanismo, de fecha 29/09/14, acreditativo de su carácter de cesión urbanística obligatoria y gratuita a esta Administración, pendiente de materializar.

No obstante dicho carácter, consideramos que esa circunstancia de falta de perfección de la cesión, podría, en su caso, afectar al principio de condicionar la relaciones que se derivan de un acuerdo al cumplimiento de partes ajenas al mismo.

Según el apartado 3 del artículo 7 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera:

*"...los contratos y los convenios de colaboración, así como cualquier otra actuación de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley que afecten a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera..."*

**En cambio, el Servicio de Planeamiento considera que**

**VIII.- Sobre la falta de perfección de la cesión de la parcela de la Vega de San José.**

Tan sólo insistir en que se trata de una parcela de cesión obligatoria y gratuita, circunstancia reconocida por el Gobierno de Canarias como titular registral actual, estando pendiente únicamente de la formalización de la transmisión. Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ= . Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	120/206

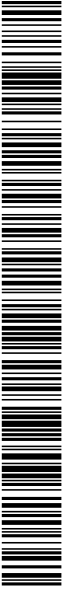


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

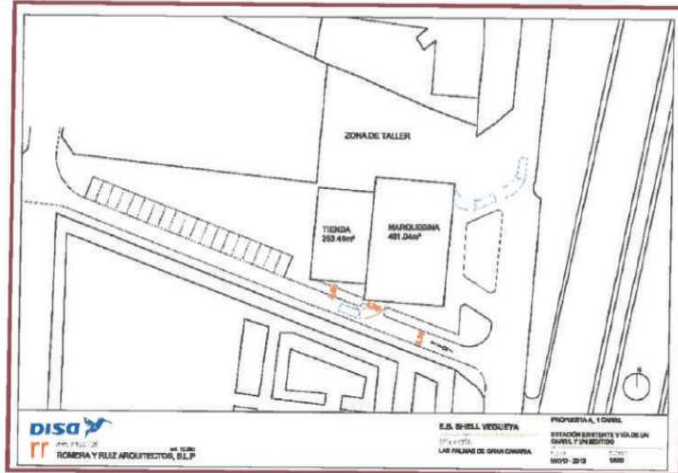
O sea, según el Jefe de Servicio de Planeamiento, ya no se fija plazo para la obtención de lo que era tan necesario, urgente y obligatorio obtener (vial y espacio libre) para el adecuado desarrollo urbanístico de la sociedad y, de paso, reubicar las estaciones de servicio fuera de los núcleos urbanos colmatados. Se trata de justificar lo injustificable, se viene a decir que no debe preocupar lo que va a pasar. O sea, da igual cuánto tiempo pueda tardar el Ayuntamiento en obtener el vial tan necesario y que es tan urgente su consecución lo que obliga a obtenerlo por expropiación, porque; *“... atendiendo a que en el Convenio NO se fija un plazo para su cumplimiento,” y por tanto, “se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.”* La demostración del “interés” que se deja traslucir para la “urgente” obtención del vial y el espacio libre, queda reflejada en la ESTIPULACIONES TERCERA Y CUARTA del mal llamado convenio expropiatorio

**TERCERA.- Actos efectivos a la firma del Convenio:**

**3-1.- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €.**

**3-2.- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial, sin que impida el normal funcionamiento de la estación.**

El espacio que se cede se identifica en plano adjunto, pudiendo sufrir pequeñas variaciones:



**CUARTA.- Actos a los que se obligan las partes como consecuencia de la firma del Convenio:**

**4-1.- El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo – Altavista.**

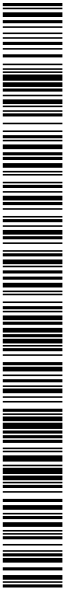
Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	121/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006734ad12c0c082007e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**4-2.-** El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigente UA.1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPR, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) de la aprobación del expediente de Modificación.

**4-3.-** El convenio también afecta a la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso de Oficinas.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el B.O.P de la aprobación del expediente de Modificación.

**4-4.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

**4-5.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

**4-6.-** Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

**4-7.-** En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

Es decir, DISA obtiene todo lo que puede obtener, hasta el momento, que es bastante, como ya se ha visto en la valoración crítica realizada por esta parte. El Ayuntamiento, a pesar de haber cedido todo lo cedible, haber modificado planeamiento(UA-VT-1), suprimiendo, incomprensiblemente, la Unidad de Actuación sin ni siquiera contemplar la posibilidad de la Actuación de Dotación, para verse posteriormente en la obligación de expropiar (aunque las cosas se hicieron tan mal que hasta el proceso se puso en marcha y se firmó el Convenio antes de que el planeamiento lo permitiera); así como de haber recalificado los usos y aprovechamientos de las parcelas propiedad de DISA; así y todo, todavía, se ve en la obligación de tener que hacer una Modificación de Planeamiento para recalificar una parcela, extrayéndola del SG-14, y darle uso de Estación de Servicio.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=-. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	122/206

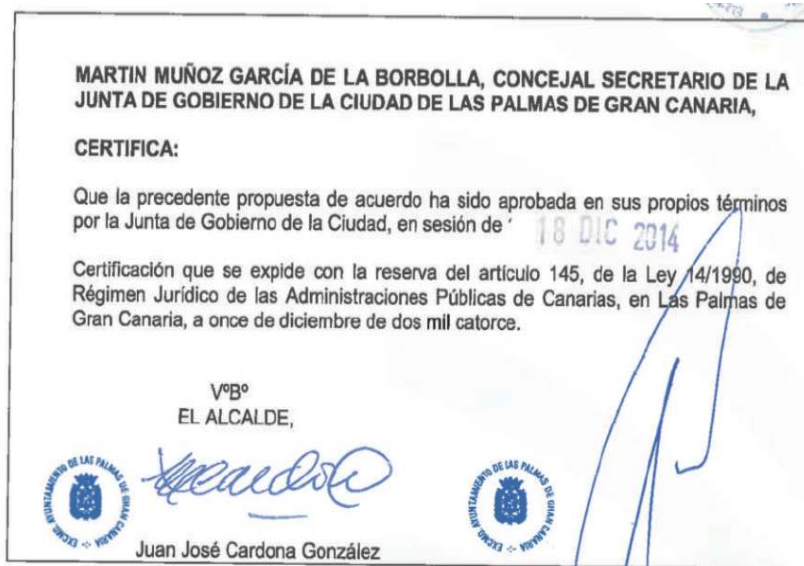
Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=-

Pero eso no es todo, ya que al apartado 4.7 de la ESTIPULACIÓN CUARTA, DISA no tendrá que ceder nada hasta que se le ceda la parcela y se le haya concedido la licencia.

**VIGESIMO.- Sometimiento a consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad, por parte del Concejal de Gobierno del área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y de fecha 11 de diciembre de 2014 ( JST/AHA/MJTN págs. 416-431 Expte. 2.5.74), de la propuesta de acuerdo para la aprobación del texto inicial del convenio urbanístico expropiatorio.-**

Avalado por el informe técnico emitidos el técnico superior, arquitecto del Servicio de Planeamiento, D. Alejandro Hernández Álvarez; por la técnico jurídica, D<sup>a</sup> María Jesús Temes Nistal; y la firma del Jefe del Servicio, D. José Manuel Setién Tamés, el Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas somete a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la aprobación del texto inicial del Convenio que hemos venido analizando.-

**VIGESIMOPRIMERO.- Aprobación del texto inicial que contiene el convenio expropiatorio de fecha 18 de diciembre de 2014.**



111

1292

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	123/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Según el artículo 145 Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias (LRJAPC)

*Podrán expedirse certificaciones de los acuerdos de las Corporaciones Locales antes de ser aprobadas las actas que los contengan, siempre que se haga la advertencia o salvedad en este sentido y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.*

La cuestión que se plantea es si es posible certificar la existencia de un acuerdo con fecha 1 de diciembre, cuando lo que se certifica es un acuerdo tomado con fecha 18 de diciembre, 7 días más tarde de la fecha contenida en el certificado. Por mucho que se cite el artículo 145 de la LRJAPC.

**VIGESIMOSEGUNDO.- Sometimiento a consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad, por parte del Concejal de Gobierno del área de Ordenación del territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, de fecha 2 de marzo de 2015 ( JST/AHA/MJTN págs. 479-495 Expte. 2.5.74), de la propuesta de acuerdo para la aprobación del texto definitivo del convenio urbanístico expropiatorio.**

Avalado por el informe técnico emitidos el técnico superior, arquitecto del Servicio de Planeamiento, D. Alejandro Hernández Álvarez; por la técnico jurídica, D<sup>a</sup> María Jesús Temes Nistal; y la firma del Jefe del Servicio, D. José Manuel Setién Tamés, el Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas somete a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la aprobación del texto DEFINITIVO del Convenio que hemos venido analizando.-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA 124/206



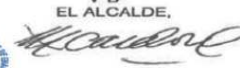
Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

VIGESIMOTERCERO. Aprobación del texto definitivo que contiene el convenio expropiatorio de fecha 5 de marzo de 2015. ( JST/AHA/MJTN págs. 496 Expte. 2.5.74)

MARTIN MUÑOZ GARCÍA DE LA BORBOLLA, CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,  
**CERTIFICA:**  
 Que la precedente propuesta de acuerdo ha sido aprobada en sus propios términos por la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 5 de marzo 2015.  
 Certificación que se expide con la reserva del artículo 145, de la Ley 14/1990, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, en Las Palmas de Gran Canaria, a cinco de marzo de dos mil quince.

VºBº  
 EL ALCALDE,  
  
 Juan José Cardona González

  
 AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
 Alcaldía  
 Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
 SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
 REGISTRO DEPARTAMENTAL  
 FECHA: 09 DE MARZO DE 2015  
 Nº SALIDA: 45

**TRÁMITE: COMUNICACIÓN INTERNA**

REF.: FME / amn  
 EXPT.: 7/2015. Sesión ordinaria de 5 de marzo de 2015.  
 ASUNTO: Devolución expedientes  
 FECHA: 09de marzo de 2015

**DESTINATARIO**

Servicio de Urbanismo.-



A los efectos pertinentes, adjunto se devuelve el siguiente expediente que fue aprobado en la sesión de referencia:

4.-. Aprobación definitiva del Convenio urbanístico expropiatorio a suscribir con la Entidad mercantil "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.", para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria

Lo que traslado al Servicio para su conocimiento y efectos.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



Felipe Mba Ebebele

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	125/206



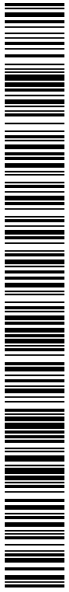
Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5363080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad12c0c082007e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Se llama la atención sobre el hecho de que la aprobación del llamado convenio urbanístico expropiatorio, única y exclusivamente da autorización para que se obtenga PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, PERO PARA NADA MAS. Cualquier alteración del contenido del Convenio tendrá que venir avalada por un nuevo acuerdo.

**VIGÉSIMOPRIMERA.- Firma del convenio expropiatorio DISA-AYTO. LPAGC de fecha 12 de marzo de 2015. ( JST/AHA/MJTN págs. 500-616Expte. 2.5.74) anexando notas simple informativas/certificaciones catastrales/escrituras de poder disa/certificación acuerdos consejo administración/certificación registro mercantil.**



Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas  
Servicio de Urbanismo  
Ref.: JST/AHA/MJTN  
Exp.: 2.5.74



**CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.**

En Las Palmas de Gran Canaria, a 12 de marzo de 2015.

**REUNIDOS**

En el Convenio se reproducen todos los vicios de nulidad que ya hemos analizado en este escrito, que hacen que el convenio sea NULO DE PLENO DERECHO.-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	126/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

**A. CON RESPECTO A LOS INMUEBLES DE TITULARIDAD DE LA MERCANTIL DISA:**

**A.I.-** La parcela que ocupa la Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, está clasificada como suelo urbano calificado con la ordenanza Aparcamiento en Edificio y está recogida dentro de la Unidad de Actuación UA-VT-1.

Se reconoce que los terrenos están dentro de una Unidad de Actuación, con las consecuencias legales que ello conlleva.

**V.-** Que se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la mayor parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a Espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio.

En cuanto a la *“inmediata adquisición”* resulta ser un eufemismo. Así como lo es la conexión de la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro a la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer. Ya no es preciso adquirir el vial y el espacio libre para conseguir liberal el tráfico que fluye de los edificios de la Ciudad de la Justicia, abierta desde noviembre de 2013, y ahora lo que se pretende es *“mejorar el encuentro del paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta”*. Algo indeterminado, y sobre todo, inejecutado.

**La superficie total objeto de expropiación es de 1.224,99 m2.**

El objeto del Convenio es la *“inmediata”* expropiación de esta superficie. La firma tiene lugar el 12 de marzo de 2015. A fecha de hoy la *“inmediata”* obtención del vial tan necesario, según los informes emitidos por el Jefe de Servicio de Planeamiento, todavía siguen en manos de la propiedad de DISA.

**VI.-** Además se propone el cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en el acceso del barrio histórico de Vegueta, enfrente de la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Aguilar. Siendo el uso modificado a Uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicios. Con ello se mejora el paisaje urbano de este ámbito de ciudad y se cualifica el acceso al histórico barrio de Vegueta (según documentación gráfica e infografía adjunta).

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA 127/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

VII.- Finalmente se propone el cambio de uso de la parcela situada en el barrio de La Vega de San José, que forma parte de una parcela urbanística de mayor cabida clasificada como suelo urbano calificado con la Ordenanza Zonal E-11, para su clasificación como suelo urbano calificado con la ordenanza Estación de Servicios (ES), Capítulo 4.15. Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicios., Normas Urbanísticas, Ordenación Pormenorizada , Título IV.

VIII.- Que los artículos 236 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TR-LOTENC'00), habilitan al Excmo. Ayuntamiento para la suscripción de convenios urbanísticos tendentes a la preparación de actos que viabilicen el que por el Ayuntamiento se acceda a la titularidad del suelo necesario para acometer actuaciones públicas programadas, que interesa a los fines municipales tras la firma del presente convenio. En su virtud se propugna la suscripción del presente CONVENIO que tiene por objeto la cooperación urbanística para la fijación por mutuo acuerdo del justiprecio expropiatorio de terrenos destinados a Espacios Libres de "DISA" mediante la adquisición de terrenos de valor equivalente para facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación.

En cuanto al cumplimiento de la idoneidad y viabilidad del presente convenio, cabe

Es evidente que el convenio es contrario a la Ley: permítasenos la insistencia. Si había una unidad de actuación no se podía conveniar la expropiación. No cabe el mutuo acuerdo cuando el administrado deber ceder obligatoria y gratuitamente el suelo.

En cuanto al apartado séptimo del convenio, nos remitimos al comparativo de valoraciones. Los técnicos municipales asumen las valoraciones realizadas por DISA, algunas de las cuales ni siquiera fueran valoradas contradictoriamente por la propia Administración, sin que haya explicación plausible.-

#### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** Las partes fijan de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro y propiedad de "DISA", de 1.224,99 m2, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente en las estipulaciones tercera y cuarta:

El "detalle cronológico de las ESTIPULACIONES TERCERA y CUARTA", dejan bien claro, como ya es ha dicho anteriormente que DISA obtiene, ya lo ha obtenido, todo lo que se establece en los apartados de la ESTIPULACIÓN PRIMERA que son los siguientes:

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	128/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** Las partes fijan de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro y propiedad de "DISA", de 1.224,99 m2, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente en las estipulaciones tercera y cuarta:

El Ayuntamiento, hasta la fecha actual, no ha obtenido los 1.224,99 m2 comprometidos. Teóricamente, esta superficie, se expropiaba en el acto de la firma de "mutuo acuerdo". El Servicio de Planeamiento durante la tramitación del Expte. 2.5.74, introduce la cláusula 4.7 de la ESTIPULACIÓN CUARTA que, como se sostiene en el informe del Jefe de Servicio de fecha 3 de diciembre de 2014, de contestación a las acertadas objeciones sobre el contenido del Convenio recogidas en el informe de la Interventora General del Ayuntamiento, de fecha 2 de diciembre de 2014,

**VIII.-** Sobre la falta de perfección de la cesión de la parcela de la Vega de San José.  
Tan sólo insistir en que se trata de una parcela de cesión obligatoria y gratuita, circunstancia reconocida por el Gobierno de Canarias como titular registral actual, estando pendiente únicamente de la formalización de la transmisión. Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.

Es decir, en el Convenio no se fija un plazo para el cumplimiento de la cesión de la parcela de la Vega de San José a DISA; pero mientras tanto, gracias a la ESTIPULACIÓN CUARTA, mas concretamente, el apartado 4.7, DISA no cederá la propiedad de los 1.224,99 m2 hasta que el Ayuntamiento no cumpla con lo estipulado en este apartado.

El Servicio de Planeamiento, después de argumentar lo necesario y urgente de la expropiación, ahora le dice a Intervención que no hay nada de qué preocuparse, ya que, según sus palabras textuales; "en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento,..." Claro que es así, pero mientras tanto, tal como dice el apartado 4.7, en el "PLAZO MÁXIMO DE UN MES, DESDE LA FORMALIZACIÓN DE LA TRANSMISIÓN (nunca antes) de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el PLAZO MÁXIMO DE SEIS MESES (sic) DESDE LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para DESTINARLA A VIAL Y ESPACIO LIBRE."

117

1298

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	129/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

4-7.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

El perjuicio para la Administración es evidente, ya que se incluyó en la negociación una parcela que era del Gobierno de Canarias, y que finalmente nunca fue titularidad municipal. Además, DISA sigue explotando la estación de servicio de la calle Alcalde Díaz-Saavedra, abonando la irrisoria cantidad de 876.586,63 € (con una valoración hecha a la carta y sin contraste). Veamos el contenido del Convenio al respecto:

**TERCERA.- Actos efectivos a la firma del Convenio:**

3-1.- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €.

3-2.- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial, sin que impida el normal funcionamiento de la estación.

El espacio que se cede se identifica en plano adjunto, pudiendo sufrir pequeñas variaciones:



Sin entrar a valorar lo ilegal del apartado 3.2 que, como ya hemos dicho, no aparece contemplado en ninguna parte de la normativa urbanística y es una “pura invención” del Servicio de Planeamiento sin que haya sido justificada la viabilidad de esta propuesta por informe jurídico alguno; lo que sí hay que decir es que a día de hoy ni siquiera, DISA, ha tenido la delicadeza de “ceder el uso” de dicho vial.-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	130/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



En cambio, como se observa a continuación, sí que se han cumplido las siguientes Estipulaciones:

**4-1.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo – Altavista.

Ya cedida. DISA ya es la propietaria de los terrenos que albergan la estación de servicio. de la calle Obispo Romo-Altavista.

**4-2.-** El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigente UA.1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPRI, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.

DISA ya tiene recalificado la sustitución del uso "estación de servicio" por uso residencial con una altura de 4 plantas. Los 1.224,99 m2 que debían ser cedidos al Ayuntamiento, como consecuencia de los estipulado en el 4.7, ni siquiera están previstos en un hipotética modificación (a la que se le llama "menor") a la que, todavía, se ve obligada la Administración para dar cumplimiento a unos compromisos adquiridos con la firma del convenio.-

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) de la aprobación del expediente de Modificación.

Mientras el Ayuntamiento sí cumple, en cuanto a la cesión de los 1.224,99 m2, en virtud de la cláusula 4.7. aún no ha recibido nada. Y todavía está por ver la legalidad y viabilidad de la modificación menor del SG-14.-

**4-3.-** El convenio también afecta a la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso de Oficinas.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el B.O.P de la aprobación del expediente de Modificación.

DISA ya tiene recalificado el uso de estación de servicio a uso oficinas, pero manteniendo una "pequeña Estación de Servicio" y obviando la intención de reubicar "determinadas" estaciones de servicio.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	131/206



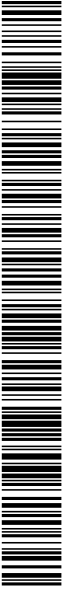
Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

4-4.- El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

Imposible de realizar por cuanto dicha parcela se destinan a infraestructuras de la Metroguagua.

4-5.- El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

No consta

4-6.- Complimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

Imposible su cumplimiento. Y en cualquier caso, ésa era una parcela que está situada en plena trama urbana (calle Alicante, Vega de San José, en la rotonda cercana a la Comandancia de la Guardia Civil).-

**VIGESIMOQUINTO.- Informe acreditativo de la procedencia de la inscripción de la finca registral 92.307 a favor de DISA de fecha 13 de marzo de 2015. (JST/AHA/MJTN págs. 617-620 Expte. 2.5.74) en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con el ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 12 de marzo de 2015.**

  
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
Área de Gobierno de Ordenación del territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua  
Servicio de Urbanismo  
Ref.: JST/AHA  
Expte: 2.5.74  
Doc: 2015-03-13 informe



**ASUNTO:** informe acreditativo de la procedencia de la inscripción de la finca registral número 92.307, que obra al tomo 2.927, libro 980, folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número 5 de las Palmas de Gran Canaria, a favor de DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SA, en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 12 de marzo de 2015.

**INFORME**

Ya hemos visto que se ha beneficiado total y absolutamente a DISA (imposibilidad de ceder la parcela de la Vega de San José; nuevo planteamiento de cesión alternativa de otra parcela para cumplir con un Convenio que en nada motivaba la urgencia de la medida, etc). Un nuevo

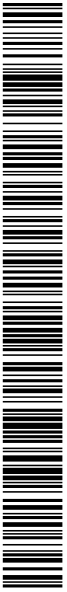
Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	132/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

episodio se observa cuando se lee el informe acreditativo de la procedencia de la inscripción de la parcela de la E.S. de Obispo Romo-Altavista, redactado y firmado por el arquitecto del Servicio de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, y avalado con el visto bueno del Jefe del Servicio, D. José Manuel Setién Tamés. El Sr. Hernández, viene a decir:

III.- Fruto de las conversaciones y de distintos escritos formulados, las partes fijan, de mutuo acuerdo, el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, propiedad de "DISA", asumiendo los siguientes compromisos:

Primero.- La entidad "DISA" se compromete a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la parte de la parcela de su propiedad en la que se sitúa la actual Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, existiendo urgencia para ello debido a la necesidad de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados.

Ya no se sabe si parte de la parcela se debe obtener con la mayor de las urgencias por la necesidad de ponerla en funcionamiento, *"...debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados o más bien, como dice el convenio; ...con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta,..."*; o incluso, *¿"...para facilitar y garantizar la viabilidad y la agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación."*

Hay que decir que de la estipulación primera del convenio firmado un día antes (12 de marzo de 2015) de la fecha del informe evacuado por el Sr. Setién (13 de marzo de 2015), el motivo de la "apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados.", ya no parece ser el principal motivo de la urgencia y necesidad del procedimiento, ya que dicho motivo ha desaparecido del literal de la redacción del documento firmado. Ahora, la motivación, según el EXPONENDO "V" del documento, es la conexión de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, *"con la finalidad de mejorar el encuentro del paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta."*

V.- Que se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	133/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la mayor parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a Espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio.

“...se hace preciso la INMEDIATA ADQUISICIÓN (sic!!)

VIII.- Que los artículos 236 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TR-LOTENC'00), habilitan al Excmo. Ayuntamiento para la suscripción de convenios urbanísticos tendentes a la preparación de actos que viabilicen el que por el Ayuntamiento se acceda a la titularidad del suelo necesario para acometer actuaciones públicas programadas, que interesa a los fines municipales tras la firma del presente convenio. En su virtud se propugna la suscripción del presente CONVENIO que tiene por objeto la cooperación urbanística para la fijación por mutuo acuerdo del justiprecio expropiatorio de terrenos destinados a Espacios Libres de "DISA" mediante la adquisición de terrenos de valor equivalente para facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación.

Recuérdese que el Sr. Setién en su informe, de fecha 3 de diciembre de 2014, en contestación al informe de la Intervención General del Ayuntamiento, de fecha 2 de diciembre de 2014, manifiesta que:

VIII.- Sobre la falta de perfección de la cesión de la parcela de la Vega de San José. Tan sólo insistir en que se trata de una parcela de cesión obligatoria y gratuita, circunstancia reconocida por el Gobierno de Canarias como titular registral actual, estando pendiente únicamente de la formalización de la transmisión. Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.

Es decir, para “...facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General del Municipio de Ordenación.”, se firma un Convenio en el que para cumplir con la parte principal del mismo, como es la cesión de los famosos 1.224,99 m2, por parte de DISA “...no se fija plazo para su cumplimiento,...”, pero en cambio sí que se fija plazo, con la mayor premura por cierto, (nótese que el Convenio se firma el 12 de marzo, y ya, el 13 de marzo, el Servicio de Planeamiento está haciendo su informe para inscribir la parcela de Obispo Romo-Altavista a nombre de DISA), para ceder a DISA todo lo acordado y que DISA mantenga la titularidad de su propiedad hasta tanto en cuanto el Ayuntamiento no cumpla con su parte. DISA consigue inscribir la parcela de Obispo Romo-Altavista el 7 de mayo de 2015 (no han pasado ni dos meses desde la firma del Convenio “expropiatorio”), según consta en Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad N° 5 de Las Palmas( JST/AHA/MJTN págs. 688 Expte. 2.5.74).

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	134/206

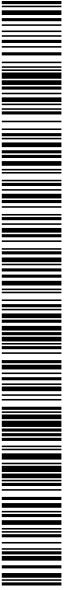


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Pero para lo que era necesario y urgente obtener para *“...facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General del Municipio de Ordenación.”*, no hay fecha. Para muestra de lo que decimos, volvemos a citar las estipulaciones tercera y cuarta del Convenio, donde se muestra claramente *“lo bien defendidos que estuvieron los intereses municipales para *“facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General del Municipio de Ordenación.”*”*

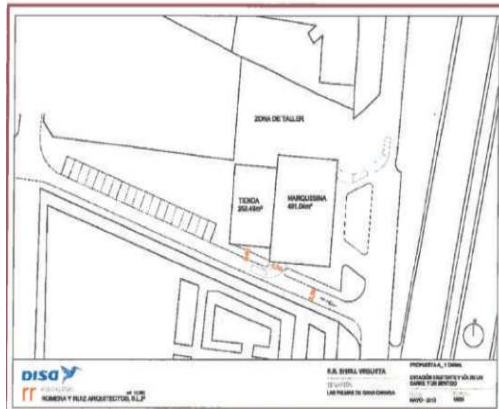
**TERCERA.- Actos efectivos a la firma del Convenio:**

**3-1.-** A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €.

El acto efectivo, por parte de DISA, solo consistió en la entrega de dicha cantidad. El apartado siguiente se quedó en eso, en una simple manifestación de intenciones.

**3-2.-** A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial, sin que impida el normal funcionamiento de la estación.

El espacio que se cede se identifica en plano adjunto, pudiendo sufrir pequeñas variaciones:



No ha habido cesión de uso alguna. Ni se ha ejecutado vial alguno. Entre otras cosas porque sería ilegal ya que se está acordando en convenio en contra de lo que estipula un norma con rango reglamentario como es el Plan General de Ordenación vigente. Por lo que el convenio debe ser declarado NULO DE PLENO DERECHO por tener un contenido imposible

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	135/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

(art. 47.1.c) y f) Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y de las Administraciones Públicas) y por permitir que se adquirieran derechos (Cesión de Obispo Romo-Altavista, entre otras), cuando se carecía de los requisitos esenciales para su adquisición.

En cambio, como se observa a continuación, sí que se han cumplido las siguientes Estipulaciones:

**CUARTA.-** Actos a los que se obligan las partes como consecuencia de la firma del Convenio:

**4-1.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo – Altavista.

Como ya hemos recalcado, el expediente para la transmisión se puso en marcha al día siguiente de la firma del Convenio y en un plazo inferior a dos meses se cedió a DISA los terrenos municipales que albergan la E.S. de la calle Obispo Romo-Altavista.

**4-2.-** El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigente UA.1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPR1, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.

DISA ya tiene recalificado la sustitución del uso ES por uso residencial con una altura de 4 plantas. Los 1.224,99 m2, que debían ser cedidos al Ayuntamiento, tendrán que esperar.

**4-3.-** El convenio también afecta a la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso de Oficinas.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el B.O.P de la aprobación del expediente de Modificación.

DISA ya tiene recalificado el uso de ES (estación de servicio) a uso oficinas, pero eso sí, manteniendo una "pequeña Estación de Servicio", pasando por encima de la intención de reubicar "determinadas" estaciones de servicio. Esta, por lo visto, es una Estación de Servicio "indeterminada". Ya se ha cumplido con casi todo lo que DISA quería y ahora vemos lo que tiene

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	136/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



que "seguir" haciendo el Ayuntamiento para, quizás, algún día, si la Modificación logra prosperar, algo harto difícil, consigue obtener transmisión de la propiedad del suelo necesario para la ejecución del vial y el espacio libre y la "mejora del encuentro del espacio urbano con el cementerio de Vegueta".-

Véase la estipulación 4.4:

**4-4.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

Esto no se llevó a cabo.-

**4-5.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

Ya hemos hablado sobre esta cuestión. La parcela ha sido destinada a otro uso. Al no ser posible cumplimentar este apartado, y por tanto, no prosperar la cláusulas 4-4 y 4-5, entonces ya, podemos leer el apartado 4-7.-

**4-7.-** En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinaria a vial y Espacio Libre.

O sea, contenido del acuerdo:

**ACTO 1º.- UN MES desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José a DISA.**

**ACTO 2º.- Presentación del Proyecto de Construcción de la E.S.**

**ACTO 3º.- ¡SEIS MESES! DESDE LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA. Entonces sí, ya con licencia otorgada y propiedad en la mano, entonces DISA, y sólo entonces, deberá ceder la titularidad de los terrenos que eran tan necesarios.**

**VIGESIMOSEXTO.- Resolución del Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas por la que se dispone el inicio del expediente para la inscripción de la finca registral 92.307 a favor de DISA. Resolución 2015-8893 de fecha 17 de marzo de 2015. (JST/AHA/MJTN págs. 621-628 expte. 2.5.74) en cumplimiento del convenio**

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	137/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006734ad12c0c082d07e5303080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 12 de marzo de 2015.

Con inusitada rapidez, cinco días, el 17 de marzo de 2015, de la firma del convenio expropiatorio. Por supuesto, la comunicación de la resolución se redacta al día siguiente, 18 de marzo, y DISA lo recibe el 19 de marzo.



Trámite: Notificación  
 Destinatario: DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.  
 Asunto: Resolución 8893/2015  
 C/.: Párroco Villar Reina, nº 1  
 35011 - Las Palmas de Gran Canaria -

El señor concejal de gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, ha dictado en el expediente referenciado la Resolución número 8893/2015, registrada en el Libro de Resoluciones y Decretos del Alcalde con fecha 17/03/2015, en cuya virtud se dispuso el inicio del expediente para la inscripción de la finca registral número 92.307, que obra al tomo 2.927, libro 980, folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número 5 de Las Palmas de Gran Canaria, a favor de DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A., en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con este Excmo. Ayuntamiento con fecha 12 de marzo de 2015.

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos, adjuntándose copia de la citada Resolución y requiriéndole/s para que, en el plazo de QUINCE DÍAS desde su recepción, presten su conformidad al respecto, a fin de continuar con la oportuna tramitación administrativa.

Las Palmas de Gran Canaria, a 18 de marzo de 2015.

LA JEFA DE NEGOCIADO  
  
 Mª Elba de León Rodríguez



Y, sin esperar ni tan siquiera a que transcurriera 5 días desde la recepción (tenían 15 días para contestar), como no podía ser de otra forma, DISA presta su consentimiento al inicio del trámite mediante escrito de fecha 23 de marzo, y Registro de Entrada en el Servicio de Urbanismo de fecha 27 de marzo de 2015.

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	138/206

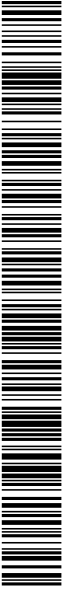


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5363080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

57




**AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**

ÁREA DE GOBIERNO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y AGUA

Asunto: Resolución 8893/2015

Disa Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U. (Disa Red), con C.I.F. A-38453809, con domicilio en Santa Cruz de Tenerife, calle Álvaro Rodríguez López nº 1, C.P. 38003, y en su nombre y representación, en su condición de Director Gerente y Apoderado, D. Bernabé Rodríguez-Pastrana Malagón, mayor de edad, provisto de D.N.I. nº 41.981.982-I, como mejor proceda comparece y

EXPONE

25 MAR 2015

ENTRADA  
Nº 49243

Que con fecha 19 de marzo de 2015 se ha notificado la Resolución número 8893/2015, de esa Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en cuya virtud se concede a esta empresa un plazo de quince días hábiles para prestar conformidad al inicio del expediente para la inscripción de la finca registral número 92.307, que obra al Tomo 2.927, Libro 980, Folio 59, Inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad nº 5 de Las Palmas de Gran Canaria, a favor de Disa Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U., en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con ese Excmo. Ayuntamiento con fecha 12 de marzo de 2015.

Que esta empresa, por medio del presente escrito, manifiesta su expresa conformidad con el tenor de la mencionada Resolución.

Santa Cruz de Tenerife, a 23 de marzo de 2015



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
SERVICIO DE URBANISMO

27 MAR. 2015

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	139/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

**VIGÉSIMOSEPTIMO.- Informe técnico y jurídico acreditativo de la procedencia de la inscripción de la finca registral 92.307 a favor de DISA de fecha 13 de abril de 2015. ( JST/AHA/MJTN págs. 617-620 expte. 2.5.74) en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 12 de marzo de 2015.**

Habida cuenta la prisa con que se ha tramitado el expediente, se soslayó la emisión de informe jurídico. Tan solo constaba el Informe de un Técnico (el evacuado por el Arquitecto del Servicio de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, el 13 de marzo de 2015, un día después de la firma del Convenio). Sin retrotraer las actuaciones al momento en el que se cometió el defecto que dictaba la ANULABILIDAD DEL ACTO, con la correspondiente subsanación del informe omitido, evacúan nuevo informe y continúan con el procedimiento. Y son emitidos con fecha 13 de abril de 2015, cuando ya se ha dictado la resolución y se ha tramitado todo el procedimiento.

 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
 Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua  
 Servicio de Urbanismo  
 Ref.: JST/AHA/MJTN  
 Expte: 2.5.74  
 Doc: Informe Técnico Jurídico



**ASUNTO:** Informe técnico y jurídico acreditativo de la procedencia de la inscripción de la finca registral número 92.307 obrante al tomo 2.927, libro 980, Folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número 5 de Las Palmas de Gran Canaria, a favor de DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SAU, en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito entre dicha Entidad y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con fecha 12 de marzo de 2015.

**ANTECEDENTES**

La prisa por tramitar el expediente es de tal calibre que no se dan cuenta de que vuelven a utilizar la misma motivación errónea que utilizó el señor Hernández Álvarez en su primer informe de 13 de marzo. Hete aquí:

3.- Fruto de las conversaciones y tras distintos escritos formulados, las partes fijaron de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, propiedad de DISA, asumiendo los siguientes compromisos:

Primero.- La entidad "DISA" se compromete a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la parte de la parcela de su propiedad en la que se sitúa la actual Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, existiendo urgencia para ello debido a la necesidad de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	140/206

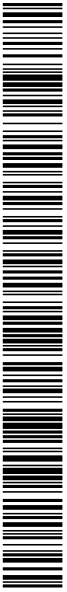


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Las mismas críticas vertidas en el ordinal vigésimoquinto de este escrito son reproducibles en este ordinal, con el único añadido de que el nuevo informe es un mixto, informe “técnico-jurídico”, en el advertimos un nuevo vicio. Así como cuando se evacuó el primer informe, por parte del Arquitecto del Servicio, se podría considerar comprensible la circunstancia de que se omitiera el análisis de las circunstancias urbanísticas del suelo (clase, categoría, y calificación del suelo), ya que se podría entender que pudiera tratarse de una cuestión eminentemente jurídica, más que técnica, ahora, con el nuevo informe que, dicho sea de paso, insistimos, es un “burdo” intento de reparar un defecto de “anulabilidad”, la intervención de una técnico jurídica, D<sup>a</sup> María Jesús Temes Nistal, debió provocar que se detectara la circunstancia urbanística real del suelo.-

Es decir, los conocimientos jurídico-urbanísticos con los que, se presume, cuenta la técnico jurídica del Servicio de Urbanismo, debió llevar a ésta a detectar la condición de Unidad de Actuación (UA-VT-1) de la parcela donde se ubica la Estación de Servicio, en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, afectada por la obtención del vial y el espacio libre.-

Y haber dado curso a la advertencia correspondiente de que se debía, en primer lugar, modificar el planeamiento vigente, con anterioridad al inicio del procedimiento de expropiación, a través de Convenio Preparatorio. Que no era legal iniciar un procedimiento de expropiación cuyo cumplimiento, entre otras cosas, implicaba la cesión de la parcela de Obispo Romo-Altavista, sin que con anterioridad el planeamiento fuera modificado. Por lo que la inscripción de la finca registral número 92.307, como consecuencia del convenio urbanístico suscrito entre DISA, no debió ser informada favorablemente. En cambio, la única mención a la que hace referencia el meritado informe, sobre la condición urbanística del suelo en cuestión, es la del ANTECEDENTE 2.-, que dice lo siguiente:

2.- En virtud de Resolución de 4 de junio de 2013 del concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, se dispuso el inicio del expediente para la suscripción del citado convenio urbanístico con referida mercantil, a fin de obtener el suelo afectado para vial y espacio libre grafiados en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-20T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

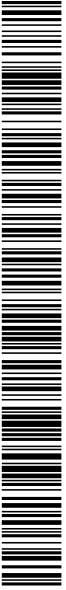
Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA 141/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1008754ad12c0c082d07e53c3080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

¿Es casualidad que, a estas alturas de la tramitación, se haya hecho desaparecer la mención que, con respecto al inmueble de titularidad de la mercantil DISA, se hace, tanto en la Resolución del Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, de fecha 4 de junio de 2013, como en el literal del Convenio “expropiatorio”, firmado con fecha 12 de marzo de 2015, que menciona el PLANO DE REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN RS-20T y la UA-VT-1 (Unidad de Actuación)?

Según el ANTECEDENTE TERCERO, 3-b-1), de la Resolución de 4 de junio de 2015, la Situación actual, en aquel momento, de la Parcela catastral 9677205DS5097N0001SR, titularidad de DISA RETAIL ATLÁNTICO, S.L.U., con una superficie de parcela de 1805,00 m2, era la siguiente:

Conforme al vigente Plan General de Ordenación la totalidad de la parcela aparece identificada en el plano de regulación como UA-VT-1, como ámbito de suelo urbano no consolidado ordenado directamente por el Plan General, a gestionar a través de la delimitación de Unidades de Actuación, dentro del grupo de Unidades de Actuación definidas por distintos Planes Especiales, en este caso UA-VT-1 “Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana”, afectándose parte al dominio público (vial y Espacio Libre) y el resto calificándose como AP (Aparcamiento en edificio). Se acompaña copia parcial de la Hoja RS-20T del Plan de Regulación del Suelo y la Edificación del PGO.



La Estipulación IV, letra A, apartado A.1, literalmente, dice lo siguiente:

**A. CON RESPECTO A LOS INMUEBLES DE TITULARIDAD DE LA MERCANTIL DISA:**

**A.1.-** La parcela que ocupa la Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, está clasificada como suelo urbano calificado con la ordenanza Aparcamiento en Edificio y está recogida dentro de la Unidad de Actuación UA-VT-1.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

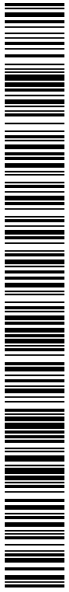
FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	142/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



1006754ad12c0c082d07e5303080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Se debe reseñar que tanto los informes jurídicos, como en su caso los técnicos, a otra escala, deben examinar los hechos y antecedentes que existen en los documentos del expediente y a la vista de los mismos deben aplicar los fundamentos de derecho correspondientes para determinar si es conforme o disconforme con las normas jurídicas las actuaciones realizadas. Los informes jurídicos, y en su caso los técnicos, deben examinar los hechos y antecedentes que existen en los documentos del expediente y a la vista de los mismos deben aplicar los fundamentos de derecho correspondientes para determinar si es conforme o disconforme con las normas jurídicas las actuaciones realizadas.

Pero la definición anterior brilla por su ausencia en el presente caso. El novedoso informe "técnico-jurídico emitido hace un mero recorrido por los Antecedentes, para luego, como ya se ha visto anteriormente, fundamentarlos con más intención de hacerlos encajar en lo pretendido que, por el contrario, en cuestionar su legalidad para determinar su conformidad o disconformidad de las actuaciones realizadas con las normas jurídicas.

Para muestra de lo alegado, mostramos el párrafo cuarto del FUNDAMENTO DE DERECHO UNICO del informe.

A los convenios urbanísticos de planeamiento se refiere el art. 236.5 TRLOTENC'00 al señalar que "sólo tienen efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumentos de que se trate sobre la base del acuerdo de oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva resolución de ordenación ambiental, territorial o urbanística". Es decir, vinculan solo en orden a la admisión a trámite de la alteración del planeamiento, de tal forma que si esta revisión o modificación no se produce, o se produce en términos sustancialmente distintos a los pactados el convenio queda, sin más, sin efecto.

Efectivamente, así es, todos los Convenios Urbanísticos son de Planeamiento, no hay duda. Pero la diferencia está en si son:

1. DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN urbanística que está en vigor (art. 236.3.a) TRLOTENC'00). Por lo que deben limitarse a asumir la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución establecida por el planeamiento (en vigor) en el momento de su celebración. Y en ningún caso, de su cumplimiento podrá resultar la modificación, alteración, excepción o dispensa alguna, de la ordenación que establezca el Plan General de Ordenación.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

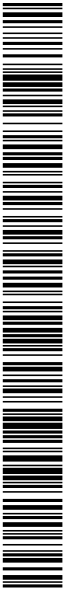
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	143/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

2. DE MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN EN VIGOR (art. 236.3.a) TRLOTENC'00) por ser precisa dicha modificación para la viabilidad de lo que se estipula en el Convenio. Estos Convenios se llaman PREPARATORIOS, porque adecuan la normativa urbanística para que se puedan dictar las resoluciones que sean "procedentes" (que están de acuerdo con la normativa en vigor) para la consecución de lo pactado.

NO HAY OTRO TIPO DE CONVENIOS. No, al menos, de los que quedan recogidos en el Capítulo IV, DEL TÍTULO VII del TRLOTENC'00. Lo anterior, nos lleva a concluir que no se trata de extraer el párrafo de la Ley que mejor encaja en nuestro propósito, sino de leer la norma completa para entender lo que el planificador pretende con ello. El principio del párrafo transcrito del literal del Fundamento de Derecho del informe técnico-jurídico hace referencia a los Convenios Urbanísticos de Planeamiento "PREPARATORIOS". Los del artículo 236.3.b) TRLOTENC'00. Por lo que debió decir lo siguiente:

*"Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumento de que se trate sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación ambiental, territorial o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento."*

*"Es decir, vinculan solo en orden a la admisión a trámite de la alteración de planeamiento, de tal forma que si esta revisión o modificación no se produce, o se produce en términos sustancialmente distintos a los pactados el convenio queda, sin más, sin efecto."*

Sin embargo, se soslaya que está informando un "convenio "expropiatorio" que nunca pudo llevarse a cabo por la simple condición urbanística del suelo. Estaba la técnico jurídica informante ante una unidad de actuación que preveía la cesión obligatoria y gratuita del vial y el espacio libre, mediante la ejecución urbanística del ámbito por uno de los Sistemas de Ejecución Privados previstos en la Ley.-

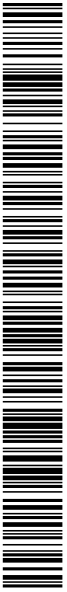
Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	144/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

En cambio, lo que se fundamenta en el informe es un Convenio “Preparatorio” al que llama “Expropiatorio”, Y esto es así porque, si lo que se pretendía era obligar a la Administración a obtener por expropiación lo que la norma le reconocía que podía obtener gratuitamente, algo que resulta del todo inconcebible, pero así se hizo, lo procedente hubiera sido plantear “previamente” la modificación de la normativa en vigor, que establecía la UA-VT-1, para dar viabilidad a lo que se pretendía estipular en el Convenio, adecuando la normativa urbanística para que se pudieran dictar las resoluciones que fueran “procedentes” (de acuerdo con la normativa modificada) para, posteriormente, hacer posible el planteamiento de expropiación que se pretendía.


Nunca se hizo así. Se dijo que había que expropiar, cuando no era cierto. Se inició un trámite que era ilegal por ser contrario al planeamiento vigente y, así y todo, se informó favorablemente el procedimiento para, finalmente, cometer la última ilegalidad, en contra de cualquier interés público, y terminar informando favorablemente el que se cediera gratuitamente a DISA los terrenos de las E.S. de Obispo Romo-Altavista que nunca debieron ser cedidos como consecuencia de la firma de un acuerdo NULO DE PLENO DERECHO.

Otra vez se vuelve a mezclar los términos. Se dice como Antecedente, que la URGENCIA de la obtención del vial consiste en la necesidad de poner en funcionamiento la prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer para ponerla en funcionamiento debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados. Pero en el Fundamento de Derecho, ya no es esto lo “necesario” y “urgente”, sino la “finalidad” es la “...de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta,...”. ¿Qué es lo que es “Urgente” y “Necesario”? ¿Con estos argumentos era factible informar favorablemente que se proceda a cumplir lo estipulado en un Convenio ilegal y que se ceda a DISA los terrenos de Obispo Romo-Altavista? Rotundamente no.

Pero se informó desfavorablemente, sino que lejos de advertirse las anomalías en la tramitación del expediente, con base en dicho informe tiene lugar la Resolución 2015-12062, de fecha 16 de abril de 2016, del Concejal de

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	145/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

Gobierno del Área de Ordenación del Territorio , Urbanismo, Vivienda y Aguas.

#### CONCLUSIÓN

A la vista de cuanto antecede, es por lo que se propone dar cumplimiento efectivo al convenio aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 5 de marzo de 2015, y suscrito por las partes intervinientes con fecha 12 del mismo mes y año, procediendo en consecuencia a hacer entrega efectiva a DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.U., de la finca registral número 92.307 obrante al tomo 2.927, libro 980, Folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número 5 de Las Palmas de Gran Canaria, siendo título suficiente para su inscripción el original del citado Convenio, junto con el certificado de la Resolución que se dicte acreditativa del cumplimiento de las estipulaciones pactadas y el escrito que se presente por los particulares con su visto bueno al contenido de la citada Resolución.

Las Palmas de Gran Canaria, a 13 de abril de 2015.

El Arquitecto  
  
Alejandro Hernández Álvarez



La Técnico Jurídica  
  
María Jesús Temes Nistal

#### VIGESIMOCTAVO.- Consideraciones jurídicas sobre la permuta de la estación de servicio de obispo romo.

En la práctica es tarea habitual la de tener que dilucidar si un convenio se extralimita en el régimen de estipulaciones por contravenir la legislación. Así por ejemplo las reglas de permuta de bienes. En este plano, puramente práctico, no es infrecuente que se celebren convenios urbanísticos que encubran un incumplimiento de las reglas de disposición de bienes locales, frente a lo cual reaccionan los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa. Este es el caso de la cesión en propiedad a DISA de la Estación de Obispo Romo, en donde se entregó la titularidad de un bien patrimonial sin recibir nada a cambio. El Convenio en cuestión eludió el régimen de permuta. LA PERMUTA TIENE QUE SER, SEGÚN LA JURISPRUDENCIA, ENTRE BIENES INMUEBLES, NO ENTRE BIENES Y DERECHOS (STS de 16 de febrero de 2005), interpretándose el término «bien inmueble» de forma estricta.-

134

1315

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA 146/206

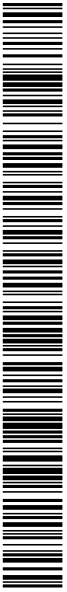


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082007e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/val/Doc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5363080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La STS de 16 de febrero de 2005 afirma que: «las consideraciones expuestas conducen a la conclusión de que se aceptó una oferta patrimonial en virtud de la cual se opera la enajenación de un bien patrimonial en contradicción con lo dispuesto en las normas que refieren a la enajenación de bienes patrimoniales y antes citadas, pues ni se ha realizado por subasta pública, ni se ha permutado el bien patrimonial con otro bien de carácter inmobiliario, toda vez que a cambio del mismo se recibe junto al solar de la CALLE000 núm. NUM000 la extinción de un derecho de arrendamiento, y en consecuencia falla uno de los requisitos que necesariamente han de concurrir para la enajenación mediante permuta de bienes patrimoniales, sin que por tanto sea necesario entrar en el análisis de las demás cuestiones planteadas por los actores».

La pregunta que cabe hacerse es si el inmueble de la calle Obispo Romo un bien patrimonial. La definición de bien patrimonial es la de aquellos bienes que son de titularidad de las administraciones públicas que no tienen el carácter de bienes de dominio público, es decir, que no están destinados directamente al uso público o afectados a un servicio público. Si no consta la afectación de un bien se presume su carácter patrimonial. Además, en el caso de la permuta, la ley exige (junto con una determinación referida al valor de los bienes inmuebles que se pretenden permutar) que se acredite en el expediente la «necesidad» de efectuar la permuta. Por lo tanto, en los convenios es imprescindible considerar si se está eludiendo el régimen material de las reglas de enajenación de bienes locales.-

En el momento en el que se pretende argumentar la perfección parcial del Convenio para justificar la transmisión del bien patrimonial de la Estación de Servicio denominada “Gasolinera Parque Hermanos Millares”, sita en la Calle Obispo Romo, del barrio capitalino de Altavista, se incumple la doctrina jurisprudencial establecida por el Tribunal Supremo que considera que la permuta tiene que ser entre bienes inmuebles, no entre bienes y derechos (STS de 16 de febrero de 2005). En la fecha de la emisión del informe “técnico-jurídico” favorable, aún, el Ayuntamiento no ha recibido la cesión de la propiedad de los terrenos afectados por el vial y el espacio libre, que DISA se compromete a transmitir, como consecuencia de la condición suspensiva que

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA 147/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

establece la estipulación cuarta, apartados 4-5; 4-6 y 4-7 del Convenio firmado el 12 de marzo de 2015.

**4-4.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

**4-5.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

**4-6.-** Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

**4-7.-** En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinaria a vial y Espacio Libre.

Como consecuencia de las cláusulas anteriores, porque, según el informe de fecha 3 de diciembre de 2014, en contestación al informe de la Intervención General del Ayuntamiento, de fecha 2 de diciembre de 2014:

*"Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento."*

**VIII.-** Sobre la falta de perfección de la cesión de la parcela de la Vega de San José. Tan sólo insistir en que se trata de una parcela de cesión obligatoria y gratuita, circunstancia reconocida por el Gobierno de Canarias como titular registral actual, estando pendiente únicamente de la formalización de la transmisión. Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.

El Código Civil regula, con ocasión de la compraventa, la institución que viene designándose en la ciencia jurídica con el nombre de tradición (traditio), y que es aplicable no sólo a la venta sino en general a todos los contratos traslativos del dominio (en nuestro caso el Convenio firmado con DISA). En nuestro Derecho, la entrega o tradición es el medio jurídico de transmitir al comprador la propiedad de la cosa o el derecho real sobre ella. Así, el artículo 609 de nuestro Código dice que la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, y el artículo 1095 CC

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=-. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	148/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=-

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

que el acreedor no adquiere derecho real sobre la cosa hasta que le haya sido entregada. El artículo 1462 del Código Civil que "se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador".

La perfección de la compraventa viene recogida en el Art. 1450 Código Civil cuando dice que la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado, es decir, la perfección del contrato de compraventa se produce cuando el comprador el vendedor llegan a un acuerdo sobre la cosa objeto del contrato (que se entregará) y el precio (que se pagará). Por su parte, la consumación del contrato, esto es la transmisión de la propiedad del vendedor al comprador, no ocurrirá hasta que tenga lugar la traditio, ya que como explica el Art. 609 ,Código Civil "la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición".-

Así, podemos decir que, para la consumación del contrato de compraventa es necesaria la entrega de la cosa y el pago del precio. No es suficiente la perfección del contrato de compraventa para que se entienda transmitida la propiedad de la cosa, sino que se requiere su consumación, esto es, la entrega de la cosa, para la adquisición de la propiedad. A pesar de que se pueda llegar a entender que la transmisión de la propiedad de Obispo Romo fuera legal -algo mas que cuestionable-; lo que sí queda claro que no debió ocurrir fue dejar al albur de la circunstancias el que la perfección de la cesión del inmueble por parte del Ayuntamiento a DISA estuviera sometido al cumplimiento de una condición suspensiva como la de que establece la cláusula 4.7 "... en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento,...".

El tiempo ha demostrado que existía una alta probabilidad de que el compromiso no pudiera ser cumplido, como así ha ocurrido finalmente. Esta circunstancia debió ser informada por los técnicos actuantes. Siendo así, y teniendo en cuenta que para la consumación del contrato de compraventa se hacía necesaria la entrega de la cosa, además del pago del precio, se debió establecer "ad cautelam", en el propio Convenio, que no se hiciera entrega de ningún bien patrimonial de la Administración, en tanto en cuanto, no quedara establecido el cumplimiento de los estipulado en las clausulas 4.4, 4.5 y 4.6.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	149/206



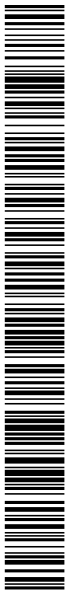
Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

No siendo suficiente la perfección del Convenio para que se entendiera transmitida la propiedad del vial y el espacio libre. Se requería además la consumación de lo acordado mediante la cesión de la propiedad, por parte de DISA, de los terrenos afectados por el vial y el espacio libre, por lo que no se podía entender adquirida la propiedad, como así ha resultado ser finalmente, por parte del Ayuntamiento. Por lo tanto, al NO haberse producido la consumación del convenio por no haberse transmitido la titularidad al Ayuntamiento de los terrenos comprometidos por DISA, sería de aplicación la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo que establece que la permuta tiene que ser entre bienes inmuebles, no entre bienes y derechos.-

Y si, por el contrario, lo que se quiso entender es que con la entrega de los 876.586,63 €, por parte de DISA, se cumplía parcialmente el convenio, lo que se produjo no fue una permuta, sino una enajenación. Por lo que habría de considerar que lo acordado en el Convenio en cuestión eludió el régimen establecido para la permuta y lo que realmente se acordó fue una enajenación encubierta.

El Ayuntamiento, entregando el bien a DISA, así, sin más, eludió el régimen material de las reglas de enajenación de bienes locales tal y como establece la STS de 14 de octubre de 2005. En la que el Alto Tribunal entiende que UN CONVENIO URBANÍSTICO EN EL QUE SE PACTA LA ENTREGA DE UN TERRENO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO A CAMBIO DE UNA COMPENSACIÓN ECONÓMICA IMPLICA O ENCUBRE LA ENAJENACIÓN DE UN BIEN LOCAL. Este procedimiento debería haberse realizado mediante el pertinente concurso, cosa que no ese hizo. De este modo, al tratarse de un convenio contrario a una norma imperativa, el mismo debe ser declarado NULO DE PLENO DERECHO.

**VIGESIMONOVENO.- Resolución del Concejal de Gobierno del área de Ordenación del territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas por la que se dispone la finalización del expediente para la inscripción de la finca registral 92.307 a favor de DISA. Resolución 2015-8893 de fecha 16 de abril de 2015. (JST/AHA/MJTN págs. 659 expte. 2.5.74) en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 12 de marzo de 2015.**

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	150/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==


**Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria**  
 Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas  
 Servicio de Urbanismo  
 Ref.: JST/AHA  
 Expte: 2.5.74  
 Doc: 2015-05-07 cert inscripción finca 92.307



**DON FELIPE MBA EBELE, SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**

**CERTIFICA:** Que según los antecedentes obrantes en el Servicio de Urbanismo existe una Resolución, del Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, de fecha 16 de abril de 2015, que literalmente transcrita dice lo siguiente:

**"Resolución del Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, por la que se da cumplimiento efectivo al convenio suscrito entre las partes con fecha 12 de marzo de 2015, previamente aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 5 del mismo mes y año, procediendo a hacer entrega efectiva de la Finca número 92.307 obrante al tomo 2.927, libro 980, folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número Cinco de Las Palmas de Gran Canaria a nombre de la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS N°5

Solicitante: Art. 19 Bis De La L.h.

**-- DATOS DE LA FINCA 92307 --**

Municipio: finca de Las Palmas Gran Canaria n°: 92307



Finca: 92307  
IDUFIR: 35011000943491

Naturaleza de la finca: PARCELA DE FORMA RECTANGULAR

**----- LOCALIZACIÓN -----**

Vía pública: CALLE OBISPO ROMO  
Número: an  
Nombre: GASOLINERA PARQUE HERMANOS MILLARES

Código Postal: 35011  
con una superficie del terreno de cuatro áreas noventa y ocho centiáreas ocho mil seiscientos centímetros cuadrados

LINDEROS: Norte, con la calle Obispo Romo.  
Sur, con la calle Eduardo Benitez Gonzalez.  
Este, con calle Parque Hermanos Millares.  
Oeste, con calle Parque Hermanos Millares.

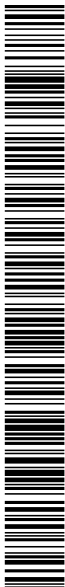
**----- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: -----**  
 URBANA: PARCELA de forma rectangular, denominada "Gasolinera Parque Hermanos Millares", en la calle Obispo Romo del termino municipal de ésta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Ocupa una superficie de cuatrocientos noventa y ocho metros con ochenta y seis decímetros cuadrados. Es bien de naturaleza patrimonial. Linder: al Norte, con la calle Obispo Romo; al Sur, con la calle Eduardo Benitez Gonzalez; al Este, con calle Parque Hermanos Millares; y al Oeste, con calle Parque Hermanos Millares.

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

Nombre del titular:	DNI/CIF	Tomo	Libro	Folio	Alta
DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS S.A.U.	A38453809	2927	980	59	2

100% del pleno dominio  
 Título: adjudicación de fincas.  
 Según certificación expedida con fecha 07/05/15, autorizada en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS, procedimiento /.

1006734ad12c0c08207e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	151/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

Recibí el original Hoy  
 16/08/2015



**ASUNTO:** Cambio de titularidad del inmueble de referencia catastral 7101201DS5170S0001FT.

Para su constancia, en el Padrón de Bienes Inmuebles, adjunto remito Certificación, calificada por el Registro de la Propiedad, acreditativa de la inscripción, a nombre de DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.U., del inmueble relacionado con el nº 958 del epígrafe 1A, denominado Gasolinera Parque Hermanos Millares, sito en la calle Obispo Romo, referencia identificado con la referencia catastral 7101201DS5170S0001FT, adjudicado como justiprecio y en pago de la expropiación de la parte de la parcela de propiedad de la citada entidad situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro.

Las Palmas de Gran Canaria, a 19 de agosto de 2015

El arquitecto municipal



Alejandro Hernández Álvarez

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN A NOMBRE DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA DE LA FINCA REGISTRAL 108.373 EN "LOS LOMOS" hoy "SAN LÁZARO".



SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, POR SUSTITUCIÓN DON DOMINGO ARIAS RODRIGUEZ, OFICIAL MAYOR, DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN 2666 DE FECHA 30/01/2017.

CERTIFICA: Que según los antecedentes obrantes en el Servicio de Urbanismo existe un informe del Técnico Superior de Urbanismo don Alejandro Hernández Álvarez, de fecha 20 de septiembre de 2017, que literalmente transcrito dice lo siguiente:

"ASUNTO: Inscripción en el registro de la Propiedad de la finca registral número 108.373 que obra al tomo 3.255, libro 1.308, folio 178, inscripción 12ª (por traslado de la finca nº 5.744), situada donde dicen "Los Lomos", hoy San Lázaro, de veinte mil novecientos trece metros cuadrados (20.913,00 m²), por cesión urbanística voluntaria y gratuita en cumplimiento de los compromisos suscritos en el Convenio de Adaptación Básica del PGMO al TR-LOTENC'00, de fecha 12 de marzo de 2004, con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1991, entre la entidad inmobiliaria Betanor, S. A. y el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

INFORME

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	152/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad120c008207e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Se solicita la inscripción de la finca registral número 108.373, situada en San Lázaro, obtenida por cesión urbanística voluntaria y gratuita en cumplimiento de los compromisos suscritos en el Convenio de Adaptación Básica del PGMO al TR-LOTENC'00, de fecha 12 de marzo de 2004 con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1991, entre la entidad INMOBILIARIA BETANCOR, S.A. y el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
 Área de Gobierno de Urbanismo  
 Servicio de Urbanismo - Gestión Urbanísticas  
 IEd: 1189549  
 Exp.: 65014/CONJ  
 Doc.: Registro Propiedad AC



<b>Asunto:</b> Solicitud de inscripción a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la finca registral 108.373 en "Los Lomos" hoy 35007 - Las Palmas de Gran Canaria San Lázaro.	<b>Destinatario:</b> Registro de la Propiedad de Las Palmas núm. 5 C/ Emílio Castelar 4-6, 2ª planta
---	---

Se solicita de ese Registro proceda a la inscripción de la finca registral número 108.373 que obra al tomo 3.255, libro 1.308, folio 176, inscripción 12ª (por traslado de la finca nº 5.744), situada donde dicen "Los Lomos", hoy San Lázaro, de veinte mil novecientos trece metros cuadrados (20.913,00 m2), por cesión urbanística voluntaria y gratuita en cumplimiento de los compromisos suscritos en el Convenio de Adaptación Básica del PGMO al TR-LOTENC'00, de fecha 12 de marzo de 2004, con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1991, entre la entidad Inmobiliaria Betancor, S. A. y el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Se adjunta a dichos efectos, entre otros documentos, la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, de la Dirección General del Catastro, Sede Electrónica del Catastro, confacción de planos georeferenciados de la parcela 31 del PP San Lázaro-La Palma..

LA JEFA DE NEGOCIADO  
 María Jesús Hernández Ramírez

108373

LAS PALMAS DE G.C. Nº5  
**Asiento Nº : 1119**      **Diario: 134**  
 Entrada Nº: 5484 DE 2.017  
 Presentado el día: 20/10/2017 a las 11:32  
 Tipo: CESION  
 Modo Presentación: Papeles      Fecha Límite: 13/11/2017

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	153/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1008754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Como consecuencia de las cláusulas 4.4, 4.5, 4.6 del Convenio de marzo del 2015, la obtención de los terrenos de la Vega de San José para el destino que estaba previsto no se llevaron a cabo. Estando así las cosas, ya en octubre de 2017, y como consecuencia de la cláusula 4.7 del Convenio, sigue sin saberse cuándo DISA cederá los terrenos que era tan urgente obtener y tan necesarios para el desarrollo del planeamiento urbanístico, si bien desde 2015 ya explota la estación de servicio de la calle Obispo Romo (recuérdese que la inscripción registral es de mayo de 2015).-

Recuérdese también que en virtud de lo acordado (entrega de la parcela de la Vega de San José) posponiendo en el tiempo la obligación de ceder por parte de DISA, el Ayuntamiento quedaba a expensas del cumplimiento de un imponderable. De tal modo que tienen la iniciativa de compensar a DISA con una parcela situada en la rotonda del Cementerio de San Lázaro y Estadio de Gran Canaria, para poder ofrecer un cambio a DISA.

Por tal motivo, una vez obtenida la titularidad de la parcela, sin que conste trámite ulterior, aparece de la nada un INFORME DE TASACIÓN de la Sociedad UVE VALORACIONES, Exp. 17-35-00171, de fecha 17 de marzo de 2017, realizado por D. Fernando González Peña, encargado por DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., para ser usado posteriormente en la propuesta de ADENDA que analizaremos en el siguiente ordinal.-

Hay que recalcar lo curioso de la metodología que se ha seguido a lo largo de todo este procedimiento, donde el mero espectador se queda siempre con la sensación de que DISA lleva la delantera. Para ejemplo, un botón; ya en marzo del año 2017, la finalidad de la valoración el terreno es, según dice la propia tasación, “para GASOLINERA en base a parámetros concretos.”

Es decir, ya en esa época (marzo de 2017), alguien de la compañía DISA, sin que medie propuesta ni tramitación alguna por parte del Ayuntamiento – hay que tener en cuenta que el informe evacuado por el arquitecto del Servicio de Urbanismo, don Alejandro Hernández Álvarez, sobre la procedencia de la inscripción de la parcela de IBSA, es de fecha 20 de septiembre de 2017-, ya se ha dado percatado de que la cesión de la Vega de San José va a ser imposible

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	154/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

por motivos obvios y entonces fija sus ojos en otra parcela y, lo que antes nadie a conseguido DISA sí lo consigue. Que el Ayuntamiento ponga en marcha una macro modificación para satisfacer sus intenciones.

Pero insistimos, es curioso denotar cómo DISA siempre parece ir por delante. Y lo mas curioso de todo, es que también consiga que el Ayuntamiento a todo le diga que sí, cuando todavía NO ha cedido nada de nada, y, para colmo, de por buena la tasación hecha con antelación sin ni siquiera plantear cualquier otra alternativa mediante otra tasación contradictoria para cotejar la realidad de los valores dados por DISA.

**TRIGESIMO.- Informe acreditativo, de fecha 30 de junio de 2017, de la procedencia de suscribir una adenda al convenio expropiatorio DISA-AYTO. LPGC de fecha 12 de marzo de 2015. ( JST/AHA/MJTN págs. 755-759 Expte. 2.5.74).**

RECIBO DE ENTREGA DE DOCUMENTOS  
 SERVICIO DE URBANISMO-GESTIÓN URBANÍSTICA  
 Nº 1234  
 FECHA 30/06/2017  
 DE: MARIA LUISA DUNJO FERNANDEZ

AYUNTAMIENTO Informe acreditativo de la procedencia de suscribir una Adenda al convenio expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2015 otorgado por este Ayuntamiento y la entidad DISA REC DE SERVICIOS PETROL FERROS SA.

Después de que DISA proponga al Ayuntamiento lo que desea, el Ayuntamiento, sin que medie más que el informe técnico, de fecha 30 de junio de 2017, una vez mas, del arquitecto del Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística, D. Alejandro Hernández Álvarez; pero sin que conste Informe Jurídico, ni controles previos de los órganos de control presupuestario, ni información pública, obviando el procedimiento establecido en la Ley del Suelo para la tramitación de los Convenios, accede a la propuesta.

Una vez mas, insistimos, el procedimiento se hace con todas la prisa del mundo para satisfacer los intereses de DISA, sin tener en cuenta la débil posición con la que fueron cubiertos los intereses municipales como consecuencia de las estipulaciones tercera y cuarta del Convenio firmado en el año 2015.-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	155/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Y así se deduce de los exponendos del Convenio que analiza el Sr. Hernández Álvarez con la intención de justificar la nueva propuesta en forma de "Adenda".

IV.- En la estipulación tercera del Convenio suscrito se relacionan los actos efectivos a la firma:

"3-1.- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €."

"3-2.- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial."

De la Estipulación 3-2, respecto a la "Cesión de Uso", "...al Ayuntamiento de una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial.", no se sabe nada hasta la fecha. Pero lo curioso es que el informe técnico tampoco dice nada acerca del incumplimiento de lo acordado en dicha estipulación por parte de DISA.

Es obvio que, a estas alturas, a pesar de que en ningún momento a lo largo de la tramitación se hace mención de que se hubiera pactado "Cesión de Uso" alguna y que, por lo tanto, tampoco existen informes que justifiquen la "posibilidad", oportunidad", y "conveniencia" de lo que se acuerda, deja bien a las claras que este último acuerdo, recogido en la Estipulación 3.2, fue una simple operación de maquillaje para encubrir que DISA, realmente, a cambio de una cantidad ridícula de dinero, si lo comparamos con todo lo que se le da a cambio, pudiera obtener todo lo que le interesaba con la máxima celeridad posible. Y, así y todo, si no era posible agilizar el trámite que, al menos, fuera recibiendo contraprestaciones parciales de lo acordado, mientras que las obligaciones contraídas por la entidad para con la Administración quedaban en un "ya veremos". Y esto es así, tal y como se reconoce en los apartados IV, V y VI del informe evacuado por el señor Hernández Álvarez:

V.- En la estipulación cuarta del Convenio suscrito se relacionan los actos a los que se obligan las partes, que seguidamente se reproducen para, a continuación, detallar su estado de cumplimiento:

"4-1.- El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo - Altavista."

- **Consta cumplimentado**, dado que con fecha 9 de julio de 2015 se inscribió el inmueble, en el Registro de la Propiedad, a nombre de DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.U.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	156/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Sí se cumplimentó la Estipulación 4-1 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en la "transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo-Altavista."

*"4-2.- El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigenta UA.1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPRI, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.*

*Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) de la aprobación del expediente de Modificación."*

**Consta cumplimentado**, según se acredita de la consulta del expediente de "Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan – San José", aprobado definitivamente el 29 de abril de 2015 y publicado en el B.O.P. número 71 de fecha 3 de junio de 2015 y número 103 de fecha 14 de agosto de 2015.

Sí se cumplimentó la Estipulación 4-2 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en el "cambio de calificación de la parcela de la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro-trasera del cementerio."

*"4-3.- El convenio también afecta a la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso de Oficinas.*

*Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el B.O.P de la aprobación del expediente de Modificación."*

**Consta cumplimentado**, según se acredita de la consulta del expediente de "Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan – San José", aprobado definitivamente el 29 de abril de 2015 y publicado en el B.O.P. número 71 de fecha 3 de junio de 2015 y número 103 de fecha 14 de agosto de 2015.

Sí se cumplimentó la Estipulación 4-3 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en el "cambio de calificación de la parcela de la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos."

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	157/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**"4-5.- El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral."**

- **Consta cumplimentado**, dado que con fecha 2 de diciembre de 2015 se suscribió el documento administrativo por el cual la Comunidad Autónoma de Canarias cede, a este Ayuntamiento, la finca registral número 13.177, de 258.568,90 m2 de superficie, correspondiente a la finca resto del Polígono Urbanístico de San Cristóbal, de la que forma parte la denominada. Finca registral que se inscribió a nombre de este Ayuntamiento con fecha 16 de febrero de 2016.

Si se cumplimentó la Estipulación 4-5 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en la "tramitación del expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, por el Gobierno de Canarias." Como se pudo ver, finalmente, éste último trámite resultó del todo estéril para los intereses de DISA y para el cumplimiento de lo pactado. Pero DISA no se quedó quieta. Una vez confirmada la imposibilidad de quedarse con dicha parcela, ya se encargó de "echarle el ojo" a otro terreno municipal para seguir acaparando "prebendas", pero sin haber cumplido el objeto principal de toda esta maraña de acuerdos, la cesión del vial y el espacio libre.

**"4-4.- El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio."**

- **Consta que el expediente de modificación no se encuentra en tramitación**, siendo ésta una de las causas que motivan la suscripción de la Adenda que se propone.

No se cumplimentó la Estipulación 4-4 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en el "cambio de calificación de la parcela de la Vega de San José.", para pasarla de uso residencial a uso de Estación de Servicio para luego cederla a DISA.

**"4-6.- Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José."**

- **No se ha tramitado por no haberse cumplimentado el punto 4-4.**

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	158/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1008754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

No se cumplimentó la Estipulación 4-6 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en la “cesión a DISA de la misma parcela.” Sin comentarios.

**4-7.-** En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.”

- No se ha tramitado por no haberse cumplimentado el punto 4-4.

No se cumplimentó la Estipulación 4-7 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en la “cesión al Ayuntamiento de la parcela de DISA situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.”

Hemos de añadir que tampoco ha sido cumplimentada la Estipulación 3.2: el hecho es que una de las cláusulas pactadas ha sido incumplida, por lo que debió denunciarse el incumplimiento del convenio, conforme a lo estipulado en el artículo 1.254 del Código Civil, y haber paralizado la tramitación. Una vez mas, algo que da mucho que pensar sobre la disposición de los informantes, y sobre la oportunidad y conveniencia de lo acordado. Se pasa por alto esta circunstancia y solo se habla de las estipulaciones no cumplimentadas que afectan únicamente a los intereses de DISA.

Si analizamos detenidamente lo que ha significado el incumplimiento de lo acordado para los intereses de DISA, y lo comparamos con lo que ha significado para los intereses de la Administración, es fácil detectar quién es el que sale siempre perdiendo con los acuerdos que negoció el Servicio de Urbanismo. Se hace ver en apartado VI del informe técnico evacuado para justificar la procedencia de lo que se propone:

**VI.-** Las estipulaciones 4-4, 4-6 y 4-7, relativas a la parcela de la Vega de San José, no han sido cumplimentadas porque se ha considerado la conveniencia de priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio. Y según conversaciones con los representantes de DISA, se muestran favorables a sustituir la parcela comprometida por otra situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro.

Es decir, todo lo justificado hasta el momento sobre la “necesidad”, la “urgencia”, la “obligación”, la “posibilidad”, la “oportunidad” y la “conveniencia”, se reduce ahora a que han “... *considerado la conveniencia de priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las*

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA 159/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

*Estaciones de Servicio.* Sin duda, la gran beneficiada es DISA, que una vez más, sale ganando con el cambio. De una parcela con la renta de situación como la que tenía la Vega de San José, a una parcela en pleno acceso al Estadio de Gran Canaria. Solo hay que analizar el flujo medio del tráfico entre una rotonda y la otra.-

Lo cierto es que no se ha podido hacer lo que se pretendía en un principio que ya, de por sí, era ilegal (no procedía la expropiación), e innecesario (con lo entregado a DISA hasta el momento se cubría, más que suficientemente con los valores necesarios para igualar el valor del vial y el espacio libre, tal y como ha quedado demostrado con la tasación realizada por ACTUA VALORACIONES), para cumplimentar el “nefasto” acuerdo para los intereses municipales al que se había llegado, por el simple motivo de que la parcela de la Vega de San José resultó destinada a cubrir las necesidades de las infraestructuras previstas para la metro-guagua.

Pero si ahora, para seguir cubriendo los intereses de DISA y continuar con el expolio pretendido, se da como explicación que la prioridad reside en la necesidad de “sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio”, el Servicio de Urbanismo y Gestión Urbanística del Ayuntamiento debió empezar a reconsiderar todo lo acordado con DISA hasta entonces. Entre otros motivos, porque, si la motivación ahora es otra, cambiada por la conveniencia de las nuevas circunstancias, se deberá buscar la forma de sacar la “pequeña” Estación de Servicio que, por acuerdo de Convenio, se deja en el núcleo colmatado del Barrio de Vegueta; o, sin ir mas lejos, buscar la forma de explicar como fue posible que se acordara la cesión de los terrenos de Obispo Romo-Altavista a DISA para dejar un Estación de Servicio en otra núcleo urbano colmatado de la ciudad.

En definitiva, lo que no se puede hacer es un urbanismo a la carta conforme a los intereses de una entidad privada. Adaptando la necesidad, la oportunidad o la conveniencia de lo que se pacta, según el momento que es más propicio para dichos intereses privados y donde los intereses de planeamiento del municipio siguen languideciendo a la espera de que alguien denuncie una situación tan kafkiana como a la que asistimos a lo largo de este proceso.-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	160/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Y así llegamos al culmen de tamaño despropósito con lo manifestado en el apartado VII del informe, donde, tras intentar justificar lo injustificable, dice lo siguiente:

VII.- Según informe de tasación emitido con fecha 17 de marzo de 2017, por la Sociedad de Tasación UVE Valoraciones, S. A., la parcela situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro tiene una superficie de 2.472,00 m2 y un valor de 1.729.227,08 €.

El citado informe de tasación, redactado a petición de DISA, se ha incorporado al expediente, asumiéndolo quien suscribe como propia, ya que se trata de una valoración que por su especificidad demanda la participación de técnicos especializados, que en este caso se encuentra avalada por una sociedad de tasación de reconocida trayectoria.

¿Se puede obviar la obligación legal de realizar una tasación contradictoria por parte del Ayuntamiento para establecer una comparación con la realizada por DISA que, al fin y al cabo, es la mayor interesada en que el acuerdo se cierre, basándola en un argumento tan débil como la que citamos a continuación?:

*“El citado informe de tasación, redactado a petición de DISA, se ha incorporado al expediente, ASUMIÉNDOLO QUIEN SUSCRIBE COMO PROPIA,(;!) ya que se trata de una valoración que por su especificidad demanda la participación de técnicos especializados, que en este caso se encuentra avalada por una sociedad de tasación de reconocida trayectoria.(;!)*

¿Qué tiene que ver que una sociedad de tasación tenga una reconocida trayectoria para que el Ayuntamiento no cumpla con la obligación, como así hizo en un primer momento, cuando la firma del convenio del 2015, de solicitar una tasación contradictoria que certifique la valoración dada por UVE, realizada a instancia de una de las partes interesadas que firma el Convenio? ¿Por qué en el proceso de tasación para la firma del convenio de 2015 sí se pide tasación alternativa por parte del Ayuntamiento y, en cambio, en el proceso de Adenda al convenio se da por buena la tasación de DISA sin que la Administración compruebe y justifique los valores? Con la afirmación realizada por el arquitecto del Servicio de Urbanismo, don Alejandro Hernández Álvarez, se incumple con la legalidad establecida en la Ley y el Reglamento de Expropiación Forzosa:

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	161/206



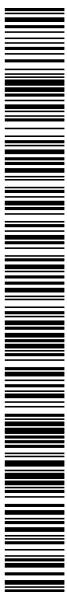
Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082007e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

VIII.- La citada parcela de 2.472,00 m2, situada en el acceso del Cementerio de San Lázaro, forma parte de una finca de mayor cabida, cedida por la entidad Inmobiliaria Betancor mediante Convenio de Adaptación Básica del PGMO al TRL-LOTENC'00, de fecha 12 de marzo de 2004, m con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1991, inscrita con el número de finca registral 108.373 que obra al tomo 3.255, libro 1.308, folio 176, Inscripción 12ª (por traslado de la finca nº 5.744), situada donde dicen "Los Lomos", hoy San Lázaro, con una superficie de veinte mil novecientos trece metros cuadrados (20.913,00 m2).

En estos momentos se está tramitando el expediente para inscribir, a nombre de este Ayuntamiento, la citada finca número 108.373.

Posteriormente se procederá a la regularización jurídica de la parcela mediante el otorgamiento de la oportuna licencia de segregación e inscripción en el registro de la propiedad como finca independiente.

Ya se ha comentado lo ilegal de la inscripción de la parcela cedida por IBSA, si el resultado de los Convenios firmados en su día (1999 y 2004) no tiene una traducción en la realidad que mantenga los aprovechamientos reconocidos al ESR-16 y con la nueva propuesta de Modificación sustentada en lo acordado en la "Adenda", no firmada, ni tramitada, se propone suprimir los mismos para convertir los terrenos en un aparcamiento.

IX.- La sustitución de la parcela de la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la de San Lázaro, conlleva la obligación de DISA a compensar al Ayuntamiento con la cantidad de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (53.304,69 €).

Parcela en la Vega de San José (calle Alicante nº 10)	1074.023,99 €
Parcela de San Lázaro	1.725.227,00 €
Compensación económica al Ayuntamiento	53.304,69 €

Es imposible que el problema del cambio de una parcela por otra se resuelve con una diferencia de 53.304,69 €. En definitiva y como conclusión, la gestión y la materialización de la ordenación establecida en el ámbito y remitida a la iniciativa privada (...) en las condiciones que se estipularon en el

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	162/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

“Convenio Expropiatorio” que, al efecto, fue suscrito entre las partes, brilló por su ausencia.-

Se decidió tramitar un “Convenio Expropiatorio” que, a la vista de todo lo expuesto, era del todo ilegal y, ahora, se pretende seguir conculcando la legalidad promoviendo una modificación menor que, en el fondo, lo único que persigue es recalificar unos terrenos y extraerlos del SG-14 para poder cederlos a DISA.

Y, por si esto fuera poco, analizando las Valoraciones que se hicieron para compensar la expropiación, tal y como explica el apartado de Valoración y Análisis Crítico de los Inmuebles realizado por la empresa de tasación ACTUA que fueron objeto del citado Convenio, se demuestra del todo innecesario, ya que con lo entregado hasta el momento queda mas que compensado el valor de la pretendida expropiación. Recuérdese que **NO ES NECESARIA LA APORTACIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN EL ACCESO AL CEMENTERIO DE SAN LÁZARO, como compensación y sustitución de la parcela prevista, situada en la Vega de San José, por la imposibilidad, por parte del Ayuntamiento, de poder aportar ésta última, la cual motivó la Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio PARA COMPENSAR EL VALOR DE EXPROPIACIÓN del suelo destinado a vial y espacio libre.**

Prosigue el informe técnico:

***X.- Lo anteriormente expuesto justifica y avala la operación a realizar, dado que se ESTIMA BENEFICIOSO Y NO CONTRAPUESTO A LOS INTERESES MUNICIPALES***

Es harto complicado de ver que lo realizado hasta el momento, o lo que se pueda realizar en el futuro, haya resultado beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales. No es nada complicado cuestionar que a un entidad mercantil se le reconozcan aprovechamientos edificatorios que suman casi 12.500 m2 de edificabilidad, bajo y sobre rasante, en distintos usos (residencial, aparcamiento, oficinas, estación de servicio), además de la cesión en propiedad de una parcela, con la estación de servicio ya en

151

1332

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	163/206

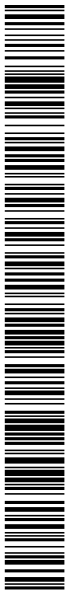


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

funcionamiento, de propiedad municipal, y la entrega de otra parcela de propiedad municipal para destinarla a uso de estación de servicio; todo ello, a cambio de una superficie de viario y espacio libre de MIL DOSCIETOS VEINTICUATRO METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (1.224,99 m2), según el Convenio firmado con fecha 12 de marzo de 2015 que, hasta la fecha, no ha tenido el resultado efectivo a pesar de lo urgente y necesario que era para el desarrollo del planeamiento de la ciudad.

Se hace harto complicado de entender que lo que era tan urgente de ser obtenido se haya traducido no en la cesión de la propiedad, sino en una cesión de uso, que ni siquiera está prevista en el planeamiento y que, para mayor estupefacción, no haya tenido lugar.-

Y, a mayor abundamiento, , llegamos al apartado XI del informe:

**XI.-** Por lo expuesto es por lo se propone suscribir una Adenda al convenio urbanístico de fecha 12 de marzo de 2015, suscrito con DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SA en la que se establezcan las siguientes estipulaciones:

**PRIMERA.-** Las partes acuerdan sustituir el pago parcial de la expropiación, que se establecía mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la calle Alicante nº 10, por la parcela de 2.472,00 m2 situada en San Lázaro.

**SEGUNDA.-** El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro.

**TERCERO.-** El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m2 situada en San Lázaro.

**CUARTO.-** DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue la parcela de San Lázaro.

El arquitecto

Alejandro Hernández Álvarez

Es decir, como es imposible llevar a cabo un acuerdo, sin mas trámite, acuerdan sustituir una parcela, sin más trámite, con soslayamiento absoluto del procedimiento establecido para la celebración de los convenios recogido en la Ley 4/2017, de 13 de julio; o en el Reglamento de Gestión y Ejecución

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	164/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

del Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre; o en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. **NO CONSTA INFORME JURIDICO, NI INFORME DEL ORGANO DE GESTION PRESUPUESTARIA, NI INFORME DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL, NI TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.-**

**TRIGESIMOPRIMERO.- BORRADOR DOCUMENTO DE ADENDA, de fecha 30 de junio de 2017, AL CONVENIO EXPROPIATORIO DISA-AYTO. LPAGC de fecha 12 de marzo de 2015. ( AHA págs. 760-764 Expte. 2.5.74).**

Como consecuencia del informe técnico del arquitecto del Servicio de Urbanismo, se redacta el borrador del documento de "Adenda" conforme a los términos recogidos en su informe.

**TRIGESIMOSEGUNDO.- RESOLUCIÓN DEL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL ÁREA DE URBANISMO POR LA QUE SE DISPONE EL INICIO DEL EXPEDIENTE PARA LA SUSCRIPCIÓN DE UNA ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO otorgado con fecha 12 de marzo de 2015 por el AYTO. LPAGC y la entidad DISA. ( JST/AHA/MJTN págs. 765-771 Expte. 2.5.74).**

Con los mismos argumentos recogidos en el informe técnico del Sr Hernández Álvarez, avalado por la firma del Jefe del Servicio, Sr. Setián Tamés, y la de la técnico jurídica del Servicio, D<sup>a</sup> María Jesús Temes Nistal; el Ilmo Sr. Concejale de Gobierno del Área de Urbanismo dicta Resolución por la que se dispone el inicio del expediente para la suscripción de una adenda al convenio urbanístico otorgado con fecha 12 de marzo de 2015 por el Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. Se vuelven a reproducir los mismos argumentos, ya comentados, del informe del técnico arquitecto del Servicio de Urbanismo, y se le añaden FUNDAMENTOS DE DERECHO (No se saben de donde provienen, ya que no existe informe jurídico en el expediente) y en base a ello, se RESUELVE:

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA 165/206

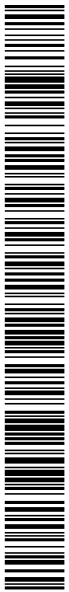


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**PRIMERO.-** Aceptar el contenido del informe-propuesta del Técnico Superior de Urbanismo, de fecha 30 de junio de 2017, disponiendo el inicio del expediente para la suscripción de una Adenda al Convenio Urbanístico otorgado con fecha 12 de marzo de 2015 por este Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A. De conformidad con el citado informe técnico, en dicha Adenda deberán hacerse constar las siguientes estipulaciones:

*"Primera.- Las partes acuerdan sustituir el pago parcial de la expropiación, que se establecía mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la calle Alicante nº 10, por la parcela de 2.472,00 m2 situada en San Lázaro.*

*Segunda.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro.*

*Tercera.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m2 situada en San Lázaro.*

*Cuarta.- DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue la parcela de San Lázaro."*

**NO CONSTA INFORME JURIDICO, NI INFORME DEL ORGANO DE GESTION PRESUPUESTARIA, NI INFORME DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL, NI TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.-**

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	166/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

**TRIGESIMOTERCERO.-** solicitud de conformidad a la propuesta de adenda realizada por el Concejal de gobierno del área de urbanismo a DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. con fecha 12 de marzo de 2018.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
 Área de Gobierno de Urbanismo  
 Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística  
 Ref: 9/A  
 Exp: 2.6.74  
 Doc: 2018-03-12 a DISA



**Trámite:** Solicitud de conformidad  
**Asunto:** Propuesta de Adenda  
**Destinatario:** DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.  
**C/:** Calle Pároco Villar Reina nº 1  
 35011 Las Palmas de Gran Canaria

I.- Con fecha 12 de marzo de 2015 se suscribió el "Convenio Urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la Entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria".

II.- En la estipulación cuarta del Convenio suscrito se relacionan los actos a los que se obligan las partes, estando actualmente cumplimentados los relacionados con las referencias 4-1 (transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo - Altavista); 4-2 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro - trasera del cementerio); 4-3 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos); y 4-5 (tramitación del expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, por el Gobierno de Canarias).

III.- Por el contrario, no han sido cumplimentados los actos relacionados con las referencias 4-4, 4-6 y 4-7, relativos a la parcela de la Vega de San José, porque desde esta Concejalía se ha considerado la conveniencia de priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio.

IV.- Por lo expuesto, a los efectos de solicitar su conformidad, adjunto remito propuesta de Adenda al Convenio, en la que se ofrece como alternativa sustituir la parcela de la Vega de San José por una parcela situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro.

EL CONCEJAL DE GOBIERNO  
 DEL ÁREA DE URBANISMO  
 Javier Erasmo Doreste Zamora



1006734ad120c0082007e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	167/206



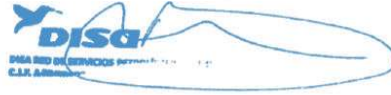
Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



Recibida por DISA con fecha 14 de marzo. Y, a todos los efectos, no contestada. Figura en el Expediente 2.5.74, un Documento Borrador de la Adenda con el sello de DISA, sin mas trámite.

**NOVENA.-** Las partes quedan sujetas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Canarias, en caso de posibles cuestiones litigiosas surgidas sobre su contenido y aplicación, y en prueba de conformidad con lo expuesto, los comparecientes firman la presente Adenda a Convenio Urbanístico, cuyos documentos anexos forman parte inherente del mismo, por quintuplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, quedando una copia en poder de cada parte firmante.

POR LA ADMINISTRACIÓN



Es decir, la Adenda, según la documentación obrante en el expediente de referencia, jamás fue tramitada.

**TRIGESIMOCUARTO.-** Análisis crítico sobre el contenido y tramitación de la adenda.

Con este simple trámite de poner encima de la mesa un simple informe técnico, sin ulterior trámite, entendiéndose que, con la incorporación al expediente del Convenio de un documento sin tramitar, que incluye el reconocimiento, por parte del Ayuntamiento, de nuevas obligaciones para con DISA, ya está todo resuelto para iniciar un procedimiento de modificación menor del PGOLPAGC con la justificación, según el documento borrador de la Memoria del Proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito del Sistema General SG-14 "Cementerio de San Lázaro", siguiente:

*"El MOTIVO PRINCIPAL por el que se procede llevar a cabo esta Modificación es REUBICAR (?) la Estación de Servicio situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra fuera del entorno de protección del Cementerio de Las Palmas y ALEJADA DE LOS NÚCLEOS COLMATADOS RESIDENCIALES (?) mediante el cumplimiento de la Adenda del Convenio urbanístico expropiatorio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U."*

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	168/206

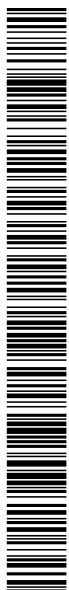


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1008754ad12c0c082007e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5363080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

No se puede dar cumplimiento a lo que no está tramitado. Como es el caso de la ADENDA. Que ni siquiera consta que haya sido firmada por las partes. Pero es que, incluso, la motivación que sirvió de sustento al convenio también ha desaparecido. La primera cuestión relevante al caso es que la susodicha "Adenda" no fue tramitada como lo exige la ley urbanística para los convenios urbanísticos. La misma debió haber sido sometida al trámite previo de información pública exigible, en aquél momento, a los convenios urbanísticos en el TRLOTENC'00, y que en la actualidad sigue siendo exigida por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC'17) y el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (ReGEPlaC'18).-

**El supuesto de hecho tiene su origen en el Convenio "expropiatorio" firmado entre el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad DISA Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U., con fecha 12 de marzo de 2015 y una "supuesta" Adenda de la que únicamente consta el documento borrador en el Expediente 2.5.74.**

Como ya hemos explicado en reiteradas ocasiones, el convenio urbanístico, que data del año 2015, determina, entre otras cuestiones, la cesión de una parcela en la Vega de San José, una vez obtenida su cesión gratuita del Gobierno de Canarias, a la entidad DISA. De resultas de lo acordado, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria adquiere la posición de deudora frente a la entidad mercantil, en tanto en cuanto no se recalifique y se ceda la parcela comprometida.

Pero, contrariamente a lo que el sentido común y la buena práctica negociadora aconsejaba que debió acordarse, la cesión del vial y el espacio libre, por parte de DISA, quedó en suspenso hasta que el Ayuntamiento NO cumpliera con lo acordado. En cambio, una vez más, en un alarde de desafío hacia la buena práctica negociadora y la protección del interés público, se pactó adelantar a DISA parte de lo estipulado, sin más razón y motivo que el adelanto por su parte de una cantidad ridícula de dinero, si sopesamos todo lo que la entidad obtenía a cambio de ello.

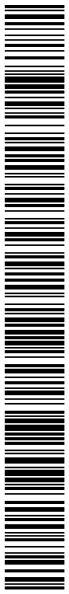
Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	169/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

En el convenio se acuerda valor económico de la transacción y la voluntad de ambas partes de igualar el valor de la expropiación, aunque mejor lo llamamos compensación, con, entre otras muchas cosas (recalificación de usos, incremento de aprovechamiento, cesión de la propiedad de un bien del patrimonio público), la cesión de dicha parcela. La idea original era que el Ayuntamiento preferentemente no tuviera que echar mano de los recursos presupuestarios para satisfacer lo acordado. Además de motivares lo “conveniente” y apropiado del convenio ya que las arcas públicas, sin desembolsar cantidad alguna por la supuesta “expropiación” recibirían una cantidad de dinero por parte de DISA.

Como quiera que el Ayuntamiento asumió una obligación que el tiempo ha demostrado que no fue ponderada correctamente y que, además, no se negoció en beneficio del interés público, habiendo transcurrido mas de siete años desde que la idea se pusiera en marcha; mas de cinco años desde que DISA haya inscrito a su favor bienes del patrimonio público de suelo, y otros tantos años desde que ya tiene recalificados los usos y los aprovechamientos de las parcelas de su propiedad; es por lo que el Ayuntamiento, sin haber recibido nada a cambio, en el momento actual, mediante la dichosa “Adenda” (no tramitada), se ve en la obligación de llevar a cabo una modificación, cuyo definición de “menor” es más que cuestionable y que le obligaría, una vez mas, si se continua con este disparate, a asumir nuevas obligaciones sin que haya motivo para ello, tal y como ha quedado probado con la tasación realizada por ACTUA VALORACIONES, S.L.

Ante la dificultad surgida, teniendo en cuenta el “mal acuerdo” que representa lo recogido en las estipulaciones tercera y cuarta del Convenio de 2015, se articula un procedimiento que prevé seguir incrementando el incorrecto proceder con una repetición de contenido similar a las citadas estipulaciones:

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	170/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

## ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** Las partes acuerdan sustituir el pago parcial de la expropiación, que se establecía mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la parcela de 2.472,00 m2 de superficie situada en San Lázaro, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente:

1.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro, con las siguientes características:

- Exclusión del Sistema General SG-14.
- Clase de suelo: Suelo Urbano.
- Categoría: Suelo Urbano Consolidado.
- Calificación: Estación de Servicio.
- Norma urbanística: conforme a lo estipulado en el capítulo 4.15 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

2.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m2 de superficie situada en San Lázaro.

3.- Cumplimentado lo requerido en los puntos 1 y 2 anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela situada en San Lázaro.

4.- DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue en propiedad la parcela de San Lázaro.

5.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela situada en San Lázaro, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinaria a vial y Espacio Libre.

En el caso de que vencido dicho término DISA no hubiera cumplido con sus obligaciones por causas imputables a ella, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria podrá exigir el desalojo y entrega de la posesión de la citada finca, utilizando incluso el procedimiento de desahucio administrativo.

No existe la menor duda de que el contenido de la propuesta recogida en el "Borrador de Adenda" (no consta documento de acuerdo definitivo firmado) de fecha marzo de 2017, supone una modificación de los términos en los que quedó obligado el Ayuntamiento en marzo de 2015.

En primer lugar, porque se sustituye un bien patrimonial por otro (la parcela de la Vega de San José, por la parcela del SG-14 que, aunque se pretende hacer creer que son de naturaleza análoga, la realidad urbanística demuestra todo lo contrario.

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	171/206

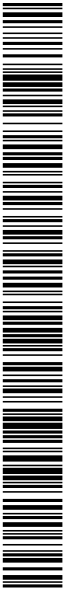


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5303080e22d



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Y en segundo lugar, porque el procedimiento genera una nueva tramitación de modificación de planeamiento que no estaba prevista en el Convenio Preparatorio, que no expropiatorio, firmado en el año 2015. Además de que el acuerdo implicaría la aplicación de los términos previstos para la aprobación de un nuevo Convenio, que de prosperar bajo alguna de las circunstancias que se propone en la Modificación Menor, significará la disposición de recursos presupuestarios municipales para obtener el suelo del ESR-16. Pero si ello no fuera suficiente, la propia propuesta de borrador recoge lo siguiente:

**SEGUNDA.-** La presente Adenda a Convenio se sujeta a los requisitos establecidos en los artículos 236 y siguientes del TR-LOTENC'00, y demás disposiciones vigentes. El texto definitivo del convenio deberá ratificarse por la Junta de Gobierno Local, debiendo firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del mismo a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel. El convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, tras la aprobación de su texto definitivo, y su no aprobación determinará su ineficacia jurídica, no vinculando en consecuencia a las partes suscribientes del mismo.

El argumento municipal expuesto recoge la forma de cumplir las obligaciones contraídas por el Ayuntamiento desde 2015, con la mera sustitución de un bien patrimonial (parcela de la calle Alicante, número 10, situada en el barrio de La Vega de san José, clasificada como suelo urbano, con la calificación de Ordenanza Zonal E-11), por otro bien patrimonial (la parcela situada en la rotonda de acceso al Cementerio de San Lázaro), una vez se halla tramitado la modificación correspondiente que extraiga la parcela del SG-14, clasifique el suelo como urbano, lo categorice como consolidado, y lo califique como Estación Servicio.

Así, la propia estipulación segunda reconoce que la tramitación de la Adenda de Convenio quedaría sujeta a los requisitos establecidos conllevaría la aplicación de las determinaciones legales que prevé la Legislación del suelo (ARTÍCULO 236 y siguientes del TRLOTENC'00, hoy LSENPC'17), y demás disposiciones vigentes, para la tramitación de los convenios. El acuerdo implica una nueva tramitación en aras a modificar el planeamiento porque se entiende más conveniente a los intereses de ambos contrayentes la ejecución de la prestación de forma distinta a la pactada.

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	172/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==



**CUARTA.-** Tras la información pública, a la vista de las alegaciones, se elaborará una propuesta de texto definitivo de la Adenda al Convenio, del que se dará vista a las personas que hayan negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

También reconoce en la estipulación cuarta la obligación de someter a información pública el contenido de la Adenda (Convenio) y que la elaboración de la “propuesta de texto definitiva de la Adenda al Convenio” se haga una vez analizadas las alegaciones que surjan durante dicho periodo.

Por lo tanto, en la medida que el objeto de la adenda analizada, como se ha visto, supone una modificación sustancial de las condiciones de cumplimiento de una obligación de naturaleza urbanística recogida en un convenio, la misma debería quedar sometida a los principios de legalidad, transparencia y publicidad. De la misma forma que la celebración de los convenios urbanísticos, tal y como reconoce la propia Administración, cuando analiza el contenido concreto de la adenda.

Otra cuestión que se plantea es la de que en la medida en que la Adenda fija ex-novo el objeto de la transmisión de un derecho urbanístico y determina su precio, su alcance puede ser constitutivo por sí mismo de un convenio urbanístico diferenciado.

**OCTAVA.-** La presente Adenda al Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y su régimen normativo estará integrado por las siguientes disposiciones:

- 1.- Por las normas que la legislación urbanística - autonómica o estatal en su caso - les dedique, que son aplicables con carácter preferente, en concreto los artículos 236 y siguientes del Texto de Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
- 2.- Por la propia Ley de Contratos del Sector Público y sus futuras normas de desarrollo, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción.
- 3.- Supletoriamente, por las restantes normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, por las de Derecho privado.

Otra fuente normativa supletoria a la que la jurisprudencia acude con regularidad es la legislación de contratos por el carácter jurídico-administrativo de los convenios urbanísticos, tal y como reconoce la estipulación octava del documento borrador, que se muestra anteriormente. Esta supletoriedad aparece hoy expresamente recogida en el artículo 4.2 de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP) que hace aplicables sus artículos a los convenios urbanísticos pero sólo a los efectos de resolver

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	173/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



dudas o completar lagunas que pudieran presentarse. Por lo tanto, es obligado acudir a esta normativa.

Conviene reparar en el artículo 92 bis LCSP cuando habla de las modificaciones en los contratos en el párrafo segundo de su apartado primero. En este apartado establece de forma meridiana que si fuese necesaria que la prestación se ejecutase en forma distinta a la pactada inicialmente en el contrato (convenio en nuestro caso) deberá procederse a la resolución del contrato en vigor y a la celebración de otro contrato (convenio) bajo las condiciones pertinentes.

Ello es consecuencia lógica del deber de no quebrar el principio de concurrencia y publicidad aplicable a los contratos. El verdadero sustrato del artículo citado viene a establecer la prohibición a una Administración Pública de alterar el objeto del contrato mediante la introducción de posteriores modificaciones sin seguir el procedimiento establecido para ello.

Pues bien llegados a este punto conviene recordar lo que decíamos más arriba respecto al verdadero contenido de la adenda; que la misma tiene por objeto modificar los términos del convenio de 2015 porque se entiende más conveniente a los intereses de ambos contrayentes la ejecución de la prestación contraída de forma distinta a la pactada. Por lo tanto, podemos concluir que para la aprobación de una modificación de este alcance, debería haberse celebrado un nuevo convenio.

**TRIGESIMOQUINTO.- De la tramitación de la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN LOS ÁMBITOS DEL SISTEMA GENERAL SG-14 "CEMENTERIO DE SAN LÁZARO" y en el EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO ESR-16 "SAN LÁZARO".**

Como ya expusimos en el ordinal tercero del presente escrito de demanda, pág. 4, contra la resolución de 17 de febrero de 2020, del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución publicada con fecha 23 de diciembre de 2019 en el B.O.P. de Las Palmas, número 154, relativa al

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	174/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, adoptado en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2019, por el que se decide INICIAR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN LOS ÁMBITOS DEL SISTEMA GENERAL SG-14 "CEMENTERIO DE SAN LÁZARO" y en el EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO ESR-16 "SAN LÁZARO", PEDRUZCOS OIL ha interpuesto recurso contencioso administrativo, cuyo conocimiento ha recaído en la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de Las Palmas de Gran Canaria, procedimiento ordinario 68/2020). Dicho procedimiento se encuentra pendiente de sentencia.-

A ello se une que la entidad PEDRUZCOS OIL SL es solicitante de licencia municipal de obra para la ejecución de Instalación de Estación de Servicio y Equipamientos en la Categoría de Comercial Terciario (Expediente Administrativo 2019/111 del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el que figuran sendos informes técnico y jurídico de carácter negativo), estando en tramitación el procedimiento ordinario 185/2020 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Uno de Las Palmas. Dicho procedimiento se encuentra en tramitación.-

A lo largo del presente escrito se han expuesto las alegaciones respecto a las graves irregularidades existentes en el expediente administrativo cuya nulidad se insta, con especial hincapié respecto al documento del borrador de ADENDA que se incorpora a la tramitación del acuerdo de Convenio firmando entre el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A., con el fin de obtener el "SUELO AFECTADO PARA VIAL Y ESPACIO LIBRE GRAFIADOS EN EL PLANO DE REGULACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN RS-20-T DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA; el cual sirve de fundamento para justificar la aprobación, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, adoptado en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2019, hecho público con fecha 23 de diciembre de 2019, en el B.O.P. de Las Palmas, para iniciar la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN LOS ÁMBITOS DEL SISTEMA

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	175/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

GENERAL SG-14 "CEMENTERIO DE SAN LÁZARO" y en el EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO ESR-16 "SAN LÁZARO".

En el proceso administrativo de formulación y tramitación de la modificación propuesta, tuvo lugar, con fecha 21 de mayo de 2021, tal y como exige la Ley, la celebración de la Junta de Portavoces del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, como trámite previo para valorar, entre otros, la inclusión del punto en cuestión en el orden del día de la sesión plenaria que debía celebrarse el viernes 28 de mayo.

En dicha sesión de la Junta de Portavoces, se valoró la procedencia o no de la inclusión en el orden del día del acuerdo de aprobación inicial de la Modificación referida. **Se aporta como documento número catorce del presente escrito de demanda.-**

De la lectura de la misma, concretamente de las páginas 3 a 5 de la misma, se evidencia que a lo largo de su celebración, tuvo lugar un enconado debate entre el grupo de gobierno y la oposición, **ya que esta última insistió en la cuestión de la falta de tramitación del documento de Adenda que no aparece tramitado (no existen los informes jurídico, técnico, de intervención, preceptivos; ni consta que la Adenda fuera sometida a información pública, incumpliendo flagrantemente los principios de transparencia y publicidad que exige la legislación aplicable) en el expediente administrativo municipal del Convenio, que cuenta con referencia 2.5.74 y, consecuentemente, no consta firmada.**

**El punto tratado bajo el número 3 del orden del día de la Junta de Portavoces expresa lo siguiente:**

*ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL  
COORDINACIÓN GENERAL DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y VIVIENDA  
SERVICIO DE URBANISMO*

*. (P . 5/2021) Aprobación inicial de la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en los ámbitos del SG-14 "Cementerio*

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	176/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

de San Lázaro" /ESR-16 "San Lázaro", formulada y promovida de oficio por este ayuntamiento.

La señora VICESECRETARIA GENERAL DEL PLENO interviene y manifiesta que, como se ha indicado por la secretaria, a pesar de haberse dictaminado favorablemente el asunto en la Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible del mes de mayo, una vez transcurrida la sesión y valorando que en el día anterior a la misma y en la misma mañana de celebración de dicha sesión se aportó nueva documentación, a la vista del escrito que presentó el Grupo Político Municipal Popular, en el que se solicitaba dejar sobre la mesa el asunto, se trae a la Junta la propuesta y valoración de la no inclusión de dicho asunto en el orden del día con la finalidad de que se posponga su tratamiento para la siguiente sesión ordinaria.

Los motivos alegados por la oposición municipal se centran en las cuestiones que esta parte expone como defectos de carácter sustancial que impiden ahora, e impidieron desde un primer momento, que el Pleno municipal tomara el acuerdo de inicio de la tramitación del expediente de modificación prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para la formación de la voluntad del órgano colegiado. Ya que el fundamento de dicha decisión, es decir, el contenido de la Adenda que se dice firmada con la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A., NO CONSTA tramitado conforme a los principios de transparencia y publicidad, ni informado por los servicios municipales correspondientes; por lo que, consecuentemente, el acto de aprobación, desde un principio, está afectado de NULIDAD DE PLENO DERECHO, y la Sala a la que nos dirigimos, dicho con todo el respeto y en términos de defensa, debe hacerse eco de tal circunstancia y declarar la nulidad del acuerdo de iniciación adoptado, con fecha 29 de noviembre de 2019, por parte del Pleno municipal, tal y como solicita esta parte.

El desarrollo del debate que tuvo lugar en la Junta de Portavoces, para que se entienda lo que se pretende en el presente recurso, se desarrolló de la siguiente manera:

La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL CIUDADANOS, señora Cáceres Godoy, manifiesta que ellos solicitaron el documento de la adenda firmada y

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	177/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

que ni la adenda firmada ni los informes preceptivos de la misma se les han hecho llegar, por lo que consideran que el expediente sigue incompleto.

A día de hoy, 28 de junio de 2021, la portavoz del grupo político municipal de "Ciudadanos" no ha confirmado que haya recibido nada de lo solicitado.

EL PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL MIXTO, señor Candil González, manifiesta que lo que se está pidiendo es que haya garantía de que el expediente cumple con todos los parámetros de seguridad jurídica, de cara a no generar luego más conflictos, entendiéndose que tampoco pasa nada porque en el pleno del mes de mayo no se incluya el asunto y se posponga su tratamiento a la sesión plenaria del mes siguiente.

La señora VICESECRETARIA GENERAL DEL PLENO manifiesta que el expediente en sí mismo está completo, aunque sí que es verdad que desde la propia Secretaría se había advertido que como antecedente del mismo podía faltar cierta documentación. Dado que a la vista de los requerimientos de los grupos, por parte del Servicio de Urbanismo, se remitió una ingente documentación tanto el lunes, día anterior a la fecha de la celebración de la sesión, como en el propio momento de la celebración de la sesión, entonces, ya la valoración de si es tiempo suficiente o tiempo insuficiente... si la documentación está completa o incompleta es lo que se tiene que valorar, porque en principio el asunto está dictaminado favorablemente por la Comisión de Pleno.

**La falta de completud del expediente todavía, a día de hoy, que le conste a esta parte, no ha sido aclarada. Y si la documentación requerida no aparece es porque, como se hace obvio de la lectura del contenido del expediente administrativo 2.5.74, no existe. No fue tramitada.**

La señora PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta que ellos pidieron una serie de informes posteriores porque la adenda no aparece firmada en el expediente. Que entienden que la adenda modifica sustancialmente el convenio y, por lo tanto, al no contar tampoco con los informes que han pedido en estos días, están de acuerdo en que se quede sobre la mesa para el próximo pleno, y si no, pues que se someta a votación dejarlo sobre la mesa.

La señora PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta literalmente: Que conste en Acta, por favor, que conste en Acta, por si

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	178/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

tenemos que utilizarlo, que nosotros hemos pedido una serie de informes posteriores a la Comisión y no se nos han entregado [...]. El Grupo Popular ha pedido dos o tres informes por escrito, en relación con la famosa adenda sin firmar; que antes de pronunciarnos queremos tener esos informes.

Como queda claramente expuesto, de los dos párrafos anteriores, y de conversación reciente mantenida con alguno de los miembros de la oposición municipal, la documentación pedida, a fecha 28 de junio de 2021, no ha sido entregada y se sigue sin saber a ciencia cierta si el documento de Adenda fue tramitado adecuadamente y si existe firmado.

La señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO manifiesta que, ciertamente, el asunto fue a Comisión de Pleno. Que entre la convocatoria y la Comisión de Pleno se solicitó una serie de documentación que es una documentación, como ha indicado la vicesecretaria, copiosa y que requiere disponer de un tiempo para su estudio. Que resulta lógico que entre la convocatoria y cuando se facilitó la documentación, que fue el día anterior y el propio día de la Comisión, los distintos grupos políticos municipales difícilmente podrían haberla analizado y haber realizado las preguntas, observaciones o aclaraciones correspondientes. Que entiende que con posterioridad han ido examinando esa documentación, les han surgido una serie de dudas y piden aclaración a quienes han sido los técnicos y jurídicos instructores del expediente correspondiente. Que nada impide que se vuelva a realizar una convocatoria de Comisión de Pleno, no de Junta de Portavoces, porque en la Junta de Portavoces no están las concejalas no adscritas y se les privaría de ese derecho; que se celebre una nueva Comisión de Pleno y que los aspectos de la documentación complementaria que se les han facilitado y los aspectos sobre los que ya han adelantado las cuestiones que interesan se vuelvan a ver. Añade que es posible que se tenga que realizar un pleno extraordinario, fuera del ordinario de este mes, para el tratamiento del otorgamiento de los Honores y Distinciones y que nada impediría que se celebrara el pleno extraordinario de Honores y seguidamente un pleno extraordinario específico para este tema, y así se daría una solución para no producir demoras.

Las dudas de las que habla la Secretaría General del Pleno, y la aclaración que debían dar los técnicos y jurídicos instructores del expediente correspondiente, y que por no constar su redacción, motivaron que el asunto de la aprobación inicial fuera retirado del orden del día del Pleno municipal que se celebró el día 28 del mes de mayo pasado, siguen sin estar resueltas.

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	179/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La señora PRESIDENTA manifiesta literalmente: Creo que tiene que quedar claro que este expediente, habiendo sido dictaminado favorablemente por la Comisión de Pleno correspondiente, estaría en condiciones de entrar en el Pleno y no entra por las consideraciones que se acaban de exponer ahora [...]. No se solicita su inclusión en el Orden del Día, que es lo que hace esta Junta de Portavoces, habiendo estado dictaminado. Está dictaminado favorablemente (que no se incluye en el orden del día) (...).

La señora PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL CIUDADANOS manifiesta literalmente: Yo quiero dejar constancia de que en esa comisión se pidió información adicional. Una adenda que no está firmada y todos los informes preceptivos, que es lo que justifica esta modificación puntual. Se nos dijo que sí, que eso se hacía, se siguió para adelante hablando con los técnicos, porque decía que se dejó a los técnicos que explicaran, y yo dije "necesito toda la información para preguntar a estos técnicos", y esa opción no se nos dio y salió así adelante de esa manera, con el compromiso de que se nos iba a dar toda la información que no se ha adjuntado al expediente.

El señor PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL UNIDAS PODEMOS manifiesta literalmente: Discrepo claramente. Ustedes tuvieron a todos los técnicos ahí para hacerles todas las preguntas que quisieron. Ahora se inventan esto. (Intervención fuera de micrófono) [...] Yo no voy a seguir discutiéndolo. Sigo diciendo: hay aquí alguna movida rara y quiero que conste en acta, como dicen aquí, todo consta en acta. Entonces, a mí cuando me dicen que conste en acta, yo no puedo poner en duda el trabajo de las técnicas del Ayuntamiento, porque todo lo que decimos aquí queda registrado, queda grabado y se pone en acta. Pues yo lo retiro y se irá al próximo pleno, y vuelvo a insistir: se inventará otra excusa el Partido Popular para que esto no camine.

En definitiva, en la fecha en que se interpone el presente escrito de demanda, más de un mes más tarde desde que la Junta de Portavoces tuvo lugar, la documentación solicitada por los grupos de la oposición municipal en bloque, léase informes municipales preceptivos, y documento de Adenda firmado, brillan por su ausencia y no han sido entregados por la municipalidad a ninguno de los miembros de la oposición.-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+lhys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	180/206



Lw1GtAw+lhys18Nm3g7piQ==

Y, a mayor abundamiento, no existe previsión de que el asunto pueda ser llevado a próximos Plenos, por supuesto ni al Extraordinario del que habla la Secretaría General de dicho órgano, ni a los que pueda haber en fechas venideras que comenta el responsable político del área competente por razón de la materia. El asunto no está previsto que se trate en Pleno hasta que no se aclare la existencia de dichos informes y se compruebe que la Adenda ha sido tramitada como la Ley indica.

Si se comprueba la carencia de dichos documentos, y se constata que la Adenda carece de la preceptivas formalidades que deben constar como inherentes al acto previo de la firma, al objeto de habilitar la formalización del acuerdo aprobación de la modificación del PGOLPAGC que se fundamenta, según lo recogido en la Memoria Borrador que obra en el expediente como razón principal para ello; no apareciendo tramitada en todos sus términos, es por lo que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 13 de octubre, se debería concluir que el trámite se encuentra afectado de un vicio ostentoso de NULIDAD DE PLENO derecho que contagia a todo el procedimiento desde su inicio. Y consecuentemente el pronunciamiento debería de ser estimativo de la pretensión de esta parte, declarando la nulidad del procedimiento desde su inicio.

**TRIGESIMOSEPTIMO.- Conclusiones.-**

Las conclusiones que se extraen del análisis del contenido del Expediente 2.5.74 por el que se tramitó el Convenio, mal llamado "expropiatorio", entre el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., son las siguientes:

**A. Que la tramitación fue un absoluto fraude al interés de la ciudadanía. ¿La suscripción del Convenio y la fijación por mutuo acuerdo del justiprecio expropiatorio para la adquisición de terrenos destinados a Espacios Libres y "viario", propiedad de DISA, fue una OPERACIÓN DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS DE VALOR EQUIVALENTE para ambas partes?**

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	181/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

ABSOLUTAMENTE, NO. Tal y como se ha demostrado en el análisis de los documentos de tasación que se aportaron para justificar los precios expropiatorios.

**B. Que la operación ha supuesto un claro fraude a los intereses de la administración ¿La adquisición, que era tan URGENTE Y NECESARIA, y que ha supuesto la entrega de bienes municipales a la propiedad privada; el reconocimiento de aprovechamientos y el cambio de uso de parcelas privadas; todo en beneficio de DISA; ha facilitado y garantizado la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación?**

DEFINITIVAMENTE, NO. La prueba está en que SIETE AÑOS más tarde, la situación sigue estancada, urbanísticamente hablando, en el mismo lugar en la que se encontraba cuando era tan necesario y urgente llevarla a cabo. Por lo que es obvio que NI ha facilitado, NI agilizado, NI POR SUPUESTO garantizado, la agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación.

**C. ¿Ha sido, la operación concertada con DISA, BENEFICIOSA a los intereses municipales por el simple hecho de ingresar con carácter inmediato la cantidad de 876.586,63 €?**

Después de analizar los informes objetivos contradictorios emitidos por la sociedad de tasación ACTUA, técnicos competentes en valoraciones, el valor del justiprecio de lo recibido por DISA en contraprestación con lo que, hasta el momento, ha recibido la Administración, desvela el fraude del que ha sido objeto el patrimonio y el interés municipal.

**D. ¿Ha sido, verdaderamente OPORTUNA para el interés general la operación planteada, teniendo en cuenta que la NECESIDAD DE EXPROPIACIÓN DEL SUELO, si la Administración en la adaptación del PGO'00, en el año 2012, o si en la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana; hubiera hecho debidamente los**

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	182/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53b3080e22d

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

deberes delimitando una Actuación de Dotación donde existía la U.A.-VT-1; se hubiera traducido en que el viario y el espacio libre tuvieran que ser cedidos voluntaria y gratuitamente por la propiedad?

Se hace difícil entender cómo la Administración, a través de decisiones injustificadas e injustificables, permitió llegar a una situación tal en la que se veía obligada a expropiar, en lugar de recibir, lo que estaba previsto en el planeamiento, de forma gratuita. Y se hace más inexplicable aún, cuando contaba con los instrumentos urbanísticos necesarios para conseguirlo. Y todavía más inexplicable, aun si cabe, que se llevara a cabo la firma de un acuerdo cuyo contenido era del todo ILEGAL por ser contrario a las determinaciones de planeamiento que se encontraban en vigor en el momento de la tramitación.

**E. ¿Ha sido, verdaderamente CONVENIENTE hacer las cosas como se hicieron? ¿Donde está la urgencia para la obtención del suelo necesario para resolver los accesos al nuevo Palacio de Justicia?.**

El tiempo, que todo lo juzga y esclarece, ha demostrado que la firma del Convenio y todo lo que ello conllevó en facilitar a DISA la adquisición de considerables prebendas urbanísticas, mas las que todavía le quedan por obtener si este disparate de tramitación se culmina, NO ha facilitado, ni garantizado la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación, hasta el momento, como se pretendió hacer creer en un principio. Prueba de ello es que a fecha de hoy, a cinco años vista de la firma del Convenio, la situación con respecto al desarrollo de las determinaciones del Plan General siguen, en lo que al interés de la Administración se refiere, estancadas en el mismo lugar que estaban en el año 2013 y, en cambio, DISA ya se ha hecho con la titularidad de una Estación de Servicio, ha obtenido la recalificación del uso y el incremento de los aprovechamientos de sus propiedades, y está a la espera de recibir mas terrenos de titularidad municipal. En definitiva, un caso paradigmático de nefasta gestión de los intereses públicos y de fraude a las arcas públicas.-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	183/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**F. ¿La propuesta de una Adenda al Convenio suscrito significa que se pueda plantear la modificación menor del SG-14 sin mas trámite?**

Ya ha quedado demostrado que NO. La tramitación de la Modificación Menor NO procede en tanto en cuanto el sustento legal que se argumenta para ello, el cumplimiento de lo pactado en la Adenda, NO se ha producido porque la propuesta de borrador no ha sido tramitada conforme a las determinaciones de la Ley.

**G. ¿Por qué se inicia el procedimiento de Modificación con tanta celeridad y con la comisión de tanto error de bulto?**

Cabe preguntarse la directa relación que podría existir entre lo "apurado" de la tramitación que intenta llevar a cabo la administración para modificar las condiciones del suelo del SG-14, y la solicitud de licencia, realizada por PEDRUZCOS OIL, para la apertura de una Estación de Servicio, casualmente, justo en la misma rotonda que la de la cesión que se pretende realizar a DISA.

En definitiva, un vial y un espacio libre que tuvo que ser cedido gratuitamente, ha costado hasta la fecha a las arcas públicas, la nada despreciable cantidad de 3,6 millones de euros en concepto de aumento de edificabilidades y cambios de uso. A esta cantidad el Ayuntamiento pretende añadir la cifra de 1.675.922,39 euros, con la cesión de la parcela de San Lázaro. Además, con los cambios de calificación previstos en la modificación menor del SG-14, la Administración se vería obligada a expropiar los terrenos propiedad de PEDRUZCOS OIL, S.L., con lo que el monto total de la operación para la obtención de un vial y un espacio libre valorados, aproximadamente, en 1,7 millones, costaría al erario público un importe superior a los DIEZ MILLONES DE EUROS. Insistir en que esta operación debió de ser gratuita.

**H.- Con ocasión de la tramitación de la modificación de planeamiento con base en el referido convenio, el propio Concejal del área, ante las manifestaciones de los portavoces de otros grupos políticos, decide no llevar el asunto al Pleno.-**

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	184/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

A los presentes hechos le son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

- I.- Competencia, artículo 8 LJCA.-
- II.- Legitimación y capacidad procesal, art 18 y ss. LJCA.-

La jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo subraya que la respuesta al problema de la legitimación debe ser casuística, de modo que no es aconsejable ni una afirmación ni una negación indiferenciadas para todos los casos. La existencia de la legitimación viene ligada a la del interés legítimo de la parte a cuya satisfacción sirva el proceso, lo que sitúa el análisis en la búsqueda de ese interés, cuya alegación y prueba, cuando es cuestionado, es carga que incumbe a la parte que se lo arroga.-

La sentencia de la Sección Sexta de la Sala Tercera de 8-6-15 (Rec. 39/14) -EDJ 2015/104390- reitera la doctrina y recuerda que la legitimación constituye un presupuesto inexcusable del proceso e implica la existencia de una relación material unívoca entre el sujeto y el objeto de la pretensión deducida en el recurso contencioso-administrativo, en referencia a un interés en sentido propio, identificado y específico, de tal forma que la anulación del acto o la disposición impugnados produzca automáticamente un efecto positivo (beneficio) o negativo (perjuicio), actual o futuro, pero cierto. El interés legítimo a que alude el art.19 LRJCA exige la titularidad potencial de una posición de ventaja o de una utilidad jurídica por parte de quien ejercita la pretensión y que se materializaría de prosperar ésta. La doctrina del Tribunal Supremo también se recoge en dos sentencias de la Sección Sexta de la Sala Tercera de 13-7-15 (Casaciones 2487/13 -EDJ 2015/130451- y 1617/13 -EDJ 2015/130447-) que niegan la legitimación activa a una fundación para recurrir la carta de sucesión de un título nobiliario. La fundación alegaba que la persona beneficiaria no ostentaba derechos sucesorios suficientes para obtener la sucesión y justificaba su interés en que los fines y la propia existencia del instituto se verían amenazados por una sucesión en el título nobiliario que se atacaba como no conforme a Derecho. Las sentencias consideran, correctamente, que ni la fundación tiene derecho a ostentar el título, por ser persona jurídica ni la cuestión que plantea se podría dilucidar en vía contencioso-administrativa. No existe por ello el interés legítimo en los

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	185/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e5303080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad12c0c082d07e5303080e22D



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

términos que se acaban de expresar; el interés que mueve a los recurrentes es un simple interés por la legalidad que no es legitimador en los casos en los que una disposición con rango de ley no otorga acción pública o popular.

Pocas diferencias existen, como por otra parte resulta lógico, con la doctrina del Tribunal Constitucional. Afirma también este órgano que la apreciación de cuándo concurra legitimación activa para recurrir, es, en principio, cuestión de legalidad ordinaria que compete a los órganos judiciales ordinarios conforme al art.117.3 CE. A pesar de ello no duda en descender al examen minucioso de esa legalidad, como se aprecia en la paradigmática STCo 102/2009, de 27 de abril -EDJ 2009/72108-. Se define en repetidas sentencias qué es lo que debe entenderse por interés legítimo. El TCo 73/2006, de 13 de marzo -EDJ 2006/36392-, resumió, así, la doctrina constitucional al afirmar «que el interés legítimo en lo contencioso-administrativo se caracteriza como una relación material unívoca entre el sujeto y el objeto de la pretensión (acto o disposición impugnados) de tal forma que su anulación produzca automáticamente un efecto positivo (beneficio) o negativo (perjuicio) actual o futuro pero cierto, debiendo entenderse tal relación referida a un interés en sentido propio, cualificado y específico, actual y real (no potencial o hipotético). Más sencillamente «añade» se trata de la titularidad potencial de una ventaja o de una utilidad jurídica, no necesariamente de contenido patrimonial, por parte de quien ejercita la pretensión, que se materializaría de prosperar ésta. O, lo que es lo mismo, el interés legítimo es cualquier ventaja o utilidad jurídica derivada de la reparación pretendida. Luego, para que exista interés legítimo en la jurisdicción contencioso-administrativa, la resolución impugnada (o la inactividad denunciada) debe repercutir de manera clara y suficiente en la esfera jurídica de quien acude al proceso».

En el mismo sentido al que se acaba de indicar se pronuncia, por todas, la STCo 45/2004, de 23 de marzo, FJ 4 -EDJ 2004/10850-. Las sentencias de Doménico Scarlatti contienen amplias referencias a resoluciones anteriores del propio Tribunal Constitucional y citas menores de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, a diferencia de éste, que sí se hace eco en forma generosa y muy frecuente de la jurisprudencia constitucional.

III.- Aspectos sustantivos, los invocados en este escrito de demanda.-

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	186/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

IV.- Demás preceptos de aplicación y doctrina jurisprudencial que especialmente se invoca a continuación.-

En su virtud, procede, y

SUPLICO AL JUZGADO que habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por formalizado **ESCRITO DE DEMANDA** en el procedimiento contencioso administrativo de referencia, por hechas las alegaciones que en él se contienen, y, en base a las mismas, y tras la tramitación correspondiente, dicte Sentencia por la que, estimando nuestro recurso, interpuesto contra la desestimación presunta de la solicitud de revisión de oficio del expediente administrativo denominado **CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS SAU, PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (EXP 2.5.74).**, y tras la oportuna tramitación, disponga dictar sentencia por la que se declare nulo el referido convenio, con todos los efectos legales inherentes, con condena en costas a la Administración.-

OTROSÍ DIGO I que de conformidad con el artículo 60 LJCA, se interesa el recibimiento a prueba de este procedimiento, que versará sobre el objeto del presente recurso contencioso administrativo (declaración de nulidad de un convenio urbanístico como consecuencia de la vulneración de las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico vigente), proponiéndose a tal efecto:

- prueba documental, consistente en la obrante en el expediente administrativo;
- prueba documental, consistente en unión de los documentos que se adjuntan al presente escrito
- Testifical-Pericial o Pericial: consistente en declaración de D<sup>a</sup> Fayna Navarro García, Arquitecta de la entidad ACTUA

175

1356

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=-. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	187/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ=-

1006754ad12c0c082d07e53c3080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

VALORACIONES SL con domicilio en Avenida Federico  
García Lorca 19, local 1, 35011 Las Palmas de Gran Canaria

En su virtud, procede, y

SUPLICO AL JUZGADO tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos procesales oportunos, y acuerde el recibimiento del pleito a prueba.-

OTROSÍ DIGO II que de conformidad con el artículo 62.2 LJCA, se interesa una vez concluso el período de prueba la celebración de vista o alternativamente, la presentación de conclusiones.-

En su virtud, procede, y

SUPLICO AL JUZGADO tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos procesales oportunos.

Es de Justicia.

HAWACH VEGA ADEL ALBERTO -  
Firmado digitalmente por HAWACH VEGA ADEL ALBERTO -  
42853315Z  
Fecha: 2021.07.01 18:15:48 +01'00'

176

1357

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	188/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

1006754ad12c0c082d07e53c3080e22D

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## VALORACIÓN Y ANÁLISIS CRÍTICO

DE LOS INMUEBLES ESTIPULADOS EN EL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil Disa Red de Servicios Petroliferos S.A.U. de fecha 12 de marzo de 2.015 y LA ADENDA AL MISMO de fecha marzo de 2.018



EXP\_899.2020

1

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1358

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	189/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

006754ad10c0c0317107e52f8080e23f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

INDICE

1. SOLICITANTE DEL INFORME
2. ANTECEDENTES
3. OBJETO DEL INFORME
4. CRITERIO DE VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES
5. ANALISIS CRITICO DE VALORACIONES ANEXAS AL CONVENIO
6. RESUMEN DE VALORES
7. CONCLUSIONES

006754ad10cc0c317107e52f8080e23f



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	190/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

**1. SOLICITANTE DEL INFORME**

El solicitante de este encargo es la entidad mercantil PEDRUZCOS OIL S.L. con C.I.F. B-35.707.199.

**2. ANTECEDENTES**

- Con fecha **12 de marzo de 2.015** se aprueba definitivamente **Convenio Urbanístico Expropiatorio** entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil Disa Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. para la obtención de parte de la parcela ocupada por la estación de servicios situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas estaciones de servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

El **informe técnico del Servicio de Urbanismo elaborado con fecha 11 de noviembre de 2.013** justifica y avala la operación a realizar, dado que se estima beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales. Contiene el informe de referencia de valoración de cada una de las operaciones, destacando en el mismo:

**SÉPTIMO.-** El resultado de las distintas operaciones obliga a DISA a compensar al Ayuntamiento con el importe de **876.586,63 €**, según se detalla en tabla adjunta:

6-1-b	Expropiación de la totalidad	3.311.547,32 €
6-1-c	Valor de la parcela que mantiene DISA con los nuevos aprovechamientos	- 1.522.872,74 €
6-1-d	Valor de la expropiación	1.788.674,58 €
6-2-a	Compensación con ES calle Obispo Romo - Altavista	938.909,13 €
6-2-b	Compensación con parcela en la Vega de San José	1.675.922,39 €
6-3-c	10% de la diferencia de valor de la parcela de la calle Eufemiano Jurado	50.429,69 €
	Valor de la compensación municipal	2.665.261,21 €
	Compensación económica de DISA a favor del Ayuntamiento	876.586,63 €

Las estipulaciones del convenio son las siguientes:

*PRIMERA.- Las partes fijan de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro y propiedad de "DISA", de 1.224,99 m2, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente en las estipulaciones tercera y cuarta:*

*La entidad "DISA" se compromete a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la parte de la parcela de su propiedad, en la que se sitúa la actual Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer.*

*2.En pago de la expropiación el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se compromete a transmitir las siguientes parcelas:*

*Parcela situada en la calle Obispo Romo.*

*Parcela situada en la calle Alicante nº 10. Esta última en trámites de adquisición por este Ayuntamiento.*

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	191/206



006754ad10c0c031707e52f8080e23f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



3.El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, asimismo, se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término las siguientes modificaciones del Plan General Municipal de Ordenación, consistente en:

3.1. El cambio de uso de la parcela restante cuya propiedad mantiene DISA en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro. El uso es modificado a uso residencial con una altura de 4 plantas.

3.2.El cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Aguilar. El uso es modificado a Uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicios.

3.3.El cambio del uso de la parcela situada en calle Alicante nº 10 en el barrio de la Vega de San José. El uso es modificado a uso exclusivo de Estación de Servicios (ES).

4.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral, para su posterior entrega a DISA.

5. DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de ochocientos setenta y seis mil quinientos ochenta y seis euros con sesenta y tres céntimos (876.586,63 €).

- Con fecha **marzo de 2.018** se realiza **Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio** entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil Disa Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, donde se expone lo siguiente:

*Cuarto.- En la estipulación cuarta del Convenio suscrito se relacionan los actos a los que se obligan las partes, estando actualmente cumplimentados los relacionados con las referencias 4-1 (transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo - Altavista); 4-2 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro - trasera del cementerio); 4-3 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos); y 4-5 (tramitación del expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, por el Gobierno de Canarias).*

*Quinto.- Por el contrario, no han sido cumplimentados los actos contemplados en la estipulación cuarta relacionados con las referencias 4-4 (cambio de la calificación de la parcela de la Vega de San José), ni la 4-6 (cesión a DISA de la misma parcela), ni la finalista 4-7 (cesión al Ayuntamiento de la parcela de DISA situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre).*

En el expositivo séptimo se acuerda sustituir la parcela situada en la Vega de San José (calle Alicante nº10) por otra situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro a la que reclasificarán como Suelo Urbano Consolidado con la calificación de Estación de Servicio. La sustitución de la parcela de la Vega de San José por la de San Lázaro, conlleva la obligación de DISA a compensar al Ayuntamiento con la cantidad de cincuenta y tres mil trescientos cuatro euros con sesenta y nueve céntimos (53.304,69 €), tal como se recoge en el expositivo decimosegundo:

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	192/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

006754ad10c0c0317107e52f8080e23f

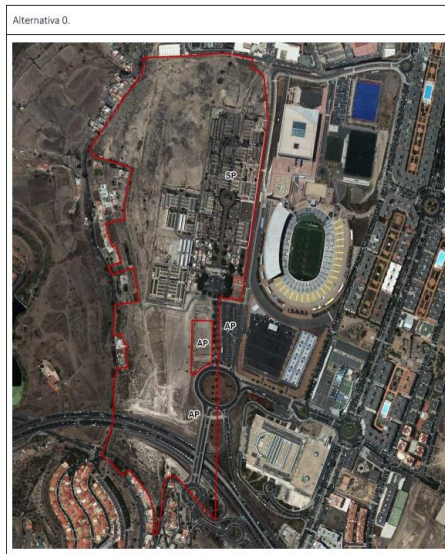
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Decimosegundo.-** La sustitución de la parcela de la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la de San Lázaro, conlleva la obligación de DISA a compensar al Ayuntamiento con la cantidad de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €).

Parcela en la Vega de San José (calle Alicante nº 10)	1.675.922,39 €
Parcela de San Lázaro	1.729.227,08 €
Compensación económica a favor del Ayuntamiento	53.304,69 €

Actualmente se está tramitando la Modificación Puntual del PGO de Las Palmas para reordenar y ampliar el Cementerio de San Lázaro. El Órgano de Evaluación Ambiental ha expuesto a información pública las distintas alternativas posibles de ordenación en el Documento Borrador de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y emitirá el Informe de Evaluación Estratégica. En la alternativa 2, alternativa propuesta, **la parcela acordada a entregar a Disa en la Adenda del Convenio Urbanístico pasa a ser calificada con uso de Estación de Servicio.**

Alternativa 0. Escenario actual



Alternativa 1. Realidad urbanística según PGO-2012



Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	193/206



j006754ad10cc0c317107e52f8080e23f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

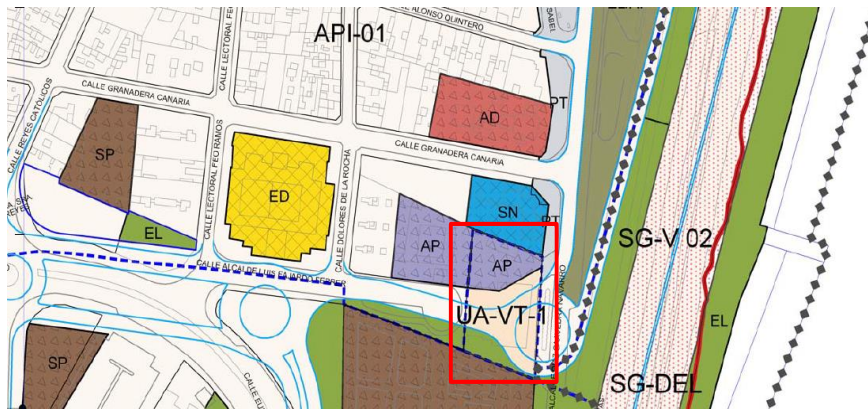
Alternativa 2. Estación de Servicio junto a la rotonda Luis Navarro Pérez



**3. OBJETO DEL INFORME**

Determinar el valor de los inmuebles que se recogen en el anterior convenio y su adenda, siendo éstas:

1. PARCELA SITUADA EN LA AV. ALCALDE DIAZ SAAVEDRA NAVARRO



Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	194/206



006754ad10cc0317107e5218080e23f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



2. PARCELA SITUADA EN LA CALLE OBISPO ROMO



3. PARCELA SITUADA EN LA CALLE ALICANTE Nº 10



006754ad10cc0317107e52f8080e23f



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	195/206

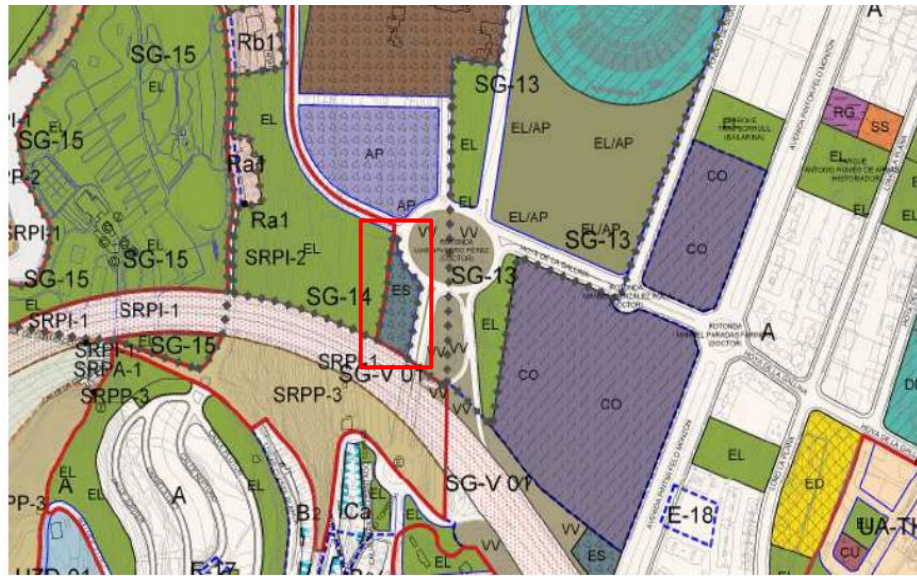


Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

4. PARCELA SITUADA EN LA CALLE EUFEMIANO JURADO



5. PARCELA SITUADA EN LA ZONA DE INFLUENCIA DEL CEMENTERIO DE SAN LÁZARO (ADENDA).



006754ad10cc0317107e52f8080e23f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	196/206



Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==

#### 4. CRITERIO DE VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES

Para determinar y comparar el valor de estos activos se engloban en los 4 siguientes bloques:

BLOQUE	CONCEPTO	PARCELA	FECHA VALORACION	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN
1	EXPROPIACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	1.200 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	2013	RDL 2/2008 y RD 1492/2011	Mayor valor entre: Suelo Residual Estático / Valor mercado E.S.
2	VALORACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	C/ Obispo Romo (ES)	2013	RDL 2/2008 y RD 1492/2011	Valor del Suelo Residual Estático
		C/ Eufemiano Jurado (ES)			Mayor valor entre: Suelo Residual Estático / Valor mercado E.S.
		C/ Alicante nº 10	2013 y 2017	Valor del Suelo Residual Estático	
3	VALORACIÓN CONFORME A CONVENIO	C/ Eufemiano Jurado (ES)	2013	RDL 2/2008 y RD 1492/2011	Valor del Suelo Residual Estático
		C/ Alicante nº 10			Valor del Suelo Residual Estático
		Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro			Valor del Suelo Residual Estático
4	VALORACIÓN CONFORME A M.P.	Junto a Cementerio S. Lázaro (ES DISA)	2017	RDL 7/2015 y RD 1492/2011	Valor del Suelo Residual Estático

En los bloques 1, 2 y 3 se valoran los inmuebles que constan en el Convenio Urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil Disa Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. de fecha 12 de marzo de 2.015.

En el bloque 4 se valora la parcela situada junto al Cementerio de San Lázaro que figura en la Adenda al Convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil Disa Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. de fecha marzo de 2.018.

El **MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN** es la **LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA y LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA (Ley del Suelo)** puesto que se trata de un **convenio urbanístico expropiatorio** donde se determina el valor de expropiación de un inmueble y el pago del mismo con otros inmuebles. Es decir, puesto que nos encontramos en el **contexto de la expropiación**, donde hay que determinar el justiprecio de un inmueble que ha de entregarse a la Administración, recibiendo en contraprestación otros inmuebles de igual valor al expropiado, los criterios de valoración han de ser los mismos. Por tanto, en todas las valoraciones de los inmuebles hay que aplicar la **legislación urbanística a efectos expropiatorios**.

La fecha de referencia de las valoraciones de los inmuebles recogidos en el **convenio urbanístico expropiatorio** es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2.013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, "Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas", donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2.013. Por tanto, el **MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN, legislación en el supuesto de expropiación es:**

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre **expropiación forzosa**.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el **texto refundido de la Ley de suelo**.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo**.

La fecha de referencia de las valoraciones de los inmuebles recogidos en la **Adenda al convenio urbanístico expropiatorio** es **MARZO DE 2.017**, fecha en la que se valora la parcela situada en el

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	197/206



006754ad10c0c0317107e52f8080e23f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



acceso de San Lázaro y que se entrega a Disa en sustitución de la parcela de la Vega de San José motivando la Adenda al Convenio Urbanístico con fecha 12 de marzo de 2.015, otorgado por este Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS S.A. Por tanto, el **MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN, legislación en el supuesto de expropiación es:**

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el **texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

Los inmuebles que constan en el Convenio urbanístico expropiatorio como prestación al inmueble expropiado (bloques 2 y 3) se valoran:

- **conforme al planeamiento vigente en el año 2.013**
- **conforme parámetros o términos que se estipularon en el convenio**

Con la finalidad de determinar las diferencias de valores y los incrementos de los mismos. Es decir, se valora la situación que tenía el bien en el año 2.013 y se compara con el bien futuro para comprobar que no haya habido menosprecio del valor, así como para conocer el valor añadido del inmueble derivado del cambio de calificación o aumento de aprovechamientos.

Las valoraciones de estos inmuebles se recogen en los anexos o documentos adjuntos:

BLOQUE	CONCEPTO	PARCELA	FECHA VALORACION	DOCUMENTOS
1	EXPROPIACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	1.200 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	2013	ANEXO 1
2	VALORACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	C/ Obispo Romo (ES)	2013	ANEXO 2
		C/ Eufemiano Jurado (ES)		ANEXO 3
		C/ Alicante nº 10		ANEXO 5
3	VALORACIÓN CONFORME A CONVENIO	C/ Eufemiano Jurado (ES)	2013	ANEXO 4
		C/ Alicante nº 10	2013 y 2017	ANEXO 6 y ANEXO 7
		Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	2013	ANEXO 8
4	VALORACIÓN CONFORME A M.P.	Junto a Cementerio S. Lazaro (ES DISA)	2017	ANEXO 9

## 5. ANALISIS CRITICO DE VALORACIONES ANEXAS AL CONVENIO

### 5.1. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

En primer lugar, **NO se establece un ÚNICO MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN.** Como se recoge en el aparato anterior al tratarse de un **convenio urbanístico expropiatorio** donde se determina el valor de expropiación de un inmueble y el pago del mismo con otros inmuebles, la legislación a aplicar es la **legislación urbanística a efectos expropiatorios para TODAS las valoraciones de TODOS los inmuebles, tanto el expropiado como los contra prestados, es decir, hay que aplicar el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo (o Real Decreto Legislativo 7/2015), y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

Si bien **para la valoración de la parcela a expropiar**, la parcela en la Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro, se realiza **aplicando el marco normativo para expropiaciones (RDL 2/2008 y RD 1492/2011)**, aunque con criterios técnicos incorrectos como veremos más adelante, **en las valoraciones**

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	198/206



del resto de inmueble NO se aplica esta legislación, recurriendo a lo establecido en la Orden ECO 805/2003, cuyo ámbito de aplicación no se corresponde con los supuestos expropiatorios. Esta normativa se utiliza para valorar inmuebles cuya finalidad es la garantía hipotecaria.

Esto implica que los valores de los inmuebles que el Ayuntamiento se obliga a entregar a DISA no se pueden comparar con el valor de expropiación de la parcela de la Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro. Es decir, **los valores que se desprenden de estos informes no realizados con criterios expropiatorios, NO SON VALORES COMPARABLES con el valor de la parcela expropiada** realizada conforme a la legislación urbanística en el supuesto expropiatorio.

Por tanto, **la prestación que se entrega al Ayuntamiento NO ES IGUAL EN VALOR a la que recibe DISA.**

## 5.2. VALOR DE EXPROPIACIÓN

El **punto de partida del Convenio es determinar el Valor de Expropiación del suelo destinado a vial y espacio libre.**

Dicho suelo asciende a **1.224,99 m** y es parte de la parcela donde se desarrolla la Estación de Servicio (la finca registral 6.226). No hay dudas de que la superficie a expropiar son 1.224,99 m destinados a vial y espacio libre por lo que **el VALOR DE EXPROPIACIÓN es el VALOR DE DICHA SUPERFICIE AFECTADA.**

Sin embargo, el Ayuntamiento obtiene el valor de expropiación **POR DIFERENCIA ENTRE EL VALOR DE TODA LA PARCELA** conforme al edificabilidad media del Ámbito Espacial Homogéneo según planeamiento de 2.012 y **EL VALOR DEL RESTO DE PARCELA** con la que se queda Disa conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio.

Es decir, para determinar el valor de expropiación en un momento concreto (año 2.013) se establecen **marcos temporales distintos y situaciones urbanísticas distintas.** Al introducir el valor del resto de parcela conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio establece un valor especulativo. El RDL 2/2008, como criterio general considera que el suelo vale por lo que hay, por lo que se ha invertido en él, y no por las expectativas que pueda llegar a haber.

El valor de expropiación es el **VALOR DE LA SUPERFICIE AFECTADA conforme a su situación en el momento en el que se realiza la expropiación,** siendo el valor del resto de parcela conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio **un valor a compensar.**

La **valoración municipal** de la propiedad de DISA en el supuesto de que la totalidad fuese objeto de expropiación **se reduce a un cuadro resumen** que figura en la página 3 del Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas”, y si bien **ésta toma como base el informe de valoración de fecha 22-07-2013 emitido por Tinsa, se realizan importantes ajustes tales como edificabilidad, valores de mercado y costes de construcción NO JUSTIFICADOS** mediante el correspondiente informe de tasación. Dichos parámetros son los determinantes a la hora de calcular el valor del suelo.

Por otro lado, **el suelo a expropiar es un SUELO EDIFICADO.** Tal como recoge el artículo 24.2. del texto refundido de la Ley de Suelo, el **suelo al estar edificado** ha de valorarse por **el método de**

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	199/206



**comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente** o la construcción ya realizada y **por el método residual** del apartado 1 de este artículo, **aplicado exclusivamente al suelo**, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada, **siendo el valor de la tasación el superior de los anteriores.**

En este sentido, según se corrobora en la valoración realizada por esta perito (ANEXO 1) el valor mayor es el **valor de la edificación destinada a Estación de servicio (\*) considerando que ésta se encuentra en situación legal de consolidación, siendo éste el valor de expropiación.** Sin embargo, el Ayuntamiento certifica el valor del suelo exclusivamente, siendo éste inferior al de la edificación.

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALORES	VALORES
AYUNTAMIENTO				RDL 2/2008	Valor del Suelo Residual Estático	1.788.674,58 €	1.788.674,58 €
ACTÚA	EXPROPIACIÓN	1.224,99 m	2013	RV 2011	Mayor valor entre: Suelo Residual Estático / Valor mercado E.S.	1.912.648,45 € 3.413.594,30 €	3.413.594,30 €

(\*) En el caso que la estación de servicio no se ajustara a la legalidad al tiempo de su valoración conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Reglamento de Valoraciones, el valor de expropiación sería el **valor del suelo obtenido por el método residual**, ascendiendo a **1.912.648,45 €**, quedando justificado en el apartado 6.7. del informe de valoración ANEXO 1.

### 5.3. VALORES A COMPENSAR

Como se ha dicho anteriormente los inmuebles que constan en el Convenio urbanístico expropiatorio como prestación al inmueble expropiado no se valoran **conforme a la legislación en materia de expropiación sino conforme con la Orden ECO 805/2003.**

Según el texto refundido de la Ley de Suelo, para calcular el valor de suelo no edificado se utiliza el método residual estático mientras que en las valoraciones aportadas por el Ayuntamiento no se establece un único criterio, pues en algunos casos se utiliza el método residual dinámico (penaliza más el suelo que el residual estático) y en otro caso (suelo de Obispo Romo) se utiliza el diferencial entre valor actual neto (VAN) y valor de las construcciones.

Por tanto, **en las valoraciones se utilizan DISTINTOS CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN arrojando valores no homogéneos.**

#### 5.3.1 VALORACIÓN EN LA CALLE OBISPO ROMO

El ayuntamiento adopta como valor a compensar el valor de mercado determinado para la **Estación de Servicio** justificado en el informe de valoración de fecha 1-04-2013 emitido por don Víctor Almeida Martín. Sin embargo, **el VALOR A COMPENSAR ES EL VALOR DEL SUELO** puesto que es el inmueble que entrega el Ayuntamiento a DISA ya que la edificación ya es propiedad de DISA, de ahí la diferencia de valores entre la valoración del Ayuntamiento y el informe de esta perito, informe ANEXO 2:

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	200/206



	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNTAMIENTO	VALORACIÓN s/ CONVENIO	498,86 m	2013	ECO 805/2003	VAN	938.909,13 €
ACTÚA				RDL 2/2008 RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	664.603,38 €

### 5.3.2 VALORACIÓN EN LA CALLE ALICANTE N° 10

El Ayuntamiento no valora esta parcela conforme al planeamiento vigente en el año 2.013, según el cual el uso era **RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA**. Únicamente se valora conforme a la calificación que se estipuló en el convenio, ésta es Estación de Servicio. Esto supone que no queda justificado un posible menosprecio del valor o el valor añadido del inmueble derivado del cambio de calificación.

Esta perito ha realizado la valoración en ambos supuesto observando que la diferencia de valor es de **145.000 € a favor de la parcela calificada como VPO**, es decir, el uso estación de servicio arroja un valor inferior (1.418.137,62 €) al que se obtiene como parcela residencial vivienda protegida (1.563.780,00 €):

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNTAMIENTO	VALORACIÓN s/ CONVENIO	711,52 m	2013	ECO 805/2003	Valor Suelo Residual Dinámico	1.675.922,39 €
ACTÚA				RDL 2/2008 RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	1.418.137,62 €
	VALORACION s/ PGO					1.563.780,00 €

Por otro lado, el Ayuntamiento realiza la valoración de la calle Alicante en el año 2013 con la finalidad de darla en contraprestación en el Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2.015. Sin embargo, dicha parcela finalmente se sustituyó por la parcela situada en el acceso del cementerio de San Lázaro motivando la Adenda del convenio en el año 2.017. Es en este año cuando el Ayuntamiento valora la parcela de San Lázaro comparando su valor con el de la parcela de la calle de Alicante en el punto Decimosegundo de la Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio, sin actualizarse este último valor. Sin embargo, **para poder comparar ambos valores y determinar la compensación económica, es necesario encontrarnos en el mismo marco temporal** puesto que al tratarse de suelos destinados a estaciones de servicio cuyo valor nace de la actividad que se realice en los mismos, los parámetros de cálculo difieren según el año en el que nos encontremos, parámetros tales como ingresos, tasa de capitalización, impuestos, etc.

Por lo tanto, **los valores que se recogen en el punto Decimosegundo de la Adenda, NO SE CONSIDERAN COMPARABLES**, no pudiéndose determinar de esa manera la compensación económica que tendría que realizar DISA.

A continuación, se recogen los valores de Alicante en el año 2.013 y 2.017 justificados en los informes ANEXO 6 y ANEXO 7, viendo que la diferencia de valor asciende a 64.000 €.

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
ACTÚA	VALORACIÓN s/ CONVENIO	711,52 m	2013	RDL 2/2008 RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	1.418.137,62 €
			2017	RDL 7/2015 RV 2011		1.482.364,75 €

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	201/206



### 5.3.3 VALORACIÓN EN LA CALLE EUFEMIANO JURADO

El ayuntamiento ha aportado dos valoraciones de esta parcela: Una valoración conforme al planeamiento vigente en 2.013 la cual la parcela figura como Estación de Servicio y una valoración conforme a los nuevos aprovechamientos que se le conceden en el Convenio Urbanístico Expropiatorio, que permite un edificio de uso terciario (garajes, comercial y oficinas) y un uso de estación de servicios.

**En la valoración conforme al planeamiento vigente en 2.013**, donde esta parcela se califica como Estación de servicio desarrollándose como tal, **se adopta el valor del suelo**. Sin embargo, estamos ante un suelo edificado **y el VALOR A CERTIFICAR sería el VALOR DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO**.

**En la valoración conforme a los nuevos aprovechamientos** que se le conceden en el Convenio Urbanístico Expropiatorio, **se adopta valor del suelo** justificado en el informe de UVE Valoraciones de fecha 01-08-2013. Sin embargo, **este valor de suelo se encuentra minorado** respecto del valor real debido a dos importantes aspectos:

- aplicar el método residual dinámico en lugar del residual estático que establece el marco normativo de referencia (RDL 2/2008 y RV 2011).
- los valores de mercado de garajes, comercial y oficinas introducidos como ingresos en el residual dinámico son los valores de mercado homogeneizados. Sin embargo, estos valores unitarios homogeneizados son muy inferiores a los unitarios de los testigos aportados en el estudio de mercado de cada uso, cuando estas muestras son antiguas y casi siempre están por debajo de los valores a nuevo como es el caso que nos ocupa. Los valores homogeneizados adoptados se reducen entre un 30%, en el caso de oficinas, hasta un 70% en el caso de garajes con respecto a los testigos del estudio de mercado, **por lo que se considera que el valor de mercado adoptado no refleja la realidad de las muestras aportadas, estando éstos muy por debajo de la media del mercado.**

Todos estos aspectos provocan que los valores obtenidos en las valoraciones aportadas por el Ayuntamiento y las realizadas por esta técnico en ANEXO 3 y ANEXO 4 (recogidas en el siguiente cuadro), difieran en gran medida:

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNTAMIENTO	VALORACION s/ PGO	1.717,00 m	2013	ECO 805/2003	Valor Suelo	602.414,76 €
	VALORACION s/ CONVENIO				Residual Dinámico	1.106.711,64 €
ACTÚA	VALORACION s/ PGO			RDL 2/2008	Valor mercado E.S.	1.760.642,05 €
	VALORACION s/ CONVENIO			RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	3.525.522,18 €

La compensación que el Ayuntamiento entregaría a Disa por los nuevos aprovechamientos conveniados sería el **INCREMENTO DE VALOR que experimenta el inmueble destinado a Estación de servicio**. Es decir, sería la diferencia entre el valor del inmueble consolidado (ES) y el valor del suelo conforme a los nuevos aprovechamientos.

Observemos, en el siguiente cuadro, esa diferencia de valor en cada caso:

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	202/206



j006754ad10c0c0317107e52f8080e23f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

	CONCEPTO	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR	DIFERENCIA DE VALOR
AYUNTAMIENTO	VALORACION s/ PGO	Valor Suelo Residual Dinámico	602.414,76 €	504.296,88 €
	VALORACIÓN s/ CONVENIO		1.106.711,64 €	
ACTÚA	VALORACION s/ PGO	Valor mercado E.S.	1.760.642,05 €	1.764.880,13 €
	VALORACIÓN s/ CONVENIO	Valor Suelo Residual Estático	3.525.522,18 €	

Vemos que **la diferencia entre ambos valores** que establece el Ayuntamiento asciende **504.296,88 €**. Sin embargo, el Ayuntamiento no adopta este valor, sino que **establece el valor de la compensación por lo nuevos aprovechamientos en el 10% de la diferencia de los valores antes citados**, es decir, el 10% de 504.296,88 € (1.106.711,64 € - 602.414,76 €). **Este 10% NO REPRESENTA EL INCREMENTO DE VALOR que la parcela experimenta por los nuevos aprovechamientos.**

### 5.3.4 VALORACIÓN DEL RESTO DE PARCELA DE LA AV. ALCALDE DÍAZ SAAVEDRA

El valor del resto de parcela situada en la Av. Alcalde Díaz Saavedra con la que se queda Disa conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio **no figura como valor a compensar por el Ayuntamiento** puesto que dicho valor se resta al valor de expropiación de toda la parcela.

Sin embargo, como se recoge en el apartado 5.2 de este informe, dicho valor de expropiación es el que se obtendría de valorar únicamente la superficie susceptible de expropiación, esta es, la afectada a vial y espacio libre, por lo que **no procedería restar el VALOR DEL RESTO DE PARCELA pasando a figurar en los VALORES DE LA COMPENSACIÓN MUNICIPAL.**

Comparamos los valores obtenidos en la valoración del Ayuntamiento y en el informe de esta perito, informe ANEXO 8:

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNTAMIENTO	VALORACIÓN s/ CONVENIO	624,43 m	2013	ECO 805/2003	Valor Suelo Residual Dinámico	1.522.872,74 €
ACTÚA	VALORACIÓN s/ CONVENIO			RDL 2/2008	Valor mercado E.S.	1.222.125,56 €

### 5.3.5 VALORACIÓN EN SAN LÁZARO

Como se dijo anteriormente **este valor no se puede comparar con el resto de valores estipulados en el Convenio** puesto que el Ayuntamiento valora esta parcela en el año 2.017 y el resto de inmuebles se valoran en el año 2.013. Para poder comparar ambos valores y determinar la compensación económica, es necesario encontrarnos en el mismo marco temporal puesto que los valores de varían en función de la fecha de valoración.

## 6. RESUMEN DE VALORES

### 6.1 VALORES DE INMUEBLES DEL CONVENIO

A continuación, se recogen los valores de los inmuebles que figuran en el Convenio Urbanístico expropiatorio de 12 de marzo de 2.015 justificados en los informes de valoración realizados por esta técnica en los ANEXOS de este informe, comparándolos con los valores adoptados por el Ayuntamiento

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	203/206





CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA	VALOR AYUNT
VALOR DE EXPROPIACION	1.224,99 m en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €	1.788.674,58 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	664.603,38 €	938.909,13 €
	C/ Alicante nº 10	5	1.418.137,62 €	1.675.922,39 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	1.764.880,13 €	50.429,69 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €	
	<b>TOTAL</b>		<b>5.069.746,69 €</b>	<b>2.665.261,21 €</b>

### 6.1 VALORES DE INMUEBLES DE LA ADENDA

A continuación, se recogen los valores de los inmuebles que figuran en el Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2.015 sustituyendo la parcela de Alicante por la parcela situada en el acceso de San Lázaro que motivo la Adenda al Convenio, justificados en los informes de valoración realizados por esta técnico en los ANEXOS de este informe, comparándolos con los valores adoptados por el Ayuntamiento:

CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA	VALOR AYUNT
VALOR DE EXPROPIACION	1.224,99 m en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €	1.788.674,58 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	664.603,38 €	938.909,13 €
	San Lázaro	9	1.334.590,00 €	1.729.227,08 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	1.764.880,13 €	50.429,69 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €	
	<b>TOTAL</b>		<b>4.986.199,07 €</b>	<b>2.718.565,90 €</b>

### 7. CONCLUSIONES

El resultado municipal del Convenio Urbanístico Expropiatorio y la posterior Adenda al mismo, se refleja en el siguiente cuadro:

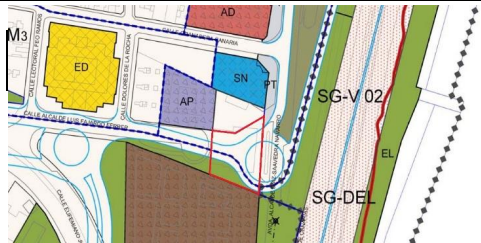
Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	204/206



006754ad10c0c0317107e52f8080e23f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

CONCEPTO	PARCELA	INMUEBLES
EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	

COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	
	San Lázaro	
	C/ Eufemiano Jurado (ES)	
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	

Según los valores calculados por esta técnico en los informes anexos a éste, el valor de expropiación quedaría compensado con los siguientes inmuebles:

Código Seguro de verificación: Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==	PÁGINA	205/206



j006754ad10c0c0317107e52f8080e23f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA
VALOR DE EXPROPIACION	1.224,99 m en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	664.603,38 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	1.764.880,13 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €
	<b>TOTAL</b>		<b>3.651.609,07 €</b>

Por tanto, **NO ES NECESARIO LA PARCELA SITUADA EN EL ACCESO A SAN LÁZARO que motivó la Adenda al convenio Urbanístico Expropiatorio PARA COMPENSAR EL VALOR DE EXPROPIACIÓN del suelo destinado a vial y espacio libre.**

Manifiesta el perito que suscribe bajo juramento o promesa, que en la presente pericia ha dicho la verdad y ha actuado o actuará con la mayor objetividad posible tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliese su deber como perito.

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

FAYNA M. NAVARRO GARCIA  
ARQUITECTO SUPERIOR

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:Lw1GtAw+1hys18Nm3g7piQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	206/206



H006754ed11c0c0e2e07e5303080e237



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## ANEXO 2

### INFORME DE VALORACIÓN DE PARCELA CALIFICADA COMO ESTACIÓN DE SERVICIO situada en Calle Obispo Romo, Escaleritas, T.M. Las Palmas de Gran Canaria



EXP\_899.2020\_02

1

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | [info@actuavalora.com](mailto:info@actuavalora.com) | [www.actuavalora.com](http://www.actuavalora.com)

1376

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	1/92



Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==

INDICE

- 1. DESCRIPCIÓN
- 2. SUPERFICIE A EXPROPIAR Y FECHA DE VALORACIÓN
- 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
- 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
- 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
- 6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Datos urbanísticos del Ámbito Espacial Homogéneo
  - 6.2. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.3. Valor de Mercado
  - 6.4. Cálculo de la inversión
  - 6.5. Información de mercado
  - 6.6. Información de la explotación
  - 6.7. Amortización
  - 6.8. Renta Neta Imputable
  - 6.9 Tipo impositivo
  - 6.10 Tasa de actualización
  - 6.11 Flujos de caja
  - 6.12. Coeficiente K
  - 6.13. Valoración suelo urbanizado
- 7. VALOR DE TASACIÓN

H006754ad11c0c0e92e07e5303080e237



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==	PÁGINA	2/92



IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==



**I. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**

VALORACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A ESTACION DE SERVICIO (valoración 6-2-a del Convenio Urbanístico Expropiatorio)

**Descripción registral de la finca:**

**Finca registral nº 92.307:**

URBANA.- PARCELA de forma rectangular, denominada "Gasolinera Parque Hermanos Millares", en la calle Obispo Romo del término municipal de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Ocupa una superficie de cuatrocientos noventa y ocho metros con ochenta y seis decímetros cuadrados (498,86 m ).

**Linda:**

Norte, con la calle Obispo Romo;  
Sur, con la calle Eduardo Benítez González;  
Este, con calle Parque Hermandos Millares;  
Oeste, con calle Parque Hermandos Millares.

**Situación:**

Calle Obispo Romo, calle Eduardo Benítez González y calle Doctor Gómez Ulla, Parque Hermanos Millares, Escaleritas, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.



**Referencia registral:**

Según Nota simple registral aportada de fecha 9 de julio de 2.015, la parcela en la que se ubica la Estación de servicio se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 5 de Las Palmas de Gran Canaria, bajo el número de finca 92.307:

R.P. Nº 5 de Las Palmas de Gran Canaria				
FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
92.307	2.927	980	59	2ª

3

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

Código Seguro de verificación: Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	3/92



Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad11c0c0e92e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**Titular:**

DISA CORPORACIÓN PETROLÍFERA S.A., con C.I.F. A-38.445.839, 100% (totalidad) del pleno dominio.

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, la referencia catastral de la parcela registral es la siguiente:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m )
Comercial	7101201DS5170S0001FT	498,00 m	118,00 m (*)

(\*) La superficie construida se corresponde con la ampliación de la gasolinera del año 2.017

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
7101201DS5170S0001FT

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL OBISPO ROMO GASOL PQ HNOS MILLARES  
35011 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO PRINCIPAL: Comercial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 2017

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 118

**PARCELA CATASTRAL**

LOCALIZACIÓN:  
CL OBISPO ROMO GASOL PQ HNOS MILLARES  
35011 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 118      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA INT: 499      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1	00	01	75
SOPORT. 50%	1	00	02	43

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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

497,150 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84  
Lunes , 25 de Mayo de 2020

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

**2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN**

La superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con la finca registral 92.307 descrita anteriormente, en concreto, **asciende a 498,86 m** calificados como **Estación de Servicio (ES)**, tal como veremos en el siguiente apartado.

REFERENCIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m )
ESTACIÓN DE SERVICIO	498,86 m

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	4/92



Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad11cc0c0e2e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La fecha de referencia de esta valoración es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2.013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, “Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas”, donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2.013.



▭ PARCELA A VALORAR

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

En relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO en el área conocida como “ESCALERITAS” del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.** El suelo de referencia se encuentra clasificado en la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación, aprobada definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2.012.

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

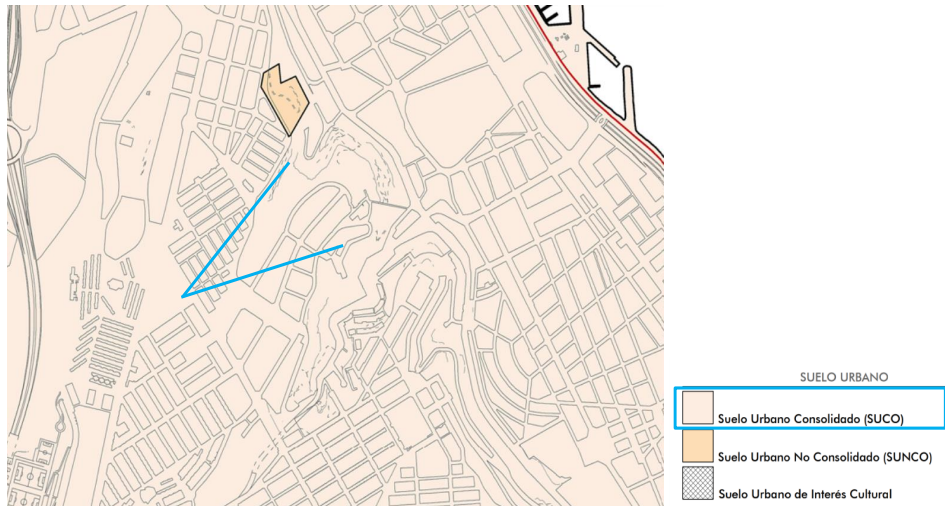
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	5/92



Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad11c0c0e92e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



En cuanto se refiere a su calificación urbanística, el inmueble se encuentra destinado a **ESTACIÓN DE SERVICIO (ES)**, según los planos de Regulación del Suelo y la Edificación (plano RS 15-P) del Plan General antes citado.



A efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su clasificación urbanística y puesto que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	6/92



H006754ad11c0c0e92e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN**

**TR Ley de suelo RDL 2/2008**

**Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.**

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

**Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.**

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	7/92



IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==

H00754ad11c0c0e2e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosa, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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


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

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

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

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

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	8/92
			
IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==			

H00754ad11c0c0e2e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

## RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

### Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.
2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.
3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.
4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.
5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

### Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

### Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_b}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

9

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1384

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	9/92



IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==

H006754ad11c0c0e92e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



$V_v$  = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

$K$  = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente  $K$ , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

$V_c$  = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, 11 de noviembre de 2.013, es de aplicación el Texto de la Ley del suelo de 2.008 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

En la estipulación 2 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, el Ayuntamiento se compromete a transmitir la parcela situada en Obispo Romo.


Ya que **este suelo** sobre el que se asienta la estación de Servicios es de propiedad municipal y es el **bien que se va a transmitir**, mientras que la estación de Servicios es de DISA, **SOLO HAY QUE VALORAR EL SUELO COMO NO EDIFICADO**. Tal como recoge el artículo 24.1. del texto refundido de la Ley de Suelo, el suelo ha de valorarse por el **método residual estático, aplicando la edificabilidad asignada por la ordenación urbanística el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente**.

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Tal como recoge el artículo 20 del Reglamento de valoraciones, se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.

La parcela objeto de este informe está calificada como Estación de Servicio, donde es de aplicación la **norma para parcelas calificadas con uso estación de servicio**.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==	PÁGINA	10/92
				
IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==				

H00754d11c0c0e2e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación vigente en el momento de la valoración (año 2.013) establece la siguiente ordenanza: **NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO.**

### NORMA ES

**Uso cualificado:** Estación de Servicio

**Usos complementarios:** Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio o Local Comercial de Tipo I y Taller de Automoción Tipo II.

**Edificabilidad:** 0,25 m /m (primeros 2.000 m ) y 0,10 m /m (superficie restante).

**Altura máxima:** 2 plantas.

En la parcela se encuentra construida una estación de servicios que cumple con los parámetros anteriores y cuya superficie construida (109,87 m ) es prácticamente coincidente con la edificabilidad máxima permitida (124,71 m cc).

## 6.2 DATOS DE LA ESTACION DE SERVICIOS

La documentación registral disponible no establece superficies construidas mientras que, de la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de los bienes inmuebles de la Sede Electrónica del Catastro, se desprende que la superficie construida catastral se corresponde con la ampliación de la gasolinera del año 2.017, no correspondiéndose con la superficie a valorar a fecha de referencia 2.013.

En la consulta de la fototeca de la web IDECanarias (Gobierno de Canarias) se observa que, en el año 2.013, la Estación de Servicio de Gasolinera constaba de marquesina y pequeña tienda de una sola planta, estando el resto de la parcela destinada a espacio de tránsito de vehículos.



Código Seguro de verificación: Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	11/92



Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad11c0c0e92e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Las siguientes superficies se han extraído de las tasaciones aportadas al Convenio, coincidentes con las superficies consolidadas en el año 2.013 según medición ortofoto de ese año:

ESTACION DE SERVICIO	SUPERFICIE PARCELA (m )
MARQUESINA	105,87 m
CASETA DE VENTA	4,00 m
<b>TOTAL</b>	<b>109,87 m</b>

Cuenta con 3 depósitos de 10.000 litros y un depósito de 30.000 litros y 2 surtidores con 4 mangueras.

Tras consulta de la fototeca de la web IDECanarias, se desprende que el año de construcción de la estación de servicios data de 1.966, contando únicamente con surtidores. Se observa que en el año 1.975 se construyó la marquesina, por lo que la antigüedad de lo que en el año 2.013 estaba construido es de 38 años.



En cuanto al estado de conservación, éste se ha verificado mediante las imágenes que constan en las tasaciones aportadas al Convenio, de las que se desprende un estado de conservación normal.



Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	12/92



IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

H006754ad11c0c0e2e07e530309e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Se ha considerado que la estación de servicio presenta reformas datadas en 1.998 por lo que la antigüedad de cálculo es de 15 años (ref. 2013).

### 6.3. VALOR DE MERCADO

Para establecer el valor de venta se realiza un estudio de mercado estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables.

Debido al uso del inmueble, este es, Estación de Servicios, **no existen suficientes muestras comparables** que establezcan el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración.

Por tanto, y puesto que el inmueble es susceptible de producir **rentas se aplica el METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS para determinar el valor de mercado de este inmueble.**

### 6.4. CALCULO DE LA INVERSIÓN

#### 6.4.1 COSTES DE CONSTRUCCIÓN

##### EDIFICACIÓN

##### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

$$\text{MBC2 (2.013)} = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2.$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,40 y 0,15, establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción ESTACIONES DE SERVICIO, categoría tipo de construcción media 2.3.1.3 y OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR categoría tipo de construcción media 10.3.2.4

$$\text{MBC2 Est. Serv.(2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,40 = 937,48 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 Obras Urb.(2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 100,45 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

<b>V<sub>Cp</sub> ESTACIONES DE SERVICIO (PC)</b>	<b>937,48 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V<sub>Cp</sub> OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR (PC)</b>	<b>100,45 €/m<sup>2</sup></b>

COSTES AÑADIDOS representan un 17,00 % sobre el PEM e incluyen:

- Control de calidad y seguros obligados.
- Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.
- Licencia de obras.
- Registro, notario, impuestos.

Código Seguro de verificación: Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	13/92



Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==

H00754d11c0c0e2e07e53080e227

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**RESUMEN DE COSTES TOTALES (Vc)**

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m² cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m² cc) URBANIZACIÓN INTERIOR
Coste construcción (PC)	937,48 (€/m² cc)	100,45 (€/m² cc)
Gastos añadidos	131,26 (€/m² cc)	14,06 (€/m² cc)
<b>TOTAL COSTES (Vc)</b>	<b>1.068,83 (€/m² cc)</b>	<b>114,51 (€/m² cc)</b>

Por otro lado, según la situación actual del inmueble (Terminado), edad y conservación (reforma estimada hace 20 años), se aplicará un coeficiente de depreciación física por elemento considerado. En este caso, el coeficiente corrector:

Coef. Corrector	1
Depreciación estimada	57,14%

Y los cálculos del coste de construcción se reflejan en el siguiente cuadro:

EDIFICIO	Sup. Adoptada (m2c)	C. Const. Unit. (€/m2c)	C.C. Unit. Adopt. (€/m2c)	Gtos. Generales (€/m2c)	Depreciación
ESTACION DE SERVICIO TOTAL	109,87	1.068,83	937,57	131,26	57,14%
ELEMENTOS URBANIZACION Y OBRA CIVIL	499,00	114,51	100,45	14,06	57,14%

Debido a la imposibilidad de medición del elemento Depósito y Surtidores, el cálculo de su coste de construcción se ha hallado según su capacidad y función. Se ha establecido una vida útil igual al del inmueble y su coste de construcción, incluida la parte proporcional de obra civil y albañilería, es el siguiente:

**DEPÓSITOS Y TANQUES**

TANQUE	Capacidad (litros)	Antigüedad	Depreciación	Valor Inicial (€/l)	Valor a nuevo (€)	Valor Actual (€)
Nº 1	10.000,00	20	57,14%	0,30	3.000,00	1.285,80
Nº 2	10.000,00	20	57,14%	0,30	3.000,00	1.285,80
Nº 3	10.000,00	20	57,14%	0,30	3.000,00	1.285,80
Nº 4	20.000,00	20	57,14%	0,30	6.000,00	2.571,60
<b>TOTAL</b>	<b>50.000,00</b>				<b>15.000,00 €</b>	<b>6.429,00 €</b>

**SURTIDORES**

SURTIDOR	Antigüedad	Depreciación	Valor a nuevo	Valor Actual
1 (4 mangueras)	20	57,14%	32.000,00 €	13.715,20 €
2 (4 mangueras)	20	57,14%	32.000,00 €	13.715,20 €
<b>TOTAL</b>			<b>64.000,00</b>	<b>27.430,40 €</b>

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	14/92





## TOTAL, DEPÓSITOS Y SURTIDORES

Suma Total Tanques y Surtidores. Valor a nuevo	79.000,00 €	
Pérdida Valor por Depreciación	45.140,60 €	57,14%
Suma Total Tanques y Surtidores. Valor Actual	<b>33.859,40 €</b>	

Por tanto, la inversión inicial y depreciada, en edificios y elementos es:

Costes Construcción Total	232.135,37 €
Gastos Generales Totales	21.438,95 €
Coste Construcción a Nuevo Total	253.574,32 €
Coste Construcción Total Depreciado	<b>108.681,95 €</b>

### 6.4.2 CÁLCULO DEL COSTE DE LAS INVERSIONES FUTURAS.

En los Flujos de Caja operativos hay que tener en cuenta la inversión en reformas y en mobiliario de la explotación a lo largo de su vida útil. Se estima que la inversión será un porcentaje sobre el coste de construcción del edificio cada vez que se produzcan. Estos datos vienen reflejados en la tabla siguiente:

CUADRO DE INVERSIONES FUTURAS						
Concepto	Porcentaje sobre Coste Construcción	Importe	Nº Periodos	Periodo en el que se realiza la inversión (años)		
Mobiliario	2,00%	5.345,28 €	2	6	11	
Reformas	4,00%	10.690,56 €	3	4	8	13
<b>TOTAL INVERSIONES</b>		<b>42.762,22 €</b>	<b>5</b>			

Todas estas inversiones futuras tendrán, del mismo modo que el edificio, una amortización anual desde el momento en que comience su vida útil.

### 6.5 INFORMACIÓN DE MERCADO

#### ANTECEDENTES.

Se ha considerado que el mercado comparable está constituido por inmuebles de las mismas características situadas en zonas cercanas. Tras el estudio de este mercado, se ha encontrado una oferta de similares características en el que los precios de los servicios se situarían cercanos a los del inmueble valorado.

#### OFERTA.

Escasa para inmuebles de similares características y categoría. La oferta de servicios similares en la zona es Media.

#### DEMANDA.

Baja para inmuebles de similares características y categoría. La demanda de servicios similares en la zona es Media.

#### RELACIÓN OFERTA - DEMANDA.

Pequeña desviación en favor del ofertante ya instalado debido al control que por parte de la administración se lleva a cabo en inmuebles de este tipo y debido a que la gasolina es un bien con una

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	15/92





elasticidad baja. No obstante, la relación se está equilibrando lentamente en los últimos años debido a la introducción de medidas liberalizadoras del sector y a las energías competidoras.

**VALORES MEDIOS HOMOGENIZADOS.**

Para obtener los valores, se ha dispuesto de los ratios medios del sector. Se considera suficiente como punto de partida para realizar la valoración de la explotación económica, aunque los datos deberán ser homogeneizados al calcular los flujos de caja ya que en los precios de los servicios se deberán tener en cuenta otros factores que los condicionan, como accesibilidad, visibilidad, zona, calidad, etc. En este caso concreto, tanto los precios como la ocupación se han estimado en base a datos medios obtenidos, debido a su situación y calidad.

**6.6 INFORMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN**

NEGOCIO EXPLOTADO: Estación de Servicios  
CALIDAD DEL NEGOCIO: Media

Se utiliza el método de actualización de rentas para calcular un valor técnico que se denominará valor por actualización para determinar el valor de mercado. De esta forma, se aplicará el método de actualización conforme a lo especificado en los artículos 25 a 33 de la Orden ECO 805/2003.

Aplicando el artículo 30 de dicha orden, se han utilizado los ratios medios, corregidos según la localización del inmueble, las características particulares y las perspectivas económicas del sector, además de las cuantías propias de la explotación, si procede. El Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

Otro aspecto a tener en cuenta es el Efecto del Escudo Fiscal de los Intereses. El concepto hace referencia a la estrategia para reducir los impuestos mediante desgravaciones fiscales ya que el pago de los intereses de la deuda es un gasto desgravable que servirá para reducir el pago de impuestos. Es por ello que en el presente informe se ha optado por aplicar el Escudo Fiscal en la estimación de la tasa impositiva media que se aplicará en la tabla de flujos de caja, aparte de incluir otras desgravaciones por otros conceptos complementarios.

En el estudio financiero siguiente no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el igic, ni la inflación (por ser valores constantes), por tanto, la generación de los ingresos y gastos sólo dependerá del nivel de consumo y del precio fijado. Además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

INGRESOS.

Para realizar el informe se ha optado por utilizar los ratios medios del sector para inmuebles de similares características y ubicación. Se han estimado los ingresos homogeneizando datos comparables y dependiendo del nivel de consumo, del precio fijado y de los servicios complementarios que proporciona el inmueble.

Para fijar la demandan se ha acudidos a los datos y gráficas del INE población de Las Palmas de Gran Canaria, de la página virtual Geoportal, Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y turismo.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

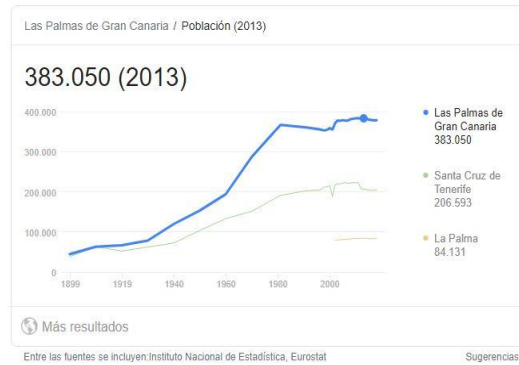
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==	PÁGINA	16/92



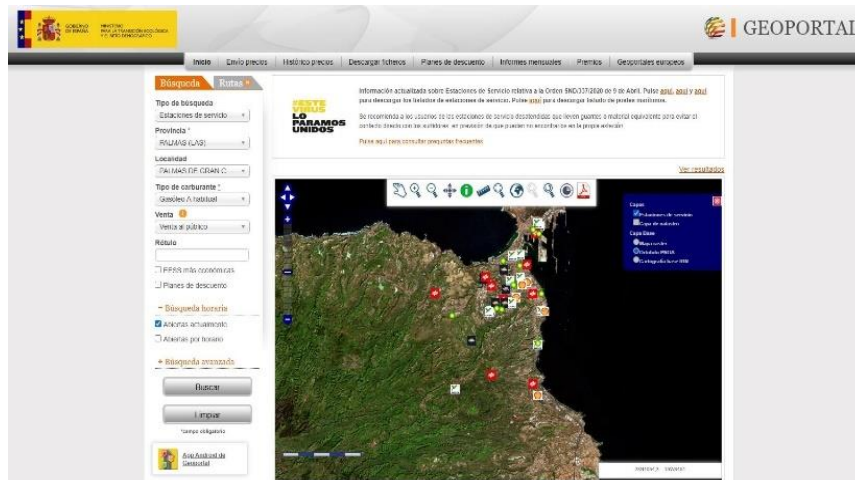
IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad11c0c0e92e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Asimismo, se ha comprobado que existen 51 gasolineras en Las Palmas de Gran Canaria. Fuente: Geoportal.



Conforme a los datos extraídos del IMD y las características del emplazamiento, se establece que **al día reposta una media de 160 vehículos, y que lo harán por unos 25 litros cada uno.**

Para hallar el precio medio, se ha contado con datos extraídos del informe mensual de "Precios de Carburantes y Combustibles" publicado por el Ministerio para la Transición Ecológica. Los métodos de cálculo se especifican en el mencionado boletín (<https://energia.gob.es/petroleo/Informes/InformesMensuales/Paginas/InformesMensuales.aspx>), sobre información del precio de los carburantes en las estaciones de servicio de la Provincia, y se han obtenido datos de Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES), Ministerio de Industria, Energía y turismo, con los consumos en Canarias en el año 2.013.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	17/92



IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==

H006754ed11c0c0e92e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Consumos de gasolinas, gasóleos y fuelóleos en Canarias (t)

	2013	2014	2015
<b>Gasolina</b>	<b>474.865</b>	<b>476.880</b>	<b>484.050</b>
Gasolina 95 I.O.	357.482	360.341	362.307
Gasolina 98 I.O.	117.383	116.540	121.743
<b>Gasóleo</b>	<b>733.791</b>	<b>759.003</b>	<b>775.422</b>
Gasóleo A	601.349	621.605	640.747
Gasóleo B	0	0	7
Gasóleo C	132.442	137.398	134.669
<b>Fuelóleo BIA</b>	<b>1.110.611</b>	<b>1.032.525</b>	<b>1.096.004</b>

Fuente: Corporación de Reservas Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Precio MEDIO del combustible G95 y Gasoil:

AÑO	MES	PRODUCTO	AMBITO	PVP medio mensual (€/litro)G95	PVP medio mensual (€/litro)GOA
2012	Agosto	G95	Las Palmas	114,2	
2012	Agosto	GOA	Las Palmas		110,4
2012	Septiembre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Septiembre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Octubre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Octubre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Noviembre	G95	Las Palmas	111,1	
2012	Noviembre	GOA	Las Palmas		111,2
2012	Diciembre	G95	Las Palmas	110,3	
2012	Diciembre	GOA	Las Palmas		109,9
2013	Enero	G95	Las Palmas	109,7	
2013	Enero	GOA	Las Palmas		108,4
2013	Febrero	G95	Las Palmas	111,8	
2013	Febrero	GOA	Las Palmas		109,3
2013	Marzo	G95	Las Palmas	112,8	
2013	Marzo	GOA	Las Palmas		109,6
2013	Abril	G95	Las Palmas	112,1	
2013	Abril	GOA	Las Palmas		107,9
2013	Mayo	G95	Las Palmas	109,0	
2013	Mayo	GOA	Las Palmas		104,7
2013	Junio	G95	Las Palmas	109,5	
2013	Junio	GOA	Las Palmas		104,5
2013	Julio	G95	Las Palmas	109,4	
2013	Julio	GOA	Las Palmas		105,1
2013	Agosto	G95	Las Palmas	111,4	
2013	Agosto	GOA	Las Palmas		106,4
<b>PRECIO MEDIO COMPUTABLE</b>				<b>112,1</b>	<b>108,87</b>

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	18/92



Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad11cc0c0e2e07e5303080e227

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Precio MEDIO del combustible G98:

FECHA INICIO PERIODO	FECHA FINAL PERIODO	PRODUCTO	MEDIO LAS PALMAS (c€/litro)
06/08/2012	13/08/2012	G98	121,30
13/08/2012	20/08/2012	G98	120,95
20/08/2012	27/08/2012	G98	122,22
27/08/2012	03/09/2012	G98	124,41
03/09/2012	10/09/2012	G98	125,87
10/09/2012	17/09/2012	G98	125,41
17/09/2012	24/09/2012	G98	125,53
24/09/2012	01/10/2012	G98	126,33
01/10/2012	08/10/2012	G98	123,97
08/10/2012	15/10/2012	G98	122,43
15/10/2012	22/10/2012	G98	124,12
22/10/2012	29/10/2012	G98	124,48
29/10/2012	05/11/2012	G98	123,69
05/11/2012	12/11/2012	G98	118,60
12/11/2012	19/11/2012	G98	117,28
19/11/2012	26/11/2012	G98	117,67
26/11/2012	03/12/2012	G98	118,89
03/12/2012	10/12/2012	G98	119,27
10/12/2012	17/12/2012	G98	118,66
17/12/2012	24/12/2012	G98	117,77
24/12/2012	31/12/2012	G98	116,70
31/12/2012	07/01/2013	G98	116,68
07/01/2013	14/01/2013	G98	117,14
14/01/2013	21/01/2013	G98	117,88
21/01/2013	28/01/2013	G98	118,26
28/01/2013	04/02/2013	G98	117,75
04/02/2013	11/02/2013	G98	117,87
11/02/2013	18/02/2013	G98	119,62
18/02/2013	25/02/2013	G98	120,80
25/02/2013	04/03/2013	G98	121,80
04/03/2013	11/03/2013	G98	121,88
11/03/2013	18/03/2013	G98	121,53
18/03/2013	25/03/2013	G98	119,78
25/03/2013	01/04/2013	G98	119,36
01/04/2013	08/04/2013	G98	119,74
08/04/2013	15/04/2013	G98	120,98
15/04/2013	22/04/2013	G98	121,81
22/04/2013	29/04/2013	G98	118,80
29/04/2013	06/05/2013	G98	116,96
06/05/2013	13/05/2013	G98	117,13
13/05/2013	20/05/2013	G98	117,53
20/05/2013	27/05/2013	G98	116,48
27/05/2013	03/06/2013	G98	117,40
03/06/2013	10/06/2013	G98	118,13
10/06/2013	17/06/2013	G98	117,73
17/06/2013	24/06/2013	G98	117,46
24/06/2013	01/07/2013	G98	117,16
01/07/2013	08/07/2013	G98	116,68
08/07/2013	15/07/2013	G98	116,60
15/07/2013	22/07/2013	G98	116,57
22/07/2013	29/07/2013	G98	118,32
29/07/2013	05/08/2013	G98	120,25
05/08/2013	12/08/2013	G98	120,42
12/08/2013	19/08/2013	G98	119,06
19/08/2013	26/08/2013	G98	118,94
26/08/2013	02/09/2013	G98	118,27
PRECIO MEDIO G98			119,79

H00754ad11c0c0e92e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	19/92



IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

**DATOS PARA HALLAR EL PRECIO MEDIO DEL CARBURANTE**

DISTRIBUCIÓN DEL CONSUMO Y PRECIOS DE GASOLINAS EN LA ZONA				
HIDROCARBURO	CONSUMO (Kt)	PORCENTAJE	PRECIO MEDIO (€/L)	VALOR PONDERADO (€/L)
GASOLINA 95	357	33,21%	1,120 €/l	0,3719442 €/l
GASOLINA 98	117	10,88%	1,198 €/l	0,1303761 €/l
TOTAL GASOLINAS	474	44,09%		
GASÓLEO A	601	55,91%	1,080 €/l	0,6037953 €/l
GASÓLEO B	0	0,00%	€/l	0 €/l
GASÓLEO C	0	0,00%	€/l	0 €/l
TOTAL GASÓLEOS	601	55,91%		
VALOR MEDIO DEL LITRO DE CARBURANTE			1,13263 €/l	<b>1,1061 €/l</b>

**DATOS UTILIZADOS PARA LA VALORACIÓN**

DATOS DE CÁLCULO DE CARBURANTE	
1,1061 €	Precio del Carburante adoptado
160	Número de coches de media al día
25	Litros de media por coche
1.460.000,00 €	Litros vendidos al año
1.614.928,82 €	IMPORTE VENTA CARBURANTE

Debido a que se trata de un inmueble terminado y en funcionamiento desde hace varios años, se considera que la producción del negocio está al máximo y que las rentas futuras comienzan en el periodo actual. Por tanto, los periodos considerados y el aumento de producción serán:

Periodos	Periodo 1°		Periodo 2°		Periodo 3°		Periodo 4°	
	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final
Periodos	1	2	3	5	6	11	11	15
Porcentaje Producción	100,00%		100%		100%		100%	

En consecuencia, teniendo en cuenta todos los datos anteriores, el valor de cobros en Euros es:

**RESUMEN DE INGRESOS POR AÑOS:**

INGRESOS	Periodo 1°		Periodo 2°		Periodo 3°		Periodo 4°	
	0	1	2	5	6	10	11	15
CARBURANTE	1.614.928,82 €		1.614.928,82 €		1.614.928,82 €		1.614.928,82 €	
INGRESOS TOTALES	1.614.928,82 €		1.614.928,82 €		1.614.928,82 €		1.614.928,82 €	

**GASTOS**

La generación de los pagos comienza a la vez que los ingresos y están en función de éstos, de tal forma que cada gasto representa un porcentaje sobre el valor de los ingresos en un periodo. Por tanto, la generación de pagos dependerá principalmente de la cuantía de los cobros y del consumo de los productos. El porcentaje adoptado hace referencia a la economía de escala del inmueble.

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==	PÁGINA	20/92



IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==

H006754ed11c0c0e92e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Según la estimación adoptada, los gastos no recuperables, es decir sin inclusión de impuestos ni amortización, expresados como porcentaje sobre los ingresos antes calculados para estaciones de servicios de este tamaño con economía de escala, son los siguientes:

CONCEPTO	Periodo 1º	Periodo 2º	Periodo 3º	Periodo 4º
Aprovisionamiento	76,79%	76,79%	76,79%	76,79%
Reparación y conservación	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Prima de seguros	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Suministros	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Sueldos y salarios	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Otros	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
<b>TOTAL</b>	<b>89,84%</b>	<b>89,84%</b>	<b>89,84%</b>	<b>89,84%</b>

El resumen de gastos en Euros viene reflejado en la siguiente tabla:

GASTOS	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	0	1	2	5	6	10	11	15
Aprovisionamiento	1.240.173,23 €		1.240.173,23 €		1.240.173,23 €		1.240.173,23 €	
Reparación y conservación	11.304,50 €		11.304,50 €		11.304,50 €		11.304,50 €	
Prima de seguros	1.614,93 €		1.614,93 €		1.614,93 €		1.614,93 €	
Suministros	32.298,58 €		32.298,58 €		32.298,58 €		32.298,58 €	
Sueldos y salarios	80.746,44 €		80.746,44 €		80.746,44 €		80.746,44 €	
Otros	84.783,76 €		84.783,76 €		84.783,76 €		84.783,76 €	
<b>GASTOS TOTALES</b>	<b>1.450.921,44 €</b>		<b>1.450.921,44 €</b>		<b>1.450.921,44 €</b>		<b>1.450.921,44 €</b>	

Beneficio Bruto	164.007,37 €	164.007,37 €	164.007,37 €	164.007,37 €
Amort. y T medios anuales	20.145,05 €	20.145,05 €	20.145,05 €	20.145,05 €
<b>COSTES TOTALES</b>	<b>1.471.066,49 €</b>	<b>1.471.066,49 €</b>	<b>1.471.066,49 €</b>	<b>1.471.066,49 €</b>
% Gastos s/ingresos	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%
% Costes s/ingresos	91,09%	91,09%	91,09%	91,09%

## 6.7 AMORTIZACIÓN

Según el artículo 27.3, el Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra. Es por ello que, dado que se ha calculado el coste de construcción y las inversiones futuras, se debe establecer la amortización anual por cada periodo.

### CUADRO DE AMORTIZACIONES

CONCEPTO A AMORTIZAR	Mínimo	Máximo	Media Adoptada	Importe anual
Edificio	50,00	100,00	55,00	2.135,13 €
Elementos	20,00	40,00	30,00	4.538,07 €
Maquinaria, Mobiliario y enseres iniciales	12,00	25,00	20,00	3.750,00 €
Otra Inversión inicial	50,00	100,00	50,00	0,00 €
Mobiliario nº1	8,33	18,00	15,00	338,10 €
Mobiliario nº2	8,33	18,00	10,00	507,15 €

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	21/92





Mobiliario nº3	8,33	18,00	10,00	
Reforma nº1	El mismo del edificio		51,00	198,88 €
Reforma nº2	El mismo del edificio		47,00	215,81 €
Reforma nº3	El mismo del edificio		42,00	241,50 €

### 6.8 RENTA NETA IMPUTABLE

Una vez estimados los flujos de caja de la explotación económica, sólo se deberán tener en cuenta los imputables al inmueble, para ello se determinarán los flujos de caja operativos y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y los equipos.

### 6.9 TIPO IMPOSITIVO

El tipo impositivo medio adoptado a largo plazo que se aplicará a los beneficios netos, teniendo en cuenta el escudo fiscal y otras desgravaciones por otros conceptos complementarios, es del 30,00% (2.013).

### 6.10 TASA DE ACTUALIZACIÓN.

La Tasa de Actualización es aquel tipo unitario que representa para el inversionista medio la diferencia entre un valor realizable hoy y este valor corregido por la tasa y realizable en el futuro, en relación con otras posibilidades de inversión en iguales condiciones de liquidez y riesgo. En dicha tasa el inversionista absorbe, entre otros, los conceptos de inflación, riesgo de la inversión, la pérdida de liquidez, la oportunidad de negocio y la presión fiscal sobre los rendimientos del capital.

Según el artículo 32 de la Orden ECO/805/2003, para las valoraciones acordes a sus criterios, el tipo de actualización se calculará sumando un diferencial positivo a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado publicado por un organismo público o por un mercado organizado. Posteriormente el resultado será convertido a términos reales mediante la aplicación de un índice de precios adecuado. Esta tasa deberá ser similar al del mercado respecto a operaciones similares y sus componentes deberán ser justificados debidamente

### Cálculo de la Tasa de Actualización.

Una vez definidas las variables, se hallarán las cuantías según los siguientes datos:

**Tasa mínima estimada del uso que se valora en este informe 2.013: 8,50%**

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	22/92



IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad11c0c0e2e07e533080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 6.11 FLUJOS DE CAJA

Años	Ingresos	Gastos	CF Bruto	Amortiz.	Inv. Bruta	Impuestos	FC Libre	FC actualiz.
1	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	7.354,21 €	- €	46.995,95 €	117.011,43 €	107.843,64 €
2	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	7.354,21 €	- €	46.995,95 €	117.011,43 €	99.394,14 €
3	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	7.354,21 €	- €	46.995,95 €	117.011,43 €	91.606,66 €
4	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	7.354,21 €	10.690,56 €	46.995,95 €	106.320,87 €	76.715,58 €
5	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	7.563,83 €	- €	46.933,06 €	117.074,31 €	77.856,15 €
6	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	7.563,83 €	5.345,28 €	46.933,06 €	111.729,03 €	68.479,98 €
7	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	7.920,18 €	- €	46.826,16 €	117.181,22 €	66.194,49 €
8	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	7.920,18 €	10.690,56 €	46.826,16 €	106.490,66 €	55.442,35 €
9	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	8.147,64 €	- €	46.757,92 €	117.249,45 €	56.260,96 €
10	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	8.147,64 €	- €	46.757,92 €	117.249,45 €	51.852,94 €
11	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	8.147,64 €	5.345,28 €	46.757,92 €	111.904,18 €	45.611,58 €
12	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	8.682,17 €	- €	46.597,56 €	117.409,81 €	44.106,19 €
13	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	8.682,17 €	10.690,56 €	46.597,56 €	106.719,26 €	36.949,12 €
14	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	8.936,70 €	- €	46.521,20 €	117.486,17 €	37.489,91 €
15	1.614.928,82 €	1.450.921,44 €	164.007,37 €	8.936,70 €	- €	46.521,20 €	117.486,17 €	34.552,59 €

Se ha tomado un porcentaje del mobiliario sobre el inmobiliario del 1 %

Total CFL Actualizado: 941.086,00 €  
 Valor reversión suelo actualizado 344.362,78 €  
 Valor reversión construcción act. 0,00 €

<b>VAN inmobiliario hoy</b>	<b>1.285.448,78 €</b>
-----------------------------	-----------------------

El valor de mercado de la Estación de Servicio se corresponde con el Valor de Actualización Neto (VAN):

<b>V<sub>v</sub> Estación Servicio</b>	<b>1.285.448,78 €</b>
--	-----------------------

## 6.12. COEFICIENTE K

Dicho coeficiente K, se fija en un valor de 1,40, según se establece en el artículo 22.2 del RD 1492/2011, de 24 de octubre.

## 6.13. VALORACIÓN SUELO URBANIZADO

El valor del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	23/92



IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

H006754ad11cc0c0e2e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

$$VS = (V_v / K) - V_e$$

$$VS = (1.285.448,78 \text{ €} / 1,4) - 253.574,32 \text{ €} = 664.603,38 \text{ €}$$

$$VS = 664.603,38 \text{ €}$$

SUPERFICIE DEL SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
498,86 m s	1.332,24 €/m²s	664.603,38 €

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE SUELO URBANIZADO A 664.603,38 €**

### 7. VALOR DE TASACIÓN

Por tanto, el valor del suelo edificado asciende a:

SUPERFICIE DEL SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
498,86 m s	1.332,24 €/m²s	664.603,38 €

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TRES EUROS Y TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (664.603,38 €).**

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

**FAYNA M. NAVARRO GARCIA**  
ARQUITECTO SUPERIOR

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	24/92

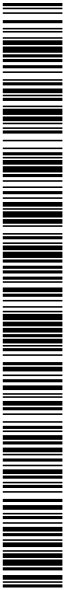


IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

H006754ad11c0c0e62e07e5303080e237

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

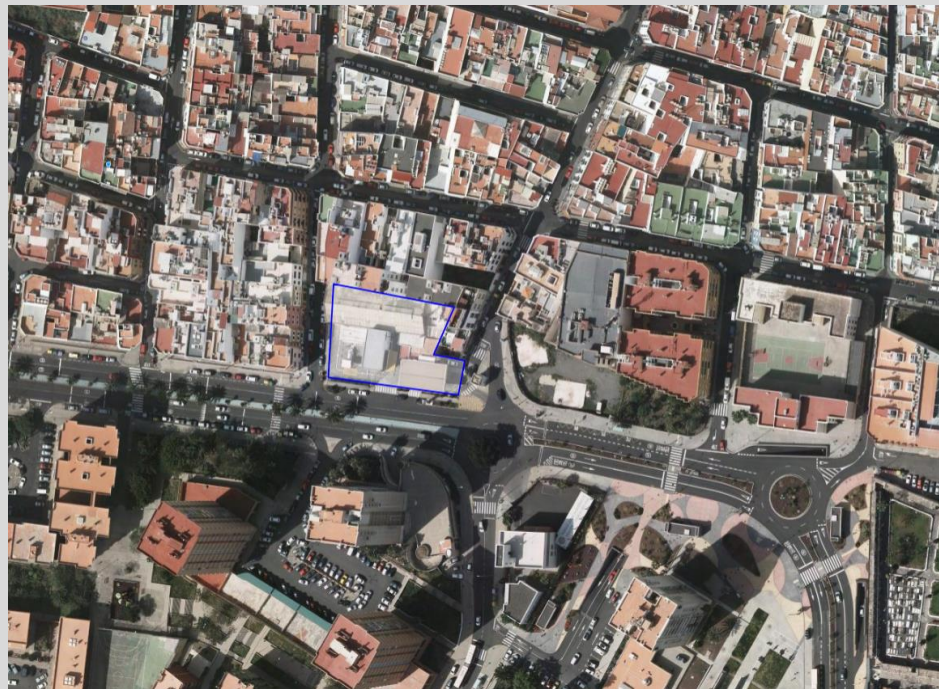
H006754ad1020c0149107e520d080e243



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## ANEXO 4

### INFORME DE VALORACIÓN DE PARCELA CALIFICADA COMO ESTACIÓN DE SERVICIO situada en Av. Eufemiano Jurado nº8, Vegueta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria



EXP\_899.2020\_04

1

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1400

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	25/92



Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==

INDICE

- 1. DESCRIPCIÓN
- 2. SUPERFICIE A EXPROPIAR Y FECHA DE VALORACIÓN
- 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
- 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
- 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
- 6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.2. Valor de Mercado.
  - 6.3. Coeficiente K
  - 6.5. Coste de Construcción
  - 6.6. Costes añadidos
  - 6.7. Valoración suelo urbanizado
- 7. MÉTODO DE COMPARACIÓN
  - 7.1. Datos del inmueble a valorar
  - 7.2. Valor de mercado
  - 7.3 Valoración del suelo y la edificación
- 8. VALOR DE TASACIÓN

H006754ad1020c0149107e5200080e243



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	26/92



Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==

**1. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**

VALORACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A ESTACION DE SERVICIO (valoración 6-3-a del Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2.015)

**Descripción registral de la finca:**

**Finca registral nº 22.949:**

URBANA.- SOLAR EDIFICABLE situado en la Vega de San José y sitio que denominan “Placetilla de los Reyes Católicos”, de este término municipal, que ocupa una superficie de **dos mil cuatrocientos setenta y nueve metros, treinta y un decímetros (2.479,31 m )**, y dentro del cual se encuentran **construidos los siguientes elementos:**

- a) NAVE-TALLER para vehículos (compuesta por zona de trabajo, oficinas, recepción, comedor, aseos, cámara de pintura y paños) de **superficie construida aproximada de novecientos cincuenta metros cuadrados.**
- b) BAZAR de accesorios (con dos plantas y un entrepiso), que totaliza una **superficie aproximada de doscientos ochenta metros.**
- c) ESTACION DE SERVICIO (dotada con un almacén, exposición de repuestos, aseos, oficinas y cuarto de engrase, además de surtidores con sus correspondientes techados, depósitos enterrados y accesorios), totalizando lo **construido aproximadamente setenta metros cuadrados.**
- d) Entre la nave y la gasolinera existe una estación de lavado de vehículo automática, tanto para carrocerías como para motores, con una **construcción aproximadamente de cincuenta metros cuadrados.**
- e) Los exteriores de la gasolinera vinculados a la misma (con sus isletas para surtidores, zonas verdes y accesorios pavimentados), tiene una superficie aproximada de quinientos cincuenta metros cuadrados.
- f) Además de todo lo reseñado, hay un aparcamiento vallado, con una superficie aproximada de mil trescientos cincuenta metros cuadrados; las zonas exteriores vinculadas a la gasolinera y el aparcamiento (todo ello pavimentado con adoquín y vallado) una superficie aproximada de novecientos cincuenta metros; y el resto, o sea ciento setenta y nueve metros treinta y un decímetros cuadrados y cuatro mil quinientos ochenta y nueve decímetros cuadrados, destinada a jardín.

**Linda:**

Naciente o frente, calle Reyes Católicos;  
 Poniente o espalda, calle del Doctor Nuez Aguilar;  
 Sur o izquierda entrando, calle Eufemiano Jurado;  
 Norte o derecha entrando, en parte, calle Antonio de Viana, y en parte, casa adjudicada a Don Manuel Acosta Marrero.

**Situación:**

Av. Eufemiano Jurado nº8, Reyes Católicos y calle Doctor Nuez Aguilar, Vegueta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==	PÁGINA	27/92



IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





**Referencia registral:**

Según Certificación registral aportada de fecha 2 de marzo de 2.015, la parcela en la que se ubica la Estación de servicio se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Las Palmas de Gran Canaria, bajo el número de finca 22.949:

R.P. N° 1 de Las Palmas de Gran Canaria				
FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
22.949	-	385	104	6ª

**Titular:**

DISA CORPORACIÓN PETROLÍFERA S.A., con C.I.F. A-38.445.839, 100% (totalidad) del pleno dominio.

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, la referencia catastral de la parcela es la siguiente:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m )
Industrial	9378920DS5097N0001SR	1.973,00 m (*)	1.347,00 m

(\*) La superficie de parcela incluye los terrenos de dominio público situados al sur de la línea de prolongación de la alineación de la manzana situada al Oeste.

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	28/92



Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad1020c0149107e520d080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9378920DS5097N0001SR

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL EUFEMIANO JURADO 8  
35001 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

USO PRINCIPAL Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN 1978

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,00000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) 1.347

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
CL EUFEMIANO JURADO 8  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) 1.347 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELARIA (m<sup>2</sup>) 1.973 TIPO DE FINCA Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1	00	01	910
EST SERVICIO	1	00	02	209
OFICINA	1	00	03	114
OFICINA	1	01	03	114

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000

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

459,250 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84 Martes, 26 de Mayo de 2020

459,200

459,150

3.108,000

3.107,500

3.107,000

10 12 14 16 18 20 22

CALLE ANTONIO DE VIANA

CALLE DOCTOR ZANABIZAR

CALLE MATEO PROTONOTA

PLAZA NTRA SRA DE LOS REYES

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

H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN

La superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con la finca registral 22.949 descrita anteriormente. La **superficie real de dicha finca asciende a 1.717,00 m<sup>2</sup>**, según se recoge en el informe de tasación realizado por UVE Valoraciones (exp: 13-35-00019-2). **Dicha parcela está calificada como Estación de Servicio (ES) en el año 2.013**, tal como veremos en el siguiente apartado.

REFERENCIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> )
ESTACION DE SERVICIO	1.717,00 m <sup>2</sup>

La fecha de referencia de esta valoración es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2.013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, "Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas", donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2.013.

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	29/92



IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==



▣ PARCELA A VALORAR

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

En relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO** en el **área conocida como “VEGUETA”** del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. El suelo de referencia se encuentra clasificado en la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación, aprobada definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2.012.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	30/92

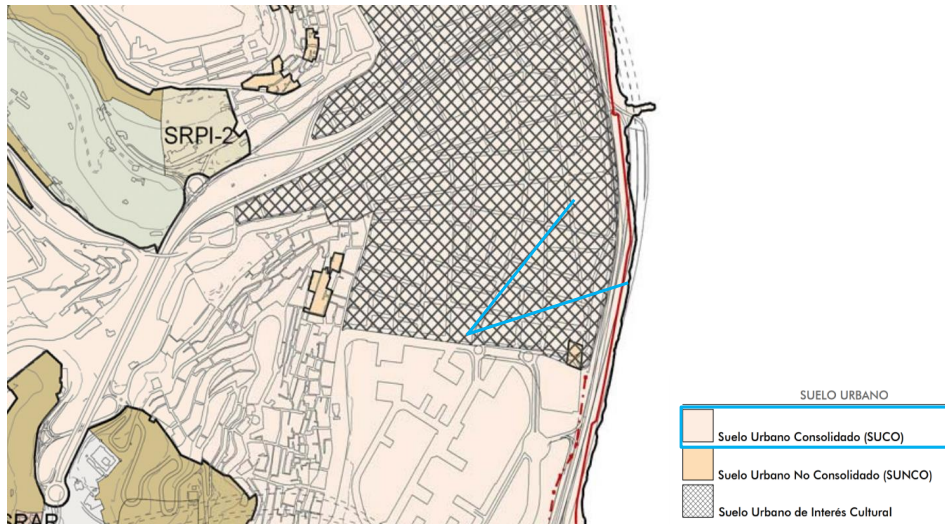


IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

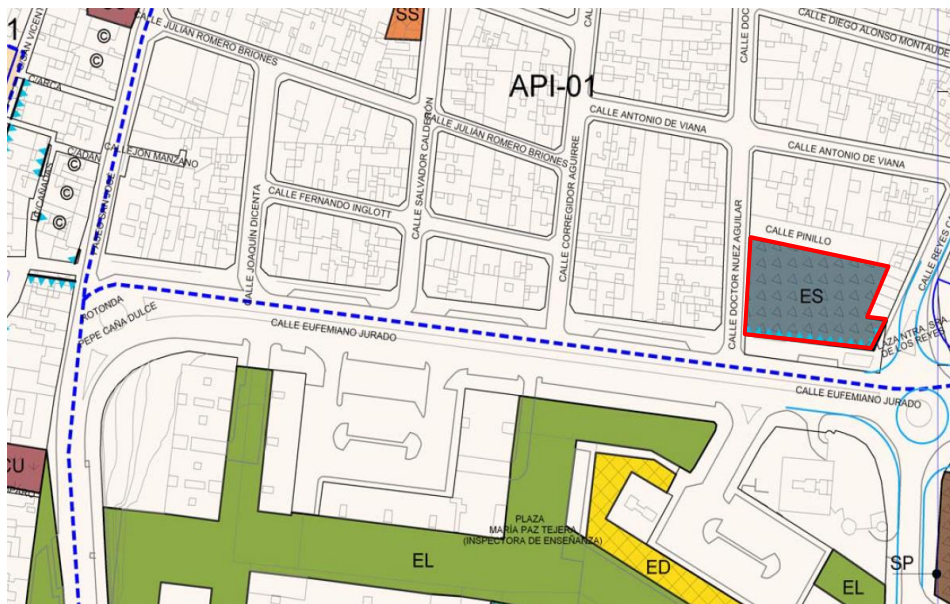
H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





En cuanto se refiere a su calificación urbanística, el inmueble se encuentra destinado a **ESTACIÓN DE SERVICIO (ES)**, según los planos de Regulación del Suelo y la Edificación (plano RS 20-S) del Plan General antes citado.



DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES	
AP	Aparcamiento en Edificio
ES	Estación de Servicio
PT	Plataforma de Tránsito
VV	Zona Vivera Verde
ZL	Zona Libre en Asentamiento Rural
DT	Dotacional en Asentamiento Rural

Código Seguro de verificación: Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	31/92



Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad1020c0149107e520a080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, clasifica y categoriza el suelo objeto de este informe y el entorno donde se encuentra el mismo, como **Suelo Urbano Consolidado**, remitiendo la ordenación a la ficha **API-01. Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana**. Dicho Plan fue aprobado definitivamente en Julio de 2.001.



Atendiendo al Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana (PEPRI-01), el inmueble objeto de este informe está afectado por la Ordenanza Nueva Vegueta que permite para esta parcela una altura de 3 plantas y cuyos usos permitidos son los recogidos en la Norma Zonal B.

El PGO del 2.012 califica esta parcela como Estación de Servicio siendo los usos permitidos los que se contempla en dicha norma.

A efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su clasificación urbanística y puesto que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

#### 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

##### TR Ley de suelo RDL 2/2008

###### Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	32/92



IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

**3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:**

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

**Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.**

**1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:**

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

**2. Las valoraciones se entienden referidas:**

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	33/92



IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad1020c0149107e5200080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**


1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	34/92
			
IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==			

H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

**Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.**

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

**Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.**

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S<sub>i</sub> = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS<sub>r</sub> = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	35/92



IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad1020c0149107e5200080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V<sub>v</sub> = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V<sub>c</sub> = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

#### Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

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

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

#### Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- Localización.
- Uso.
- Configuración geométrica de la parcela.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	36/92



IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

$Vv'$  = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

$Vv$  = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

$F$  = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, 11 de noviembre de 2.013, es de aplicación el Texto de la Ley del suelo de 2.008 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	37/92



IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad1020c0149107e5200080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/val/Doc/index.jsp>

Tal como recoge el artículo 24.2. del texto refundido de la Ley de Suelo, el suelo al estar edificado ha de valorarse por el **método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente** o la construcción ya realizada y **por el método residual** del apartado 1 de este artículo, **aplicado exclusivamente al suelo**, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada, **siendo el valor de la tasación el superior de los anteriores.**

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Tal como recoge el artículo 24.2.b) del texto refundido de la Ley de Suelo, la valoración del suelo urbanizado se obtiene de aplicar a la edificabilidad de la parcela el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

Debido a que el inmueble objeto de este informe está calificada como Estación de Servicio, la edificabilidad de la parcela es la determinada en la **norma para parcelas calificadas con uso estación de servicio.**

### 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación vigente en el momento de la valoración (año 2.013) establece la siguiente ordenanza: **NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO.**

#### NORMA ES

**Uso cualificado:** Estación de Servicio

**Usos complementarios:** Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio o Local Comercial de Tipo I y Taller de Automoción Tipo II.

**Edificabilidad:** 0,25 m /m (primeros 2.000 m ) y 0,10 m /m (superficie restante).

**Altura máxima:** 2 plantas

**Dicha edificabilidad aplicada a los 1.717,00 m de parcela a valorar, resulta un aprovechamiento de 429,25 m cc.**

SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
1.717,00 m suelo	0,25 m /m	429,25 m cc

Se observa que **dicho aprovechamiento es coincidente con la superficie que actualmente existe consolidada** destinada a Estación de servicio (437,00 m ), tal como justificaremos en el siguiente apartado, existiendo además una nave-taller en la parcela, por lo que **EL VALOR DEL SUELO SERÁ MENOR QUE EL VALOR DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.**

## 7. MÉTODO DE COMPARACIÓN

Tal como recoge el artículo 24.2.b) del texto refundido de la Ley de Suelo la valoración conjunta del suelo y la edificación existente se obtiene por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente, **de acuerdo con el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones.**

El artículo 24 determina que **para la aplicación del método de comparación de mercado es necesario que exista un conjunto estadísticamente significativo** de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables.

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	38/92



H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Debido al uso del inmueble gasolinera, **no existen suficientes muestras comparables** que establezcan el valor de sustitución en el mercado de este inmueble. Por tanto, y puesto que el inmueble es susceptible de producir **rentas se aplica el METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS para determinar el valor de mercado de este inmueble.**

### 7.1 DATOS DEL INMUEBLE A VALORAR

De la documentación registral disponible y de la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de los bienes inmuebles de la Sede Electrónica del Catastro, se desprenden las siguientes superficies construidas:

ESTACION DE SERVICIO	SUP. CONSTRUIDA REGISTRAL (m )	SUP.CONSTRUIDA CATASTRAL (m )
NAVE-TALLER	950,00 m	<b>910,00 m</b>
BAZAR	280,00 m	228,00 m
ESTACION DE SERVICIO	70,00 m	209,00 m
AUTOLAVADO DE VEHÍCULOS	50,00 m	-
	400,00 m	<b>437,00 m</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.350,00 m</b>	<b>1.347,00 m</b>

(\*) Se adoptan las superficies catastrales por ser las coincidentes con la realidad.

De la consulta de la fototeca de la web IDECanarias (Gobierno de Canarias) se desprende que en el año 2.013, la Estación de Servicio de Gasolinera constaba de nave-taller para vehículos en el lindero norte de la parcela, bazar-tienda-oficina de dos plantas en la zona central de la parcela, autolavado de vehículos entre la nave y la gasolinera y por último, estación de servicio con marquesina, almacén, exposición de repuestos, aseos y oficinas, estando el resto de la parcela destinada a espacio de tránsito de vehículos. **Cuenta con 3 surtidores con 8 mangueras y 3 depósitos de 10.000 litros cada uno.**



Código Seguro de verificación: Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	39/92



Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad1020c0149707e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Tras consulta de la fototeca de la web IDECanarias, se desprende que el año de construcción de la estación de servicios data de 1.981. Se observa que en el año 1.996 se amplió la marquesina quedando tal y como estaba en el año 2.013, por lo que la antigüedad de lo que en el año 2.013 estaba construido es de 17 años.



En cuanto al estado de conservación, éste se ha verificado mediante las imágenes que constan en las tasaciones aportadas al Convenio, de las que se desprende **un estado de conservación normal**.



Se ha considerado que la estación de servicio presenta reformas datadas en 1.998, por lo que la **antigüedad de cálculo es de 15 años**.

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	40/92



Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==

H006754d1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 7.2 VALOR DE MERCADO

### 7.2.1 CALCULO DE LA INVERSIÓN

#### COSTES DE CONSTRUCCIÓN

#### EDIFICACIÓN

##### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

$$\text{MBC2 (2.013)} = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2.$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,40, 0,6 y 0,15, establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción ESTACIONES DE SERVICIO, categoría tipo de construcción media 2.3.1.3, NAVES de fabricación de una planta 2.1.1.4 y OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR categoría tipo de construcción media 10.3.2.4.

$$\text{MBC2 Est. Serv.(2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,40 = 937,48 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 Nave.(2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = 401,77 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 Obras Urb.(2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 100,45 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

V <sub>Cp</sub> ESTACIONES DE SERVICIO (PC)	937,48 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Cp</sub> NAVE INDUSTRIAL (PC)	401,77 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Cp</sub> OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR (PC)	100,45 €/m <sup>2</sup>

COSTES AÑADIDOS representan un 17,00 % sobre el PEM e incluyen:

- Control de calidad y seguros obligados.
- Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.
- Licencia de obras.
- Registro, notario, impuestos.

#### RESUMEN DE COSTES TOTALES (V<sub>c</sub>)

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) URB. INTERIOR
Coste construcción (PC)	937,48 (€/m <sup>2</sup> cc)	401,77 (€/m <sup>2</sup> cc)	100,45 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	131,26 (€/m <sup>2</sup> cc)	56,24 (€/m <sup>2</sup> cc)	14,06 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (V<sub>c</sub>)</b>	<b>1.068,83 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>458,02 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>114,51 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Por otro lado, según la situación actual del inmueble (Terminado), edad y conservación (reforma estimada hace 15 años), se aplicará un coeficiente de depreciación física por elemento considerado. En este caso, el coeficiente corrector:

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	41/92



IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==

H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/val/Doc/index.jsp>

Coef. Corrector	1
Depreciación estimada	42,86%

Y los cálculos del coste de construcción se reflejan en el siguiente cuadro:

EDIFICIO	Sup. Adoptada (m2c)	C. Const. Unit. (€/m2c)	C.C.Unit.Adopt. (€/m2c)	Gtos.Generales (€/m2c)	Depreciación
ESTACION DE SERVICIO TOTAL	437,00	1.068,83	937,57	131,26	42,86%
NAVE	910,00	458,02	401,77	56,25	42,86%
ELEMENTOS					
URBANIZACION Y OBRA CIVIL	1973,00	114,51	100,45	14,06	42,86%

Debido a la imposibilidad de medición del elemento Depósito y Surtidores, el cálculo de su coste de construcción se ha hallado según su capacidad y función. Se ha establecido una vida útil igual al del inmueble y su coste de construcción, incluida la parte proporcional de obra civil y albañilería, es el siguiente:

#### DEPÓSITOS Y TANQUES

TANQUE	Capacidad (litros)	Antigüedad	Depreciación	Valor Inicial (€/l)	Valor a nuevo (€)	Valor Actual (€)
Nº 1	10.000,00	15	42,86%	0,30	3.000,00	1.714,20
Nº 2	10.000,00	15	42,86%	0,30	3.000,00	1.714,20
Nº 3	10.000,00	15	42,86%	0,30	3.000,00	1.714,20
TOTAL	30.000,00				9.000,00 €	5.142,60 €

#### SURTIDORES Y TREN DE LAVADO

SURTIDOR Y TREN DE LAVADO	Antigüedad	Depreciación	Valor a nuevo	Valor Actual
1 (8 mangueras)	15	42,86%	36.000,00 €	20.570,40 €
2 (8 mangueras)	15	42,86%	36.000,00 €	20.570,40 €
3 (8 mangueras)	15	42,86%	36.000,00 €	20.570,40 €
Tren de Lavado	15	42,86%	120.000,00 €	68.568,00 €
TOTAL			228.000,00	130.279,20 €

#### TOTAL, DEPÓSITOS Y SURTIDORES

Suma Total Tanques y Surtidores. Valor a nuevo	237.000,00 €	
Pérdida Valor por Depreciación	101.578,20 €	42,86%
Suma Total Tanques y Surtidores. Valor Actual	135.421,80 €	

Por tanto, la inversión inicial y depreciada, en edificios y elementos es:

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	42/92



Costes Construcción Total	1.210.516,64 €
Gastos Generales Totales	136.292,33 €
Coste Construcción a Nuevo Total	1.346.808,97 €
Coste Construcción Total Depreciado	<b>769.566,65 €</b>

### 7.2.2 CÁLCULO DEL COSTE DE LAS INVERSIONES FUTURAS

En los Flujos de Caja operativos hay que tener en cuenta la inversión en reformas y en mobiliario de la explotación a lo largo de su vida útil. Se estima que la inversión será un porcentaje sobre el coste de construcción del edificio cada vez que se produzcan. Estos datos vienen reflejados en la tabla siguiente:

CUADRO DE INVERSIONES FUTURAS						
Concepto	Porcentaje sobre Coste Construcción	Importe	Nº Periodos	Periodo en el que se realiza la inversión		
Mobiliario	1,00%	13.468,09 €	2	6	11	
Reformas	4,00%	53.872,36 €	3	4	8	13
<b>TOTAL INVERSIONES</b>		<b>188.553,26 €</b>	<b>5</b>			

Todas estas inversiones futuras tendrán, del mismo modo que el edificio, una amortización anual desde el momento en que comience su vida útil.

### 7.2.3 INFORMACIÓN DE MERCADO

#### ANTECEDENTES.

Se ha considerado que el mercado comparable está constituido por inmuebles de las mismas características situadas en zonas cercanas. Tras el estudio de este mercado, se ha encontrado una oferta de similares características en el que los precios de los servicios se situarían cercanos a los del inmueble valorado.

#### **OFERTA.**

Escasa para inmuebles de similares características y categoría. La oferta de servicios similares en la zona es Media.

#### **DEMANDA.**

Baja para inmuebles de similares características y categoría. La demanda de servicios similares en la zona es Media.

#### **RELACIÓN OFERTA - DEMANDA.**

Pequeña desviación en favor del ofertante ya instalado debido al control que por parte de la administración se lleva a cabo en inmuebles de este tipo y debido a que la gasolina es un bien con una elasticidad baja. No obstante, la relación se está equilibrando lentamente en los últimos años debido a la introducción de medidas liberalizadoras del sector y a las energías competidoras.

#### **VALORES MEDIOS HOMOGENIZADOS.**

Para obtener los valores, se ha dispuesto de las ratios medios del sector. Se considera suficiente como punto de partida para realizar la valoración de la explotación económica, aunque los datos deberán ser homogeneizados al calcular los flujos de caja ya que en los precios de los servicios se deberán tener en cuenta otros factores que los condicionan, como accesibilidad, visibilidad, zona, calidad, etc. En este caso concreto, tanto los precios como la ocupación se han estimado en base a datos medios obtenidos,

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	43/92



H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

debido a su situación y calidad.

#### 7.2.4 INFORMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

NEGOCIO EXPLOTADO: Estación de Servicios  
CALIDAD DEL NEGOCIO: Media

Se utiliza el método de actualización de rentas para calcular un valor técnico que se denominará valor por actualización para determinar el valor de mercado. De esta forma, se aplicará el método de actualización conforme a lo especificado en los artículos 25 a 33 de la Orden ECO 805/2003.

Aplicando el artículo 30 de dicha orden, se han utilizado los ratios medios, corregidos según la localización del inmueble, las características particulares y las perspectivas económicas del sector, además de las cuantías propias de la explotación, si procede. El Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

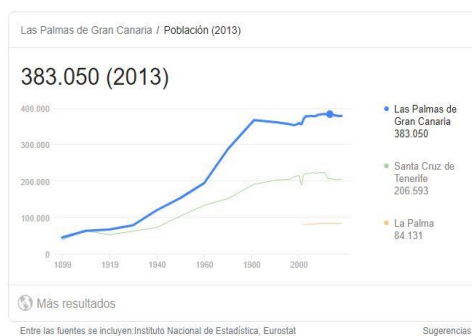
Otro aspecto a tener en cuenta es el Efecto del Escudo Fiscal de los Intereses. El concepto hace referencia a la estrategia para reducir los impuestos mediante desgravaciones fiscales ya que el pago de los intereses de la deuda es un gasto desgravable que servirá para reducir el pago de impuestos. Es por ello que en el presente informe se ha optado por aplicar el Escudo Fiscal en la estimación de la tasa impositiva media que se aplicará en la tabla de flujos de caja, aparte de incluir otras desgravaciones por otros conceptos complementarios.

En el estudio financiero siguiente no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el igic, ni la inflación (por ser valores constantes), por tanto, la generación de los ingresos y gastos sólo dependerá del nivel de consumo y del precio fijado. Además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

#### INGRESOS

Para realizar el informe se ha optado por utilizar los ratios medios del sector para inmuebles de similares características y ubicación. Se han estimado los ingresos homogeneizando datos comparables y dependiendo del nivel de consumo, del precio fijado y de los servicios complementarios que proporciona el inmueble.

Para fijar la demanda se ha acudido a los datos y gráficas del INE población de Las Palmas de Gran Canaria, de la página virtual Geoportal, Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y turismo.



Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	44/92



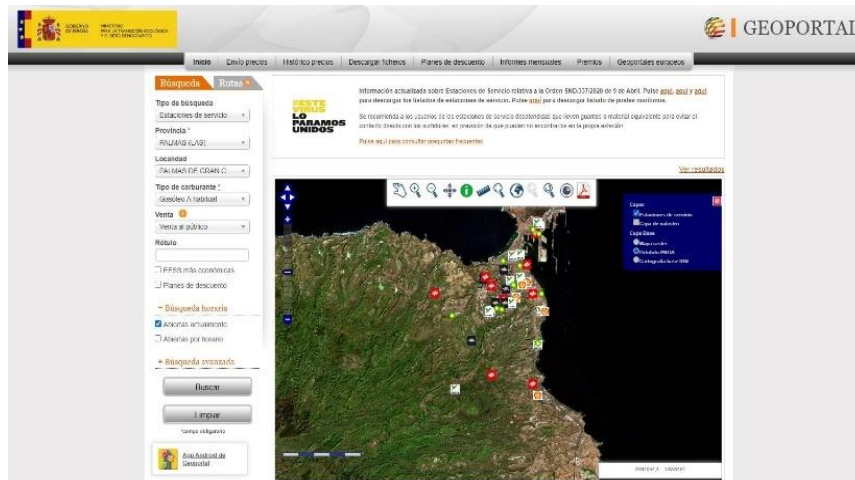
IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Asimismo, se ha comprobado que existen 51 gasolineras en Las Palmas de Gran Canaria. Fuente: Geoportal.



Conforme a los datos extraídos del IMD y las características del emplazamiento, se establece que **al día reposta una media de 215 vehículos**, y que lo harán por **unos 25 litros cada uno**.

Para hallar el precio medio, se ha contado con datos extraídos del informe mensual de "Precios de Carburantes y Combustibles" publicado por el Ministerio para la Transición Ecológica. Los métodos de cálculo se especifican en el mencionado boletín (<https://energia.gob.es/petroleo/Informes/InformesMensuales/Paginas/InformesMensuales.aspx>), sobre información del precio de los carburantes en las estaciones de servicio de la Provincia, y se han obtenido datos de Corporación de Reservas de Estrategias de Productos Petrolíferos (CORES), Ministerio de Industria, Energía y turismo, con los consumos en Canarias en el año 2.013.

**Consumos de gasolinas, gasóleos y fuelóleos en Canarias (t)**

	2013	2014	2015
<b>Gasolina</b>	<b>474.865</b>	<b>476.880</b>	<b>484.050</b>
Gasolina 95 I.O.	357.482	360.341	362.307
Gasolina 98 I.O.	117.383	116.540	121.743
<b>Gasóleo</b>	<b>733.791</b>	<b>759.003</b>	<b>775.422</b>
Gasóleo A	601.349	621.605	640.747
Gasóleo B	0	0	7
Gasóleo C	132.442	137.398	134.669
<b>Fuelóleo BIA</b>	<b>1.110.611</b>	<b>1.032.525</b>	<b>1.096.004</b>

Fuente: Corporación de Reservas Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

H006754ad1020c01497107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	45/92



Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==



**Precio MEDIO del combustible G95 y Gasoil:**

AÑO	MES	PRODUCTO	AMBITO	PVP medio mensual (c€/litro)G95	PVP medio mensual (c€/litro)GOA
2012	Agosto	G95	Las Palmas	114,2	
2012	Agosto	GOA	Las Palmas		110,4
2012	Septiembre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Septiembre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Octubre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Octubre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Noviembre	G95	Las Palmas	111,1	
2012	Noviembre	GOA	Las Palmas		111,2
2012	Diciembre	G95	Las Palmas	110,3	
2012	Diciembre	GOA	Las Palmas		109,9
2013	Enero	G95	Las Palmas	109,7	
2013	Enero	GOA	Las Palmas		108,4
2013	Febrero	G95	Las Palmas	111,8	
2013	Febrero	GOA	Las Palmas		109,3
2013	Marzo	G95	Las Palmas	112,8	
2013	Marzo	GOA	Las Palmas		109,6
2013	Abril	G95	Las Palmas	112,1	
2013	Abril	GOA	Las Palmas		107,9
2013	Mayo	G95	Las Palmas	109,0	
2013	Mayo	GOA	Las Palmas		104,7
2013	Junio	G95	Las Palmas	109,5	
2013	Junio	GOA	Las Palmas		104,5
2013	Julio	G95	Las Palmas	109,4	
2013	Julio	GOA	Las Palmas		105,1
2013	Agosto	G95	Las Palmas	111,4	
2013	Agosto	GOA	Las Palmas		106,4
<b>PRECIO MEDIO COMPUTABLE</b>				<b>112,1</b>	<b>108,87</b>

H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	46/92

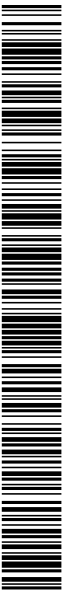


IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==

Precio MEDIO del combustible G98:

FECHA INICIO PERIODO	FECHA FINAL PERIODO	PRODUCTO	MEDIO LAS PALMAS (c€/litro)
06/08/2012	13/08/2012	G98	121,30
13/08/2012	20/08/2012	G98	120,95
20/08/2012	27/08/2012	G98	122,22
27/08/2012	03/09/2012	G98	124,41
03/09/2012	10/09/2012	G98	125,87
10/09/2012	17/09/2012	G98	125,41
17/09/2012	24/09/2012	G98	125,53
24/09/2012	01/10/2012	G98	126,33
01/10/2012	08/10/2012	G98	123,97
08/10/2012	15/10/2012	G98	122,43
15/10/2012	22/10/2012	G98	124,12
22/10/2012	29/10/2012	G98	124,48
29/10/2012	05/11/2012	G98	123,69
05/11/2012	12/11/2012	G98	118,60
12/11/2012	19/11/2012	G98	117,28
19/11/2012	26/11/2012	G98	117,67
26/11/2012	03/12/2012	G98	118,89
03/12/2012	10/12/2012	G98	119,27
10/12/2012	17/12/2012	G98	118,66
17/12/2012	24/12/2012	G98	117,77
24/12/2012	31/12/2012	G98	116,70
31/12/2012	07/01/2013	G98	116,68
07/01/2013	14/01/2013	G98	117,14
14/01/2013	21/01/2013	G98	117,88
21/01/2013	28/01/2013	G98	118,26
28/01/2013	04/02/2013	G98	117,75
04/02/2013	11/02/2013	G98	117,87
11/02/2013	18/02/2013	G98	119,62
18/02/2013	25/02/2013	G98	120,80
25/02/2013	04/03/2013	G98	121,80
04/03/2013	11/03/2013	G98	121,88
11/03/2013	18/03/2013	G98	121,53
18/03/2013	25/03/2013	G98	119,78
25/03/2013	01/04/2013	G98	119,36
01/04/2013	08/04/2013	G98	119,74
08/04/2013	15/04/2013	G98	120,98
15/04/2013	22/04/2013	G98	121,81
22/04/2013	29/04/2013	G98	118,80
29/04/2013	06/05/2013	G98	116,96
06/05/2013	13/05/2013	G98	117,13
13/05/2013	20/05/2013	G98	117,53
20/05/2013	27/05/2013	G98	116,48
27/05/2013	03/06/2013	G98	117,40
03/06/2013	10/06/2013	G98	118,13
10/06/2013	17/06/2013	G98	117,73
17/06/2013	24/06/2013	G98	117,46
24/06/2013	01/07/2013	G98	117,16
01/07/2013	08/07/2013	G98	116,68
08/07/2013	15/07/2013	G98	116,60
15/07/2013	22/07/2013	G98	116,57
22/07/2013	29/07/2013	G98	118,32
29/07/2013	05/08/2013	G98	120,25
05/08/2013	12/08/2013	G98	120,42
12/08/2013	19/08/2013	G98	119,06
19/08/2013	26/08/2013	G98	118,94
26/08/2013	02/09/2013	G98	118,27
PRECIO MEDIO G98			119,79

H006754ad1020c0149707e520080e243



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==	PÁGINA	47/92



IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

Además, mediante un porcentaje de la venta total de carburante, **se han establecido unos ingresos accesorios por venta en la tienda, nave-taller y otros**. Se ha establecido que estos ingresos derivan de los ingresos por carburantes porque dependen en un altísimo porcentaje del volumen de vehículos que repostan en la estación de servicio.

**DATOS PARA HALLAR EL PRECIO MEDIO DEL CARBURANTE**

DISTRIBUCIÓN DEL CONSUMO Y PRECIOS DE GASOLINAS EN LA ZONA					
HIDROCARBURO	CONSUMO (Kt)	PORCENTAJE	PRECIO MEDIO (€/L)	VALOR PONDERADO (€/L)	
GASOLINA 95	357	33,21%	1,120	€/l	0,3719442 €/l
GASOLINA 98	117	10,88%	1,198	€/l	0,1303761 €/l
TOTAL GASOLINAS	474	44,09%			
GASÓLEO A	601	55,91%	1,080	€/l	0,6037953 €/l
GASÓLEO B	0	0,00%		€/l	0 €/l
GASÓLEO C	0	0,00%		€/l	0 €/l
TOTAL GASÓLEOS	601	55,91%			
VALOR MEDIO DEL LITRO DE CARBURANTE			1,13263	€/l	<b>1,1061 €/l</b>

**DATOS UTILIZADOS PARA LA VALORACIÓN**

DATOS DE CÁLCULO DE CARBURANTE	
1,1061 €	Precio del Carburante adoptado
215	Número de coches de media al día
25	Litros de media por coche
1.961.875,00 €	Litros vendidos al año
2.170.060,60 €	IMPORTE VENTA CARBURANTE

DATOS DE CÁLCULO DE TIENDA	
7,00%	Porcentaje de ingreso por Tienda
151.904,24 €	IMPORTE VENTA TIENDA

DATOS DE CÁLCULO DE LAVADERO	
3,80%	Porcentaje de ingreso por Lavado
82.462,30 €	IMPORTE VENTA LAVADERO

DATOS DE CÁLCULO DE NAVE	
3.185,00 €	Alquiler mensual
12,00	meses
38.220,00 €	IMPORTE VENTA NAVE

DATOS DE CÁLCULO DE OTROS	
1,50%	Porcentaje ingreso por otros conceptos
32.550,91 €	IMPORTE VENTA OTROS

Debido a que se trata de un inmueble terminado y en funcionamiento desde hace varios años, se considera que la producción del negocio está al máximo y que las rentas futuras comienzan en el periodo actual. Por tanto, los periodos considerados y el aumento de producción serán:

Código Seguro de verificación: Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==	PÁGINA	48/92



Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad1020c0149107e5200080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final
Periodos	1	2	3	5	6	11	11	15
Porcentaje Producción	100,00%		100%		100%		100%	

En consecuencia, teniendo en cuenta todos los datos anteriores, el valor de cobros en Euros es:

**RESUMEN DE INGRESOS POR AÑOS:**

INGRESOS	Periodo 1º	Periodo 2º	Periodo 3º	Periodo 4º
CARBURANTE	2.170.060,60 €	2.170.060,60 €	2.170.060,60 €	2.170.060,60 €
TIENDA	151.904,24 €	151.904,24 €	151.904,24 €	151.904,24 €
LAVADERO	82.462,30 €	82.462,30 €	82.462,30 €	82.462,30 €
NAVE	38.220,00 €	38.220,00 €	38.220,00 €	38.220,00 €
OTROS	32.550,91 €	32.550,91 €	32.550,91 €	32.550,91 €
INGRESOS TOTALES	2.475.198,05 €	2.475.198,05 €	2.475.198,05 €	2.475.198,05 €

**GASTOS**

La generación de los pagos comienza a la vez que los ingresos y están en función de éstos, de tal forma que cada gasto representa un porcentaje sobre el valor de los ingresos en un periodo. Por tanto, la generación de pagos dependerá principalmente de la cuantía de los cobros y del consumo de los productos. El porcentaje adoptado hace referencia a la economía de escala del inmueble.

Según la estimación adoptada, los gastos no recuperables, es decir sin inclusión de impuestos ni amortización, expresados como porcentaje sobre los ingresos antes calculados para estaciones de servicios de este tamaño con economía de escala, son los siguientes:

CONCEPTO	Periodo 1º	Periodo 2º	Periodo 3º	Periodo 4º
Aprovisionamiento	76,79%	76,79%	76,79%	76,79%
Reparación y conservación	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Prima de seguros	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Suministros	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Sueldos y salarios	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Otros	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
TOTAL	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%

El resumen de gastos en Euros viene reflejado en la siguiente tabla:

GASTOS	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	0	1	2	5	6	10	11	15
Aprovisionamiento	1.900.810,94 €		1.900.810,94 €		1.900.810,94 €		1.900.810,94 €	
Reparación y conservación	17.326,39 €		17.326,39 €		17.326,39 €		17.326,39 €	
Prima de seguros	2.475,20 €		2.475,20 €		2.475,20 €		2.475,20 €	
Suministros	49.503,96 €		49.503,96 €		49.503,96 €		49.503,96 €	
Sueldos y salarios	123.759,90 €		123.759,90 €		123.759,90 €		123.759,90 €	
Otros	129.947,90 €		129.947,90 €		129.947,90 €		129.947,90 €	
GASTOS TOTALES	2.223.824,29 €		2.223.824,29 €		2.223.824,29 €		2.223.824,29 €	

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	49/92



H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Beneficio Bruto	251.373,76 €	251.373,76 €	251.373,76 €	251.373,76 €
Amort. y T medios anuales	37.287,41 €	37.287,41 €	37.287,41 €	37.287,41 €
<b>COSTES TOTALES</b>	<b>2.261.111,69 €</b>	<b>2.261.111,69 €</b>	<b>2.261.111,69 €</b>	<b>2.261.111,69 €</b>
% Gastos s/ingresos	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%
% Costes s/ingresos	91,35%	91,35%	91,35%	91,35%

### 7.2.5 AMORTIZACIÓN

Según el artículo 27.3, el Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra. Es por ello que, dado que se ha calculado el coste de construcción y las inversiones futuras, se debe establecer la amortización anual por cada periodo.

### CUADRO DE AMORTIZACIONES

CONCEPTO A AMORTIZAR	Mínimo	Máximo	Media Adoptada	Importe anual
Edificio	50,00	100,00	55,00	16.070,45 €
Elementos	20,00	40,00	30,00	15.431,14 €
Maquinaria, Mobiliario y enseres iniciales	12,00	25,00	20,00	11.300,00 €
Otra Inversión inicial	50,00	100,00	50,00	0,00 €
Mobiliario nº1	8,33	18,00	15,00	897,87 €
Mobiliario nº2	8,33	18,00	10,00	1.346,81 €
Mobiliario nº3	8,33	18,00	10,00	
Reforma nº1	El mismo del edificio		51,00	1.056,32 €
Reforma nº2	El mismo del edificio		47,00	1.146,22 €
Reforma nº3	El mismo del edificio		42,00	1.282,68 €

### 7.2.6 RENTA NETA IMPUTABLE

Una vez estimados los flujos de caja de la explotación económica, sólo se deberán tener en cuenta los imputables al inmueble, para ello se determinarán los flujos de caja operativos y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y los equipos.

### 7.2.7 TIPO IMPOSITIVO

El tipo impositivo medio adoptado a largo plazo que se aplicará a los beneficios netos, teniendo en cuenta el escudo fiscal y otras desgravaciones por otros conceptos complementarios, es del 30,00% (2.013).

### 7.2.8 TASA DE ACTUALIZACIÓN.

La Tasa de Actualización es aquel tipo unitario que representa para el inversionista medio la diferencia entre un valor realizable hoy y este valor corregido por la tasa y realizable en el futuro, en relación con otras posibilidades de inversión en iguales condiciones de liquidez y riesgo. En dicha tasa el inversionista absorbe, entre otros, los conceptos de inflación, riesgo de la inversión, la pérdida de liquidez, la oportunidad de negocio y la presión fiscal sobre los rendimientos del capital.

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	50/92



IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==

H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Según el artículo 32 de la Orden ECO/805/2003, para las valoraciones acordes a sus criterios, el tipo de actualización se calculará sumando un diferencial positivo a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado publicado por un organismo público o por un mercado organizado. Posteriormente el resultado será convertido a términos reales mediante la aplicación de un índice de precios adecuado. Esta tasa deberá ser similar al del mercado respecto a operaciones similares y sus componentes deberán ser justificados debidamente.

**Cálculo de la Tasa de Actualización.**

Una vez definidas las variables, se hallarán las cuantías según los siguientes datos:

**Tasa mínima estimada del uso que se valora en este informe 2.013: 8,50%**

**7.2.9 FLUJOS DE CAJA**

Años	Ingresos	Gastos	CF Bruto	Amortiz.	Inv. Bruta	Impuestos	FC Libre	FC actualiz.
1	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	32.399,46 €	- €	65.692,29 €	185.681,47 €	171.135,00 €
2	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	32.399,46 €	- €	65.692,29 €	185.681,47 €	157.728,11 €
3	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	32.399,46 €	- €	65.692,29 €	185.681,47 €	145.371,53 €
4	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	32.399,46 €	53.872,36 €	65.692,29 €	131.809,11 €	95.110,07 €
5	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	33.455,78 €	- €	65.375,39 €	185.998,37 €	123.697,36 €
6	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	33.455,78 €	13.468,09 €	65.375,39 €	172.530,28 €	105.751,59 €
7	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	34.353,66 €	- €	65.106,03 €	186.267,73 €	105.227,55 €
8	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	34.353,66 €	53.872,36 €	65.106,03 €	132.395,37 €	68.934,23 €
9	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	35.499,88 €	- €	64.762,17 €	186.611,60 €	89.551,11 €
10	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	35.499,88 €	- €	64.762,17 €	186.611,60 €	82.535,59 €
11	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	35.499,88 €	13.468,09 €	64.762,17 €	173.143,51 €	70.579,58 €
12	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	36.846,69 €	- €	64.358,12 €	187.015,64 €	70.262,09 €
13	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	36.846,69 €	53.872,36 €	64.358,12 €	133.143,28 €	46.103,37 €
14	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	38.129,36 €	- €	63.973,32 €	187.400,44 €	59.807,31 €
15	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	38.129,36 €	- €	63.973,32 €	187.400,44 €	55.121,95 €

Se ha tomado un porcentaje del mobiliario sobre el inmobiliario del 3%

Total CFL Actualizado: 1.403.509,00 €  
 Valor reversión suelo actualizado 303.552,38 €  
 Valor reversión construcción act. 53.580,67 €

<b>VAN inmobiliario hoy</b>	<b>1.760.642,05 €</b>
-----------------------------	-----------------------

INMUEBLE	SUP.CONSTRUIDA	VALOR UNITARIO	VALOR
ESTACIÓN DE SERVICIO	1.347,00 m	1.307,08 €/m <sup>2</sup>	<b>1.760.642,05 €</b>

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==	PÁGINA	51/92



IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==

H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



### 7.3 VALORACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

El valor de la edificación es el siguiente:

INMUEBLE	SUP.CONSTRUIDA	VALOR UNITARIO	VALOR
ESTACIÓN DE SERVICIO	1.347,00 m	1.307,08 €/m <sup>2</sup>	<b>1.760.642,05 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIÓN A 1.760.642,05 €**

### 8. VALOR DE TASACIÓN

El artículo 24.2 del Reglamento de valoraciones establece que el valor del suelo edificado o en curso de edificación el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- El determinado por tasación conjunta del suelo y edificación por el método de comparación.
- El determinado por el método residual.

Puesto que el **aprovechamiento conforme a planeamiento para el uso Estación de Servicio (ES) es coincidente con la superficie que actualmente existe consolidada** destinada a Estación de servicio (1.347,00 m cc), **EL VALOR DEL SUELO SERÁ MENOR QUE EL VALOR DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.**

Por tanto, el valor de tasación asciende a:

SUPERFICIE DEL SUELO	VALOR DE SUELO Y EDIFICACIÓN
1.717,00 m s	<b>1.760.642,05 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de UN MILLON SETECIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS Y CINCO CÉNTIMOS (2.525.523,68 €).**

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

**FAYNA M. NAVARRO GARCIA**  
**ARQUITECTO SUPERIOR**

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	52/92

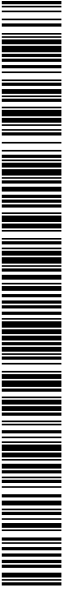


IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

H006754ad1020c0149107e520080e243

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

h006754ad1230c1215007e5058080e24



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## ANEXO 5

**INFORME DE VALORACIÓN  
DE PARCELA URBANA CALIFICADA COMO RESIDENCIAL  
situada en la calle Alicante nº10, Vega de San José, T.M. Las Palmas de Gran Canaria**



**EXP\_899.2020\_05**

1

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1428

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	53/92

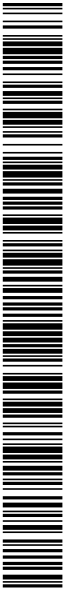


Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==

INDICE

1. DESCRIPCIÓN
2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.2. Valor de Mercado.
  - 6.3. Coeficiente K
  - 6.4. Coste de Construcción
  - 6.5. Costes añadidos
  - 6.6. Valoración suelo urbanizado
7. VALOR DE TASACIÓN

h006754ad1230c1215007e5058080e24i



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	54/92



Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==

**1. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**

SUELO URBANO CALIFICADO COMO RESIDENCIAL (según PGO'12)

El suelo objeto de valoración forma parte de una parcela mayor de superficie 2.295,00 m según se extrae del Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2.015.

**4-a).- Parcela situada en la Vega de San José de 711,52 m2 de superficie.**

**4-a-1).- Situación actual:**

La parcela de referencia forma parte de la finca resto del Polígono de la Vega de San José que ha de ser cedida a este Ayuntamiento por el Gobierno de Canarias. En la actualidad el expediente de cesión se encuentra pendiente de aprobación por parte de este Ayuntamiento y de su posterior formalización en escritura pública.

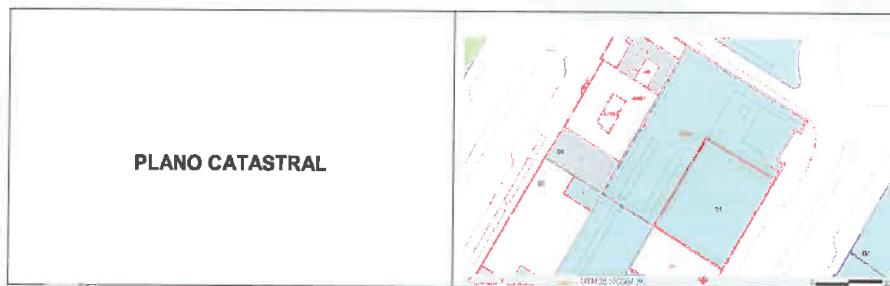
Parcela catastral: 9270505DS5097S parte.

Titular catastral: ESTADO M INTERIOR GUARDIA CIVIL (error, sólo parte)

Superficie de parcela: 2.295,00 m2.

Superficie construida: 0,00 m2.

Se identifica en plano adjunto:



**Descripción la finca:**

*SOLAR URBANO en la calle Alicante, barrio de la Vega de San José, en el término municipal Las Palmas de Gran Canaria, que es la parte sur de la parcela identificada con la norma zonal E-11 en el vigente Plan General de Ordenación. Tiene superficie de setecientos once metros cuadrados con cincuenta y dos decímetros cuadrados (711,52 m<sup>2</sup>).*



Plano extraído del borrador de la valoración para convenio urbanístico de junio de 2.012

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	55/92



1008754ad1230c1215007e5058080e24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



*Linda:*  
Norte, con parte norte de la parcela identificada con la norma zonal E-11 en el vigente Plan General de Ordenación;  
Sur, con Espacio Libre;  
Este, con la calle Alicante;  
Oeste, con Espacio Libre.

**Situación:**

Calle Alicante nº10, Vega de San José, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.



**Referencia registral:**

Se desconoce, si bien, según se extrae del convenio el suelo objeto de expropiación es parte de una finca de mayor cabida.

**Titular:**

GOBIERNO DE CANARIAS. Pendiente de inscribir a nombre del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, el suelo objeto de valoración forma parte de la siguiente referencia catastral:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m )
Suelo sin edif.	9270505DS5097S0001ZS	2.030,00 m

(\*) La superficie catastral incluye la superficie objeto de valoración.

Código Seguro de verificación: Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	56/92



Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==

1008754ad1230c1215007e5058080e24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**9270505DS5097S0001ZS**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL ALICANTE 10 Suelo  
35016 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

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

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): --

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL ALICANTE 10  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): 2.030 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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

459,250 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84  
Viernes, 22 de Mayo de 2020

1008754ad1230c1215007f505080e24

## 2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN

La **superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con 711,52 m<sup>2</sup>** de los 2.295,00 m<sup>2</sup> de la parcela registral a la que pertenece.



5

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1432

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	57/92



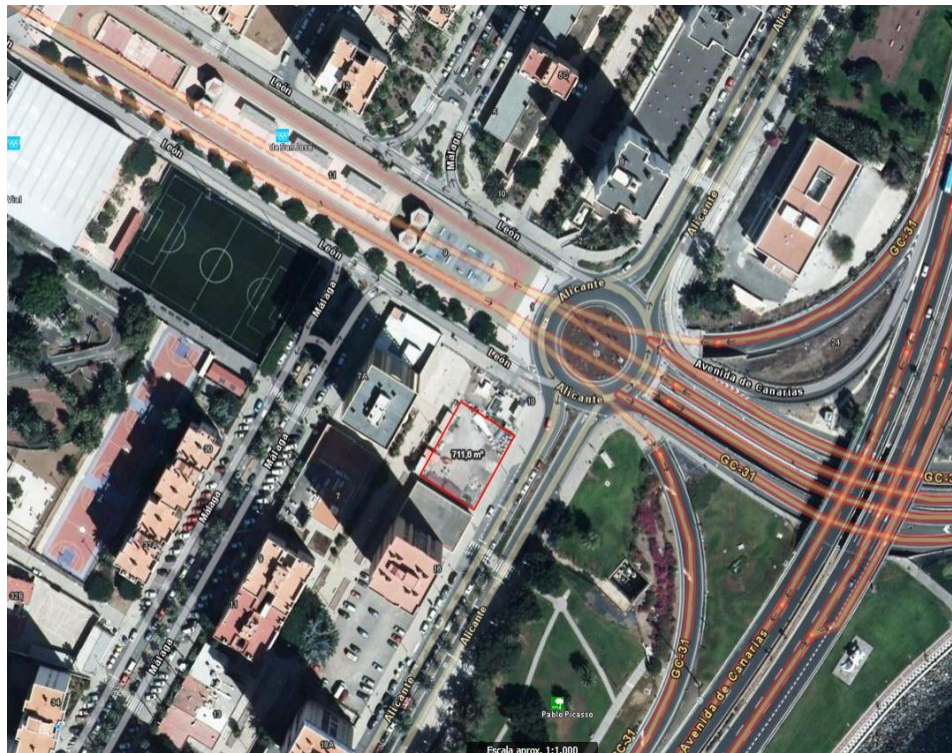
IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==



De la superficie total, **230,00 m** están afectos a Espacio Libre y **481,52 m** están calificados como **residencial**, tal como veremos en el siguiente apartado.

REFERENCIA PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m )
	711,52 m

La fecha de referencia de esta valoración es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, "Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la traseca del Cementerio de Las Palmas", donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2013.



**PARCELA A VALORAR**

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

En relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO** en el **área conocida como "VEGA DE SAN JOSÉ"** del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. El suelo de referencia se encuentra clasificado en la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación, aprobada definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012.

Código Seguro de verificación: Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

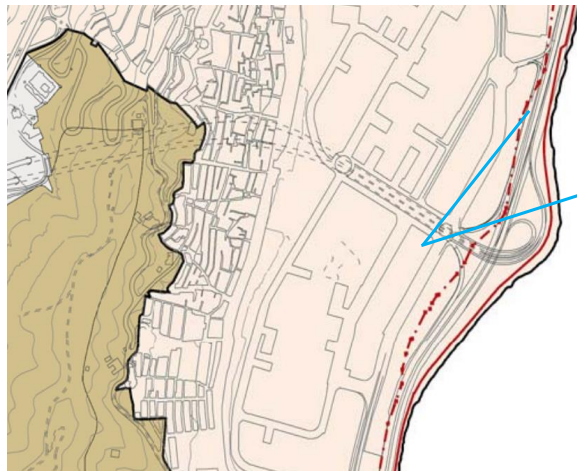
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	58/92



Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==

1008754ad1230c1215007e5058080e24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



SUELO URBANO

	Suelo Urbano Consolidado (SUICO)
	Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO)
	Suelo Urbano de Interés Cultural

En cuanto se refiere a su calificación urbanística, parte de la parcela se encuentra destinado a **ESPACIO LIBRE (EL)** y parte a **RESIDENCIAL con ORDENANZA ESPECÍFICA E(E11)**, según los planos de Regulación del Suelo y la Edificación (plano RS 21-S) del Plan General antes citado.



NORMAS ZONALES

B Barrio	Bt Barrio Tradicional
D Baja Densidad	Dh Baja Densidad en Hilería
Ca Casas Adosadas	Ct Casas Temporales
M Manzana Cerrada	Mr Manzana de Renovación
Vp Vivienda en Régimen de Protección	H Bloque Abierto
A Áreas Acotadas	S Singular
E Específica	I Industrial

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

EL Espacio Libre	EL/AP Espacio Libre sobre Aparcamiento subterráneo
------------------	--

7

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

11008754ad1230c1215007e5058080e24f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

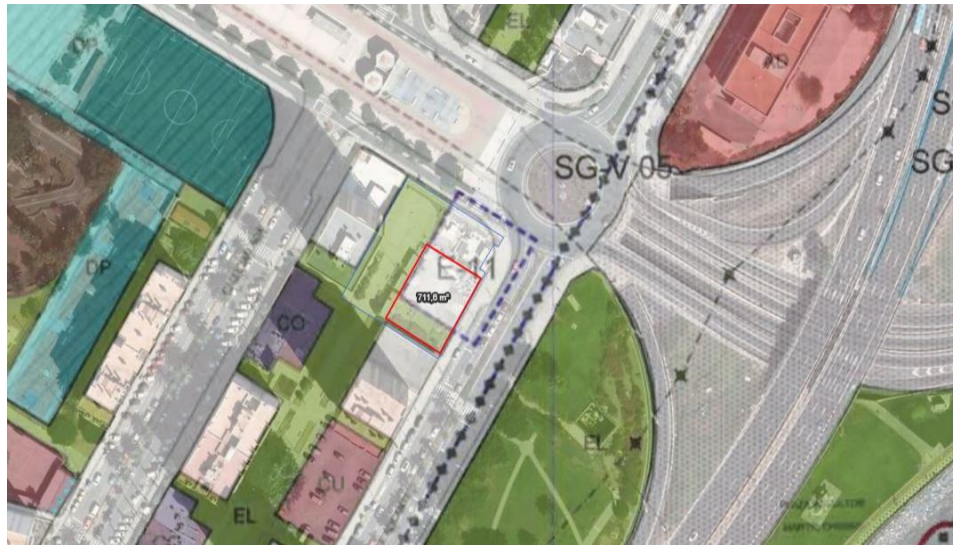
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	59/92



Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==



De la superficie total de la parcela a valorar, **230,00 m** están afectos a **Espacio Libre** y **481,52 m** están calificados como **residencial**, tal como se comprueba al superponer la parcela sobre el planeamiento:



A efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su clasificación urbanística y puesto que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

#### 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

##### TR Ley de suelo RDL 2/2008

###### *Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.*

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

8

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1435

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	60/92



IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

4008754ad1230c1215007e5058080e24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

**Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.**

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

**2. Las valoraciones se entienden referidas:**

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	61/92



IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

7009754ad1230c1215007f65058080e24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.


2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==	PÁGINA	62/92
 IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==				

1009754ad1230c1215007e5058080e24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.**

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

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	63/92



IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==

11009754ad11230c1215007e5058080e24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, 11 de noviembre de 2.013, es de aplicación el Texto de la Ley del suelo de 2.008 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

En la estipulación 2 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, el Ayuntamiento se compromete a transmitir la parcela situada en la calle Alicante nº 10 por lo que este suelo, tal como recoge el artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo, al no estar edificado ha de valorarse por el método de residual estático, aplicando la edificabilidad asignada por la ordenación urbanística el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Tal como recoge el artículo 20 del Reglamento de valoraciones, se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Dicha edificabilidad se corresponde con la que se podría desarrollar según la **Ordenanza Especifica E, en concreto para esta parcela, la E11, puesto que el espacio libre no tiene aprovechamiento.**

### 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación vigente en el momento de la valoración (año 2.013) establece la siguiente ordenanza: **ORDENANZA ESPECÍFICA, E11: Vega de San José-Parcela Norte.**

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	64/92



IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==

h008754ad1230c1215007e5058080e24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**ORDENANZA E<sub>11</sub>. Vega de San José-Parcela Norte**

**Superficie máxima por planta:** 400 m

**Superficie máxima total edificada:** 6.000 m

**Volumen máximo edificado:** 18.000 m

**Número máximo de plantas:** 15 plantas

**Número máximo de viviendas:** 60 viviendas, adscritas a algún régimen de protección pública.

Según medición sobre planeamiento, la superficie de la parcela con Ordenanza E<sub>11</sub> asciende a 1.400,00 m s. De estos, la única superficie disponible para desarrollar los 6.000 m de edificabilidad son los 481,52 m que están calificados como E<sub>11</sub>, puesto que el resto está destinado a vial y estación de bombeo. Por tanto, la edificabilidad a desarrollar en los 481,52 m de parcela a valorar se corresponde con la superficie máxima total edificada de 6.000 m .



Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	65/92



IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

4006754ad1230c1215007e5058080e24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

SUPERFICIE DEL SUELO	APROVECHAMIENTO
481,52 m suelo	6.000,00 m cc

Según los parámetros específicos de la ordenanza E<sub>11</sub>, el uso permitido es el **RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA**.

## 6.2. VALOR DE MERCADO

### PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Para establecer el valor de venta de la vivienda protegida se ha acudido al **Decreto 77/2012, de 30 de agosto**, que modifica los Decretos 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012; 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda; 221/2000, de 4 de diciembre, por el que se regula la ayuda a los alquileres de las viviendas de protección oficial adjudicadas conforme al Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, y 114/1999, de 25 de mayo, por el que se fijan las condiciones de venta y se establece la subvención para la adquisición de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, acogidas a los Planes Canarios de Vivienda I y II, que fueron adjudicadas en régimen de alquiler.

En el mismo se establece que **precio máximo de venta para VPO privada en Régimen General Medio para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria es de 1.472,07 €/m<sup>2</sup> útil**, corroborándose en la web del Instituto Canario de la Vivienda del Gobierno de Canarias.

Código Seguro de verificación: Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	66/92



Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==

1008754ad1230c1215007e5058080e24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Aplicando un módulo de 1,472.07 €/m<sup>2</sup>

**El precio máximo de Venta total de la vivienda es: 132,486.30€**

Que se desglosa de la siguiente manera:

- Vivienda: 132,486.30€ ( 90 m<sup>2</sup> computables )

La fórmula usada es:  
(módulo por metros cuadrados de vivienda) más (módulo por 60% por Superficie total anejos), es decir, ( 1,472.07 \* 90.0)

Actualizado: 12/05/2018

Este precio de venta de 1.472,07 €/m<sup>2</sup> se refiere a la superficie útil, lo que se corresponde con un **precio de venta de 1.226,72 €/m<sup>2</sup>c (referido a la superficie construida)** al dividirlo entre un coeficiente de relación superficie útil/construida de 1,20.

#### VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL PROTEGIDO

El valor unitario de venta para la edificación residencial protegida será:

V <sub>v</sub> residencial VPO	1.226,72 €/m <sup>2</sup>
--------------------------------	---------------------------

#### 6.3. COEFICIENTE K

Dicho coeficiente K, se fija en un valor de 1,20, según se establece en el artículo 22.2.a) del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por ser viviendas sujetas a un régimen de protección con valor máximo de venta que se aparta de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial.

#### 6.4. COSTE DE CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del coste de construcción se tomará la media del valor obtenido de las tablas de baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y el Catastro.

##### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN COAC

Para el cálculo del valor de construcción por contrata se tomará el valor obtenido de las tablas de baremos orientativos que anualmente actualiza el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

**El Coste del prototipo medio provincial (C<sub>p</sub>) aplicable a la Provincia de Las Palmas es el siguiente: C<sub>p</sub> = 590,09 €/m<sup>2</sup>.**

$$C_o = C_p \times Z \times M \times U_t \times Q \times P \times C_c$$

Coficientes:

*Z* Gran Canaria-Zona norte: 0,95

*M* 500 m <S<5000 m : 1,00

*U<sub>t</sub>* Plurifamiliar aislada: 1,30

*Q* Inferior al Estándar: 0,95

*P* Viviendas con S entre 130-70m : 1,00

*C<sub>c</sub>* Vivienda colectivas: 0,80

$$V_c \text{ plurif. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,30 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,80 = 553,85 \text{ €/m}^2$$

15

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	67/92



IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==

h008754ad1230c1215007e5058080e24i

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<b>V<sub>Co</sub> plurif. (PEM)</b>	<b>553,85 €/m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------	-------------------------------

El coste de construcción por contrata se obtendrá de sumar al anterior coste de construcción los Gastos Generales (15%) y Beneficio Industrial (5%) de la contrata haciendo un total de un 20 %.

$$V_c \text{ unif. (Pc)} = 553,85 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 664,62 \text{ €/m}^2$$

<b>V<sub>Cp</sub> plurif. (PC)</b>	<b>664,62 €/m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	-------------------------------

#### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

$$\text{MBC2 (2.013)} = 650 \text{ €/m} \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,00 establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción residencial, viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada, categoría tipo de construcción media 1.1.2.4.:

$$\text{MBC2 (2020)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

<b>V<sub>Cp</sub> plurif. (PC)</b>	<b>669,63 €/m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	-------------------------------

#### MEDIA COSTES DE CONSTRUCCIÓN

$$\text{Presupuesto ejecución por contrata (PC)} = (664,62 \text{ €/m}^2 + 669,63 \text{ €/m}^2) / 2 = \mathbf{667,12 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Presupuesto de ejecución material (PEM)} = 667,12 \text{ €/m}^2 / 1,20 = 555,93 \text{ €/m}^2$$

#### **6.5. COSTES AÑADIDOS**

<b>COSTES AÑADIDOS</b>		<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	555,93	3,00	16,68
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	555,93	8,00	44,47
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	555,93	4,00	22,24
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	555,93	2,00	11,12

<b>Total gastos añadidos:</b>	<b>94,51 €/m</b>
-------------------------------	------------------

#### **RESUMEN DE COSTES TOTALES (V<sub>c</sub>)**

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR UNITARIO (€/m<sup>2</sup> cc)</b>
Coste construcción (PC)	667,12 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	94,51 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (V<sub>c</sub>)</b>	<b>761,63 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	68/92



IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==

4006754ad1230c1215007e5058080e24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 6.6. VALORACIÓN SUELO URBANIZADO

El valor de repercusión del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

$$\text{VRS} = (V_v / K) - V_e$$

$$\text{VRS} = (1.226,72 / 1,2) - 761,63 = 260,63 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRS} = 260,63 \text{ €/m}^2$$

EDIFICABILIDAD	REPERCUSION DE SUELO	UNITARIO DEL SUELO
6.000,00 m cc	260,63 €/m <sup>2</sup> c	<b>1.563.780,00 €</b>

SUPERFICIE DEL SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
711,52 m s	2.197,80 €/m <sup>2</sup> s	<b>1.563.780,00 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE SUELO URBANIZADO A 1.563.780,00 €.**

## 7. VALOR DE TASACIÓN

SUPERFICIE DEL SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
711,52 m s	2.197,80 €/m <sup>2</sup> s	<b>1.563.780,00 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA EUROS (1.563.780,00 €).**

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

**FAYNA M. NAVARRO GARCIA**  
**ARQUITECTO SUPERIOR**

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	69/92



IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==

h006754ad1230c1215007e5058080e24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**ANEXO 6**

**INFORME DE VALORACIÓN  
DE PARCELA URBANA CALIFICADA COMO ESTACIÓN DE SERVICIO  
situada en la calle Alicante nº10, Vega de San José, T.M. Las Palmas de Gran Canaria**



**EXP\_899.2020\_06**

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	70/92



Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==

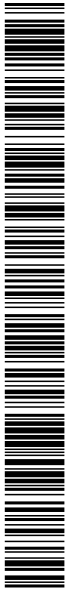
Y006754e411340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

INDICE

1. DESCRIPCIÓN
2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.2. Valor de Mercado.
  - 6.3. Coeficiente K
  - 6.4. Coste de Construcción
  - 6.5. Costes añadidos
  - 6.6. Valoración suelo urbanizado
7. VALOR DE TASACIÓN

Y006754e411340c0186607650b6080e24c



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==	PÁGINA	71/92



Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==

**1. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**

SUELO URBANO CALIFICADO COMO ESTACIÓN DE SERVICIO (Valoración conforme a la calificación estipulada en el Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015)

El suelo objeto de valoración forma parte de una parcela mayor de superficie 2.295,00 m según se extrae del Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2.015.

4-a).- Parcela situada en la Vega de San José de 711,52 m2 de superficie.

**4-a-1).- Situación actual:**

La parcela de referencia forma parte de la finca resto del Polígono de la Vega de San José que ha de ser cedida a este Ayuntamiento por el Gobierno de Canarias. En la actualidad el expediente de cesión se encuentra pendiente de aprobación por parte de este Ayuntamiento y de su posterior formalización en escritura pública.

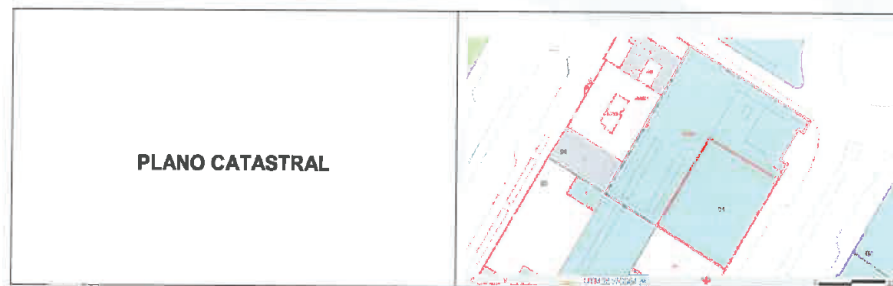
Parcela catastral: 9270505DS5097S parte.

Titular catastral: ESTADO M INTERIOR GUARDIA CIVIL (error, sólo parte)

Superficie de parcela: 2.295,00 m2.

Superficie construida: 0,00 m2.

Se identifica en plano adjunto:



**Descripción la finca:**

SOLAR URBANO en la calle Alicante, barrio de la Vega de San José, en el término municipal Las Palmas de Gran Canaria, que es la parte sur de la parcela identificada con la norma zonal E-11 en el vigente Plan General de Ordenación. Tiene superficie de setecientos once metros cuadrados con cincuenta y dos decímetros cuadrados (711,52 m).



Plano extraído del borrador de la valoración para convenio urbanístico de junio de 2.012

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	72/92



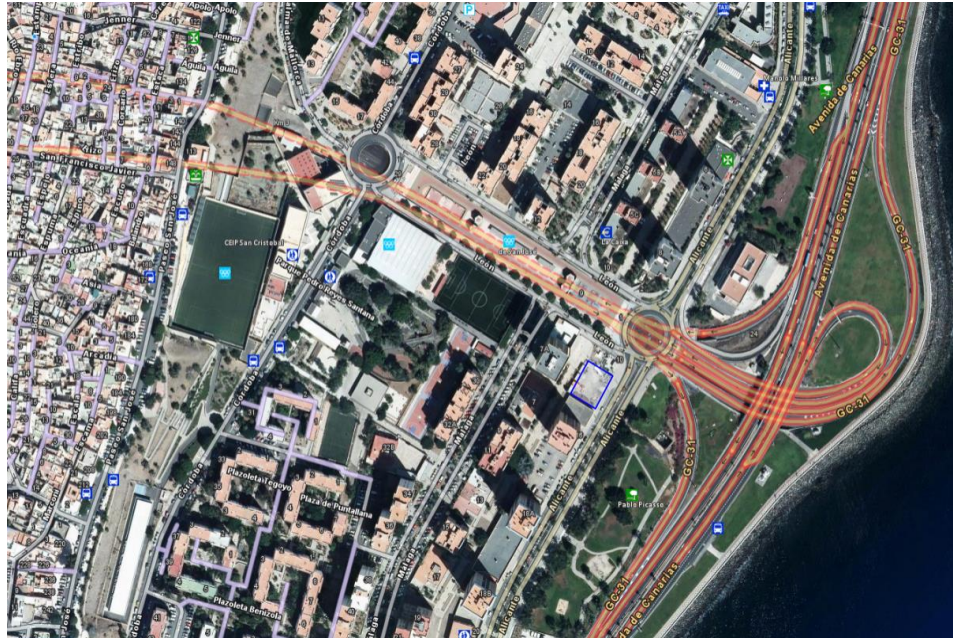
Y006754ed11340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

*Linda:*  
Norte, con parte norte de la parcela identificada con la norma zonal E-11 en el vigente Plan General de Ordenación;  
Sur, con Espacio Libre;  
Este, con la calle Alicante;  
Oeste, con Espacio Libre.

**Situación:**

Calle Alicante nº10, Vega de San José, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.



**Referencia registral:**

Se desconoce, si bien, según se extrae del convenio el suelo objeto de expropiación es parte de una finca de mayor cabida.

**Titular:**

GOBIERNO DE CANARIAS. Pendiente de inscribir a nombre del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, el suelo objeto de valoración forma parte de la siguiente referencia catastral:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m )
Suelo sin edif.	9270505DS5097S0001ZS	2.030,00 m

(\*) La superficie catastral incluye la superficie objeto de valoración.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	73/92



IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

Y006754ed11340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**9270505DS097S0001ZS**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**CL ALICANTE 10 Suelo**  
**35016 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)**

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

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**CL ALICANTE 10**  
**LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **2.030** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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

459,250 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84  
Viernes, 22 de Mayo de 2020

- 459,250 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mochilero y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

## 2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN

La **superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con 711,52 m<sup>2</sup>** de los 2.295,00 m<sup>2</sup> de la parcela registral a la que pertenece.



5

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

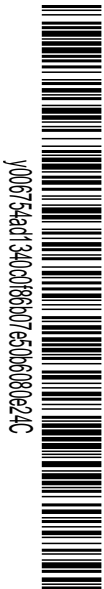
1449

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	74/92



IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==

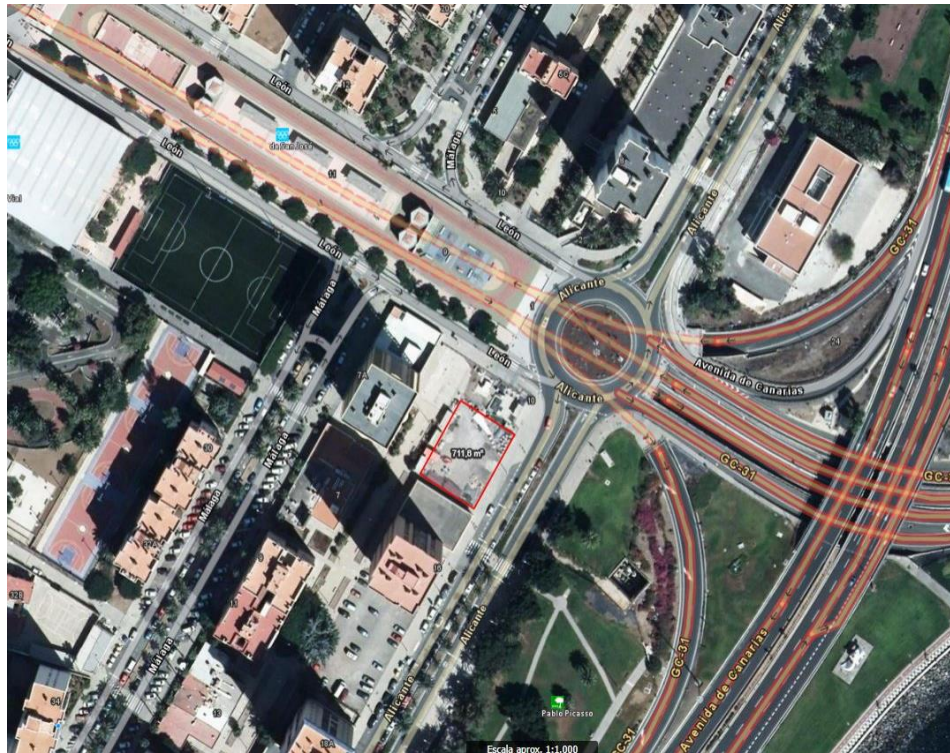


Y008754edf1340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

REFERENCIA PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m) 711,52 m
--------------------	---------------------------------------

La fecha de referencia de esta valoración es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, “Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas”, donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2.013.



  PARCELA A VALORAR

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

La estipulación 3.3 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2015, establece el **cambio de uso de la parcela** situada en la calle Alicante nº 10, a **uso exclusivo de Estación de Servicios (ES)**.

Por tanto, en relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO** en el **área conocida como “VEGA DE SAN JOSÉ”** del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. El suelo de referencia se encuentra clasificado en la Adaptación Plena del Plan General de

Código Seguro de verificación: Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	75/92



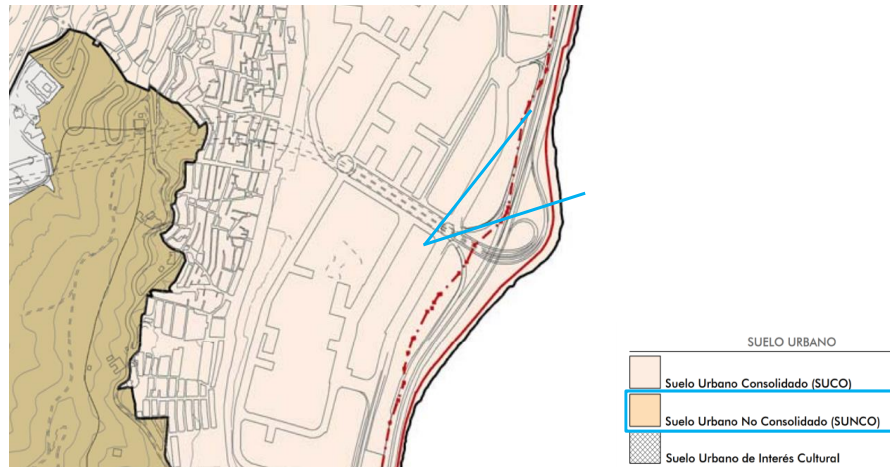
Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==

Y006754ed1340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ordenación al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación, aprobada definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2.012.



En cuanto se refiere a su calificación urbanística, la parcela se encuentra destinada a **ESTACIÓN DE SERVICIO (ES)**, según el Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015

A efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su clasificación urbanística y puesto que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

#### 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

##### TR Ley de suelo RDL 2/2008

###### Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

7

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	76/92



IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==

Y006754e411340c0186607650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

b) **Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.**

c) **Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.**

4. **También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.**

**Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.**

1. **Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:**

a) **La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.**

b) **La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.**

c) **La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.**

d) **La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.**

**2. Las valoraciones se entienden referidas:**

a) **Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.**

b) **Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.**

c) **Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.**

d) **Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.**

**Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. **El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.**

2. **El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.**

*Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.*

3. **Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.**

*En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.*

*Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.*

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	77/92



IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==



Y006754eH1340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.


2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==	PÁGINA	78/92
 IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==				

Y006754e411340c0186b07650b608e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.**

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

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	79/92



IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==

Y006754e4f1340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, 11 de noviembre de 2.013, es de aplicación el Texto de la Ley del suelo de 2.008 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

En la estipulación 2 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, el Ayuntamiento se compromete a transmitir la parcela situada en la calle Alicante nº 10 por lo que este suelo, tal como recoge el artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo, al no estar edificado ha de valorarse por el método de residual estático, aplicando la edificabilidad asignada por la ordenación urbanística el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Tal como recoge el artículo 20 del Reglamento de valoraciones, se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística. En este caso el Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015 califica la parcela como Estación de Servicio (ES) siéndole de aplicación las Normas Urbanísticas del PGO, **Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.**

### 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación vigente en el momento de la valoración (año 2.013) establece la siguiente ordenanza: **NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO.**

#### NORMA ES

**Uso cualificado:** Estación de Servicio

**Usos complementarios:** Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio o Local Comercial de Tipo I y Taller de Automoción Tipo II.

**Edificabilidad:** 0,25 m /m (primeros 2.000 m ) y 0,10 m /m (superficie restante).

**Altura máxima:** 2 plantas.

Por tanto, la edificabilidad a desarrollar en los 711,52 m de parcela a valorar se corresponde con 177,88 m cc.

SUPERFICIE DEL SUELO	APROVECHAMIENTO
711,52 m suelo	177,88 m cc

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	80/92



IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==

Y006754e411340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



## 6.2. DATOS DE LA ESTACION DE SERVICIOS

Se plantea la hipótesis de una estación de servicios de 177,88 m cc que incluye marquesina, tienda y tren de lavado. Cuenta con 4 surtidores de 8 mangueras y 4 depósitos de 30.000 litros.

## 6.3. VALOR DE MERCADO

Para establecer el valor de venta se realiza un **estudio de mercado estadísticamente significativo** de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables.

Debido al uso del inmueble, este es, Estación de Servicios, **no existen suficientes muestras comparables** que establezcan el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración.

Por tanto, y puesto que el inmueble es susceptible de producir **rentas se aplica el METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS para determinar el valor de mercado de este inmueble.**

### 6.3.1 CALCULO DE LA INVERSIÓN

#### COSTES DE CONSTRUCCIÓN

#### EDIFICACIÓN

#### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

$$\text{MBC2 (2.013)} = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}.$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,40 y 0,15, establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción ESTACIONES DE SERVICIO, categoría tipo de construcción media 2.3.1.3 y OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR categoría tipo de construcción media 10.3.2.4.

$$\text{MBC2 Est. Serv. (2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,40 = 937,48 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 Obras Urb. (2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 100,45 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

<b>V<sub>Cp</sub> ESTACIONES DE SERVICIO (PC)</b>	<b>937,48 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V<sub>Cp</sub> OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR (PC)</b>	<b>100,45 €/m<sup>2</sup></b>

COSTES AÑADIDOS representan un 17,00 % sobre el PEM e incluyen:

- Control de calidad y seguros obligados.
- Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.
- Licencia de obras.
- Registro, notario, impuestos.

Código Seguro de verificación: Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	81/92



Ip1bQtSnAMn6bpG6X1pULA==

Y006754e411340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**RESUMEN DE COSTES TOTALES (Vc)**

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) URBANIZACIÓN INTERIOR
Coste construcción (PC)	937,48 (€/m <sup>2</sup> cc)	100,45 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	131,26 (€/m <sup>2</sup> cc)	14,06 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (Vc)</b>	<b>1.068,83 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>114,51 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Por otro lado, según la situación actual del inmueble en proyecto no se aplicará coeficiente de depreciación física por elemento considerado.

Coef. Corrector	1
Depreciación estimada	0%

Y los cálculos del coste de construcción se reflejan en el siguiente cuadro:

EDIFICIO	Sup. Adoptada (m2c)	C. Const. Unit. (€/m2c)	C.C.Unit.Adopt. (€/m2c)	Gtos.Generales (€/m2c)	Depreciación
ESTACION DE SERVICIO TOTAL	177,88	1.068,83	937,57	131,26	0,00%
ELEMENTOS					
URBANIZACION Y OBRA CIVIL	711,52	114,51	100,45	14,06	0,00%

Debido a la imposibilidad de medición del elemento Depósito y Surtidores, el cálculo de su coste de construcción se ha hallado según su capacidad y función. Se ha establecido una vida útil igual al del inmueble y su coste de construcción, incluida la parte proporcional de obra civil y albañilería, es el siguiente:

**DEPÓSITOS Y TANQUES**

TANQUE	Capacidad (litros)	Antigüedad	Depreciación	Valor Inicial (€/l)	Valor a nuevo (€)	Valor Actual (€)
Nº 1	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
Nº 2	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
Nº 3	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
Nº 4	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>120.000,00</b>				<b>36.000,00 €</b>	<b>36.000,00 €</b>

**SURTIDORES TREN DE LAVADO**

SURTIDOR	Antigüedad	Depreciación	Valor a nuevo	Valor Actual
1 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
2 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
3 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
4 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
Tren de lavado	0	0,00%	120.000,00 €	120.000,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>264.000,00</b>	<b>264.000,00 €</b>

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	82/92



**TOTAL, DEPÓSITOS , SURTIDORES Y TREN DE LAVADO**

Suma Total Tanques y Surtidores. Valor a nuevo	300.000,00 €	
Pérdida Valor por Depreciación	0,00 €	0,00%
Suma Total Tanques y Surtidores. Valor Actual	300.000,00 €	

Por tanto, la inversión inicial en edificios y elementos es:

Costes Construcción Total	538.247,14 €
Gastos Generales Totales	33.354,60 €
Coste Construcción a Nuevo Total	<b>571.601,73 €</b>

**CÁLCULO DEL COSTE DE LAS INVERSIONES FUTURAS.**

En los Flujos de Caja operativos hay que tener en cuenta la inversión en reformas y en mobiliario de la explotación a lo largo de su vida útil. Se estima que la inversión será un porcentaje sobre el coste de construcción del edificio cada vez que se produzcan. Estos datos vienen reflejados en la tabla siguiente:

CUADRO DE INVERSIONES FUTURAS						
Concepto	Porcentaje sobre Coste Construcción	Importe	Nº Periodos	Periodo en el que se realiza la inversión		
Mobiliario	2,00%	11.432,03 €	3	8	16	26
Reformas	4,00%	22.864,07 €	3	9	17	27
<b>TOTAL INVERSIONES</b>		<b>102.888,31 €</b>	<b>6</b>			

Todas estas inversiones futuras tendrán, del mismo modo que el edificio, una amortización anual desde el momento en que comience su vida útil.

**6.3.2 INFORMACIÓN DE MERCADO**

ANTECEDENTES.

Se ha considerado que el mercado comparable está constituido por inmuebles de las mismas características situadas en zonas cercanas. Tras el estudio de este mercado, se ha encontrado una oferta de similares características en el que los precios de los servicios se situarían cercanos a los del inmueble valorado.

**OFERTA.**

Escasa para inmuebles de similares características y categoría. La oferta de servicios similares en la zona es Media.

**DEMANDA.**

Baja para inmuebles de similares características y categoría. La demanda de servicios similares en la zona es Media.

**RELACIÓN OFERTA - DEMANDA.**

Pequeña desviación en favor del ofertante ya instalado debido al control que por parte de la administración se lleva a cabo en inmuebles de este tipo y debido a que la gasolina es un bien con una

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==	PÁGINA	83/92



IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==

Y006754e411340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

elasticidad baja. No obstante, la relación se está equilibrando lentamente en los últimos años debido a la introducción de medidas liberalizadoras del sector y a las energías competidoras.

**VALORES MEDIOS HOMOGENIZADOS.**

Para obtener los valores, se ha dispuesto de los ratios medios del sector. Se considera suficiente como punto de partida para realizar la valoración de la explotación económica, aunque los datos deberán ser homogeneizados al calcular los flujos de caja ya que en los precios de los servicios se deberán tener en cuenta otros factores que los condicionan, como accesibilidad, visibilidad, zona, calidad, etc. En este caso concreto, tanto los precios como la ocupación se han estimado en base a datos medios obtenidos, debido a su situación y calidad.

**6.3.3 INFORMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN**

NEGOCIO EXPLOTADO: Estación de Servicios  
CALIDAD DEL NEGOCIO: Media

Se utiliza el método de actualización de rentas para calcular un valor técnico que se denominará valor por actualización para determinar el valor de mercado. De esta forma, se aplicará el método de actualización conforme a lo especificado en los artículos 25 a 33 de la Orden ECO 805/2003.

Aplicando el artículo 30 de dicha orden, se han utilizado los ratios medios, corregidos según la localización del inmueble, las características particulares y las perspectivas económicas del sector, además de las cuantías propias de la explotación, si procede. El Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

Otro aspecto a tener en cuenta es el Efecto del Escudo Fiscal de los Intereses. El concepto hace referencia a la estrategia para reducir los impuestos mediante desgravaciones fiscales ya que el pago de los intereses de la deuda es un gasto desgravable que servirá para reducir el pago de impuestos. Es por ello que en el presente informe se ha optado por aplicar el Escudo Fiscal en la estimación de la tasa impositiva media que se aplicará en la tabla de flujos de caja, aparte de incluir otras desgravaciones por otros conceptos complementarios.

En el estudio financiero siguiente no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el igic, ni la inflación (por ser valores constantes), por tanto, la generación de los ingresos y gastos sólo dependerá del nivel de consumo y del precio fijado. Además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

INGRESOS.

Para realizar el informe se ha optado por utilizar los ratios medios del sector para inmuebles de similares características y ubicación. Se han estimado los ingresos homogeneizando datos comparables y dependiendo del nivel de consumo, del precio fijado y de los servicios complementarios que proporciona el inmueble.

Para fijar la demandan se ha acudidos a los datos y gráficas del INE población de Las Palmas de Gran Canaria, de la página virtual Geoportal, Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y turismo.

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==	PÁGINA	84/92

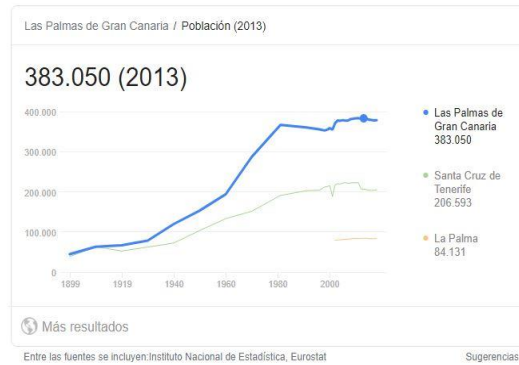


IplbQtSnAMn6bpG6X1pULA==

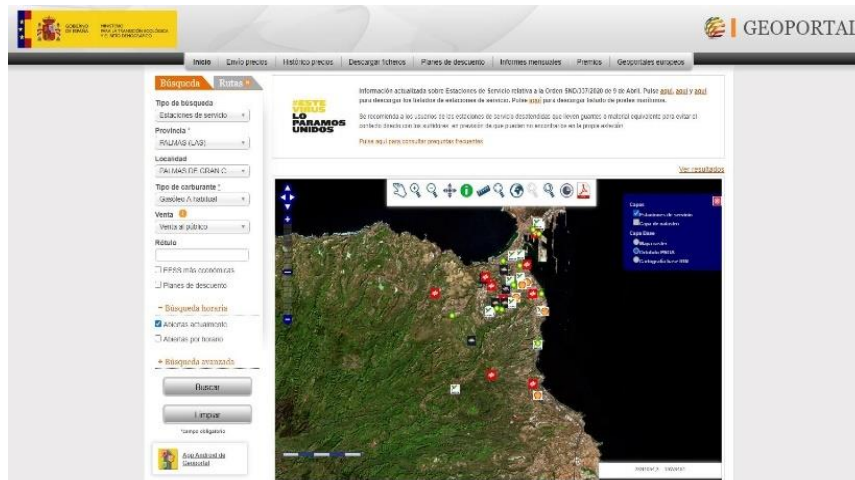


Y006754e411340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Asimismo, se ha comprobado que existen 51 gasolineras en Las Palmas de Gran Canaria. Fuente: Geoportal.



Conforme a los datos extraídos del IMD y las características del emplazamiento, se establece que **al día reposta una media de 330 vehículos, y que lo harán por unos 25 litros cada uno.**

Para hallar el precio medio, se ha contado con datos extraídos del informe mensual de "Precios de Carburantes y Combustibles" publicado por el Ministerio para la Transición Ecológica. Los métodos de cálculo se especifican en el mencionado boletín (<https://energia.gob.es/petroleo/Informes/InformesMensuales/Paginas/InformesMensuales.aspx>), sobre información del precio de los carburantes en las estaciones de servicio de la Provincia, y se han obtenido datos de Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES), Ministerio de Industria, Energía y turismo, con los consumos en Canarias en el año 2.013.

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	85/92



Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==

Y006754ed1340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Consumos de gasolinas, gasóleos y fuelóleos en Canarias (t)

	2013	2014	2015
<b>Gasolina</b>	<b>474.865</b>	<b>476.880</b>	<b>484.050</b>
Gasolina 95 I.O.	357.482	360.341	362.307
Gasolina 98 I.O.	117.383	116.540	121.743
<b>Gasóleo</b>	<b>733.791</b>	<b>759.003</b>	<b>775.422</b>
Gasóleo A	601.349	621.605	640.747
Gasóleo B	0	0	7
Gasóleo C	132.442	137.398	134.669
<b>Fuelóleo BIA</b>	<b>1.110.611</b>	<b>1.032.525</b>	<b>1.096.004</b>

Fuente: Corporación de Reservas Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Precio MEDIO del combustible G95 y Gasoil:

AÑO	MES	PRODUCTO	AMBITO	PVP medio mensual (€/litro)G95	PVP medio mensual (€/litro)GOA
2012	Agosto	G95	Las Palmas	114,2	
2012	Agosto	GOA	Las Palmas		110,4
2012	Septiembre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Septiembre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Octubre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Octubre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Noviembre	G95	Las Palmas	111,1	
2012	Noviembre	GOA	Las Palmas		111,2
2012	Diciembre	G95	Las Palmas	110,3	
2012	Diciembre	GOA	Las Palmas		109,9
2013	Enero	G95	Las Palmas	109,7	
2013	Enero	GOA	Las Palmas		108,4
2013	Febrero	G95	Las Palmas	111,8	
2013	Febrero	GOA	Las Palmas		109,3
2013	Marzo	G95	Las Palmas	112,8	
2013	Marzo	GOA	Las Palmas		109,6
2013	Abril	G95	Las Palmas	112,1	
2013	Abril	GOA	Las Palmas		107,9
2013	Mayo	G95	Las Palmas	109,0	
2013	Mayo	GOA	Las Palmas		104,7
2013	Junio	G95	Las Palmas	109,5	
2013	Junio	GOA	Las Palmas		104,5
2013	Julio	G95	Las Palmas	109,4	
2013	Julio	GOA	Las Palmas		105,1
2013	Agosto	G95	Las Palmas	111,4	
2013	Agosto	GOA	Las Palmas		106,4
<b>PRECIO MEDIO COMPUTABLE</b>				<b>112,1</b>	<b>108,87</b>

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	86/92



IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

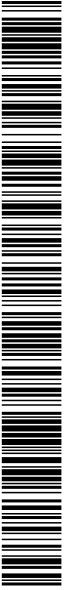
Y006754ed11340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Precio MEDIO del combustible G98:

FECHA INICIO PERIODO	FECHA FINAL PERIODO	PRODUCTO	MEDIO LAS PALMAS (c€/litro)
06/08/2012	13/08/2012	G98	121,30
13/08/2012	20/08/2012	G98	120,95
20/08/2012	27/08/2012	G98	122,22
27/08/2012	03/09/2012	G98	124,41
03/09/2012	10/09/2012	G98	125,87
10/09/2012	17/09/2012	G98	125,41
17/09/2012	24/09/2012	G98	125,53
24/09/2012	01/10/2012	G98	126,33
01/10/2012	08/10/2012	G98	123,97
08/10/2012	15/10/2012	G98	122,43
15/10/2012	22/10/2012	G98	124,12
22/10/2012	29/10/2012	G98	124,48
29/10/2012	05/11/2012	G98	123,69
05/11/2012	12/11/2012	G98	118,60
12/11/2012	19/11/2012	G98	117,28
19/11/2012	26/11/2012	G98	117,67
26/11/2012	03/12/2012	G98	118,89
03/12/2012	10/12/2012	G98	119,27
10/12/2012	17/12/2012	G98	118,66
17/12/2012	24/12/2012	G98	117,77
24/12/2012	31/12/2012	G98	116,70
31/12/2012	07/01/2013	G98	116,68
07/01/2013	14/01/2013	G98	117,14
14/01/2013	21/01/2013	G98	117,88
21/01/2013	28/01/2013	G98	118,26
28/01/2013	04/02/2013	G98	117,75
04/02/2013	11/02/2013	G98	117,87
11/02/2013	18/02/2013	G98	119,62
18/02/2013	25/02/2013	G98	120,80
25/02/2013	04/03/2013	G98	121,80
04/03/2013	11/03/2013	G98	121,88
11/03/2013	18/03/2013	G98	121,53
18/03/2013	25/03/2013	G98	119,78
25/03/2013	01/04/2013	G98	119,36
01/04/2013	08/04/2013	G98	119,74
08/04/2013	15/04/2013	G98	120,98
15/04/2013	22/04/2013	G98	121,81
22/04/2013	29/04/2013	G98	118,80
29/04/2013	06/05/2013	G98	116,96
06/05/2013	13/05/2013	G98	117,13
13/05/2013	20/05/2013	G98	117,53
20/05/2013	27/05/2013	G98	116,48
27/05/2013	03/06/2013	G98	117,40
03/06/2013	10/06/2013	G98	118,13
10/06/2013	17/06/2013	G98	117,73
17/06/2013	24/06/2013	G98	117,46
24/06/2013	01/07/2013	G98	117,16
01/07/2013	08/07/2013	G98	116,68
08/07/2013	15/07/2013	G98	116,60
15/07/2013	22/07/2013	G98	116,57
22/07/2013	29/07/2013	G98	118,32
29/07/2013	05/08/2013	G98	120,25
05/08/2013	12/08/2013	G98	120,42
12/08/2013	19/08/2013	G98	119,06
19/08/2013	26/08/2013	G98	118,94
26/08/2013	02/09/2013	G98	118,27
PRECIO MEDIO G98			119,79

Y006754ed11340c0186607650b6080e24c



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==	PÁGINA	87/92



IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

Además, mediante un porcentaje de la venta total de carburante, **se han establecido unos ingresos accesorios por venta en la tienda, lavadero y otros.** Se ha establecido que estos ingresos derivan de los ingresos por carburantes porque dependen en un altísimo porcentaje del volumen de vehículos que repostan en la estación de servicio.

**DATOS PARA HALLAR EL PRECIO MEDIO DEL CARBURANTE**

DISTRIBUCIÓN DEL CONSUMO Y PRECIOS DE GASOLINAS EN LA ZONA				
HIDROCARBURO	CONSUMO (Kt)	PORCENTAJE	PRECIO MEDIO (€/L)	VALOR PONDERADO (€/L)
GASOLINA 95	357	33,21%	1,120 €/l	0,3719442 €/l
GASOLINA 98	117	10,88%	1,198 €/l	0,1303761 €/l
TOTAL GASOLINAS	474	44,09%		
GASÓLEO A	601	55,91%	1,080 €/l	0,6037953 €/l
GASÓLEO B	0	0,00%	€/l	0 €/l
GASÓLEO C	0	0,00%	€/l	0 €/l
TOTAL GASÓLEOS	601	55,91%		
VALOR MEDIO DEL LITRO DE CARBURANTE			1,13263 €/l	<b>1,1061 €/l</b>

**DATOS UTILIZADOS PARA LA VALORACIÓN**

DATOS DE CÁLCULO DE CARBURANTE	
1,1061 €	Precio del Carburante adoptado
330	Número de coches de media al día
25	Litros de media por coche
3.011.250,00 €	Litros vendidos al año
3.330.790,68 €	IMPORTE VENTA CARBURANTE

DATOS DE CÁLCULO DE TIENDA	
7,00%	Porcentaje de ingreso por Tienda
233.155,35 €	IMPORTE VENTA TIENDA

DATOS DE CÁLCULO DE LAVADERO	
3,80%	Porcentaje de ingreso por Lavado
126.570,05 €	IMPORTE VENTA LAVADERO

DATOS DE CÁLCULO DE OTROS	
1,50%	Porcentaje ingreso por otros conceptos
49.961,86 €	IMPORTE VENTA OTROS

Debido a que se trata de un inmueble en proyecto, minoramos los ingresos en el periodo 1º al 50% para consolidar la producción del negocio al máximo en el 2º periodo. Por tanto, los periodos considerados y el aumento de producción serán:

Periodos	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final
Periodos	1	2	3	15	16	30	31	35
Porcentaje Δ Producción	50,00%		100%		100%		100%	

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	88/92



Y006754e411340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

En consecuencia, teniendo en cuenta todos los datos anteriores, el valor de cobros en Euros es:

**RESUMEN DE INGRESOS POR AÑOS:**

INGRESOS	Periodo 1º	Periodo 2º	Periodo 3º	Periodo 4º
CARBURANTE	1.665.395,34 €	3.330.790,68 €	3.330.790,68 €	3.330.790,68 €
TIENDA	116.577,67 €	233.155,35 €	233.155,35 €	233.155,35 €
LAVADERO	63.285,02 €	126.570,05 €	126.570,05 €	126.570,05 €
TALLER	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
BAR-CAFETERÍA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
OTROS	24.980,93 €	49.961,86 €	49.961,86 €	49.961,86 €
<b>INGRESOS TOTALES</b>	<b>1.870.238,97 €</b>	<b>3.740.477,94 €</b>	<b>3.740.477,94 €</b>	<b>3.740.477,94 €</b>

**GASTOS**

La generación de los pagos comienza a la vez que los ingresos y están en función de éstos, de tal forma que cada gasto representa un porcentaje sobre el valor de los ingresos en un periodo. Por tanto, la generación de pagos dependerá principalmente de la cuantía de los cobros y del consumo de los productos. El porcentaje adoptado hace referencia a la economía de escala del inmueble.

Según la estimación adoptada, los gastos no recuperables, es decir sin inclusión de impuestos ni amortización, expresados como porcentaje sobre los ingresos antes calculados para estaciones de servicio de este tamaño con economía de escala, son los siguientes:

CONCEPTO	Periodo 1º	Periodo 2º	Periodo 3º	Periodo 4º
Aprovisionamiento	76,79%	76,79%	76,79%	76,79%
Reparación y conservación	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Prima de seguros	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Suministros	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Sueldos y salarios	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Otros	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
<b>TOTAL</b>	<b>89,84%</b>	<b>89,84%</b>	<b>89,84%</b>	<b>89,84%</b>

El resumen de gastos en Euros viene reflejado en la siguiente tabla:

GASTOS	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	1	2	3	5	6	21	22	35
Aprovisionamiento	1.436.236,87 €		2.872.473,74 €		2.872.473,74 €		2.872.473,74 €	
Reparación y conservación	13.091,67 €		26.183,35 €		26.183,35 €		26.183,35 €	
Prima de seguros	1.870,24 €		3.740,48 €		3.740,48 €		3.740,48 €	
Suministros	37.404,78 €		74.809,56 €		74.809,56 €		74.809,56 €	
Sueldos y salarios	93.511,95 €		187.023,90 €		187.023,90 €		187.023,90 €	
Otros	98.187,55 €		196.375,09 €		196.375,09 €		196.375,09 €	
<b>GASTOS TOTALES</b>	<b>1.680.303,05 €</b>		<b>3.360.606,11 €</b>		<b>3.360.606,11 €</b>		<b>3.360.606,11 €</b>	

Beneficio Bruto	189.935,92 €	379.871,83 €	379.871,83 €	379.871,83 €
Amort. y T medios anuales	101.620,91 €	101.620,91 €	101.620,91 €	101.620,91 €
<b>COSTES TOTALES</b>	<b>1.781.923,96 €</b>	<b>3.462.227,01 €</b>	<b>3.462.227,01 €</b>	<b>3.462.227,01 €</b>
% Gastos s/ingresos	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%
% Costes s/ingresos	95,28%	92,56%	92,56%	92,56%

Código Seguro de verificación: Ip1bQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	89/92



Y006754e411340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

### 6.3.4 AMORTIZACIÓN

Según el artículo 27.3, el Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra. Es por ello que, dado que se ha calculado el coste de construcción y las inversiones futuras, se debe establecer la amortización anual por cada periodo.

### CUADRO DE AMORTIZACIONES

CONCEPTO A AMORTIZAR	Mínimo	Máximo	Media Adoptada	Importe anual
Edificio	50,00	100,00	55,00	3.456,79 €
Elementos	20,00	40,00	30,00	8.582,61 €
Maquinaria, Mobiliario y enseres iniciales	12,00	25,00	20,00	7.577,65 €
Otra Inversión inicial	50,00	100,00	50,00	0,00 €
Mobiliario nº1	8,33	18,00	15,00	596,80 €
Mobiliario nº2	8,33	18,00	10,00	895,20 €
Mobiliario nº3	8,33	18,00	10,00	895,20 €
Reforma nº1	El mismo del edificio		46,00	389,22 €
Reforma nº2	El mismo del edificio		38,00	471,16 €
Reforma nº3	El mismo del edificio		28,00	639,43 €

### 6.3.5 RENTA NETA IMPUTABLE

Una vez estimados los flujos de caja de la explotación económica, sólo se deberán tener en cuenta los imputables al inmueble, para ello se determinarán los flujos de caja operativos y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y los equipos.

### 6.3.6 TIPO IMPOSITIVO

El tipo impositivo medio adoptado a largo plazo que se aplicará a los beneficios netos, teniendo en cuenta el escudo fiscal y otras desgravaciones por otros conceptos complementarios, es del 30,00% (2.013).

### 6.3.7 TASA DE ACTUALIZACIÓN

La Tasa de Actualización es aquel tipo unitario que representa para el inversionista medio la diferencia entre un valor realizable hoy y este valor corregido por la tasa y realizable en el futuro, en relación con otras posibilidades de inversión en iguales condiciones de liquidez y riesgo. En dicha tasa el inversionista absorbe, entre otros, los conceptos de inflación, riesgo de la inversión, la pérdida de liquidez, la oportunidad de negocio y la presión fiscal sobre los rendimientos del capital.

Según el artículo 32 de la Orden ECO/805/2003, para las valoraciones acordes a sus criterios, el tipo de actualización se calculará sumando un diferencial positivo a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado publicado por un organismo público o por un mercado organizado. Posteriormente el resultado será convertido a términos reales mediante la aplicación de un índice de precios adecuado. Esta tasa deberá ser similar al del mercado respecto a operaciones similares y sus componentes deberán ser justificados debidamente

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==	PÁGINA	90/92



IplbQt snAMn6bpG6X1pULA==

Y006754e4f1340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**Cálculo de la Tasa de Actualización.**

Una vez definidas las variables, se hallarán las cuantías según los siguientes datos:

**Tasa mínima estimada del uso que se valora en este informe 2.013: 8,50%**

**6.3.8 FLUJOS DE CAJA**

Años	Ingresos	Gastos	CF Bruto	Amortiz.	Inv. Bruta	Impuestos	FC Libre	FC actualiz.
1	1.870.238,97 €	1.680.303,05 €	189.935,92 €	16.934,87 €	- €	51.900,31 €	138.035,60 €	127.220,58 €
2	1.870.238,97 €	1.680.303,05 €	189.935,92 €	16.934,87 €	- €	51.900,31 €	138.035,60 €	117.252,91 €
3	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	16.934,87 €	- €	108.881,09 €	270.990,74 €	212.154,98 €
4	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	16.934,87 €	- €	108.881,09 €	270.990,74 €	195.532,74 €
5	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	16.934,87 €	- €	108.881,09 €	270.990,74 €	180.212,85 €
6	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	16.934,87 €	- €	108.881,09 €	270.990,74 €	166.093,26 €
7	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	16.934,87 €	- €	108.881,09 €	270.990,74 €	153.079,93 €
8	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	16.934,87 €	11.432,03 €	108.881,09 €	259.558,71 €	135.134,32 €
9	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	17.697,00 €	22.864,07 €	108.652,45 €	248.355,31 €	119.170,78 €
10	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.194,05 €	- €	108.503,33 €	271.368,50 €	120.011,27 €
11	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.194,05 €	- €	108.503,33 €	271.368,50 €	110.608,44 €
12	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.194,05 €	- €	108.503,33 €	271.368,50 €	101.942,33 €
13	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.194,05 €	- €	108.503,33 €	271.368,50 €	93.955,19 €
14	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.194,05 €	- €	108.503,33 €	271.368,50 €	86.593,85 €
15	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.194,05 €	- €	108.503,33 €	271.368,50 €	79.809,27 €
16	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	17.431,91 €	11.432,03 €	108.731,98 €	259.707,82 €	70.395,54 €
17	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.575,12 €	22.864,07 €	108.389,01 €	248.618,75 €	62.109,82 €
18	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.176,80 €	- €	108.208,51 €	271.663,32 €	62.549,48 €
19	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.176,80 €	- €	108.208,51 €	271.663,32 €	57.648,75 €
20	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.176,80 €	- €	108.208,51 €	271.663,32 €	53.132,00 €
21	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.176,80 €	- €	108.208,51 €	271.663,32 €	48.969,14 €
22	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.176,80 €	- €	108.208,51 €	271.663,32 €	45.132,43 €
23	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.176,80 €	- €	108.208,51 €	271.663,32 €	41.596,33 €
24	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.414,67 €	- €	108.437,15 €	271.434,68 €	38.305,01 €
25	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.414,67 €	- €	108.437,15 €	271.434,68 €	35.303,83 €
26	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.414,67 €	11.432,03 €	108.437,15 €	260.002,65 €	31.167,40 €
27	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.414,67 €	22.864,07 €	108.437,15 €	248.570,61 €	27.462,42 €
28	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.231,24 €	- €	108.192,18 €	271.679,65 €	27.663,83 €
29	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.231,24 €	- €	108.192,18 €	271.679,65 €	25.496,39 €
30	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.231,24 €	- €	108.192,18 €	271.679,65 €	23.498,76 €
31	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	6.515,30 €	- €	112.006,96 €	267.864,87 €	21.353,54 €
32	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	6.515,30 €	- €	112.006,96 €	267.864,87 €	19.680,50 €
33	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	6.515,30 €	- €	112.006,96 €	267.864,87 €	18.138,54 €
34	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	6.515,30 €	- €	112.006,96 €	267.864,87 €	16.717,39 €
35	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	6.515,30 €	- €	112.006,96 €	267.864,87 €	15.407,59 €

Código Seguro de verificación: IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	91/92



IplbQt snAMn6bpG6XlpULA==

Y006754eH1340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Se ha tomado un porcentaje del mobiliario sobre el inmobiliario del 3%

Total CFL Actualizado: 2.658.286,00 €  
 Valor reversión suelo actualizado: 127.351,37 €  
 Valor reversión construcción act. 0,00 €

<b>VAN inmobiliario hoy</b>	<b>2.785.637,37 €</b>
-----------------------------	-----------------------

VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO ESTACIÓN DE SERVICIO

El valor unitario de venta para la edificación de estación de servicio será el Valor de reposición neto dividido entre la superficie construida (177,88 m cc):

<b>V<sub>v</sub> ES</b>	<b>15.660,20 €/m<sup>2</sup></b>
-------------------------	----------------------------------

#### 6.4. VALORACIÓN SUELO URBANIZADO

El valor de repercusión del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

VRS ES. = (15.660,20 / 1,4) - 3.213,41 = 7.972,44 €/m<sup>2</sup>  
**VRS ES. = 7.972,44 €/m<sup>2</sup>**

ELEMENTO	SUPERFICIE EDIFICABLE	REPERCUSION DE SUELO	VALOR
ESTACION DE SERVICIO	177,88 m cc	7.972,44 €/m <sup>2</sup>	<b>1.418.137,62 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR DEL SUELO DE USO ESTACIÓN DE SERVICIO A 1.418.137,62 €.**

#### 7. VALORACIÓN DE TASACIÓN

SUPERFICIE DE SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
711,52 m s	1.993,11 €/m <sup>2</sup>	<b>1.418.137,62 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de UN MILLÓN CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO TREINTA Y SIETE EUROS Y SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (1.418.137,62 €).**

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

**FAYNA M. NAVARRO GARCIA**  
**ARQUITECTO SUPERIOR**

23

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
 Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
 928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1467

Código Seguro de verificación: IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	92/92



IplbQtSnAMn6bpG6XlpULA==

Y006754e411340c0186b07650b6080e24c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

0006754ad10f0c01c307e525c080e291



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## ANEXO 7

### INFORME DE VALORACIÓN DE PARCELA URBANA CALIFICADA COMO ESTACIÓN DE SERVICIO situada en la calle Alicante nº10, Vega de San José, T.M. Las Palmas de Gran Canaria



EXP\_899.2020\_07

1

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1468

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	1/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

INDICE

1. DESCRIPCIÓN
2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.2. Valor de Mercado.
  - 6.3. Coeficiente K
  - 6.4. Coste de Construcción
  - 6.5. Costes añadidos
  - 6.6. Valoración suelo urbanizado
7. VALOR DE TASACIÓN

0006754ad10f0c01c307e525c080e291



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	2/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

**1. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**

**SUELO URBANO CALIFICADO COMO ESTACIÓN DE SERVICIO (Valoración conforme a la calificación estipulada en el Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015)**

El suelo objeto de valoración forma parte de una parcela mayor de superficie 2.295,00 m según se extrae del Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2.015.

**4-a).- Parcela situada en la Vega de San José de 711,52 m2 de superficie.**

**4-a-1).- Situación actual:**

La parcela de referencia forma parte de la finca resto del Polígono de la Vega de San José que ha de ser cedida a este Ayuntamiento por el Gobierno de Canarias. En la actualidad el expediente de cesión se encuentra pendiente de aprobación por parte de este Ayuntamiento y de su posterior formalización en escritura pública.

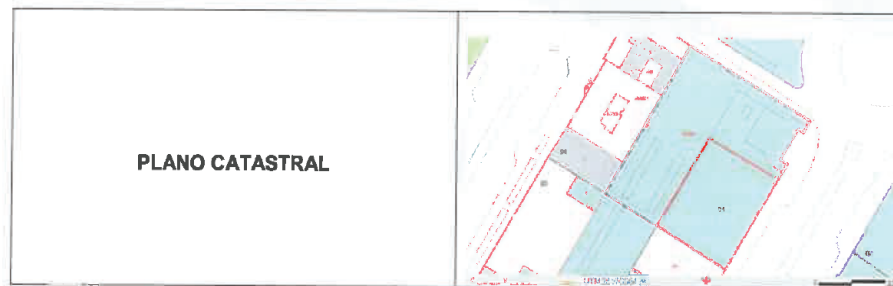
Parcela catastral: 9270505DS5097S parte.

Titular catastral: ESTADO M INTERIOR GUARDIA CIVIL (error, sólo parte)

Superficie de parcela: 2.295,00 m2.

Superficie construida: 0,00 m2.

Se identifica en plano adjunto:



**Descripción la finca:**

*SOLAR URBANO en la calle Alicante, barrio de la Vega de San José, en el término municipal Las Palmas de Gran Canaria, que es la parte sur de la parcela identificada con la norma zonal E-11 en el vigente Plan General de Ordenación. Tiene superficie de setecientos once metros cuadrados con cincuenta y dos decímetros cuadrados (711,52 m).*



Plano extraído del borrador de la valoración para convenio urbanístico de junio de 2.012

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	3/69



0006754d10f0c01c307e525c080e291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



*Linda:*  
Norte, con parte norte de la parcela identificada con la norma zonal E-11 en el vigente Plan General de Ordenación;  
Sur, con Espacio Libre;  
Este, con la calle Alicante;  
Oeste, con Espacio Libre.

**Situación:**

Calle Alicante nº10, Vega de San José, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.



**Referencia registral:**

Se desconoce, si bien, según se extrae del convenio el suelo objeto de expropiación es parte de una finca de mayor cabida.

**Titular:**

GOBIERNO DE CANARIAS. Pendiente de inscribir a nombre del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, el suelo objeto de valoración forma parte de la siguiente referencia catastral:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m )
Suelo sin edif.	9270505DS5097S0001ZS	2.030,00 m

(\*) La superficie catastral incluye la superficie objeto de valoración.

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	4/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

0006754d10f0c01c3a07e525c080e291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**9270505DS5097S0001ZS**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**CL ALICANTE 10 Suelo**  
**35016 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)**

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

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m<sup>2</sup>):

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**CL ALICANTE 10**  
**LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)**

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m<sup>2</sup>): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **2.030** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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

459,250 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84  
Viernes, 22 de Mayo de 2020

- 459,250 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y socras
- Límite zona verde
- Hidrografía

## 2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN

La **superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con 711,52 m<sup>2</sup>** de los 2.295,00 m<sup>2</sup> de la parcela registral a la que pertenece.



5

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1472

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	5/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

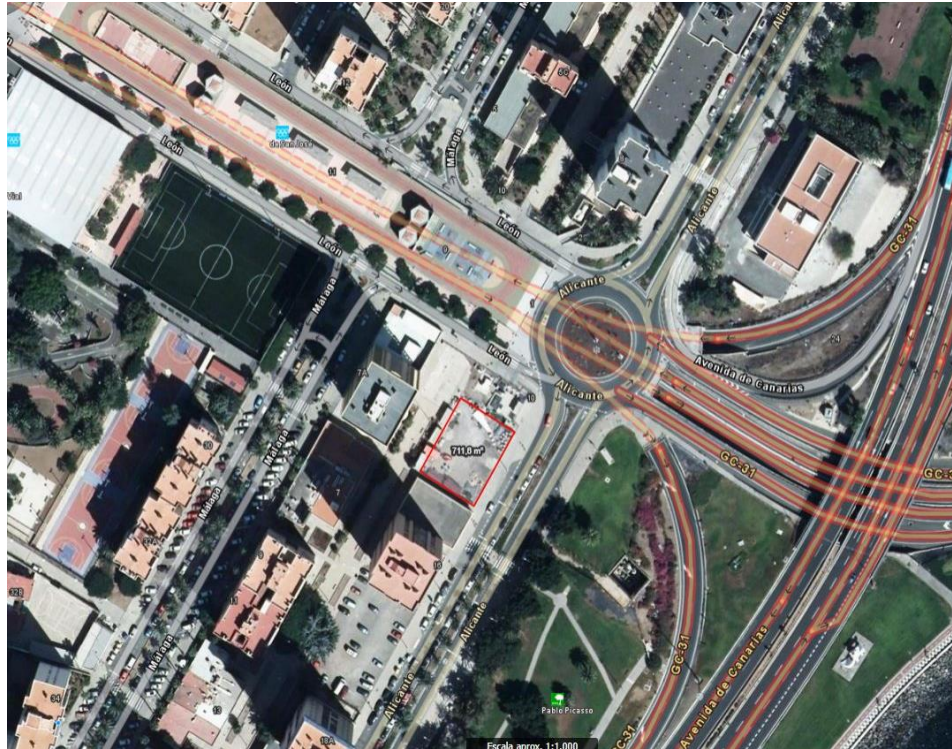
0006754d10f0c01c3a07e525c080e251

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



REFERENCIA PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m) 711,52 m
-----------------------	---------------------------------------

La fecha de referencia de esta valoración es **MARZO DE 2.017**, fecha en la que se valora la parcela situada en el acceso de San Lázaro y que se entrega a Disa en sustitución de esta parcela de la Vega de San José motivando la Adenda al Convenio Urbanístico con fecha 12 de marzo de 2.015, **con el objeto de poder comparar ambos valores en el mismo marco temporal.**



  **PARCELA A VALORAR**

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

La estipulación 3.3 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, establece el **cambio de uso de la parcela** situada en la calle Alicante nº 10, a **uso exclusivo de Estación de Servicios (ES)**.

Por tanto, en relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO** en el **área conocida como “VEGA DE SAN JOSÉ”** del término municipal de **Las Palmas de Gran Canaria**. El suelo de referencia se encuentra clasificado en la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación al TR-LOTCECNC y a las Directrices de Ordenación, aprobada definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2.012.

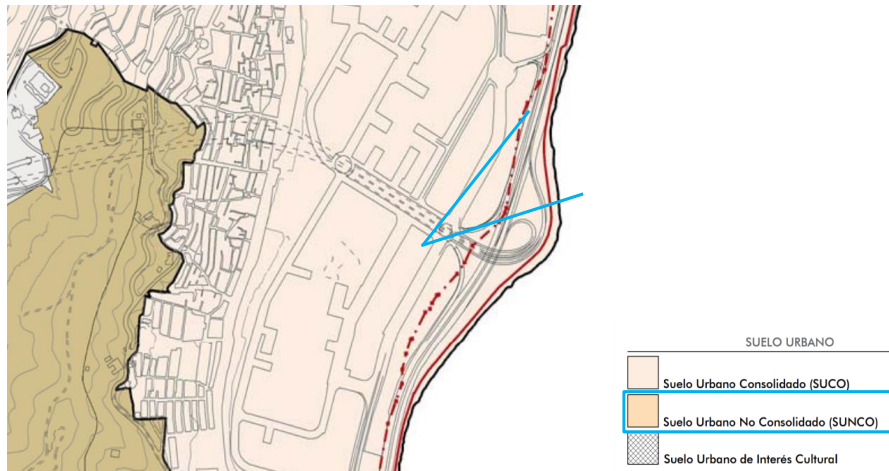
Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	6/69



0006754ad10f0c01c3a07e525c080e291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



En cuanto se refiere a su calificación urbanística, la parcela se encuentra destinado a **ESTACIÓN DE SERVICIO (ES)**, según el Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015

A efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su clasificación urbanística y puesto que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

#### 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

##### TR Ley de suelo RDL 2/2008

###### Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	7/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

0006754d10f0c01c3a07e525c080e291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

**Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.**

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

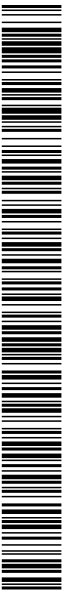
Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	8/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

0006754d10f0c01c307e525c080e291



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.


4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

**Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.**

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

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	9/69
 Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==			

0006754ad10f0c01c3a07e525c080e291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V<sub>v</sub> = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V<sub>c</sub> = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	10/69
 Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==			

0006754ad10f0c01c3a07e525c080e291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, 11 de noviembre de 2.013, es de aplicación el Texto de la Ley del suelo de 2.008 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

En la estipulación 2 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, el Ayuntamiento se compromete a transmitir la parcela situada en la calle Alicante nº 10 por lo que este suelo, tal como recoge el artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo, al no estar edificado ha de valorarse por el **método de residual estático, aplicando la edificabilidad asignada por la ordenación urbanística el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.**

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Tal como recoge el artículo 20 del Reglamento de valoraciones, se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística. En este caso el Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015 califica la parcela como Estación de Servicio (ES) siéndole de aplicación las Normas Urbanísticas del PGO, **Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.**

### 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación vigente en el momento de la valoración (año 2.017) establece la siguiente ordenanza: **NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO.**

#### NORMA ES

**Uso cualificado:** Estación de Servicio

**Usos complementarios:** Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio o Local Comercial de Tipo I y Taller de Automoción Tipo II.

**Edificabilidad:** 0,25 m /m (primeros 2.000 m ) y 0,10 m /m (superficie restante).

**Altura máxima:** 2 plantas.

Por tanto, la edificabilidad a desarrollar en los 711,52 m de parcela a valorar se corresponde con 177,88 m cc.

SUPERFICIE DEL SUELO	APROVECHAMIENTO
711,52 m suelo	177,88 m cc

### 6.2. DATOS DE LA ESTACION DE SERVICIOS

Se plantea la hipótesis de una estación de servicios de 177,88 m cc que incluye marquesina, tienda y tren de lavado. Cuenta con 4 surtidores de 8 mangueras y 4 depósitos de 30.000 litros.

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	11/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

0006754ad10f0c01c307e525c080e251

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

### 6.3. VALOR DE MERCADO

Para establecer el valor de venta se realiza un estudio de mercado estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables.

Debido al uso del inmueble, este es, Estación de Servicios, **no existen suficientes muestras comparables** que establezcan el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración.

Por tanto, y puesto que el inmueble es susceptible de producir **rentas se aplica el METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS para determinar el valor de mercado de este inmueble.**

#### 6.3.1 CALCULO DE LA INVERSIÓN

##### COSTES DE CONSTRUCCIÓN

##### EDIFICACIÓN

##### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.017) mediante la aplicación del coeficiente de actualización establecido:

$$\text{MBC2 (2.017)} = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,1 = 715,00 \text{ €/m}^2$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,40 y 0,15, establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción ESTACIONES DE SERVICIO, categoría tipo de construcción media 2.3.1.3 y OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR categoría tipo de construcción media 10.3.2.4

$$\text{MBC2 Est. Serv.(2.017)} = 715,00 \text{ €/m}^2 \times 1,40 = 1.001,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 Obras Urb.(2.017)} = 715,00 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 107,25 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

V <sub>Cp</sub> ESTACIONES DE SERVICIO (PC)	1.001,00 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Cp</sub> OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR (PC)	107,25 €/m <sup>2</sup>

COSTES AÑADIDOS representan un 17,00 % sobre el PEM e incluyen:

- Control de calidad y seguros obligados.
- Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.
- Licencia de obras.
- Registro, notario, impuestos.

##### RESUMEN DE COSTES TOTALES (V<sub>c</sub>)

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) URBANIZACIÓN INTERIOR
Coste construcción (PC)	1.001,00 (€/m <sup>2</sup> cc)	107,25 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	140,14 (€/m <sup>2</sup> cc)	15,01 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (V<sub>c</sub>)</b>	<b>1.141,14 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>122,26 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	12/69



0006754ad10f0c01c307e525c080e291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Por otro lado, según la situación actual del inmueble en proyecto no se aplicará coeficiente de depreciación física por elemento considerado.

Coef. Corrector	1
Depreciación estimada	0%

Y los cálculos del coste de construcción se reflejan en el siguiente cuadro:

EDIFICIO	Sup. Adoptada (m2c)	C. Const. Unit. (€/m2c)	C.C.Unit.Adopt. (€/m2c)	Gtos.Generales (€/m2c)	Depreciación
ESTACION DE SERVICIO TOTAL	177,88	1.141,14	1.001,00	140,14	0,00%
ELEMENTOS					
URBANIZACION Y OBRA CIVIL	711,52	122,27	107,25	15,02	0,00%

Debido a la imposibilidad de medición del elemento Depósito y Surtidores, el cálculo de su coste de construcción se ha hallado según su capacidad y función. Se ha establecido una vida útil igual al del inmueble y su coste de construcción, incluida la parte proporcional de obra civil y albañilería, es el siguiente:

#### DEPÓSITOS Y TANQUES

TANQUE	Capacidad (litros)	Antigüedad	Depreciación	Valor Inicial (€/l)	Valor a nuevo (€)	Valor Actual (€)
Nº 1	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
Nº 2	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
Nº 3	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
Nº 4	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
TOTAL	120.000,00				36.000,00 €	36.000,00 €

#### SURTIDORES TREN DE LAVADO

SURTIDOR	Antigüedad	Depreciación	Valor a nuevo	Valor Actual
1 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
2 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
3 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
4 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
Tren de lavado	0	0,00%	120.000,00 €	120.000,00 €
TOTAL			264.000,00	264.000,00 €

#### TOTAL, DEPÓSITOS, SURTIDORES Y TREN DE LAVADO

Suma Total Tanques y Surtidores. Valor a nuevo	300.000,00 €	
Pérdida Valor por Depreciación	0,00 €	0,00%
Suma Total Tanques y Surtidores. Valor Actual	300.000,00 €	

Por tanto, la inversión inicial y depreciada, en edificios y elementos es:

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	13/69



Costes Construcción Total	554.368,40 €
Gastos Generales Totales	35.611,58 €
Coste Construcción a Nuevo Total	<b>589.979,98 €</b>

### CÁLCULO DEL COSTE DE LAS INVERSIONES FUTURAS

En los Flujos de Caja operativos hay que tener en cuenta la inversión en reformas y en mobiliario de la explotación a lo largo de su vida útil. Se estima que la inversión será un porcentaje sobre el coste de construcción del edificio cada vez que se produzcan. Estos datos vienen reflejados en la tabla siguiente:

CUADRO DE INVERSIONES FUTURAS						
Concepto	Porcentaje sobre Coste Construcción	Importe	Nº Periodos	Periodo en el que se realiza la inversión (años)		
Mobiliario	2,00%	11.799,60 €	3	8	16	26
Reformas	4,00%	23.599,20 €	3	9	17	27
<b>TOTAL INVERSIONES</b>		<b>106.196,40 €</b>	<b>6</b>			

Todas estas inversiones futuras tendrán, del mismo modo que el edificio, una amortización anual desde el momento en que comience su vida útil.

### 6.3.2 INFORMACIÓN DE MERCADO

#### ANTECEDENTES.

Se ha considerado que el mercado comparable está constituido por inmuebles de las mismas características situadas en zonas cercanas. Tras el estudio de este mercado, se ha encontrado una oferta de similares características en el que los precios de los servicios se situarían cercanos a los del inmueble valorado.

#### OFERTA.

Escasa para inmuebles de similares características y categoría. La oferta de servicios similares en la zona es Media.

#### DEMANDA.

Baja para inmuebles de similares características y categoría. La demanda de servicios similares en la zona es Media.

#### RELACION OFERTA - DEMANDA.

Pequeña desviación en favor del ofertante ya instalado debido al control que por parte de la administración se lleva a cabo en inmuebles de este tipo y debido a que la gasolina es un bien con una elasticidad baja. No obstante, la relación se está equilibrando lentamente en los últimos años debido a la introducción de medidas liberalizadoras del sector y a las energías competidoras.

#### VALORES MEDIOS HOMOGENIZADOS.

Para obtener los valores, se ha dispuesto de las ratios medios del sector. Se considera suficiente como punto de partida para realizar la valoración de la explotación económica, aunque los datos deberán ser homogeneizados al calcular los flujos de caja ya que en los precios de los servicios se deberán tener en cuenta otros factores que los condicionan, como accesibilidad, visibilidad, zona, calidad, etc. En este caso concreto, tanto los precios como la ocupación se han estimado en base a datos medios obtenidos, debido a su situación y calidad.

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	14/69



0006754d10f0c01c3d07e525c080e291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



### 6.3.3 INFORMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

NEGOCIO EXPLOTADO: Estación de Servicios  
CALIDAD DEL NEGOCIO: Media

Se utiliza el método de actualización de rentas para calcular un valor técnico que se denominará valor por actualización para determinar el valor de mercado. De esta forma, se aplicará el método de actualización conforme a lo especificado en los artículos 25 a 33 de la Orden ECO 805/2003.

Aplicando el artículo 30 de dicha orden, se han utilizado los ratios medios, corregidos según la localización del inmueble, las características particulares y las perspectivas económicas del sector, además de las cuantías propias de la explotación, si procede. El Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

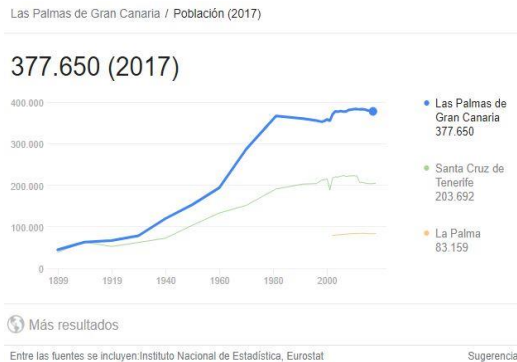
Otro aspecto a tener en cuenta es el Efecto del Escudo Fiscal de los Intereses. El concepto hace referencia a la estrategia para reducir los impuestos mediante desgravaciones fiscales ya que el pago de los intereses de la deuda es un gasto desgravable que servirá para reducir el pago de impuestos. Es por ello que en el presente informe se ha optado por aplicar el Escudo Fiscal en la estimación de la tasa impositiva media que se aplicará en la tabla de flujos de caja, aparte de incluir otras desgravaciones por otros conceptos complementarios.

En el estudio financiero siguiente no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el igic, ni la inflación (por ser valores constantes), por tanto, la generación de los ingresos y gastos sólo dependerá del nivel de consumo y del precio fijado. Además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

#### INGRESOS.

Para realizar el informe se ha optado por utilizar los ratios medios del sector para inmuebles de similares características y ubicación. Se han estimado los ingresos homogeneizando datos comparables y dependiendo del nivel de consumo, del precio fijado y de los servicios complementarios que proporciona el inmueble.

Para fijar la demandan se ha acudidos a los datos y gráficas del INE población de Las Palmas de Gran Canaria, de la página virtual Geoport, Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y turismo.



Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	15/69

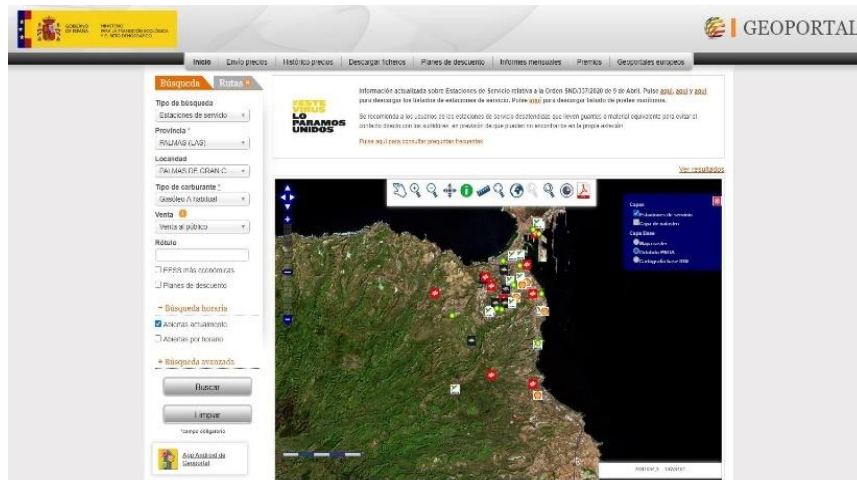


Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

0006754ad100c01c3a07e525c080e291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Asimismo, se ha comprobado que existen 51 gasolineras en Las Palmas de Gran Canaria. Fuente: Geoportal.



Conforme a los datos extraídos del IMD y las características del emplazamiento, se establece que **al día reposta una media de 330 vehículos, y que lo harán por unos 25 litros cada uno.**

Para hallar el precio medio, se ha contado con datos extraídos del informe mensual de "Precios de Carburantes y Combustibles" publicado por el Ministerio para la Transición Ecológica. Los métodos de cálculo se especifican en el mencionado boletín (<https://energia.gob.es/petroleo/Informes/InformesMensuales/Paginas/InformesMensuales.aspx>), sobre información del precio de los carburantes en las estaciones de servicio de la Provincia, y se han obtenido datos de Corporación de Reservas de Estrategias de Productos Petrolíferos (CORES), Ministerio de Industria, Energía y turismo, con los consumos en Canarias en el año 2.017.

### Consumos de gasolinas, gasóleos y fuelóleos en Canarias (t)

	2014	2015	2016
<b>Gasolina</b>	<b>476.880</b>	<b>484.050</b>	<b>501.656</b>
Gasolina 95 I.O.	360.341	362.307	371.129
Gasolina 98 I.O.	116.540	121.743	130.528
<b>Gasóleo</b>	<b>759.003</b>	<b>775.422</b>	<b>839.152</b>
Gasóleo A	621.605	640.747	662.669
Gasóleo B	0	7	0
Gasóleo C	137.398	134.669	176.483
<b>Fuelóleo BIA</b>	<b>1.032.525</b>	<b>1.096.004</b>	<b>1.156.286</b>

Fuente: Corporación de Reservas Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

38 Consumo

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	16/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

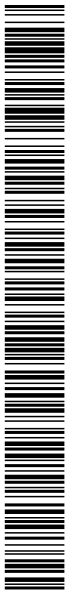
0006754ad10f0c01c3a07e525c080e291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Precio MEDIO del combustible G95 y Gasoil:**

AÑO	MES	PRODUCTO	AMBITO	PVP medio mensual (c€/litro)G95	PVP medio mensual (c€/litro)GOA
2016	Marzo	G95	Las Palmas	85,4	
2016	Marzo	GOA	Las Palmas		75,5
2016	Abril	G95	Las Palmas	88,8	
2016	Abril	GOA	Las Palmas		77,7
2016	Mayo	G95	Las Palmas	90,5	
2016	Mayo	GOA	Las Palmas		80,1
2016	Junio	G95	Las Palmas	93,3	
2016	Junio	GOA	Las Palmas		83,6
2016	Julio	G95	Las Palmas	92,4	
2016	Julio	GOA	Las Palmas		83,4
2016	Agosto	G95	Las Palmas	90,4	
2016	Agosto	GOA	Las Palmas		81,5
2016	Septiembre	G95	Las Palmas	91,6	
2016	Septiembre	GOA	Las Palmas		82,8
2016	Octubre	G95	Las Palmas	93,0	
2016	Octubre	GOA	Las Palmas		84,4
2016	Noviembre	G95	Las Palmas	93,4	
2016	Noviembre	GOA	Las Palmas		85,0
2016	Diciembre	G95	Las Palmas	95,1	
2016	Diciembre	GOA	Las Palmas		87,0
2017	Enero	G95	Las Palmas	97,2	
2017	Enero	GOA	Las Palmas		89,1
2017	Febrero	G95	Las Palmas	97,8	
2017	Febrero	GOA	Las Palmas		89,5
TOTAL PROMEDIO				92,4	83,3

0006754d10f0c01c307e525c080e291



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	17/69

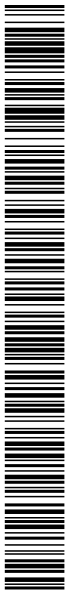


Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

**Precio MEDIO del combustible G98:**

FECHA INICIO PERIODO	FECHA FINAL PERIODO	PRODUCTO	MEDIO LAS PALMAS (c€/litro)
07/03/2016	14/03/2016	G98	93,33
14/03/2016	21/03/2016	G98	94,26
21/03/2016	28/03/2016	G98	95,53
28/03/2016	04/04/2016	G98	96,88
04/04/2016	11/04/2016	G98	97,55
11/04/2016	18/04/2016	G98	98,02
18/04/2016	25/04/2016	G98	97,64
25/04/2016	02/05/2016	G98	97,84
02/05/2016	09/05/2016	G98	99,01
09/05/2016	16/05/2016	G98	100,01
16/05/2016	23/05/2016	G98	100,84
23/05/2016	30/05/2016	G98	100,64
30/05/2016	06/06/2016	G98	101,88
06/06/2016	13/06/2016	G98	103,19
13/06/2016	20/06/2016	G98	104,18
20/06/2016	27/06/2016	G98	104,06
27/06/2016	04/07/2016	G98	103,72
04/07/2016	11/07/2016	G98	103,72
11/07/2016	18/07/2016	G98	104,29
18/07/2016	25/07/2016	G98	103,66
25/07/2016	01/08/2016	G98	101,79
01/08/2016	08/08/2016	G98	101,08
08/08/2016	15/08/2016	G98	100,96
15/08/2016	22/08/2016	G98	100,05
22/08/2016	29/08/2016	G98	100,27
29/08/2016	05/09/2016	G98	101,05
05/09/2016	12/09/2016	G98	102,19
12/09/2016	19/09/2016	G98	102,50
19/09/2016	26/09/2016	G98	101,50
26/09/2016	03/10/2016	G98	101,85
03/10/2016	10/10/2016	G98	102,18
10/10/2016	17/10/2016	G98	102,38
17/10/2016	24/10/2016	G98	103,18
24/10/2016	31/10/2016	G98	104,40
31/10/2016	07/11/2016	G98	104,62
07/11/2016	14/11/2016	G98	104,79
14/11/2016	21/11/2016	G98	104,32
21/11/2016	28/11/2016	G98	103,32
28/11/2016	05/12/2016	G98	103,01
05/12/2016	12/12/2016	G98	103,99
12/12/2016	19/12/2016	G98	105,09
19/12/2016	26/12/2016	G98	106,14
26/12/2016	02/01/2017	G98	106,60
02/01/2017	09/01/2017	G98	107,29
09/01/2017	16/01/2017	G98	108,01
16/01/2017	23/01/2017	G98	108,95
23/01/2017	30/01/2017	G98	108,80
30/01/2017	06/02/2017	G98	108,68
06/02/2017	13/02/2017	G98	108,72
13/02/2017	20/02/2017	G98	109,25
20/02/2017	27/02/2017	G98	109,65
27/02/2017	06/03/2017	G98	110,18
TOTAL PROMEDIO			102,83

0006754ad100c01c307e525c080e291



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	18/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

Además, mediante un porcentaje de la venta total de carburante, **se han establecido unos ingresos accesorios por venta en la tienda, lavadero y otros.** Se ha establecido que estos ingresos derivan de los ingresos por carburantes porque dependen en un altísimo porcentaje del volumen de vehículos que repostan en la estación de servicio.

**DATOS PARA HALLAR EL PRECIO MEDIO DEL CARBURANTE**

DISTRIBUCIÓN DEL CONSUMO Y PRECIOS DE GASOLINAS EN LA ZONA						
HIDROCARBURO	CONSUMO (Kt)	PORCENTAJE	PRECIO MEDIO (€/L)		VALOR PONDERADO (€/L)	
GASOLINA 95	371	33,07%	0,924	€/l	0,3055294	€/l
GASOLINA 98	130	11,59%	1,028	€/l	0,1191087	€/l
TOTAL GASOLINAS	501	44,65%				
GASÓLEO A	621	55,35%	0,833	€/l	0,4610455	€/l
GASÓLEO B	0	0,00%		€/l	0	€/l
GASÓLEO C	0	0,00%		€/l	0	€/l
TOTAL GASÓLEOS	621	55,35%				
VALOR MEDIO DEL LITRO DE CARBURANTE			0,92833	€/l	0,8857	€/l

**DATOS UTILIZADOS PARA LA VALORACIÓN**

DATOS DE CÁLCULO DE CARBURANTE	
0,8857 €	Precio del Carburante adoptado
330	Número de coches de media al día
25	Litros de media por coche
3.011.250,00 €	Litros vendidos al año
2.667.014,74 €	IMPORTE VENTA CARBURANTE

DATOS DE CÁLCULO DE TIENDA	
7,00%	Porcentaje de ingreso por Tienda
186.691,03 €	IMPORTE VENTA TIENDA

DATOS DE CÁLCULO DE LAVADERO	
3,80%	Porcentaje de ingreso por Lavado
101.346,56 €	IMPORTE VENTA LAVADERO

DATOS DE CÁLCULO DE TALLER	
0,00 €	Alquiler mensual
12,00 €	0
0,00 €	IMPORTE VENTA TALLER

DATOS DE CÁLCULO DE BAR-CAFETERÍA	
0	Capacidad máxima diaria restaurante
30,00%	Porcentaje medio de ocupación diaria
7,00 €	Precio menú
0,00 €	IMPORTE VENTA BAR CAFETERÍA

DATOS DE CÁLCULO DE OTROS	
1,50%	Porcentaje ingreso por otros conceptos
40.005,22 €	IMPORTE VENTA OTROS

19

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1486

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	19/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

0006754ad10f0c01c3a07e525c080e291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Debido a que se trata de un inmueble en proyecto, minoramos los ingresos en el periodo 1º al 50% para consolidar la producción del negocio al máximo en el 2º periodo. Por tanto, los periodos considerados y el aumento de producción serán:

Periodos	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final
Periodos	1	2	3	15	16	30	31	35
Porcentaje Δ Producción	50,00%		100%		100%		100%	

En consecuencia, teniendo en cuenta todos los datos anteriores, el valor de cobros en Euros es:

### RESUMEN DE INGRESOS POR AÑOS

INGRESOS	Periodo 1º	Periodo 2º	Periodo 3º	Periodo 4º
CARBURANTE	1.333.507,37 €	2.667.014,74 €	2.667.014,74 €	2.667.014,74 €
TIENDA	93.345,52 €	186.691,03 €	186.691,03 €	186.691,03 €
LAVADERO	50.673,28 €	101.346,56 €	101.346,56 €	101.346,56 €
TALLER	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
BAR-CAFETERÍA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
OTROS	20.002,61 €	40.005,22 €	40.005,22 €	40.005,22 €
INGRESOS TOTALES	1.497.528,78 €	2.995.057,56 €	2.995.057,56 €	2.995.057,56 €

### GASTOS

La generación de los pagos comienza a la vez que los ingresos y están en función de éstos, de tal forma que cada gasto representa un porcentaje sobre el valor de los ingresos en un periodo. Por tanto, la generación de pagos dependerá principalmente de la cuantía de los cobros y del consumo de los productos. El porcentaje adoptado hace referencia a la economía de escala del inmueble.

Según la estimación adoptada, los gastos no recuperables, es decir sin inclusión de impuestos ni amortización, expresados como porcentaje sobre los ingresos antes calculados para estaciones de servicio de este tamaño con economía de escala, son los siguientes:

CONCEPTO	Periodo 1º	Periodo 2º	Periodo 3º	Periodo 4º
Aprovisionamiento	76,79%	76,79%	76,79%	76,79%
Reparación y conservación	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Prima de seguros	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Suministros	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Sueldos y salarios	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Otros	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
TOTAL	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%

El resumen de gastos en Euros viene reflejado en la siguiente tabla:

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	20/69



GASTOS	Periodo 1°		Periodo 2°		Periodo 3°		Periodo 4°	
	1	2	2	5	6	21	22	35
Aprovisionamiento	1.150.016,70 €		2.300.033,39 €		2.300.033,39 €		2.300.033,39 €	
Reparación y conservación	10.482,70 €		20.965,40 €		20.965,40 €		20.965,40 €	
Prima de seguros	1.497,53 €		2.995,06 €		2.995,06 €		2.995,06 €	
Suministros	29.950,58 €		59.901,15 €		59.901,15 €		59.901,15 €	
Sueldos y salarios	74.876,44 €		149.752,88 €		149.752,88 €		149.752,88 €	
Otros	78.620,26 €		157.240,52 €		157.240,52 €		157.240,52 €	
<b>GASTOS TOTALES</b>	<b>1.345.444,20 €</b>		<b>2.690.888,41 €</b>		<b>2.690.888,41 €</b>		<b>2.690.888,41 €</b>	

Beneficio Bruto	152.084,58 €	304.169,15 €	304.169,15 €	304.169,15 €
Amort. y T medios anuales	86.586,33 €	86.586,33 €	86.586,33 €	86.586,33 €
<b>COSTES TOTALES</b>	<b>1.432.030,54 €</b>	<b>2.777.474,74 €</b>	<b>2.777.474,74 €</b>	<b>2.777.474,74 €</b>
% Gastos s/ingresos	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%
% Costes s/ingresos	95,63%	92,74%	92,74%	92,74%

### 6.3.4 AMORTIZACIÓN

Según el artículo 27.3, el Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra. Es por ello que, dado que se ha calculado el coste de construcción y las inversiones futuras, se debe establecer la amortización anual por cada periodo.

### CUADRO DE AMORTIZACIONES

CONCEPTO A AMORTIZAR	Mínimo	Máximo	Media Adoptada	Importe anual
Edificio	50,00	100,00	55,00	3.690,65 €
Elementos	20,00	40,00	30,00	12.899,80 €
Maquinaria, Mobiliario y enseres iniciales	12,00	25,00	20,00	7.577,65 €
Otra Inversión inicial	50,00	100,00	50,00	0,00 €
Mobiliario nº1	8,33	18,00	15,00	786,64 €
Mobiliario nº2	8,33	18,00	10,00	1.179,96 €
Mobiliario nº3	8,33	18,00	10,00	1.179,96 €
Reforma nº1	El mismo del edificio		46,00	513,03 €
Reforma nº2	El mismo del edificio		38,00	621,03 €
Reforma nº3	El mismo del edificio		28,00	842,83 €

### 6.3.5 RENTA NETA IMPUTABLE

Una vez estimados los flujos de caja de la explotación económica, sólo se deberán tener en cuenta los imputables al inmueble, para ello se determinarán los flujos de caja operativos y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y los equipos.

### 6.3.6 TIPO IMPOSITIVO

El tipo impositivo medio adoptado a largo plazo que se aplicará a los beneficios netos, teniendo en cuenta el escudo fiscal y otras desgravaciones por otros conceptos complementarios, es del 25,00%

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	21/69



### 6.3.7 TASA DE ACTUALIZACIÓN

La Tasa de Actualización es aquel tipo unitario que representa para el inversionista medio la diferencia entre un valor realizable hoy y este valor corregido por la tasa y realizable en el futuro, en relación con otras posibilidades de inversión en iguales condiciones de liquidez y riesgo. En dicha tasa el inversionista absorbe, entre otros, los conceptos de inflación, riesgo de la inversión, la pérdida de liquidez, la oportunidad de negocio y la presión fiscal sobre los rendimientos del capital.

Según el artículo 32 de la Orden ECO/805/2003, para las valoraciones acordes a sus criterios, el tipo de actualización se calculará sumando un diferencial positivo a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado publicado por un organismo público o por un mercado organizado. Posteriormente el resultado será convertido a términos reales mediante la aplicación de un índice de precios adecuado. Esta tasa deberá ser similar al del mercado respecto a operaciones similares y sus componentes deberán ser justificados debidamente

#### Cálculo de la Tasa de Actualización.

Una vez definidas las variables, se hallarán las cuantías según los siguientes datos:

**Tasa mínima estimada del uso que se valora en este informe 2.017: 7,00%**

### 6.3.8 FLUJOS DE CAJA

Años	Ingresos	Gastos	CF Bruto	Amortiz.	Inv. Bruta	Impuestos	FC Libre	FC actualiz.
1	1.497.528,78 €	1.345.444,20 €	152.084,58 €	17.377,09 €	- €	33.676,87 €	118.407,70 €	110.661,41 €
2	1.497.528,78 €	1.345.444,20 €	152.084,58 €	17.377,09 €	- €	33.676,87 €	118.407,70 €	103.421,88 €
3	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	17.377,09 €	- €	71.698,01 €	232.471,14 €	189.765,69 €
4	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	17.377,09 €	- €	71.698,01 €	232.471,14 €	177.351,12 €
5	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	17.377,09 €	- €	71.698,01 €	232.471,14 €	165.748,71 €
6	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	17.377,09 €	- €	71.698,01 €	232.471,14 €	154.905,33 €
7	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	17.377,09 €	- €	71.698,01 €	232.471,14 €	144.771,34 €
8	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	17.377,09 €	11.799,60 €	71.698,01 €	220.671,54 €	128.432,84 €
9	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	18.163,73 €	23.599,20 €	71.501,35 €	209.068,60 €	113.719,46 €
10	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	18.676,76 €	- €	71.373,10 €	232.796,05 €	118.341,71 €
11	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	18.676,76 €	- €	71.373,10 €	232.796,05 €	110.599,73 €
12	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	18.676,76 €	- €	71.373,10 €	232.796,05 €	103.364,23 €
13	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	18.676,76 €	- €	71.373,10 €	232.796,05 €	96.602,09 €
14	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	18.676,76 €	- €	71.373,10 €	232.796,05 €	90.282,32 €
15	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	18.676,76 €	- €	71.373,10 €	232.796,05 €	84.376,00 €
16	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	17.890,12 €	11.799,60 €	71.569,76 €	220.799,79 €	74.792,53 €
17	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	19.070,08 €	23.599,20 €	71.274,77 €	209.295,18 €	66.257,50 €
18	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	19.691,11 €	- €	71.119,51 €	233.049,64 €	68.950,98 €
19	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	19.691,11 €	- €	71.119,51 €	233.049,64 €	64.440,17 €
20	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	19.691,11 €	- €	71.119,51 €	233.049,64 €	60.224,46 €
21	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	19.691,11 €	- €	71.119,51 €	233.049,64 €	56.284,54 €
22	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	19.691,11 €	- €	71.119,51 €	233.049,64 €	52.602,37 €
23	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	19.691,11 €	- €	71.119,51 €	233.049,64 €	49.161,10 €
24	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	18.904,47 €	- €	71.316,17 €	232.852,98 €	45.906,18 €
25	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	18.904,47 €	- €	71.316,17 €	232.852,98 €	42.902,97 €
26	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	18.904,47 €	11.799,60 €	71.316,17 €	221.053,38 €	38.064,40 €
27	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	18.904,47 €	23.599,20 €	71.316,17 €	209.253,78 €	33.675,29 €
28	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	19.747,30 €	- €	71.105,46 €	233.063,69 €	35.053,29 €
29	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	19.747,30 €	- €	71.105,46 €	233.063,69 €	32.760,09 €
30	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	19.747,30 €	- €	71.105,46 €	233.063,69 €	30.616,90 €
31	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	6.847,50 €	- €	74.330,41 €	229.838,74 €	28.217,99 €
32	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	6.847,50 €	- €	74.330,41 €	229.838,74 €	26.371,96 €
33	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	6.847,50 €	- €	74.330,41 €	229.838,74 €	24.646,69 €
34	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	6.847,50 €	- €	74.330,41 €	229.838,74 €	23.034,29 €
35	2.995.057,56 €	2.690.888,41 €	304.169,15 €	6.847,50 €	- €	74.330,41 €	229.838,74 €	21.527,37 €

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	22/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

0006754ad10f0c01c3a07e525c080e251

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Total CFL Actualizado: 2.684.800,00 €  
 Valor reversión suelo actualizado 216.483,48 €  
 Valor reversión construcción act. 0,00 €

<b>VAN inmobiliario hoy</b>	<b>2.901.283,48 €</b>
-----------------------------	-----------------------

**VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO ESTACIÓN DE SERVICIO**

El valor unitario de venta para la edificación de estación de servicio será el Valor de reposición neto dividido entre la superficie construida (177,88 m cc):

<b>V<sub>v</sub> ES</b>	<b>16.310,34 €/m<sup>2</sup></b>
-------------------------	----------------------------------

**6.4. VALORACIÓN SUELO URBANIZADO**

El valor de repercusión del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

VRS ES. = (16.310,34 / 1,4) - 3.316,73 = 8.333,51 €/m<sup>2</sup>  
**VRS ES. = 8.333,51 €/m<sup>2</sup>**

ELEMENTO	SUPERFICIE EDIFICABLE	REPERCUSION DE SUELO	VALOR
ESTACION DE SERVICIO	177,88 m cc	8.333,51 €/m <sup>2</sup>	<b>1.482.364,75 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR DEL SUELO DE USO ESTACIÓN DE SERVICIO A 1.482.364,75 €.**

**7. VALORACIÓN DE TASACIÓN**

SUPERFICIE DE SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
711,52 m s	2.083,37 €/m <sup>2</sup>	<b>1.482.364,75 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS Y SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (1.482.364,75 €).**

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

**FAYNA M. NAVARRO GARCIA**  
**ARQUITECTO SUPERIOR**

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	23/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

0006754ad10f0c01c307e525c080e291

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**ANEXO 8**

**INFORME DE VALORACIÓN  
DE PARTE DE PARCELA CALIFICADA COMO RESIDENCIAL  
situada en Av. Alcalde Díaz Saavedra Navarro, Vegueta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria**



**EXP\_899.2020\_08**

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	24/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



INDICE

- 1. DESCRIPCIÓN
- 2. SUPERFICIE A EXPROPIAR Y FECHA DE VALORACIÓN
- 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
- 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
- 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
- 6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.2. Valor de Mercado.
  - 6.3. Coeficiente K
  - 6.4. Coste de Construcción
  - 6.5. Costes añadidos
  - 6.6. Valoración suelo urbanizado
- 7. VALOR DE TASACIÓN
- 8. DOCUMENTACIÓN ANEJA

Documento 1. Estudio de mercado de viviendas plurifamiliares

Documento 2. Estudio de mercado de locales

Documento 3. Estudio de mercado de garajes.

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	25/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

**I. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**  
VALORACIÓN DE PARTE DE INMUEBLE DESTINADO A RESIDENCIAL (Valoración conforme a la calificación estipulada en el Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015)

**Descripción registral de la finca:**

**El suelo objeto de valoración está incluido en una parcela mayor, la Finca registral nº 6.226: URBANA.- EDIFICIO** destinado a Estación de Servicio de Gasolinera, de una sola planta y explanada accesoria, situada en esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, que mide el todo cincuenta y tres metros cuarenta centímetros de frontis, cincuenta y cuatro metros y veinte centímetros por la espalda y treinta y cinco metros cincuenta centímetros de fondo. **Ocupa dicho todo una superficie de mil ochocientos dos metros cuadrados (1.802,00 m<sup>2</sup>)**, de los cuales, el edificio propiamente dicho destinado a estación de servicio de gasolinera, ocupa una superficie de doscientos ochenta y siete metros cuarenta y dos decímetros cuadrados (287,42 m<sup>2</sup>) y el resto a la explanada accesoria.

**Linda:**  
Naciente o frontis, con la Avenida Marítima del Sur;  
Poniente o espalda, con resto de la finca principal, propiedad de Doña Dolores o María de los Dolores Guerra del Río y otros;  
Sur o izquierda entrando, con el Cementerio de Las Palmas;  
Norte o derecha, con edificio del Instituto Nacional de Previsión, construido sobre terrenos que fueron herederos de Don Antonio Massieu de la Rocha.

**Situación:**  
Av. Alcalde Díaz Saavedra Navarro, Vegueta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.



Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	26/69



2206754ad1250c07cbe07e521d080e29e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Referencia registral:**

Según Certificación registral aportada de fecha 2 de marzo de 2.015, la parcela en la que se encuentra incluido el suelo objeto de expropiación se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Las Palmas de Gran Canaria, bajo el número de finca 6.226:

R.P. Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria				
FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
6.226	-	395	35	3ª

**Titular:**

DISA CORPORACIÓN PETROLÍFERA S.A., con C.I.F. A-38.445.839, 100% (totalidad) del pleno dominio.

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, la referencia catastral de la parcela registral es la siguiente:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m )
Industrial	8599907DS5089N0001KA	1.811,00 m	844,00 m

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9677205DS5097N0001SR

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL ALCALDE DIAZ-SAAVEDRA NAV 45  
35001 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO PRINCIPAL: Industrial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1960

COPROPORCIÓN DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 844

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL ALCALDE DIAZ-SAAVEDRA NAV 45  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 844      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): 1.811      Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1	00	01	110
COMERCIO	1	00	0	252
EST SERVICIO	1	00	03	482

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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

Lunes, 18 de Mayo de 2020

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	27/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07c0e07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

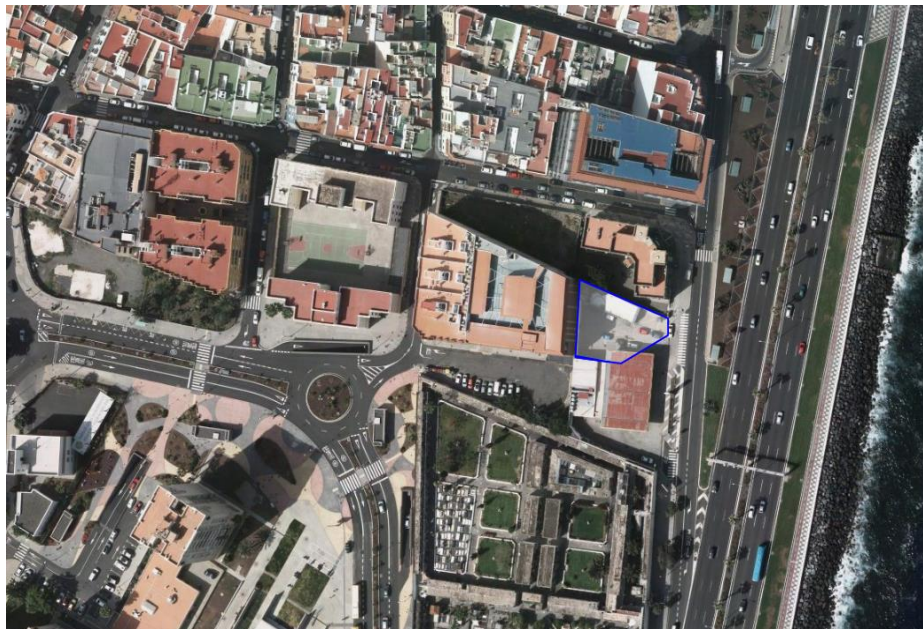
**2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN**

La superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con la parte norte de la finca registral 6.226 descrita anteriormente, en concreto, **asciende a 624,43 m<sup>2</sup>**, superficie adoptada en el informe de UVE Valoraciones (exp: 13-35-00018) coincidente con la que se recoge en el informe “Propuesta de convenio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del cementerio de Las Palmas”, de fecha 4 de junio de 2013:

**1-b).- La parcela de su propiedad, actualmente ocupada por la Estación de Servicio de la trasera del Cementerio (calle Alcalde Díaz Saavedra Navarro), quedará reducida a 624,43 m<sup>2</sup> de superficie y se le asignarán los siguientes aprovechamientos:**

REFERENCIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> )
RESIDENCIAL	624,43 m <sup>2</sup>

La fecha de referencia de esta valoración es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, “Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas”, donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2013.



**PARCELA A VALORAR**

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	28/69



2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

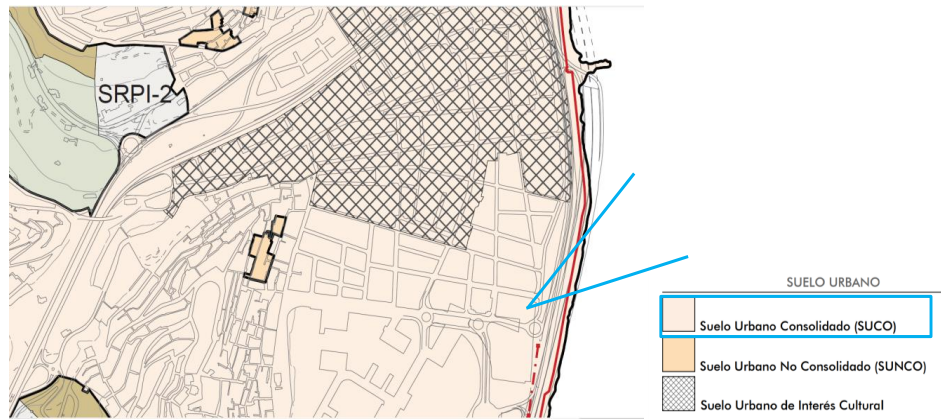


### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

La estipulación 3.1 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, establece el **cambio de uso de la parcela restante** cuya propiedad mantiene DISA en la Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro, a **uso residencial con una altura de 4 plantas**.

En el “informe acreditativo de la procedencia de sustituir una Adenda al convenio urbanísticos de fecha 12 de marzo de 2015”, se recoge que el compromiso municipal de la sustitución del citado uso ES del resto de parcela situada en la Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro, por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con las parcelas colindantes, **queda cumplimentado** según se acredita de la consulta de “Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan-San José”.

Por tanto, según lo anterior y en relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO** en el área conocida como **“VEGUETA”** del término municipal de **Las Palmas de Gran Canaria**. El suelo de referencia se encuentra clasificado en la “Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan-San José”, aprobado definitivamente el 29 de abril de 2.015 y publicado en el BOP número 71 de fecha 3 de junio de 2015 y número 103 de fecha 14 de agosto de 2015.



**En cuanto se refiere a su calificación urbanística**, el suelo objeto de este informe se encuentra destinado a **USO RESIDENCIAL (M4)**, según los planos de Regulación del Suelo y la Edificación (plano RS 20-T) de la Modificación antes citada.

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

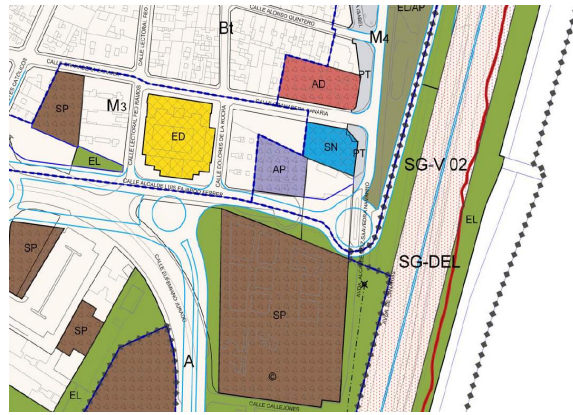
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	29/69



2206754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





NORMAS ZONALES	
B	Barrio Tradicional
D	Baja Densidad en Hileras
Ca	Casas Adosadas Terrazas
M	Manzana Cerrada
Bt	Barrio Tradicional
Dh	Baja Densidad en Hileras
Ct	Casas Terrazas
Mr	Manzana de Renovación

Atendiendo al **Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana (PEPRI-01) aprobado en julio de 2.001**, el suelo objeto de este informe se encuentra afectado por la Ordenanza Nueva Vegueta, que permite para esa parcela una altura de 4 plantas y cuyos usos permitidos son los recogidos en la Norma Zonal B.



Tras la Modificación de la delimitación del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana (API-01) y del P.E.R.I. San Juan-San José (API-04) **el suelo objeto de valoración queda fuera del API-01** ordenándose directamente por el Plan General de Ordenación, tal como se observa en la ficha:

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	30/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07c0e070e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

ÁREAS DIFERENCIADAS		API-01
Denominación: "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana"		hoja 1 de 5
Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado		
Distrito: Centro, Vegueta - Cono Sur - Tafira		Superficie del ámbito: 62,02 Ha
Sector urbanístico: 03 Vegueta-Triana		
Barrio: Triana, Vegueta		
Hojas RS/GS: 17-S, 18-S, 18-T, 19-S, 19-T, 20-S, 20-T		



■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Modificación delimitación PEPR/ Vegueta-Triana (API-01) y PER/ S. Juan - S. José (API-04) ■ Febrero de 2015 ■

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

2006754ad1250c07c0e07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

En todo caso, a efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su clasificación urbanística y puesto que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA 31/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

**4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN**

**TR Ley de suelo RDL 2/2008**

**Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.**

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

**Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.**

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.


d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	32/69
				
Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==				

2006754ad1250c07c0e07e521d080e29e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	33/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e29e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.
2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.
3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.
4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.
5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

**Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.**

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	34/69
			
Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==			

2006754ad1250c07c0e07e521d080e29e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



$V_v$  = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

$K$  = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente  $K$ , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

$V_c$  = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

**Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.**

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	35/69
			
Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==			

2006754ad1250c07cbe07e521d080e29e



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

$Vv'$  = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

$Vv$  = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

$F$  = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, 11 de noviembre de 2.013, es de aplicación el Texto de la Ley del suelo de 2.008 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

Esta parte de parcela no se expropia, estableciéndose en la estipulación 3.1 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, un cambio de uso para este suelo por lo que es necesario conocer el valor que para luego poder comparar éste con el que tenía previamente. Por tanto, **se determinará el VALOR DEL SUELO NO EDIFICADO** de acuerdo con lo estipulado en el artículo 24.1. del texto refundido de la Ley de Suelo, el suelo ha de valorarse por **el método residual estático, aplicando la edificabilidad asignada por la ordenación urbanística el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.**

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Tal como recoge el artículo 20 del Reglamento de valoraciones, se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.

Debido a que el inmueble objeto de este informe está calificada como Uso residencial, con una altura de 4 plantas, según lo estipulado en el Convenio Urbanístico Expropiatorio, siendo la edificabilidad de la parcela la determinada en la **NORMA ZONAL M4.**

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	36/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/val/Doc/index.jsp>

## 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación tras la Modificación de la delimitación del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana (API-01) y del P.E.R.I. San Juan-San José (API-04), establece la siguiente ordenanza: **NORMA ZONAL MANZANA CERRADA (M), en concreto M4.**

### NORMA M

**Uso cualificado:** Vivienda en su categoría de Colectiva.

**Usos vinculados:** En plantas bajo rasante, transporte y comunicaciones y en planta baja, industria, almacén, taller, comercio, oficinas, recreativo-ocio, servicios comunitarios, servicios públicos.

**Superficie mínima parcela:** 250 m .

**Línea de fachada mínima:** 12 metros.

**Posición de la edificación en la parcela:** línea de fachada sobre la alineación oficial.

**Condiciones de ocupación y edificabilidad:** No se establecen limitaciones salvo la altura.

**Nº de plantas:** las determinadas por subíndice.

**La ordenanza de aplicación es M4**, cuya edificabilidad estándar se corresponde con el número de plantas estipulado (4) descontando en las plantas de viviendas un 10% de su superficie en concepto de patios necesarios para el cumplimiento de habitabilidad, siendo la **edificabilidad 3,70 m /m .**

**Dicha edificabilidad aplicada a los 624,43 m de parcela, resulta un aprovechamiento de 2.310,39 m cc.**

SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
624,43 m suelo	3,70 m /m	<b>2.310,39 m cc</b>

Esta edificabilidad se reparte de la siguiente manera conforme a los usos permitidos por planta:

Plantas	Tipo inmueble	Edificabilidad
P. BAJA	Locales y accesos	624,43 m (30,00 m portal)
P. PRIMERA	Viviendas	561,98 m
P. SEGUNDA	Viviendas	561,98 m
P. TERCERA	Viviendas	561,98 m
P. SOTANO	Aparcamiento	624,43 m
<b>TOTAL</b>		<b>2.934,80 m</b>

## 6.2. VALOR DE MERCADO

### ESTUDIO DE MERCADO RESIDENCIAL

Para establecer el valor de venta se realiza un **estudio de mercado estadísticamente significativo a fecha actual de ofertas reales de páginas especializadas de internet**, con un muestreo amplio, **Documento N°1** que se acompaña a este informe.

**Se ha seleccionado 6 testigos de viviendas plurifamiliares o colectivas de similar calidad y tipología constructiva**, próximos a los inmuebles objeto de este informe (barrio de Nueva Vegueta).

Los precios de venta más frecuentes de viviendas de similares características en la zona a la que nos ocupan se sitúan en la oscilación de 1.700,00 €/m<sup>2</sup> y 2.800,00 €/m<sup>2</sup>.

A continuación, se exponen los datos obtenidos del estudio de mercado realizado:

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	37/69



Nº	Fuente	Dirección	Tipología/ Anejo	Año/ estado	S. Const (m )/ S. const zzcc (m )	Unitario €/m²	Valor Encuestado (€)	Valor Adoptado (€)
1	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 19, 1º Vegueta	Piso	Obra nueva Normal	79,00 86,90	2.897,13	265.011,00	251.760,45
2	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 19, bajo Vegueta	Piso	Obra nueva Normal	77,00 84,70	2.745,70	244.801,00	232.560,95
3	www.idealista.com	Av. Alcalde Diaz Saavedra, 24, 4º Vegueta	Piso Garaje	2002 Normal	82,00 90,20	2.119,14	230.000,00	191.146,65
4	www.idealista.com	Av. Alcalde Diaz Saavedra, 23, 3º Vegueta	Piso	2002 Normal	107,00 117,70	2.025,91	251.000,00	238.450,00
5	www.idealista.com	C/ Espirito Santo, 9, 1º Vegueta	Piso	1900 (REF. 2015) Normal	146,00 160,60	2.247,82	380.000,00	361.000,00
6	www.idealista.com	Av. Alcalde Diaz Saavedra, 8, 2º Vegueta	Piso Lavadero	1955 (REF. 2000) Regular	67,00 73,70	1.714,38	138.000,00	126.350,00
<b>Promedio</b>						<b>2.291,68</b>		

El valor adoptado es el valor encuestado (inicialmente ofertado) al que se le ha descontado un margen de negociación de un 5%.

En cuanto a la superficie construida con zonas comunes, al no haberse identificado exactamente los testigos en la Sede del Catastro al existir varios inmuebles en la misma planta y varios portales, se ha adoptado la superficie propia por un coeficiente de relación de 1,10, coeficiente acorde con la tipología de característica del entorno, ésta es, edificaciones plurifamiliares de cierto tamaño y zonas comunes de unos 30 m por planta.

En cuanto al valor de garaje descontado, éste es 28.793 €, se justifica en el Anexo I de este informe. Se ha descontado 5.000 € en concepto de lavadero.

#### Ubicación de los testigos:

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

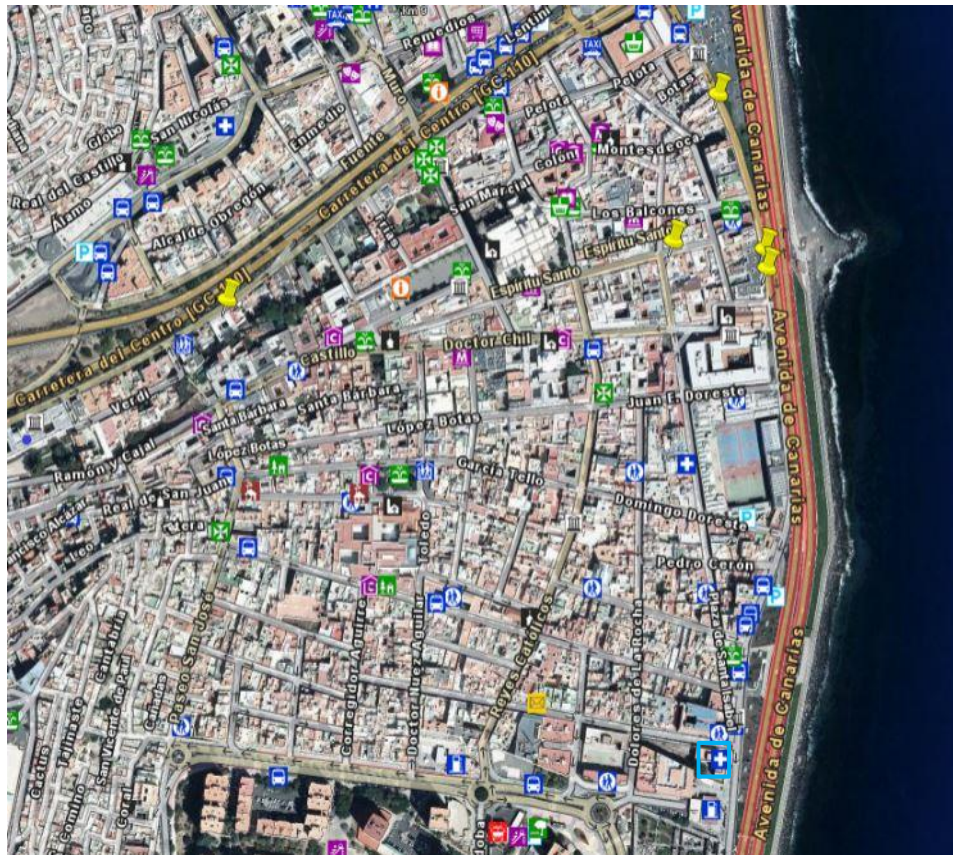
Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	38/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==





PARCELA OBJETO DE VALORACIÓN

**CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN**

Criterio de fecha de toma de datos del comparable (Cf)

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

La fecha a la que se refiere la presente valoración es 11 de noviembre de 2.013, por lo que las muestras aportadas se homogeneizarán en función del valor tasado medio de vivienda libre con más de cinco años de antigüedad que para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:

Precio vivienda 4º Trimestre de 2.013: 1.346,10 €/m<sup>2</sup>

Precio vivienda 4º Trimestre de 2.019 (último dato publicado): 1.595,60 €/m<sup>2</sup>

Coefficiente = 1.346,10 / 1.595,60 = 0,8436

**Coef. Corrección fecha: 0,8436**

Criterio de antigüedad y estado de conservación (Ca)

Las muestras se homogeneizarán con un coeficiente de antigüedad y estado de conservación. En el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011 se especifica el criterio a seguir para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación:

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	39/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07c0e07e521d080e29e



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



El coeficiente Ca (coeficiente por antigüedad y estado de conservación) se ha obtenido de la aplicación de las fórmulas descritas en el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011, teniéndose en cuenta que las muestras presentan un estado de conservación normal, y que la proporción del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario es de  $F=0,4026$ , resultado de la relación entre el valor unitario de las construcciones (922,57 €/m<sup>2</sup>) y el precio unitario de la vivienda característica de la zona, correspondiendo con 2.291,68 €/m<sup>2</sup>.

Nº	Año Construcción	Antigüedad	$\beta=0,0000$	Ca
			$\beta_i$	
1	Obra nueva	0	0,0000	1,0000
2	Obra nueva	0	0,0000	1,0000
3	2002	18	0,1062	1,0447
4	2002	18	0,1062	1,0447
5	1986 (*)	34	0,2278	1,1010
6	1978 (*)	42	0,4035	1,1940

(\*) Fecha de antigüedad a efectos del cálculo, obtenida de aplicar el artículo 18.4 del RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones, puesto que este inmueble ha sido intervenido después de su fecha de construcción (reforma al 75% en testigo 5 y al 50% en testigo 6) según se puede apreciar en la descripción y fotografías de la oferta.

#### Criterio de situación (Cs)

Es indiscutible el plus de valor que tiene el hipotético producto inmobiliario por encontrarse en primera línea de mar. Puesto que el testigo 5 se ubica en el interior de Vegueta se le aplica un coeficiente de 1,03 para ponderar esta circunstancia, mientras que los testigos 1 y 2 poseen una localización mejor colindando con el barrio de Triana se le aplica un coeficiente de 0,97 para ponderar esta circunstancia.

#### HOMOGENEIZACION DE COMPARABLES

Con el criterio anteriormente expuesto se realiza la homogeneización, reflejándose los valores obtenidos en la siguiente tabla:

Nº	Valor unitario	Cf	Ca	Cs	Unitario Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
1	2.897,13	0,8436	1,0000	0,97	2.370,70
2	2.745,70	0,8436	1,0000	0,97	2.246,79
3	2.119,14	0,8436	1,0447	1,00	1.867,56
4	2.025,91	0,8436	1,0447	1,00	1.785,40
5	2.247,82	0,8436	1,1010	1,03	2.150,36
6	1.714,38	0,8436	1,1940	1,00	1.726,76
<b>Promedio</b>					<b>2.024,59</b>

#### VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

El valor unitario de venta para la edificación residencial será el valor promedio de los valores homogeneizados de las muestras utilizadas:

<b>V<sub>r</sub> residencial</b>	<b>2.024,59 €/m<sup>2</sup></b>
----------------------------------	---------------------------------

#### ESTUDIO DE MERCADO COMERCIAL

Para establecer el valor de venta se realiza un estudio de mercado estadísticamente significativo a fecha actual de ofertas reales de páginas especializadas de internet, con un muestreo amplio, Documento N°2 que se acompaña a este informe.

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	40/69



Se ha seleccionado 6 testigos de locales de similar calidad y tipología constructiva, próximos al inmueble objeto de este informe (barrio de Vegueta).

Los precios de venta más frecuentes de locales de similares características en la zona a la que nos ocupan se sitúan en la oscilación de 1.100,00 €/m<sup>2</sup> y 3.200,00 €/m<sup>2</sup>.

A continuación, se exponen los datos obtenidos del estudio de mercado realizado:

Nº	Fuente	Dirección	Tipolog	Año/ estado	S. Const (m )	Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valor Encuestado	Valor Adoptado (€)
1	www.idealista.com	C/ La Pelota, 21, bajo Vegueta	Local	1896 (REF. 2005) Normal	250,00	1.895,25	498.750,00	473.812,50
2	www.idealista.com	C/ Dolores de la Rocha, 12, bajo Vegueta	Local	1917 (REF. 2000) Normal	167,00	1.535,93	270.000,00	256.500,00
3	www.idealista.com	C/ San Agustín, 17, semisotano Vegueta	Local	2002 Normal	68,00	1.047,79	75.000,00	71.250,00
4	www.idealista.com	C/ Mendizabal, 35, bajo Vegueta	Local	Obra nueva Normal	200,00	3.230,00	680.000,00	646.000,00
5	www.idealista.com	C/ Diego Alonso Montaude, 5, bajo Vegueta	Local	2007 Normal	150,00	1.260,33	199.000,00	189.050,00
6	www.idealista.com	C/ Fernado Galván, 18, bajo Vegueta	Local	1949 (REF. 2015) Normal	74,00	1.553,38	121.000,00	114.950,00
<b>Promedio</b>						<b>1.753,78</b>		

El valor adoptado es el valor encuestado (inicialmente ofertado) al que se le ha descontado un margen de negociación de un 5%.

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

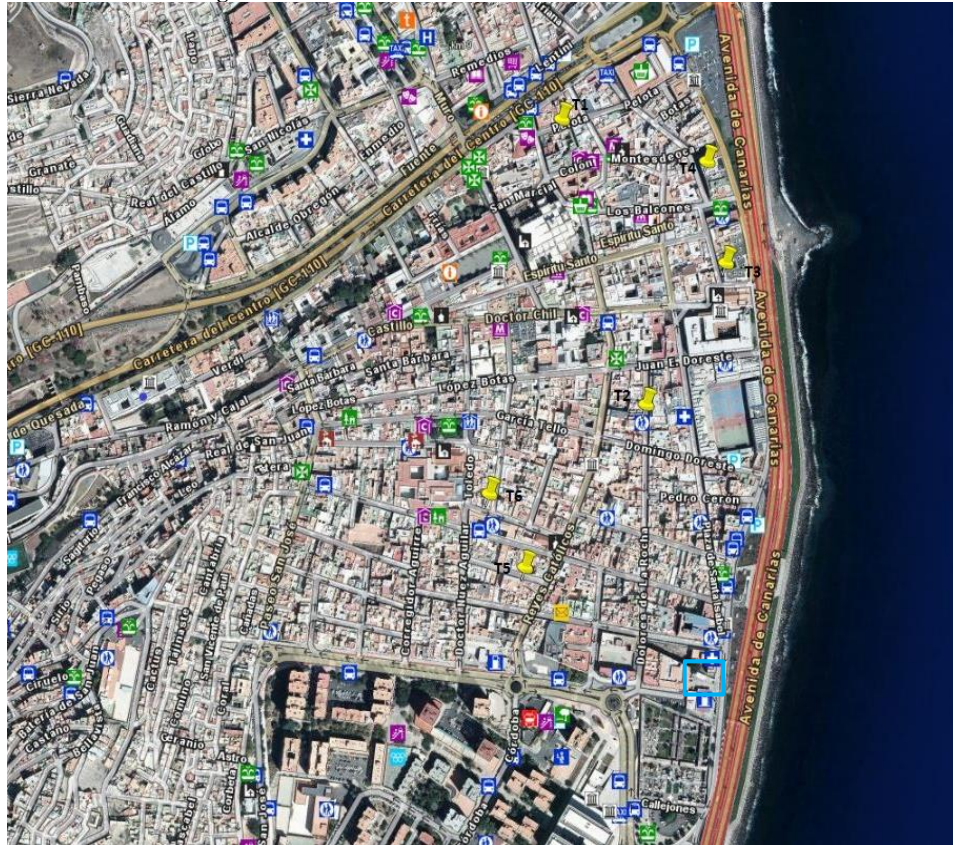
Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	41/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

**Ubicación de los testigos:**



▣ PARCELA OBJETO DE VALORACIÓN

**CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN**

Criterio de fecha de toma de datos del comparable (Cf)

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

La fecha a la que se refiere la presente valoración es 11 de noviembre de 2.013, por lo que las muestras aportadas se homogeneizarán con el siguiente coeficiente:

**Coef. Corrección fecha: 0,8436**

Criterio de antigüedad y estado de conservación (Ca)

Las muestras se homogeneizarán con un coeficiente de antigüedad y estado de conservación. En el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011 se especifica el criterio a seguir para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación:

*El coeficiente Ca (coeficiente por antigüedad y estado de conservación) se ha obtenido de la aplicación de las fórmulas descritas en el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011, teniendo en cuenta que las muestras presentan un estado de conservación normal, y que la proporción del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario es de  $F = 0,4496$ , resultado de la relación*

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	42/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2106754ad1250c07cbe07e521d080e29e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

entre el valor unitario de las construcciones (788,49 €/m<sup>2</sup>) y el precio unitario de locales característico de la zona, correspondiendo con 1.753,78 €/m<sup>2</sup>.

Nº	Año Construcción	Antigüedad	$\beta=0,0000$	
			$\beta_i$	Ca
1	1996 (*)	24	0,1488	1,0717
2	1979 (*)	41	0,2891	1,1494
3	2002	18	0,1062	1,0501
4	Obra nueva	0	0,0000	1,0000
5	2007	13	0,0735	1,0342
6	1999 (*)	21	0,1271	1,0606

(\*) Fecha de antigüedad a efectos del cálculo, obtenida de aplicar el artículo 18.4 del RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones, puesto que este inmueble ha sido intervenido después de su fecha de construcción (reforma al 75% testigos 2 y 6 y al 50% testigo 1) según se puede apreciar en la descripción y fotografías de la oferta.

#### Criterio de situación (Cs)

El hipotético producto inmobiliario se encuentra en una calle con buena visibilidad y cierto atractivo comercial. Puesto que los testigos 2, 3, 5 y 6 se ubican en el interior de Vegueta se le aplica un coeficiente de 1,03 para ponderar esta circunstancia, mientras que el testigo 4 posee una excelente localización comercial por lo que se le aplica un coeficiente de 0,97 para ponderar esta circunstancia.

#### HOMOGENEIZACION DE COMPARABLES

Con el criterio anteriormente expuesto se realiza la homogeneización, reflejándose los valores obtenidos en la siguiente tabla:

Nº	Valor unitario	Cf	Ca	Cs	Unitario Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
1	1.895,25	0,8436	1,07	1,00	1.713,46
2	1.535,93	0,8436	1,15	1,03	1.533,96
3	1.047,79	0,8436	1,05	1,03	956,09
4	3.230,00	0,8436	1,00	0,97	2.643,08
5	1.260,33	0,8436	1,03	1,03	1.132,54
6	1.553,38	0,8436	1,06	1,03	1.431,55
<b>Promedio</b>					<b>1.568,45</b>

#### VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO COMERCIAL

El valor unitario de venta para la edificación comercial será el valor promedio de los valores homogeneizados de las muestras utilizadas:

<b>V<sub>v</sub> comercial</b>	<b>1.568,45 €/m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	---------------------------------

#### ESTUDIO DE MERCADO APARCAMIENTO

Para establecer el valor de venta se realiza un estudio de mercado estadísticamente significativo a fecha actual de ofertas reales de páginas especializadas de internet, con un muestreo amplio, Documento N°3 que se acompaña a este informe.

Se ha seleccionado 6 testigos de plazas de garaje de similar calidad y tipología constructiva, próximos al inmueble objeto de este informe (barrio de Vegueta).

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	43/69





Los precios de venta más frecuentes de plazas de garaje de similares características en la zona a la que nos ocupan se sitúan en la oscilación de 800,00 €/m<sup>2</sup> y 1.300,00 €/m<sup>2</sup>.

A continuación, se exponen los datos obtenidos del estudio de mercado realizado:

Nº	Fuente	Dirección	Tipología/ Anejo	Año/ estado	S. const zcc (m )	Unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor Encuestad	Valor Adoptado (€)
1	www.idealista.com	C/ Doctor Chil, 24 Vegueta	Garaje en edif.	1970 (REF. 2005) Normal	25,00	836,00	22.000,00	20.900,00
2	www.idealista.com	C/ Dr. Nuez Aguilar, 23 Vegueta	Garaje en edif.	2004 Normal	25,00	919,60	24.200,00	22.990,00
3	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 12 Vegueta	Garaje en edif.	2007 Normal	25,00	1.026,00	27.000,00	25.650,00
4	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 19 Vegueta	Garaje en edif.	Obra nueva Normal	25,00	1.239,07	32.607,00	30.976,65
5	www.idealista.com	C/ Reyes Católicos, 20 Vegueta	Garaje en edif.	1900 (REF. 2005) Normal	25,00	1.254,00	33.000,00	31.350,00
6	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 19 Vegueta	Garaje en edif.	Obra nueva Regular	25,00	1.290,14	33.951,00	32.253,45
<b>Promedio</b>						<b>1.094,13</b>		

El valor adoptado es el valor encuestado (inicialmente ofertado) al que se le ha descontado un margen de negociación de un 5%.

En cuanto a la superficie construida con zonas comunes, se adopta una superficie estándar de 25,00 m<sup>zcc</sup>, coeficiente acorde con la tipología de característica del entorno.

**Ubicación de los testigos:**



PARCELA OBJETO DE VALORACION

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	44/69



21006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN**

Criterio de fecha de toma de datos del comparable (Cf)

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

La fecha a la que se refiere la presente valoración es 11 de noviembre de 2.013, por lo que las muestras aportadas se homogeneizarán con el siguiente coeficiente:

**Coef. Corrección fecha: 0,8436**

Criterio de antigüedad y estado de conservación (Ca)

Las muestras se homogeneizarán con un coeficiente de antigüedad y estado de conservación. En el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011 se especifica el criterio a seguir para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación:

*El coeficiente Ca (coeficiente por antigüedad y estado de conservación) se ha obtenido de la aplicación de las fórmulas descritas en el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011, teniéndose en cuenta que las muestras presentan un estado de conservación normal, y que la proporción del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario es de  $F=0,4577$ , resultado de la relación entre el valor unitario de las construcciones (500,80 €/m<sup>2</sup>) y el precio unitario de la garajes característico de la zona, correspondiendo con 984,64 €/m<sup>2</sup>.*

Nº	Año Construcción	Antigüedad	$\beta=0,0000$	Ca
			$\beta_i$	
1	1979 (*)	41	0,2891	1,1525
2	2004	16	0,0928	1,0444
3	2007	13	0,1715	1,0852
4	Obra nueva	0	0,0000	1,0000
5	1979 (*)	41	0,2891	1,1525
6	Obra nueva	0	0,0000	1,0000

*(\*) Fecha de antigüedad a efectos del cálculo, obtenida de aplicar el artículo 18.4 del RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones, puesto que este inmueble ha sido intervenido después de su fecha de construcción (reforma al 75%) según se puede apreciar en la descripción y fotografías de la oferta.*

Criterio de situación (Cs)

Es indiscutible el plus de valor que tiene el hipotético producto inmobiliario por encontrarse en primera línea de mar. Puesto que el testigo 1, 2 y 5 se ubica en el interior de Vegueta se le aplica un coeficiente de 1,03 para ponderar esta circunstancia, mientras que los testigos 3, 4 y 6 poseen una localización mejor colindando con el barrio de Triana se le aplica un coeficiente de 0,97 para ponderar esta circunstancia.

**HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES**

Con el criterio anteriormente expuesto se realiza la homogeneización, reflejándose los valores obtenidos en la siguiente tabla:

Nº	Valor unitario	Cf	Ca	Cs	Unitario Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
1	836,00	0,8436	1,1525	1,03	837,18
2	919,60	0,8436	1,0444	1,03	834,49
3	1.026,00	0,8436	1,0852	0,97	911,08
4	1.239,07	0,8436	1,0000	0,97	1.013,92
5	1.254,00	0,8436	1,1525	1,03	1.255,78
6	1.290,14	0,8436	1,0000	0,97	1.055,71
<b>Promedio</b>					<b>984,69</b>

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	45/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO APARCAMIENTO

El valor unitario de venta para la edificación de aparcamiento será el valor promedio de los valores homogeneizados de las muestras utilizadas:

V <sub>v</sub> aparcamiento	984,69 €/m <sup>2</sup>
-----------------------------	-------------------------

6.3. COEFICIENTE K

Dicho coeficiente K, se fija en un valor de 1,40, según se establece en el artículo 22.2 del RD 1492/2011, de 24 de octubre.

6.4. COSTE DE CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del coste de construcción se tomará la media del valor obtenido de las tablas de baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y el Catastro.

CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN COAC

Para el cálculo del valor de construcción por contrata se tomará el valor obtenido de las tablas de baremos orientativos que anualmente actualiza el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

El Coste del prototipo medio provincial (C<sub>p</sub>) aplicable a la Provincia de Las Palmas es el siguiente: C<sub>p</sub> = 590,09 €/m<sup>2</sup>.

$$C_o = C_p \times Z \times M \times U_t \times Q \times P \times C_c$$

Coefficientes:

Z\_Gran Canaria-Zona norte: 0,95

M\_500<S<5.000 m : 1,00

U<sub>t</sub> Plurifamiliar entre medianeras: 1,15

Comercial en edificios de viviendas: 0,65

Garajes en sótanos: 0,80

Q\_Superior al estándar: 1,20

Estándar: 1,00

P\_Viviendas con S entre 130-70m : 1,00

Otros: 1,00

C<sub>c</sub> Vivienda colectivas: 0,90

Locales comerciales: 0,90

Aparcamientos: 0,80

$$V_C \text{ resid. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,90 = 696,24 \text{ €/m}^2$$

$$V_C \text{ com. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,65 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,90 = 393,53 \text{ €/m}^2$$

$$V_C \text{ aparc. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 = 336,35 \text{ €/m}^2$$

V <sub>Co</sub> resid. (PEM)	696,24 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Co</sub> com. (PEM)	393,53 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Co</sub> aparc. (PEM)	336,35 €/m <sup>2</sup>

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	46/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El coste de construcción por contrata se obtendrá de sumar al anterior coste de construcción los Gastos Generales (16%) y Beneficio Industrial (6%) de la contrata haciendo un total de un 22 %.

$$V_C \text{ resid. (Pc)} = 696,24 \text{ €/m}^2 \times 1,22 = 849,41 \text{ €/m}^2$$

$$V_C \text{ com. (Pc)} = 393,53 \text{ €/m}^2 \times 1,22 = 480,10 \text{ €/m}^2$$

$$V_C \text{ aparc. (Pc)} = 336,35 \text{ €/m}^2 \times 1,22 = 410,35 \text{ €/m}^2$$

<b>V<sub>Cp</sub> resid. (PC)</b>	<b>849,41 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V<sub>Cp</sub> com. (PC)</b>	<b>480,10 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V<sub>Cp</sub> aparc. (PC)</b>	<b>410,35 €/m<sup>2</sup></b>

#### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

$$\text{MBC2 (2.013)} = 650 \text{ €/m} \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,15 establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción residencial, viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada categoría tipo de construcción alta 1.1.2.3, un coeficiente de 1,35 para comercios en edificios mixtos categoría tipo de construcción alta 4.1.1.3. y un coeficiente de 0,70 dado que se trata de una construcción industrial, garajes y aparcamientos, garajes, categoría tipo de construcción media 2.2.1.4:

$$\text{MBC2 residencial (2013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 770,07 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 comercial (2013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,35 = 904,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 aparc. (2013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 468,74 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

<b>V<sub>Cp</sub> resid. (PC)</b>	<b>770,07 €/m</b>
<b>V<sub>Cp</sub> com. (PC)</b>	<b>904,00 €/m</b>
<b>V<sub>Cp</sub> aparc. (PC)</b>	<b>468,74 €/m<sup>2</sup></b>

#### MEDIA COSTES DE CONSTRUCCIÓN

##### Residencial

$$\text{Presupuesto ejecución por contrata (PC)} = (849,41 \text{ €/m}^2 + 770,07 \text{ €/m}) / 2 = \mathbf{809,74 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Presupuesto de ejecución material (PEM)} = 809,74 \text{ €/m}^2 / 1,22 = 663,72 \text{ €/m}^2$$

##### Comercial

$$\text{Presupuesto ejecución por contrata (PC)} = (480,10 \text{ €/m}^2 + 904,00 \text{ €/m}) / 2 = \mathbf{692,05 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Presupuesto de ejecución material (PEM)} = 692,05 \text{ €/m}^2 / 1,22 = 567,25 \text{ €/m}^2$$

##### Aparcamiento

$$\text{Presupuesto ejecución por contrata (PC)} = (410,35 \text{ €/m}^2 + 468,74 \text{ €/m}) / 2 = \mathbf{439,55 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Presupuesto de ejecución material (PEM)} = 439,55 \text{ €/m}^2 / 1,22 = 360,29 \text{ €/m}^2$$

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	47/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2106754ad1250c07cbe07e521d080e29e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**6.5. COSTES AÑADIDOS**

RESIDENCIAL		€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	663,72	3,00	19,91
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	663,72	8,00	53,10
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	663,72	4,00	26,55
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	663,72	2,00	13,27

**total gastos añadidos: 112,83 €/m<sup>2</sup>**

COMERCIAL		€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	567,25	3,00	17,02
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	567,25	8,00	45,38
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	567,25	4,00	22,69
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	567,25	2,00	11,35

**total gastos generales: 96,44 €/m**

APARCAMIENTO		€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	360,29	3,00	10,81
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	360,29	8,00	28,82
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	360,29	4,00	14,41
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	360,29	2,00	7,21

**total gastos añadidos: 61,25 €/m**

**RESUMEN DE COSTES TOTALES (Vc)**

CONCEPTO	VALOR UNITARIO RESIDENCIAL (€/m <sup>2</sup> cc)	VALOR UNITARIO COMERCIAL (€/m <sup>2</sup> cc)	VALOR UNITARIO APARCAMIENTO (€/m <sup>2</sup> cc)
Coste construcción (PC)	809,74 (€/m <sup>2</sup> cc)	692,05 (€/m <sup>2</sup> cc)	439,55 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	112,83 (€/m <sup>2</sup> cc)	96,44 (€/m <sup>2</sup> cc)	61,25 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (Vc)</b>	<b>922,57 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>788,49 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>500,80 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	48/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 6.6. VALORACIÓN SUELO URBANIZADO

El valor de repercusión del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

$$VRS = (V_v / K) - V_e$$

### Residencial

$$VRS \text{ resid.} = (2.024,59 / 1,4) - 922,57 = 523,56 \text{ €/m}^2$$

$$VRS \text{ resid.} = 523,56 \text{ €/m}^2$$

### Comercial

$$VRS \text{ com.} = (1.568,45 / 1,4) - 788,49 = 541,81 \text{ €/m}^2$$

$$VRS \text{ com.} = 331,83 \text{ €/m}^2$$

### Aparcamiento

$$VRS \text{ apar.} = (984,69 / 1,4) - 500,80 = 202,55 \text{ €/m}^2$$

$$VRS \text{ apar.} = 202,55 \text{ €/m}^2$$

ELEMENTO	SUPERFICIE EDIFICABLE (*)	REPERCUSION DE SUELO	VALOR
EDIF RESIDENCIAL	1.715,94 m cc	523,56 €/m <sup>2</sup>	<b>898.397,55 €</b>
EDIF COMERCIAL	594,43 m cc	331,83 €/m <sup>2</sup>	<b>197.249,71 €</b>
EDIF APARCAMIENTO	624,43 m cc	202,55 €/m <sup>2</sup>	<b>126.478,30 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.934,80 m cc</b>		<b>1.222.125,56 €</b>

(\*) A la superficie edificable de planta baja se le ha descontado 30 m en concepto de portal, quedado el resto destinado a local. La superficie edificable residencial se refiere a la edificabilidad de las 3 plantas (561,98 m ) mas 30,00 m de portal de acceso de planta baja.

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE SUELO URBANIZADO A 1.222.125,56 €**

## 7. VALOR DE TASACIÓN

SUPERFICIE DEL SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
624,43 m s	1.957,19 €/m <sup>2</sup> s	1.222.125,56 €

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL CIENTO VEINTICINCO EUROS Y CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.222.125,56 €).**

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	49/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

FAYNA M. NAVARRO GARCIA  
ARQUITECTO SUPERIOR

**8. DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA**

**Documento 1.**

Estudio de mercado de viviendas plurifamiliares

**Documento 2.**

Estudio de mercado de locales

**Documento 3.**

Estudio de mercado de garajes.

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	50/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

DOCUMENTO Nº 1: Estudio de mercado de viviendas plurifamiliares



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	51/69
 <p>Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==</p>				

idealista

Promotora  
Departamento comercialEdificios Singulares  
Las Palmas De Gran  
Canaria📞 928 926 881  
Ref.: 1 D

Nota personal

## Piso en venta en calle Juan de Quesada, 19

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

265.011 €

Obra nueva

79 m<sup>2</sup> | 2 hab. | 1ª planta exterior con ascensor

### Comentario del anunciante

"Edificio de 1920 del que se conserva únicamente la fachada principal, siendo el resto de la edificación una obra de nueva construcción. 12 modernas viviendas en tres plantas, distribuidas en torno a un amplio patio central. El edificio destaca por su arquitectura y moderno diseño. Espacios luminosos y funcionales. Una estudiada selección de calidades, acabados modernos y toda la tecnología actual. Su privilegiada situación le aportan una amplia oferta de paseos urbanos por calles de adoquines y rincones pintorescos. Puede disfrutar del hondo sabor histórico, tomar un respiro en alguna terraza o ir de compras por las más selectas firmas. Una combinación, perfecta y equilibrada, entre arquitectura histórica y contemporánea. Su nombre es un homenaje al icónico arquitecto Ponce de León. Pintor, profesor, proyectista, socio de diversas socie...

### Características básicas

79 m<sup>2</sup> construidos

2 habitaciones

### Edificio

Planta 1ª exterior

<https://www.idealista.com/inmueble/87624070/>

1/5

1519

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	52/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

Piso en venta en calle Juan de Quesada, 19, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

2 baños

Certificación energética de

Con ascensor

Terraza

proyecto: no indicado

Promoción de obra nueva

### Ubicación

Calle Juan de Quesada, 19

Barrio Vegueta

Distrito Vegueta - Triana

Las Palmas de Gran Canaria

Gran Canaria, Las Palmas

Pertenece a esta promoción

### 📍 Obra nueva Ponce de León, Edificios Singulares

Desde **195.321 €**

Pisos de 1 y 2 habitaciones y garajes

2106754ad1250c07cbe07e521d080e25e



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/87624070/>

2/5

1520

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	53/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

idealista

Promotora  
Departamento comercial



Edificios Singulares  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 926 881  
Ref.: Bj B



Nota personal

## Piso en venta en calle Juan de Quesada, 19

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**244.801 €**

**Obra nueva**

77 m<sup>2</sup> | 2 hab. | Bajo exterior con ascensor

### Comentario del anunciante

"Edificio de 1920 del que se conserva únicamente la fachada principal, siendo el resto de la edificación una obra de nueva construcción. 12 modernas viviendas en tres plantas, distribuidas en torno a un amplio patio central. El edificio destaca por su arquitectura y moderno diseño. Espacios luminosos y funcionales. Una estudiada selección de calidades, acabados modernos y toda la tecnología actual. Su privilegiada situación le aportan una amplia oferta de paseos urbanos por calles de adoquines y rincones pintorescos. Puede disfrutar del hondo sabor histórico, tomar un respiro en alguna terraza o ir de compras por las más selectas firmas. Una combinación, perfecta y equilibrada, entre arquitectura histórica y contemporánea. Su nombre es un homenaje al icónico arquitecto Ponce de León. Pintor, profesor, proyectista, socio de diversas sociedades culturales de la época como el Gabinete Literario, el Museo Canario y hasta director de Correos, fue el creador intelectual del Barrio de Vegueta tal como lo conocemos.

<https://www.idealista.com/inmueble/87623954/>

1/5

1521

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	54/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



El edificio se distribuye alrededor de un amplio patio, un gran atrio que baña de luz todo el edificio desde el interior. Atravesado por pasarelas de hormigón visto, con barandillas de cristal. Tiene también un amplio vestíbulo abierto al patio con ascensor panorámico. Las viviendas cuentan con grandes ventanales, de 2,30 m de altura, que aprovechan toda la luz, con paños fijos y paños con apertura batiente u oscilo batiente (\*). Las fachadas al patio en planta baja, así como las puertas de acceso a las viviendas, irán forradas con paneles de aluminio lacados en gris antracita a juego con las carpinterías de las ventanas. La carpintería interior es de aluminio marca technal (\*), lacada en gris antracita, con vidrios sistema climalit de seguridad.

Le ofrecemos una variedad de distribuciones, de una o dos habitaciones. La segunda habitación puede tener un sinfín de utilidades. Para aquellas familias con niños será el dormitorio juvenil. Los dormitorios juveniles son más que eso. Es el espacio personal de nuestros hijos, y eso implica que compilan el uso de toda vivienda en un único espacio. Es su espacio de descanso, de trabajo y estudio. Aúna las funciones del dormitorio, despacho (zona de estudio y trabajo) y la sala de estar. Además, su dormitorio debe ser capaz de guardar todos los objetos y útiles que se necesita.

Trasteros desde 6.019 €."

### Características básicas

77 m<sup>2</sup> construidos  
2 habitaciones  
2 baños

Promoción de obra nueva  
Certificación energética de  
proyecto: no indicado

### Edificio

Bajo exterior  
Con ascensor

### Ubicación

Calle Juan de Quesada, 19  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

Pertenece a esta promoción

### 🏠 Obra nueva Ponce de León, Edificios Singulares

Desde **195.321 €**

Pisos de 1 y 2 habitaciones y garajes

<https://www.idealista.com/inmueble/87623954/>

2/5

1522

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	55/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Profesional  
KI-GranCanaria InmobiliariaKI-GranCanaria In...  
Santa Brigida📞 928 925 127  
Ref.: 1205

Nota personal

## Piso en venta en alcalde diaz saavedra, 24

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**230.000 €**82 m<sup>2</sup> | 2 hab. | 4ª planta exterior con ascensor | Garaje incluido

### Comentario del anunciante

"Acogedor piso moderno de dos dormitorios con vistas al mar. Ubicado en una zona céntrica, a dos minutos del Mercado de Vegueta y cinco minutos de la zona de Triana, con todas las ventajas que ofrece esta zona. El edificio dispone de un ascensor y el piso se vende con un trastero y una plaza de aparcamiento en el garaje comunitario.

El piso tiene dos dormitorios, un baño y salón-cocina. Todas las habitaciones son exteriores y ofrecen mucha luminosidad.

En el edificio hay varios despachos de abogados y asesorías. En su pasado el piso se usó como despacho.

Se vende sin amueblar.

La información dado se entiende de caracter orientativo y puede tener fallos y cambios.

Los gastos de la compra no están incluidos en el precio. Normalmente son entre 8-10%

<https://www.idealista.com/inmueble/87165576/>

1/2

1523

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	56/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

del precio de la vivienda para las compraventas de segunda mano y entre 10-12% en las viviendas a estrenar. Puede ser un poco más si el precio de la vivienda es muy bajo o si el comprador compra con una hipoteca.

Los gastos se componen de: Impuestos sobre transmisiones patrimoniales del 6,5% sobre el precio de compraventa para las propiedades de segunda mano y 8% de impuestos sobre el precio de compraventa para propiedades a estrenar (primera venta). Además de esto, el comprador deberá pagar los gastos de notaría, registro de la propiedad y honorarios de gestoría o abogados en su caso.

No obstante, el comprador recibirá una descripción detallada sobre los gastos de adquisición de la propiedad que desea comprar."

### Características básicas

82 m<sup>2</sup> construidos Trastero  
 2 habitaciones Orientación este  
 1 baño Construido en 2002  
 Plaza de garaje incluida en el precio Calefacción central  
 Segunda mano/buen estado Certificación energética: en trámite

### Edificio

Planta 4ª exterior  
 Con ascensor

### Ubicación

alcalde diaz saavedra, 24  
 Barrio Vegueta  
 Distrito Vegueta - Triana  
 Las Palmas de Gran Canaria  
 Gran Canaria, Las Palmas

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	57/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2106754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Particular  
Javier☎ 669 671 168  
Anuncio: 37022743

Nota personal

## Piso en venta en avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 23

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**251.000 €**107 m<sup>2</sup> | 3 hab. | 3ª planta exterior con ascensor | Garaje opc. 27.000 €

### Comentario del anunciante

"Vendo piso de 100 metros cuadrados útiles en avenida marítima 1 línea con vistas al mar calle alcalde diaz Saavedra buena comunidad y muy tranquilo 3planta dormitorio principal con baño incluido y dos dormitorios con otro baño un salón y una cocina. Se vende totalmente vacío salvo los muebles de la cocina. Abstenerse inmobiliarias e intermediarios Gracias."

### Características básicas

107 m<sup>2</sup> construidos, 100 m<sup>2</sup> útiles  
3 habitaciones  
2 baños  
Plaza de garaje por 27.000 € adicionales

### Edificio

Planta 3ª exterior  
Con ascensor

Segunda mano/buen estado  
Armarios empotrados  
Certificación energética: en trámite

### Ubicación

<https://www.idealista.com/inmueble/37022743/>

1/2

1525

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	58/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

Piso en venta en avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 23, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 23  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/37022743/>

2/2

1526

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	59/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==



# idealista

Profesional  
tupisoenlaspalmas ..

Tupisoenlaspalmas...  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 **928 195 539**  
Ref.: V38662



Nota personal

## Piso en venta en Espíritu Santo, 9

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**380.000 €**

146 m<sup>2</sup> | 3 hab. | 1ª planta exterior sin ascensor

### Comentario del anunciante

"Vivienda en la mejor zona de Las Palmas, detrás de La Catedral de Santa Ana. La vivienda se encuentra en un primer piso y se distribuye en cuatro dormitorios, uno de ellos ahora mismo está habilitado como despacho, dos baños completos, cocina, salón comedor muy amplios. La cocina está amueblada tal y como se ve en las fotos con electrodomésticos de última generación. La cocina tiene también una despensa. La vivienda está reformada con mucho gusto. Tiene una azotea con unas vistas espectaculares. La vivienda tiene una zona muy amplia de servicios tales como cafetería, colegios, guaguas, despachos de abogados y diversos centros culturales.. . LOS GASTOS E IMPUESTOS NO ESTÁN INCLUIDOS. LOS DATOS EXPUESTOS SON MERAMENTE ORIENTATIVOS Y PUEDEN ESTAR SUJETOS A ERRORES U OMISIONES INVOLUNTARIAS."

### Características básicas

146 m<sup>2</sup> construidos, 132 m<sup>2</sup> útiles  
3 habitaciones  
2 baños

### Edificio

Planta 1ª exterior  
Sin ascensor

<https://www.idealista.com/inmuelle/81510093/>

1/2

1527

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	60/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

Piso en venta en Espirito Santo, 9, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Segunda mano/buen estado Certificación energética: **G**  
Orientación sur (IPE no indicado)

**Ubicación**

Espirito Santo, 9  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

2106754ad1250c07cbe07e521d080e25e



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/81510093/>

2/2

1528

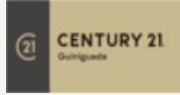
Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	61/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

idealista

Profesional  
CENTURY 21 GuinguadaCENTURY 21 Guini...  
Las Palmas De Gran  
Canaria☎ 928 195 372  
Ref.: 0019-00995

Nota personal

## Piso en venta en avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**138.000 €**67 m<sup>2</sup> | 2 hab. | 2ª planta exterior sin ascensor

### Comentario del anunciante

"Luminoso piso con vistas al mar al lado del Mercado de Vegueta, se trata de la última planta de un edificio de dos alturas, sin ascensor. Está distribuido en 2 habitaciones, 1 baño, salón y cocina independiente. Además cuenta con derecho al 50% de la azotea, con una habitación(7.5m2) y cuarto lavadero/baño privado(2.5m2). La cocina y las carpinterías de ventanas y puertas interiores han sido actualizadas recientemente. Ideal para uso habitual o como inversión, cerca de todos los servicios y transportes, a pocos minutos de Triana. No dejes escapar esta oportunidad. (ref: 0019-00995)."

### Características básicas

67 m<sup>2</sup> construidos  
2 habitaciones  
1 baño  
Segunda mano/buen estado

Orientación este  
Certificación energética: no  
indicado

### Edificio

Planta 2ª exterior  
Sin ascensor

### Ubicación

<https://www.idealista.com/inmueble/89392682/>

1/2

1529

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	62/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

Piso en venta en avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/89392682/>

2/2

1530

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA 63/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

DOCUMENTO Nº 2: Estudio de mercado de locales

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

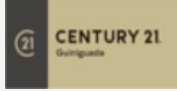
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	64/69
				
Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==				



idealista



Profesional  
Jose M. Santana  
Benítez



CENTURY 21 Guini...  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 195 372  
Ref.: 0019-00446



Nota personal

**Local en venta en calle Pelota s/n**

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**498.750 €**250 m<sup>2</sup> | 1.995 €/m<sup>2</sup>**Comentario del anunciante**

"Barrio histórico de Vegueta, (Calle la Pelota). - Planta baja local comercial de 240 m2, autorización como Bar con Música hasta la 4 de la mañana. Actualmente rentando 36.000 €. Ubicada en una de las mas emblemáticas zonas comerciales y ocio de la ciudad. (ref: 0019-00446)."

**Características básicas**250 m<sup>2</sup> construidos, 240 m<sup>2</sup>

útiles

Segunda mano/para reformar

Distribución 2 estancias

2 aseos o baños

Situado a pie de calle

Certificación energética: **G**

(IPE no indicado)

**Edificio**

Bajo

**Ubicación**

Calle Pelota s/n

Barrio Vegueta

Distrito Vegueta - Triana

Las Palmas de Gran Canaria

<https://www.idealista.com/inmueble/38781504/>

1/2

1532

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	65/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista



Profesional  
María Luisa Navarro



INMOGESTINTEL C...  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 195 091  
Ref.: ML93806



Nota personal

## Local en venta en calle Dolores de la Rocha, 12

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**270.000 €**

167 m<sup>2</sup> | 1.617 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"LOCAL COMERCIAL EN VEGUETA

Magnífico local, dedicado como último negocio a bar-restaurante, ubicado en Vegueta, frente a la Clínica San Roque.

Con una superficie de 167 m<sup>2</sup> distribuidos en 1 sala diáfana, un altillo, 5 estancias, 3 aseos y dos patios de luz que aportan mucha luminosidad.

Instalación de agua y luz reciente, adaptado a la normativa vigente.

Dispone de 2 entradas, una directamente y otra por un zaguán.

Con 5 metros de fachada, se encuentra ubicado en buena zona de Vegueta, entre edificios antiguos de la época de su construcción.

Visítela sin compromiso!"

### Características básicas

167 m<sup>2</sup> construidos, 150 m<sup>2</sup> útiles

### Edificio

Bajo

<https://www.idealista.com/inmueble/85620875/>

1/2

1533

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	66/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1/6/2020

Local en venta en calle Dolores de la Rocha, 12, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

1 planta  
Segunda mano/buen estado  
Distribución 4 estancias  
3 aseos o baños, adaptados para minusválidos  
Situado a pie de calle

1 escaparates  
Última actividad: BAR  
CAFETERIA  
Construido en 1917  
Certificación energética: en trámite

Fachada de 5 m. lineales  
**Equipamiento**  
Aire acondicionado  
Almacén/archivo  
Salida de humos  
Cocina completamente equipada

### Ubicación

Calle Dolores de la Rocha, 12  
Urb. Vegueta  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

2006754ad1250c07c0e07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmuelle/85620875/>

2/2

1534

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	67/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

idealista

Profesional  
Century21 Capital LPACENTURY 21  
Capital LpaCENTURY 21 Capit...  
Las Palmas De Gran  
Canaria📞 928 924 643  
Ref.: MJB033-0132

Nota personal

**Local en venta en plaza de San Agustín, 17**

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**75.000 €**68 m<sup>2</sup> | 1.103 €/m<sup>2</sup>**Comentario del anunciante**

"Local comercial en el casco de Vegueta, al lado de los juzgados, en semisótano, con ventilación y despacho privado."

**Características básicas**

68 m<sup>2</sup> construidos  
Segunda mano/buen estado  
Distribución diáfana

Certificación energética: no  
indicado

**Edificio**Planta 1<sup>a</sup>**Ubicación**

Plaza de San Agustín, 17  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/40321655/>

1/1

1535

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==	PÁGINA	68/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



PROFESIONAL

**680.000€**

Local en calle Mendizábal, 35



GESTION DIRECTA

928 926 720

VER SUS ANUNCIOS

MENSAJE

LLAMAR

Las Palmas (35001) ▾

Superficie: 200 m<sup>2</sup>

## Características

Salida Humos

Palmas De Gran Canaria (las), C/. Mendizábal, 35, 200 m2, salida humos, 680000 eur., Amplio local de 200 m<sup>2</sup>. Las Palmas de Gran Canaria, en pleno corazón de Vegueta. Ideal para invertir o crear tu propio negocio por su inmejorable ubicación y tránsito de personas. Disponible en alquiler y venta. Fachada a dos calles. Salida de humos. Necesita reformas.

El precio de venta No incluye impuestos propios de la transmisión, gastos de notaría, registro, ni cualquier otro que según ley pueda corresponder al comprador.

Los datos expuestos son meramente orientativos y se encuentran sujetos a errores u omisiones involuntarias., ref. 103.

Publicado: 12 mayo Visto 131 veces

en fotocasa verás:

- más anuncios en esta zona
- información del precio medio de esta zona
- noticias sobre vivienda

Comparte este anuncio


[https://www.vibbo.com/las-palmas/local-en-calle-mendizabal-35/a115466888/?ca=35\\_s&st=a&c=62](https://www.vibbo.com/las-palmas/local-en-calle-mendizabal-35/a115466888/?ca=35_s&st=a&c=62)

1/2

1536

Código Seguro de verificación: Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	69/69



Tqh3TBBKTh9Iucki9Hk92Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





Descubre el precio de la vivienda de segunda mano en tu zona

ENCUÉNTRALO EN NUESTRO BLOG

fotocasa

MIS ANUNCIOS

PUBLICAR ANUNCIOS

Ej.: bmw airbag madrid

BUSCAR

Milanuncios > Inmobiliaria > Locales comerciales > Venta de locales en Las Palmas De Gran Canaria

## VEGUETA - CONO SUR - TAFIRA

199.000 €

**SOLYVISTA inversolyv**  
Profesional

Mensaje

Llamar

DENUNCIAR ESTE ANUNCIO

Ref: **255597809** Profesional **OFERTA**

- Venta de locales en Las Palmas De Gran Canaria (LAS\_PALMAS)

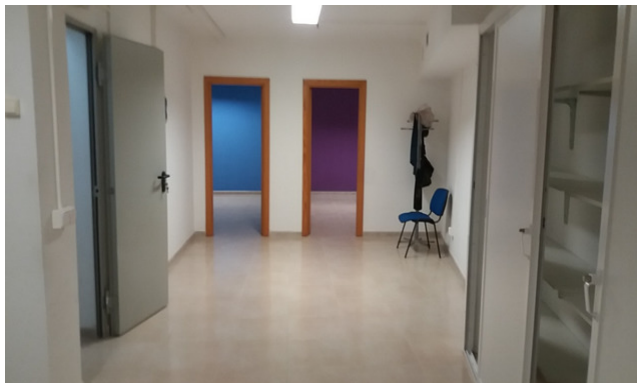
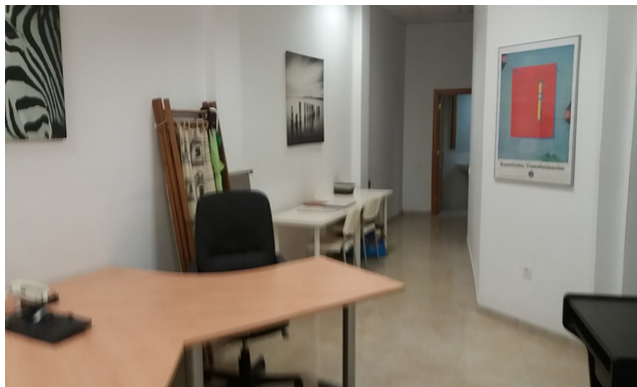
Ref: RL0011. Local comercial de 150 m2 en Vegueta. A pie de calle, con baño completo y cocina. Aire Acondicionado. Buen estado. Aire acondicionado. Aire acondicionado. CE: G

150m<sup>2</sup> 1.327 €/m<sup>2</sup>

VER MAPA

### Servicios Adicionales

Calcula tu cuota



### ESTADÍSTICAS 09-01-2018

2599

0

Veces listado

Contactos

0

0

Veces compartido

Veces favorito

0

Renovados

VER MÁS ESTADÍSTICAS

Comparte este anuncio

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

[https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm)

1/4

1537

Código Seguro de verificación: ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	1/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==



2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

[https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm)

2/4

1538

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	2/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==



fc Ver en fotocasa

[https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm)

3/4

1539

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	3/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Globaliza > Locales Comerciales en Venta > Palmas (Las) > Las Palmas de Gran Canaria > Vegueta - Cono Sur - Tafir

Volver

## Local Comercial en Venta Vegueta - Cono Sur - Tafir, Las Palmas De Gran Canaria

### Venta Local Comercial Las Palmas De Gran Canaria



10



Concertar visita

Enviar consulta

Quiero que me llamen

121.000 €

74m2 | 3 Baños

Vegueta - Cono Sur - Tafir, Las Palmas de Gran Canaria, Palmas (Las), 35001

Se vende/alquila moderna y preciosa oficina administrativa en el centro de vegueta a un paso de la avenida principal de los reyes católicos. Consta de aseo, lavabo, y tres amplios espacios independientes para 3 posibles despachos. Ideal para plantearlo como despacho multidisciplinar o como despacho de distintos cargos de una empresa. Está ubicada en el bajo de un edificio de tan solo dos propietarios, reformado y con un gran atractivo para todos los que pasean por la zona. Muy bien conectado con el servicio de aguas

Ver Teléfono

Contactar

<https://www.globaliza.com/inmueble/9015208>

1/3

1540

Código Seguro de verificación: ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	4/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Localización: Vegueta - Cono Sur - Tafir, Las Palmas de Gran Canaria, Palmas (Las), 35001**

[Ver mapa](#)

[¿Cómo detectar un fraude?](#)

[Reportar error](#)

## Contactar con el anunciante

Se enviará un mensaje al anunciante solicitando más información

**Century 21 Capital Lpa**

Número de referencia: C0033-00792

### Ver Teléfono

Nombre

Email

Teléfono

Estoy interesado en...

Hola, estoy interesado en esta propiedad con referencia C0033-00792 que he visto en el portal [www.globaliza.com](http://www.globaliza.com). Quisiera que me contacten para recibir más información.

Estoy interesado en recibir avisos

Aceptar política de privacidad

[Contactar](#)

## Locales Comerciales similares en Vegueta - Cono Sur - Tafir

[Ver Teléfono](#)

[Contactar](#)

<https://www.globaliza.com/inmueble/9015208>

2/3

1541

Código Seguro de verificación: ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	5/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





**Local Comercial en Venta Vegueta - Cono Sur -  
Tafir, Las Palmas De Gran Canaria**  
56.000 €

89 m2

1

1

**Contacto**

**Local Comercial en Venta Vegueta - Cono Sur -  
Tafir, Las Palmas De Gran Canaria**  
225.000 €

222 m2

1

1

C

[Blog](#)  
[Quiénes somos](#)  
[Política de Privacidad](#)  
[Política de Privacidad en redes sociales](#)  
[Política de Cookies](#)  
[Contacta con Globaliza](#)

[Pisos de Bancos](#)  
[Inmobiliarias](#)  
[Bienvenida Particular](#)  
[Bienvenida Profesional](#)  
[Publicación Particular](#)  
[Publicación Profesional](#)  
[Guías de Ayuda](#)  
[Tipos de Publicidad](#)

#### Globaliza por todo el mundo

##### América

[Argentina](#)  
[Brasil](#)  
[Chile](#)  
[Colombia](#)  
[Costa Rica](#)

[Ecuador](#)  
[México](#)  
[Panamá](#)  
[Perú](#)

##### África

[Sudáfrica](#)

##### Europa

[España](#)

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Globaliza Copyright 2020

[Ver Teléfono](#)

[Contactar](#)

<https://www.globaliza.com/inmueble/9015208>

3/3

1542

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	6/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

DOCUMENTO Nº 3: Estudio de mercado de garajes



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	7/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

idealista

Profesional  
CENTURY 21 Guinguada



CENTURY 21 Guini...  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 195 372  
Ref.: 0019-00988



Nota personal

## Garaje en venta en calle Doctor Chil

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**22.000 €**

Plaza para coche grande | 12 m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"¿Cansado de dar vueltas en busca de un aparcamiento por el cual además tienes que pagar? Aprovecha esta oportunidad para invertir en tu tiempo y disfruta de esta amplia plaza de garaje en pleno centro de Vegueta.

La plaza cuenta con 17m2 y se sitúa en el sótano -1. Los vehículos acceden por el número 45 de la C/ Espíritu Santo y además los propietarios pueden entrar y salir por el número 24 de la calle Dr. Chil.

No dudes en contactar conmigo para ampliar información y hacer una visita en cuanto se pueda.

Muchas gracias. (ref: 0019-00988)."

### Características básicas

<https://www.idealista.com/inmueble/89073993/>

1/2

1544

Código Seguro de verificación: ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	8/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

Garaje en venta en calle Doctor Chil, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Plaza para coche grande 12 m<sup>2</sup>

**Ubicación**

Calle Doctor Chil  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/89073993/>

2/2

1545

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	9/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==



A TERCEROS  
COMPLETO  
DESDE  
SOLO



MIS ANUNCIOS

PUBLICAR ANUNCIOS

Ej.: bmw airbag madrid

BUSCAR

Milanuncios &gt; Inmobiliaria &gt; Plazas de garaje &gt; Venta de garajes en Las Palmas De Gran Canaria

## PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)

**24.200 €**

**Solvía Inmobiliaria**  
Profesional

Mensaje

Llamar

**DENUNCIAR ESTE ANUNCIO**

**ESTADÍSTICAS** 04-02-2020

**656** **1**  
Veces listado Contactos  
**2** **2**  
Veces compartido Veces favorito  
**0**  
Renovados

**VER MÁS ESTADÍSTICAS**

**Comparte este anuncio**

Ref: **335316468** Profesional **OFERTA**

- Venta de garajes en Las Palmas De Gran Canaria (LAS\_PALMAS)

Zona especial C/ Doctor Nuez Aguilar. Ref: A0-79059-0002. Encuentra Garajes en venta o alquiler en Palmas de Gran Canaria con Solvía. Te ofrecemos la mejor selección para que encuentres el garaje que mejor se adapta a ti. Garaje con una superficie aproximada de 10 m<sup>2</sup>. Ubicado en zona céntrica de la población, cerca de las playas. En Solvía ponemos a tu alcance de forma rápida y sencilla todo tipo de Garajes en Palmas de Gran Canaria. Encuentra el tuyo. Ascensor. CE: G

10m<sup>2</sup> 2.420 €/m<sup>2</sup>

VER MAPA

**Servicios Adicionales**

Calcula tu cuota



[https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm)

1/2

1546

Código Seguro de verificación: ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	10/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



fc Ver en fotocasa

Precio medio zona Noticias

Más anuncios en la zona



A TODO RIESGO  
DESDE SOLO



Síguenos



CONDICIONES DE USO POLÍTICA DE PRIVACIDAD POLÍTICA DE COOKIES CONTACTAR SALA DE PRENSA

Milanuncios es parte de Adevinta junto con:

fotocasa habitacalia.com infojobs.net coches.net motos.net vibbo.com

Copyright © 2020 Adevinta Spain S.L.U. Tablón de anuncios gratis

[https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm)

2/2

1547

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	11/75

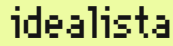


ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2006754ad1250c07c0e07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





Particular  
Natalia

El anunciante  
prefiere ser  
contactado solo  
por correo.  
Anuncio: 37325100



Nota personal

## Garaje en venta en calle Juan de Quesada s/n

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**27.000 €**

Plaza para coche grande | 10 m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Vegueta particular vende plaza de garaje, en planta sótano de edificio, fácil acceso a la carretera general, a tan sólo 5 minutos caminando de la zona comercial de Triana y Vegueta.

Abstenerse inmobiliarias e intermediarios."

### Características básicas

Plaza para coche grande  
10 m<sup>2</sup>

Cubierta  
Con ascensor

### Extras

Puerta automática de garaje

### Ubicación

Calle Juan de Quesada s/n  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/37325100/>

1/1

1548

Código Seguro de verificación: ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	12/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Promotora  
Departamento comercialEdificios Singulares  
Las Palmas De Gran  
Canaria📞 928 926 881  
Anuncio: 87624212

Nota personal

**Garaje en venta en calle Juan de Quesada, 19**

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**32.607 €****Obra nueva**Plaza para coche grande | 15 m<sup>2</sup>**Características básicas**Plaza para coche grande Con ascensor  
15 m<sup>2</sup>**Ubicación**Calle Juan de Quesada, 19  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

Pertenece a esta promoción

📍 **Obra nueva Ponce de León, Edificios Singulares**Desde **195.321 €**

Pisos de 1 y 2 habitaciones y garajes

<https://www.idealista.com/inmueble/87624212/>

1/4

1549

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	13/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

# Tu Volvo Online de forma segura

Vegueta, Las Palmas... X







33.000 €




12 m<sup>2</sup> 2.750 €/m<sup>2</sup>

Garaje en Calle Reyes Católicos, 20,  
Vegueta

Se vende PLAZA DE GARAJE de 12 m<sup>2</sup>, situada en el Barrio de Vegueta en la Calle Reyes Católicos. Zona céntrica, cerca de los Juzgados, Centro de Salud y

Contacta con el anunciante




 Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/garaje/las-palmas-de-gran-canaria/puerta-automatica/149837581/d?RowGrid=2&tti=1&opi=300>

1/3

1550

Código Seguro de verificación: ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	14/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Acepto las condiciones de uso, la información básica de Protección de Datos y dar me de alta en fotocasa

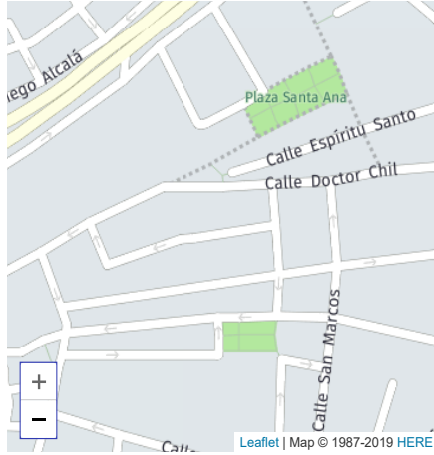
Puerta Automática

Contactar

[Ver teléfono](#)

Particular: Anuncio Particular

Calle Reyes Católicos, 20, Vegueta



Schibsted Classified Media Spain, S.L. no se responsabiliza de los errores que la información mostrada a continuación pueda contener. La posición en el mapa puede ser aproximada por deseo del anunciante. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.



Pide tu presupuesto para reformar este inmueble

Contacta con el anunciante

Anunciante

Particular:  
Anuncio  
Particular

Teléfono

[Ver teléfono](#)

Referencia

Referencia

fotocasa

149837581

Me gustaría recibir más información de este

Tu nombre

Tu e-mail (obligat)

Tu teléfono

Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/garaje/las-palmas-de-gran-canaria/puerta-automatica/149837581/d?RowGrid=2&tti=1&opi=300>

2/3

2106754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1551

Código Seguro de verificación: ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	15/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

idealista

Promotora  
Departamento comercial



Edificios Singulares  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 926 881  
Anuncio: 87624196



Nota personal

## Garaje en venta en calle Juan de Quesada, 19

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**33.951 €**

**Obra nueva**

Plaza para coche grande | 15 m<sup>2</sup>

### Características básicas

Plaza para coche grande Con ascensor  
15 m<sup>2</sup>

### Ubicación

Calle Juan de Quesada, 19  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

Pertenece a esta promoción

📍 **Obra nueva Ponce de León, Edificios Singulares**

Desde **195.321 €**

Pisos de 1 y 2 habitaciones y garajes

<https://www.idealista.com/inmueble/87624196/>

1/4

1552

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	16/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2006754ad1250c07cbe07e521d080e25e

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## ANEXO 9

### INFORME DE VALORACIÓN DE PARCELA URBANA CALIFICADA COMO ESTACIÓN DE SERVICIO situada en San Lázaro, Siete Palmas, T.M. Las Palmas de Gran Canaria



EXP\_899.2020\_09

1

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1553

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	17/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2009754ad10a0c0041307e537508e2b7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



INDICE

1. DESCRIPCIÓN
2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.2. Datos de la Estación de Servicio
  - 6.3 Valor de Mercado.
  - 6.4. Valoración suelo urbanizado
7. VALOR DE TASACIÓN

2009754ad10a0c0041307e5375080e20v

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	18/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

**I. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**

SUELO URBANO CALIFICADO COMO ESTACIÓN DE SERVICIO (según Borrador de Evaluación Ambiental estratégica simplificada de la Modificación del PGO de Las Palmas de G.G. en el ámbito del SG-14 “Cementerio de San Lázaro”).

**El suelo objeto de valoración consiste en una parcela de superficie 2.472,00 m<sup>2</sup>, situada en el acceso del Cementerio de San Lázaro.**

**Descripción la finca:**

PARCELA de 2.472,00 m<sup>2</sup>, que forma parte de una finca de mayor cabida, situada donde dicen “Los Lomos”, hoy San Lázaro, con una superficie de 20.913,00 m<sup>2</sup>.

**Situación:**

San Lázaro, Siete Palmas, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.



**Referencia registral:**

Según se extrae de la Adenda al convenio urbanístico expropiatorio entre el Ayuntamiento de Las Palmas de G.C. y la entidad mercantil Disa Red de Servicios S.A.U. de marzo de 2.018, el suelo objeto de valoración es parte de una finca de mayor cabida, que se encuentra inscrita bajo el número de finca 108.373 (por traslado de la finca nº 5.744):

FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
108.373	3.255	1.308	176	12ª

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	19/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2009754ad10a0c004907e537508e2b1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Titular:**

Cedida al Ayuntamiento de Las Palmas de G.C. por la entidad Inmobiliaria Betancor mediante Convenio de Adaptación Básica del PGMo al TR-LOTENC'00, de fecha 12 de marzo de 2.004, con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1.991.

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, el suelo objeto de valoración forma parte de la siguiente referencia catastral:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m )
Rústico	35017A002000270000ES	22.794,00 m

(\*) La superficie catastral incluye la superficie objeto de valoración.

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
35017A002000270000ES

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
Poligono 2 Parcela 27  
HOYA GALLINA. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO PRINCIPAL: Agrario      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA INM: --

**PARCELA CATASTRAL**

ASIGNACIÓN:  
Poligono 2 Parcela 27  
HOYA GALLINA. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA INM: --      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA INM: 22.794      TIPO DE FINCA: --

**CULTIVO**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m <sup>2</sup>
a	E-	Pastos	01	18.374
b	I-	Improductivo	00	915
c	E-	Pastos	01	5.705
d	I-	Improductivo	00	719
e	E-	Pastos	01	1.703

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000

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

Viernes, 12 de Junio de 2020

**2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN**

La **superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con 2.472,00 m** calificados como **ESTACIÓN DE SERVICIO**, según la **alternativa 2** planteada en el Borrador de Evaluación Ambiental estratégica simplificada de la Modificación del PGO de Las Palmas de G.G. en el ámbito del SG-14 "Cementerio de San Lázaro".

REFERENCIA PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m )
	<b>2.472,00 m</b>

Código Seguro de verificación:ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

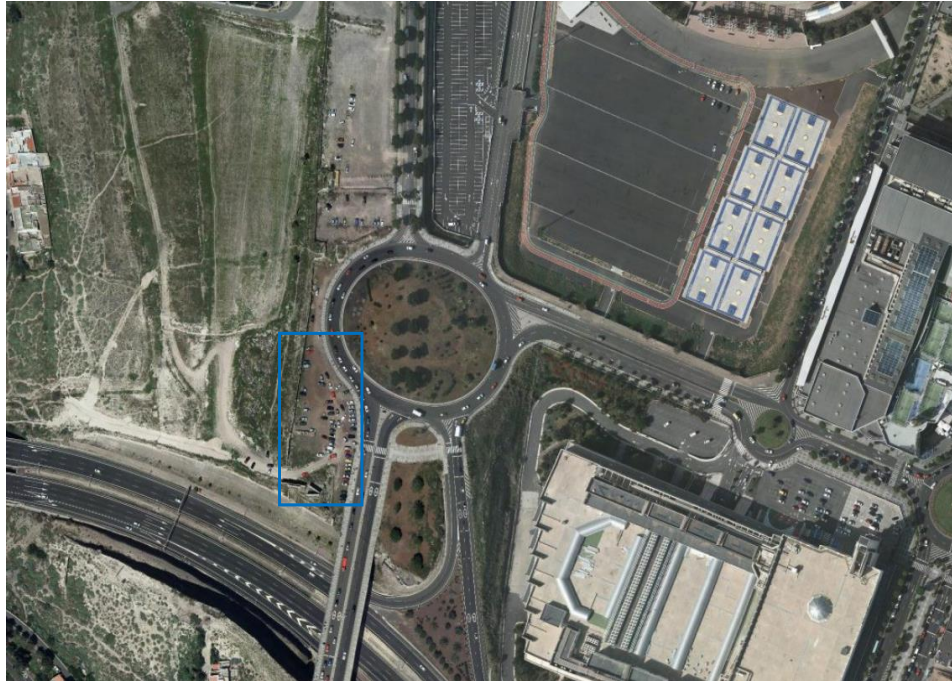
FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	20/75



2009754ad10a0cc041907e5375080e2b7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La fecha de referencia de esta valoración es **MARZO DE 2.017**, fecha en la que se valora dicha parcela situada en el acceso de San Lázaro y que se entrega a Disa en sustitución de la parcela de la Vega de San José motivando la Adenda al Convenio Urbanístico con fecha 12 de marzo de 2.015, otorgado por este Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS S.A. El documento que reubica dicha estación de servicio en el acceso de San Lázaro es la Modificación del PGO de Las Palmas de G.G. en el ámbito del SG-14 “Cementerio de San Lázaro”, en el cual se cambia la calificación de la parcela objeto de este informe a Estación de Servicio.



PARCELA A VALORAR

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

En relación a la clasificación y categorización urbanística, la parcela objeto de valoración se encuentra incluido en el **SISTEMA GENERAL SG-14, en el área conocida como “SAN LÁZARO” del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria**. El suelo de referencia se encuentra afectado por la Modificación del PGO de Las Palmas de G.G. en el ámbito del SG-14 “Cementerio de San Lázaro”, actualmente en trámite.

La **Alternativa 2** del Borrador de Evaluación Ambiental estratégica de dicha Modificación recoge lo siguiente:

**c. Alternativa 2. Estación de Servicio junto a la rotonda Luis Navarro Pérez.**

*En coherencia con lo expuesto en apartados anteriores, esta alternativa parte de dos invariantes; la redelimitación del sistema general y la reclasificación como suelo urbano consolidado de parte del mismo.*

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	21/75



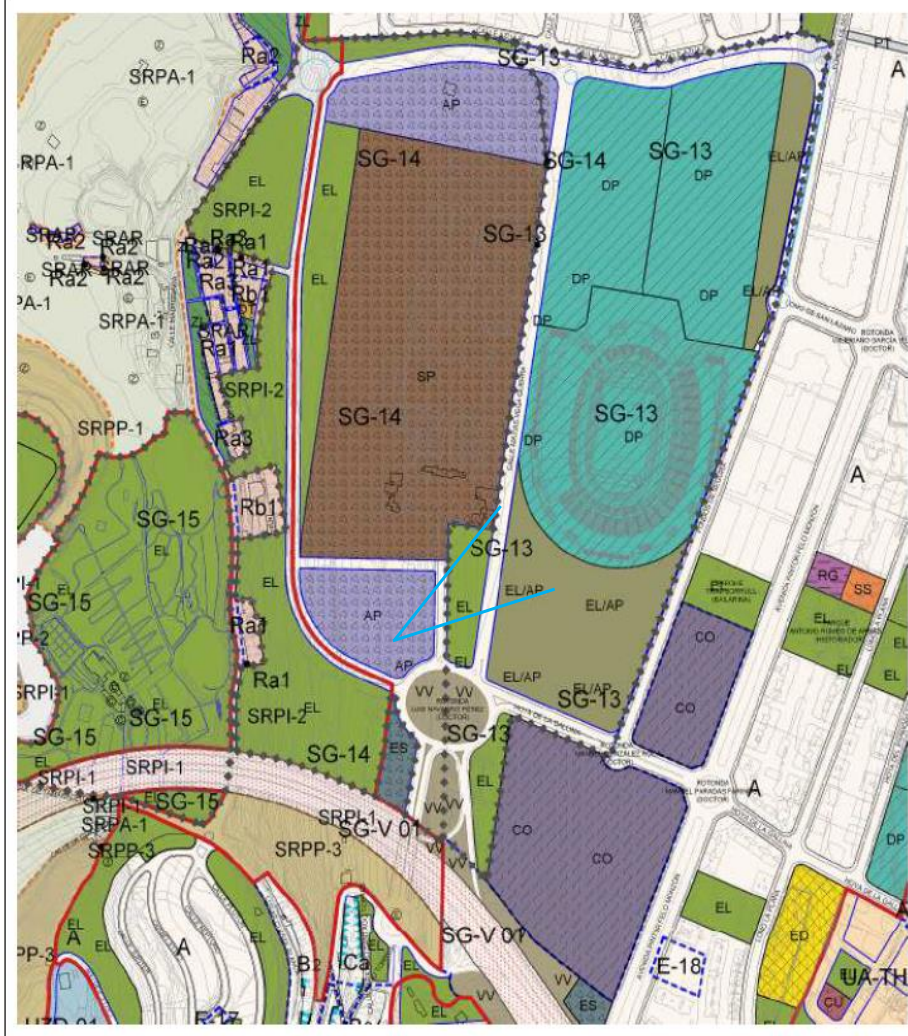
ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2009754ad10a0c0049307e5375080e20v

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Alternativa 2.



La estación de servicio se sitúa en el extremo sureste del ámbito de la modificación, situándose junto a la rotonda Luis Navarro Pérez (Doctor) y a la vía de conexión con el núcleo de Almatriche.

**Se delimita una parcela calificada como Estación de Servicio, para el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el referido Convenio y Adenda suscritos, .... Esta parcela coincide con la prevista para uso deportivo en la ordenación del sistema general del PGO-2012....**

Por otro lado, la parcela situada junto a la vía de acceso al cementerio y la citada rotonda (actual ESR-16 del PGO-2012) se califica como aparcamiento en superficie sin edificabilidad para terminar de conformar la manzana delimitada con el mismo uso en el sistema general SG-14. Con esta propuesta no sólo se consolida el uso en esa manzana, sino que se incrementa la oferta de aparcamientos en la zona.

Código Seguro de verificación:ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	22/75



ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2006754ad10a0c041307e5375080e2b1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Por tanto, la parcela se encuentra destinada a **ESTACIÓN DE SERVICIO**, y bajo este supuesto se realiza la valoración.

A efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su realidad física ya que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

#### 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

##### TR Ley de suelo RDL 7/2015

###### Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

###### Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

7

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1559

Código Seguro de verificación:ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	23/75



ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2009754ad10a0cc049307e5375080e267

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**2. Las valoraciones se entienden referidas:**

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

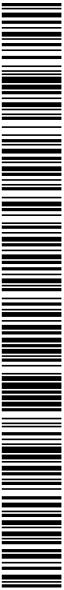
Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	24/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2009754ad10a0cc049307e5375080e267



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

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

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
- b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**

- 1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.
- 2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.
- 3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.
- 4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.
- 5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

**Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.**

- 1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
- 2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
- 3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

- 1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	25/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2009734ad10a0c0049307e5375080e26v1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

$VRS$  = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

$V_v$  = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

$K$  = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente  $K$ , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

$V_c$  = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, marzo de 2.017, es de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2.015 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

Tal como recoge el artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo, al no estar edificado ha de valorarse por el **método de residual estático, aplicando la edificabilidad asignada por la ordenación urbanística el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.**

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Tal como recoge el artículo 20 del Reglamento de valoraciones, se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.

La parcela objeto de este informe está calificada como Estación de Servicio, donde es de aplicación la **norma para parcelas calificadas con uso estación de servicio.**

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	26/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2009754ad10a0c004907e5375080e20v

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

La **Alternativa 2** del Borrador de Evaluación Ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de G.G. en el ámbito del SG-14 “Cementerio de San Lázaro” no establece una ordenación específica para la parcela por lo que atendemos a la **NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO** del vigente PGO de Las Palmas de G.C.

### NORMA ES

**Uso cualificado:** Estación de Servicio

**Usos complementarios:** Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio o Local Comercial de Tipo I y Taller de Automoción Tipo II.

**Edificabilidad:** 0,25 m /m (primeros 2.000 m ) y 0,10 m /m (superficie restante). (\*)

**Altura máxima:** 2 plantas.

(\*) Edificabilidad máxima =  $(0,25 \text{ m /m} \times 2.000,00 \text{ m}) + (0,1 \text{ m /m} \times 472,00 \text{ m}) = 547,20 \text{ m}$

## 6.2. DATOS DE LA ESTACION DE SERVICIOS

Se plantea la hipótesis de una estación de servicios de 500,00 m cc (no excede la edificabilidad máxima) que incluye marquesina, tienda, cafetería, pequeño taller y tren de lavado. Cuenta con 6 surtidores de 8 mangueras y dos depósitos de 30.000 litros y dos depósitos de 40.000 litros.

## 6.3. VALOR DE MERCADO

Para establecer el valor de venta se realiza un **estudio de mercado estadísticamente significativo** de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables.

Debido al uso del inmueble, este es, Estación de Servicios, **no existen suficientes muestras comparables** que establezcan el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración.

Por tanto, y puesto que el inmueble es susceptible de producir **rentas se aplica el METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS para determinar el valor de mercado de este inmueble.**

### 6.3.1 CALCULO DE LA INVERSIÓN

#### COSTES DE CONSTRUCCIÓN

#### EDIFICACIÓN

#### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.017) mediante la aplicación del coeficiente de actualización establecido:

$$\text{MBC2 (2.017)} = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,1 = 715,00 \text{ €/m}^2$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,40 y 0,15, establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción ESTACIONES DE SERVICIO, categoría tipo de construcción media 2.3.1.3 y OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR categoría tipo de construcción media 10.3.2.4

Código Seguro de verificación:ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	27/75



ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2009754ad10a0c0049307e5375080e20v

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

MBC2 Est. Serv.(2.017) = 715,00 €/m<sup>2</sup>x 1,40 = 1.001,00 €/m<sup>2</sup>  
MBC2 Obras Urb.(2.017) = 715,00 €/m<sup>2</sup>x 0,15 = 107,25 €/m<sup>2</sup>

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

V <sub>Cp</sub> ESTACIONES DE SERVICIO (PC)	1.001,00€/m <sup>2</sup>
V <sub>Cp</sub> OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR (PC)	107,25 €/m <sup>2</sup>

COSTES AÑADIDOS representan un 17,00 % sobre el PEM e incluyen:

- Control de calidad y seguros obligados.
- Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.
- Licencia de obras.
- Registro, notario, impuestos.

**RESUMEN DE COSTES TOTALES (V<sub>c</sub>)**

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) URBANIZACIÓN INTERIOR
Coste construcción (PC)	1.001,00 (€/m <sup>2</sup> cc)	107,25 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	140,14 (€/m <sup>2</sup> cc)	15,01 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (V<sub>c</sub>)</b>	<b>1.141,14 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>122,26 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Por otro lado, según la situación actual del inmueble en proyecto no se aplicará coeficiente de depreciación física por elemento considerado.

Coef. Corrector	1
Depreciación estimada	0%

Y los cálculos del coste de construcción se reflejan en el siguiente cuadro:

EDIFICIO	Sup. Adoptada (m <sup>2</sup> c)	C. Const. Unit. (€/m <sup>2</sup> c)	C.C.Unit.Adopt. (€/m <sup>2</sup> c)	Gtos.Generales (€/m <sup>2</sup> c)	Depreciación
ESTACION DE SERVICIO TOTAL	500,00	1.141,14	1.001,00	140,14	0,00%
ELEMENTOS					
URBANIZACIÓN Y OBRA CIVIL	2.472,00	122,26	107,25	15,02	0,00%

Debido a la imposibilidad de medición del elemento Depósito y Surtidores, el cálculo de su coste de construcción se ha hallado según su capacidad y función. Se ha establecido una vida útil igual al del inmueble y su coste de construcción, incluida la parte proporcional de obra civil y albañilería, es el siguiente:

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	28/75



2009754ad10a0c004907e5375080e20v

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



## DEPÓSITOS Y TANQUES

TANQUE	Capacidad (litros)	Antigüedad	Depreciación	Valor Inicial (€/l)	Valor a nuevo (€)	Valor Actual (€)
Nº 1	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
Nº 2	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
Nº 3	40.000,00	0	0,00%	0,30	12.000,00	12.000,00
Nº 4	40.000,00	0	0,00%	0,30	12.000,00	12.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>140.000,00</b>				<b>42.000,00 €</b>	<b>42.000,00 €</b>

## SURTIDORES TREN DE LAVADO

SURTIDOR	Antigüedad	Depreciación	Valor a nuevo	Valor Actual
1 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
2 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
3 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
4 (2 mangueras)	0	0,00%	32.000,00 €	32.000,00 €
5 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
6 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
<b>TREN DE LAVADO</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>120.000,00 €</b>	<b>120.000,00 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>332.000,00</b>	<b>332.000,00 €</b>

## TOTAL, DEPÓSITOS , SURTIDORES Y TREN DE LAVADO

Suma Total Tanques y Surtidores. Valor a nuevo	374.000,00 €	
Pérdida Valor por Depreciación	0,00 €	0,00%
Suma Total Tanques y Surtidores. Valor Actual	374.000,00 €	

Por tanto, la inversión inicial en edificios y elementos es:

Costes Construcción Total	1.139.622,00 €
Gastos Generales Totales	107.187,08 €
<b>Coste Construcción a Nuevo Total</b>	<b>1.246.809,08 €</b>

## CÁLCULO DEL COSTE DE LAS INVERSIONES FUTURAS

En los Flujos de Caja operativos hay que tener en cuenta la inversión en reformas y en mobiliario de la explotación a lo largo de su vida útil. Se estima que la inversión será un porcentaje sobre el coste de construcción del edificio cada vez que se produzcan. Estos datos vienen reflejados en la tabla siguiente:

CUADRO DE INVERSIONES FUTURAS						
Concepto	Porcentaje sobre Coste Construcción	Importe	Nº Periodos	Periodo en el que se realiza la inversión		
Mobiliario	2,00%	24.936,18 €	3	8	16	25
Reformas	4,00%	49.872,36 €	3	9	17	27
<b>TOTAL INVERSIONES</b>		<b>224.425,63 €</b>	<b>6</b>			

Todas estas inversiones futuras tendrán, del mismo modo que el edificio, una amortización anual desde el momento en que comience su vida útil.

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	29/75



### 6.3.2 INFORMACIÓN DE MERCADO

#### ANTECEDENTES.

Se ha considerado que el mercado comparable está constituido por inmuebles de las mismas características situadas en zonas cercanas. Tras el estudio de este mercado, se ha encontrado una oferta de similares características en el que los precios de los servicios se situarían cercanos a los del inmueble valorado.

#### OFERTA.

Escasa para inmuebles de similares características y categoría. La oferta de servicios similares en la zona es Media.

#### DEMANDA.

Baja para inmuebles de similares características y categoría. La demanda de servicios similares en la zona es Media.

#### RELACIÓN OFERTA - DEMANDA.

Pequeña desviación en favor del ofertante ya instalado debido al control que por parte de la administración se lleva a cabo en inmuebles de este tipo y debido a que la gasolina es un bien con una elasticidad baja. No obstante, la relación se está equilibrando lentamente en los últimos años debido a la introducción de medidas liberalizadoras del sector y a las energías competidoras.

#### VALORES MEDIOS HOMOGENIZADOS.

Para obtener los valores, se ha dispuesto de los ratios medios del sector. Se considera suficiente como punto de partida para realizar la valoración de la explotación económica, aunque los datos deberán ser homogeneizados al calcular los flujos de caja ya que en los precios de los servicios se deberán tener en cuenta otros factores que los condicionan, como accesibilidad, visibilidad, zona, calidad, etc. En este caso concreto, tanto los precios como la ocupación se han estimado en base a datos medios obtenidos, debido a su situación y calidad.

### 6.3.4 INFORMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

NEGOCIO EXPLOTADO: Estación de Servicios

CALIDAD DEL NEGOCIO: Media

Se utiliza el método de actualización de rentas para calcular un valor técnico que se denominará valor por actualización para determinar el valor de mercado. De esta forma, se aplicará el método de actualización conforme a lo especificado en los artículos 25 a 33 de la Orden ECO 805/2003.

Aplicando el artículo 30 de dicha orden, se han utilizado los ratios medios, corregidos según la localización del inmueble, las características particulares y las perspectivas económicas del sector, además de las cuantías propias de la explotación, si procede. El Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

Otro aspecto a tener en cuenta es el Efecto del Escudo Fiscal de los Intereses. El concepto hace referencia a la estrategia para reducir los impuestos mediante desgravaciones fiscales ya que el pago de los intereses de la deuda es un gasto desgravable que servirá para reducir el pago de impuestos. Es por ello que en el presente informe se ha optado por aplicar el Escudo Fiscal en la estimación de la tasa

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	30/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2009754ad10a0c0049307e5375080e20v

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

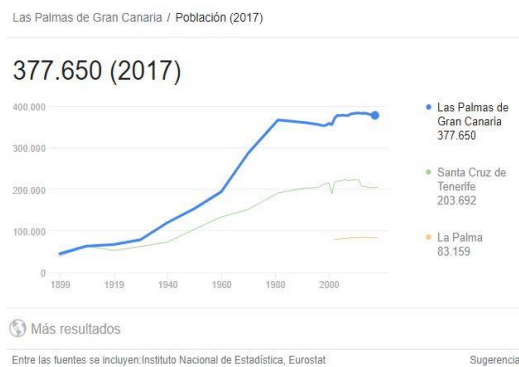
impositiva media que se aplicará en la tabla de flujos de caja, aparte de incluir otras desgravaciones por otros conceptos complementarios.

En el estudio financiero siguiente no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el igic, ni la inflación (por ser valores constantes), por tanto, la generación de los ingresos y gastos sólo dependerá del nivel de consumo y del precio fijado. Además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

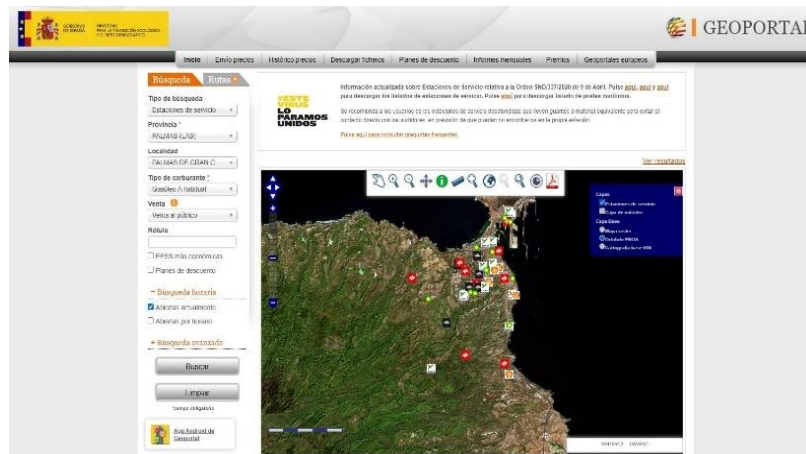
**INGRESOS.**

Para realizar el informe se ha optado por utilizar las ratios medios del sector para inmuebles de similares características y ubicación. Se han estimado los ingresos homogeneizando datos comparables y dependiendo del nivel de consumo, del precio fijado y de los servicios complementarios que proporciona el inmueble.

Para fijar la demandan se ha acudidos a los datos y gráficas del INE población de Las Palmas de Gran Canaria, de la página virtual Geoport, Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y turismo.



Asimismo, se ha comprobado que existen 51 gasolineras en Las Palmas de Gran Canaria. Fuente: Geoport.



Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	31/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2009754ad10a0c0a04907e5375080e20v

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Conforme a los datos extraídos del IMD y las características del emplazamiento, se establece que **al día reposta una media de 400 vehículos**, y que lo harán por **unos 25 litros cada uno**.

Para hallar el precio medio, se ha contado con datos extraídos del informe mensual de "Precios de Carburantes y Combustibles" publicado por el Ministerio para la Transición Ecológica. Los métodos de cálculo se especifican en el mencionado boletín (<https://energia.gob.es/petroleo/Informes/InformesMensuales/Paginas/InformesMensuales.aspx>), sobre información del precio de los carburantes en las estaciones de servicio de la Provincia, y se han obtenido datos de Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y turismo, con los consumos en Canarias en el año 2.017.

**Consumos de gasolinas, gasóleos y fuelóleos en Canarias (t)**

	2014	2015	2016
<b>Gasolina</b>	<b>476.880</b>	<b>484.050</b>	<b>501.656</b>
Gasolina 95 I.O.	360.341	362.307	371.129
Gasolina 98 I.O.	116.540	121.743	130.528
<b>Gasóleo</b>	<b>759.003</b>	<b>775.422</b>	<b>839.152</b>
Gasóleo A	621.605	640.747	662.669
Gasóleo B	0	7	0
Gasóleo C	137.398	134.669	176.483
<b>Fuelóleo BIA</b>	<b>1.032.525</b>	<b>1.096.004</b>	<b>1.156.286</b>

Fuente: Corporación de Reservas Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

38 Consumo

**Precio MEDIO del combustible G95 y Gasoil:**

AÑO	MES	PRODUCTO	AMBITO	PVP medio mensual (c€/litro)G95	PVP medio mensual (c€/litro)GOA
2016	Marzo	G95	Las Palmas	85,4	
2016	Marzo	GOA	Las Palmas		75,5
2016	Abril	G95	Las Palmas	88,8	
2016	Abril	GOA	Las Palmas		77,7
2016	Mayo	G95	Las Palmas	90,5	
2016	Mayo	GOA	Las Palmas		80,1
2016	Junio	G95	Las Palmas	93,3	
2016	Junio	GOA	Las Palmas		83,6
2016	Julio	G95	Las Palmas	92,4	
2016	Julio	GOA	Las Palmas		83,4
2016	Agosto	G95	Las Palmas	90,4	
2016	Agosto	GOA	Las Palmas		81,5
2016	Septiembre	G95	Las Palmas	91,6	
2016	Septiembre	GOA	Las Palmas		82,8
2016	Octubre	G95	Las Palmas	93,0	
2016	Octubre	GOA	Las Palmas		84,4
2016	Noviembre	G95	Las Palmas	93,4	
2016	Noviembre	GOA	Las Palmas		85,0
2016	Diciembre	G95	Las Palmas	95,1	
2016	Diciembre	GOA	Las Palmas		87,0
2017	Enero	G95	Las Palmas	97,2	
2017	Enero	GOA	Las Palmas		89,1
2017	Febrero	G95	Las Palmas	97,8	
2017	Febrero	GOA	Las Palmas		89,5
<b>TOTAL PROMEDIO</b>				<b>92,4</b>	<b>83,3</b>

16

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1568

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	32/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2009754ad10a0c0049307e5375080e20v

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Precio MEDIO del combustible G98:**

FECHA INICIO PERIODO	FECHA FINAL PERIODO	PRODUCTO	MEDIO LAS PALMAS (c€/litro)
07/03/2016	14/03/2016	G98	93,33
14/03/2016	21/03/2016	G98	94,26
21/03/2016	28/03/2016	G98	95,53
28/03/2016	04/04/2016	G98	96,88
04/04/2016	11/04/2016	G98	97,55
11/04/2016	18/04/2016	G98	98,02
18/04/2016	25/04/2016	G98	97,64
25/04/2016	02/05/2016	G98	97,84
02/05/2016	09/05/2016	G98	99,01
09/05/2016	16/05/2016	G98	100,01
16/05/2016	23/05/2016	G98	100,84
23/05/2016	30/05/2016	G98	100,64
30/05/2016	06/06/2016	G98	101,88
06/06/2016	13/06/2016	G98	103,19
13/06/2016	20/06/2016	G98	104,18
20/06/2016	27/06/2016	G98	104,06
27/06/2016	04/07/2016	G98	103,72
04/07/2016	11/07/2016	G98	103,72
11/07/2016	18/07/2016	G98	104,29
18/07/2016	25/07/2016	G98	103,66
25/07/2016	01/08/2016	G98	101,79
01/08/2016	08/08/2016	G98	101,08
08/08/2016	15/08/2016	G98	100,96
15/08/2016	22/08/2016	G98	100,05
22/08/2016	29/08/2016	G98	100,27
29/08/2016	05/09/2016	G98	101,05
05/09/2016	12/09/2016	G98	102,19
12/09/2016	19/09/2016	G98	102,50
19/09/2016	26/09/2016	G98	101,50
26/09/2016	03/10/2016	G98	101,85
03/10/2016	10/10/2016	G98	102,18
10/10/2016	17/10/2016	G98	102,38
17/10/2016	24/10/2016	G98	103,18
24/10/2016	31/10/2016	G98	104,40
31/10/2016	07/11/2016	G98	104,62
07/11/2016	14/11/2016	G98	104,79
14/11/2016	21/11/2016	G98	104,32
21/11/2016	28/11/2016	G98	103,32
28/11/2016	05/12/2016	G98	103,01
05/12/2016	12/12/2016	G98	103,99
12/12/2016	19/12/2016	G98	105,09
19/12/2016	26/12/2016	G98	106,14
26/12/2016	02/01/2017	G98	106,60
02/01/2017	09/01/2017	G98	107,29
09/01/2017	16/01/2017	G98	108,01
16/01/2017	23/01/2017	G98	108,95
23/01/2017	30/01/2017	G98	108,80
30/01/2017	06/02/2017	G98	108,68
06/02/2017	13/02/2017	G98	108,72
13/02/2017	20/02/2017	G98	109,25
20/02/2017	27/02/2017	G98	109,65
27/02/2017	06/03/2017	G98	110,18
TOTAL PROMEDIO			102,83

2009754ad10a0cc0049307e5375080e20v

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	33/75



ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==



Además, mediante un porcentaje de la venta total de carburante, **se han establecido unos ingresos accesorios por venta en la tienda, lavadero y otros.** Se ha establecido que estos ingresos derivan de los ingresos por carburantes porque dependen en un altísimo porcentaje del volumen de vehículos que repostan en la estación de servicio.

**DATOS PARA HALLAR EL PRECIO MEDIO DEL CARBURANTE**

DISTRIBUCIÓN DEL CONSUMO Y PRECIOS DE GASOLINAS EN LA ZONA						
HIDROCARBURO	CONSUMO (Kt)	PORCENTAJE	PRECIO MEDIO (€/L)		VALOR PONDERADO (€/L)	
GASOLINA 95	371	33,07%	0,924	€/l	0,3055294	€/l
GASOLINA 98	130	11,59%	1,028	€/l	0,1191435	€/l
TOTAL GASOLINAS	501	44,65%				
GASÓLEO A	621	55,35%	0,833	€/l	0,4610455	€/l
GASÓLEO B	0	0,00%		€/l	0	€/l
GASÓLEO C	0	0,00%		€/l	0	€/l
TOTAL GASÓLEOS	621	55,35%				
VALOR MEDIO DEL LITRO DE CARBURANTE			0,92843	€/l	0,8857	€/l

**DATOS UTILIZADOS PARA LA VALORACIÓN**

DATOS DE CÁLCULO DE CARBURANTE	
0,8857 €	Precio del Carburante adoptado
400	Número de coches de media al día
25	Litros de media por coche
3.650.000,00 €	Litros vendidos al año
3.232.872,01 €	IMPORTE VENTA CARBURANTE

DATOS DE CÁLCULO DE TIENDA	
7,00%	Porcentaje de ingreso por Tienda
226.301,04 €	IMPORTE VENTA TIENDA

DATOS DE CÁLCULO DE LAVADERO	
3,80%	Porcentaje de ingreso por Lavado
122.849,14 €	IMPORTE VENTA LAVADERO

DATOS DE CÁLCULO DE TALLER	
2.250,00 €	Alquiler mensual
12,00 €	0
27.000,00 €	IMPORTE VENTA TALLER

DATOS DE CÁLCULO DE BAR-CAFETERÍA	
150	Capacidad máxima diaria restaurante
30,00%	Porcentaje medio de ocupación diaria
7,00 €	Precio menú
114.975,00 €	IMPORTE VENTA BAR CAFETERÍA

DATOS DE CÁLCULO DE OTROS	
1,50%	Porcentaje ingreso por otros conceptos
48.493,08 €	IMPORTE VENTA OTROS

Código Seguro de verificación:ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	34/75



ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2009754ad10a0c0a04907e5375080e2b7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Debido a que se trata de un inmueble en proyecto, minoramos los ingresos en el periodo 1º al 50% para consolidar la producción del negocio al máximo en el 2º periodo. Por tanto, los periodos considerados y el aumento de producción serán:

Periodos	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final
Periodos	1	2	3	15	16	30	31	35
Porcentaje Δ Producción	50,00%		100%		100%		100%	

En consecuencia, teniendo en cuenta todos los datos anteriores, el valor de cobros en Euros es:

#### RESUMEN DE INGRESOS POR AÑOS:

INGRESOS	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	1	2	3	5	6	21	22	35
CARBURANTE	1.616.436,01 €		3.232.872,01 €		3.232.872,01 €		3.232.872,01 €	
TIENDA	113.150,52 €		226.301,04 €		226.301,04 €		226.301,04 €	
LAVADERO	61.424,57 €		122.849,14 €		122.849,14 €		122.849,14 €	
TALLER	13.500,00 €		27.000,00 €		27.000,00 €		27.000,00 €	
BAR-CAFETERÍA	57.487,50 €		114.975,00 €		114.975,00 €		114.975,00 €	
OTROS	24.246,54 €		48.493,08 €		48.493,08 €		48.493,08 €	
INGRESOS TOTALES	1.886.245,14 €		3.772.490,27 €		3.772.490,27 €		3.772.490,27 €	

#### GASTOS

La generación de los pagos comienza a la vez que los ingresos y están en función de éstos, de tal forma que cada gasto representa un porcentaje sobre el valor de los ingresos en un periodo. Por tanto, la generación de pagos dependerá principalmente de la cuantía de los cobros y del consumo de los productos. El porcentaje adoptado hace referencia a la economía de escala del inmueble.

Según la estimación adoptada, los gastos no recuperables, es decir sin inclusión de impuestos ni amortización, expresados como porcentaje sobre los ingresos antes calculados para estaciones de servicio de este tamaño con economía de escala, son los siguientes:

CONCEPTO	Periodo 1º	Periodo 2º	Periodo 3º	Periodo 4º
Aprovisionamiento	76,79%	76,79%	76,79%	76,79%
Reparación y conservación	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Prima de seguros	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Suministros	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Sueldos y salarios	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Otros	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
TOTAL	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%

El resumen de gastos en Euros viene reflejado en la siguiente tabla:

Código Seguro de verificación: ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	35/75



GASTOS	Periodo 1°		Periodo 2°		Periodo 3°		Periodo 4°	
	1	2	3	5	6	21	22	35
Aprovisionamiento	1.448.528,69 €		2.897.057,38 €		2.897.057,38 €		2.897.057,38 €	
Reparación y conservación	13.203,72 €		26.407,43 €		26.407,43 €		26.407,43 €	
Prima de seguros	1.886,25 €		3.772,49 €		3.772,49 €		3.772,49 €	
Suministros	37.724,90 €		75.449,81 €		75.449,81 €		75.449,81 €	
Sueldos y salarios	94.312,26 €		188.624,51 €		188.624,51 €		188.624,51 €	
Otros	99.027,87 €		198.055,74 €		198.055,74 €		198.055,74 €	
<b>GASTOS TOTALES</b>	<b>1.694.683,68 €</b>		<b>3.389.367,36 €</b>		<b>3.389.367,36 €</b>		<b>3.389.367,36 €</b>	

Beneficio Bruto	191.561,45 €	383.122,91 €	383.122,91 €	383.122,91 €
Amort. y T medios anuales	118.868,47 €	118.868,47 €	118.868,47 €	118.868,47 €
<b>COSTES TOTALES</b>	<b>1.813.552,15 €</b>	<b>3.508.235,83 €</b>	<b>3.508.235,83 €</b>	<b>3.508.235,83 €</b>
% Gastos s/ingresos	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%
% Costes s/ingresos	96,15%	93,00%	93,00%	93,00%

### 6.3.5 AMORTIZACIÓN

Según el artículo 27.3, el Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra. Es por ello que, dado que se ha calculado el coste de construcción y las inversiones futuras, se debe establecer la amortización anual por cada periodo.

### CUADRO DE AMORTIZACIONES

CONCEPTO A AMORTIZAR	Mínimo	Máximo	Media Adoptada	Importe anual
Edificio	50,00	100,00	55,00	10.374,00 €
Elementos	20,00	40,00	30,00	22.541,30 €
Maquinaria, Mobiliario y enseres iniciales	12,00	25,00	20,00	21.300,00 €
Otra Inversión inicial	50,00	100,00	50,00	0,00 €
Mobiliario nº1	8,33	18,00	15,00	1.662,41 €
Mobiliario nº2	8,33	18,00	10,00	2.493,62 €
Mobiliario nº3	8,33	18,00	10,00	2.493,62 €
Reforma nº1	El mismo del edificio		46,00	1.084,18 €
Reforma nº2	El mismo del edificio		38,00	1.312,43 €
Reforma nº3	El mismo del edificio		28,00	1.781,16 €

### 6.3.6 RENTA NETA IMPUTABLE.

Una vez estimados los flujos de caja de la explotación económica, sólo se deberán tener en cuenta los imputables al inmueble, para ello se determinarán los flujos de caja operativos y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y los equipos.

### 6.3.7 TIPO IMPOSITIVO

El tipo impositivo medio adoptado a largo plazo que se aplicará a los beneficios netos, teniendo en cuenta el escudo fiscal y otras desgravaciones por otros conceptos complementarios, es del 25,00%

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	36/75



(2.017).

### 6.3.8 TASA DE ACTUALIZACIÓN.

La Tasa de Actualización es aquel tipo unitario que representa para el inversionista medio la diferencia entre un valor realizable hoy y este valor corregido por la tasa y realizable en el futuro, en relación con otras posibilidades de inversión en iguales condiciones de liquidez y riesgo. En dicha tasa el inversionista absorbe, entre otros, los conceptos de inflación, riesgo de la inversión, la pérdida de liquidez, la oportunidad de negocio y la presión fiscal sobre los rendimientos del capital.

Según el artículo 32 de la Orden ECO/805/2003, para las valoraciones acordes a sus criterios, el tipo de actualización se calculará sumando un diferencial positivo a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado publicado por un organismo público o por un mercado organizado. Posteriormente el resultado será convertido a términos reales mediante la aplicación de un índice de precios adecuado. Esta tasa deberá ser similar al del mercado respecto a operaciones similares y sus componentes deberán ser justificados debidamente

### Cálculo de la Tasa de Actualización.

Una vez definidas las variables, se hallarán las cuantías según los siguientes datos:

**Tasa mínima estimada del uso que se valora en este informe 2.017: 7,00%**

### 6.3.9 FLUJOS DE CAJA

Año	Ingresos	Gastos	CF Bruto	Amortiz.	Inv. Bruta	Impuestos	FC Libre	FC actualiz.
1	1.886.245,14 €	1.694.683,68 €	191.561,45 €	34.577,71 €	€	39.245,93 €	152.315,52 €	142.350,95 €
2	1.886.245,14 €	1.694.683,68 €	191.561,45 €	34.577,71 €	€	39.245,93 €	152.315,52 €	133.038,27 €
3	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	34.577,71 €	€	87.136,30 €	295.986,61 €	241.613,24 €
4	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	34.577,71 €	€	87.136,30 €	295.986,61 €	225.806,77 €
5	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	34.577,71 €	€	87.136,30 €	295.986,61 €	211.034,36 €
6	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	34.577,71 €	€	87.136,30 €	295.986,61 €	197.228,38 €
7	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	34.577,71 €	€	87.136,30 €	295.986,61 €	184.325,58 €
8	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	34.577,71 €	24.936,18 €	87.136,30 €	271.050,43 €	157.753,82 €
9	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	36.240,13 €	49.872,36 €	86.720,70 €	246.529,85 €	134.095,90 €
10	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.324,31 €	€	86.449,65 €	296.673,26 €	150.813,64 €
11	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.324,31 €	€	86.449,65 €	296.673,26 €	140.947,33 €
12	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.324,31 €	€	86.449,65 €	296.673,26 €	131.726,47 €
13	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.324,31 €	€	86.449,65 €	296.673,26 €	123.108,85 €
14	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.324,31 €	€	86.449,65 €	296.673,26 €	115.055,00 €
15	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.324,31 €	€	86.449,65 €	296.673,26 €	107.528,04 €
16	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	35.661,90 €	24.936,18 €	86.865,25 €	271.321,47 €	91.905,97 €
17	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	38.155,51 €	49.872,36 €	86.241,85 €	247.008,70 €	78.196,63 €
18	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	39.467,95 €	€	85.913,74 €	297.209,17 €	87.933,47 €
19	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	39.467,95 €	€	85.913,74 €	297.209,17 €	82.180,81 €

21

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	37/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2009754ad10a0cc0049307e5375080e26v

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

20	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	39.467,95 €	€	-	85.913,74 €	297.209,17 €	76.804,50 €
21	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	39.467,95 €	€	-	85.913,74 €	297.209,17 €	71.779,90 €
22	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	39.467,95 €	€	-	85.913,74 €	297.209,17 €	67.084,02 €
23	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	39.467,95 €	€	-	85.913,74 €	297.209,17 €	62.695,35 €
24	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.805,53 €	€	-	86.329,34 €	296.793,56 €	58.511,85 €
25	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.805,53 €	24.936,18 €	-	86.329,34 €	271.857,38 €	50.089,50 €
26	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	40.299,15 €	€	-	85.705,94 €	297.416,97 €	51.213,86 €
27	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.805,53 €	49.872,36 €	-	86.329,34 €	246.921,20 €	39.737,12 €
28	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	39.586,69 €	€	-	85.884,05 €	297.238,85 €	44.705,38 €
29	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	39.586,69 €	€	-	85.884,05 €	297.238,85 €	41.780,73 €
30	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	39.586,69 €	€	-	85.884,05 €	297.238,85 €	39.047,41 €
31	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	17.045,39 €	€	-	91.519,38 €	291.603,53 €	35.801,04 €
32	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	17.045,39 €	€	-	91.519,38 €	291.603,53 €	33.458,92 €
33	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	17.045,39 €	€	-	91.519,38 €	291.603,53 €	31.270,02 €
34	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	17.045,39 €	€	-	91.519,38 €	291.603,53 €	29.224,31 €
35	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	17.045,39 €	€	-	91.519,38 €	291.603,53 €	27.312,44 €

Total CFL Actualizado: 3.392.245,00 €  
 Valor reversión suelo actualizado: 221.714,25 €  
 Valor reversión construcción act. 0,00 €

<b>VAN inmobiliario hoy</b>	<b>3.613.959,25 €</b>
-----------------------------	-----------------------

**VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO ESTACIÓN DE SERVICIO**

El valor unitario de venta para la edificación de estación de servicio será el Valor de reposición neto dividido entre la superficie construida (500,00 m ):

<b>V<sub>v</sub> ES</b>	<b>7.227,91 €/m<sup>2</sup></b>
-------------------------	---------------------------------

**6.4. VALORACIÓN SUELO URBANIZADO**

El valor de repercusión del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

$$\text{VRS} = (V_v / K) - V_c$$

VRS ES.= (7.227,91 / 1,4) - 2.493,61 = 2.669,18 €/m<sup>2</sup>

**VRS ES.= 2.669,18 €/m<sup>2</sup>**

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	38/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

2009754ad10a0c004907e5375080e20v

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

ELEMENTO	SUPERFICIE EDIFICABLE	REPERCUSION DE SUELO	VALOR
ESTACION DE SERVICIO	500,00 m cc	2.669,18 €/m <sup>2</sup>	<b>1.334.590,00 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR DEL SUELO DE USO ESTACIÓN DE SERVICIO A 1.334.590,00 €.**

**7. VALORACIÓN DE TASACIÓN**

SUPERFICIE DE SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
2.472,00 m s	539,88 €/m <sup>2</sup>	<b>1.334.590,00 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS NOVENTA EUROS (1.334.590,00 €).**

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

**FAYNA M. NAVARRO GARCIA  
ARQUITECTO SUPERIOR**

2009754ad10a0c0049307e5375080e20v

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

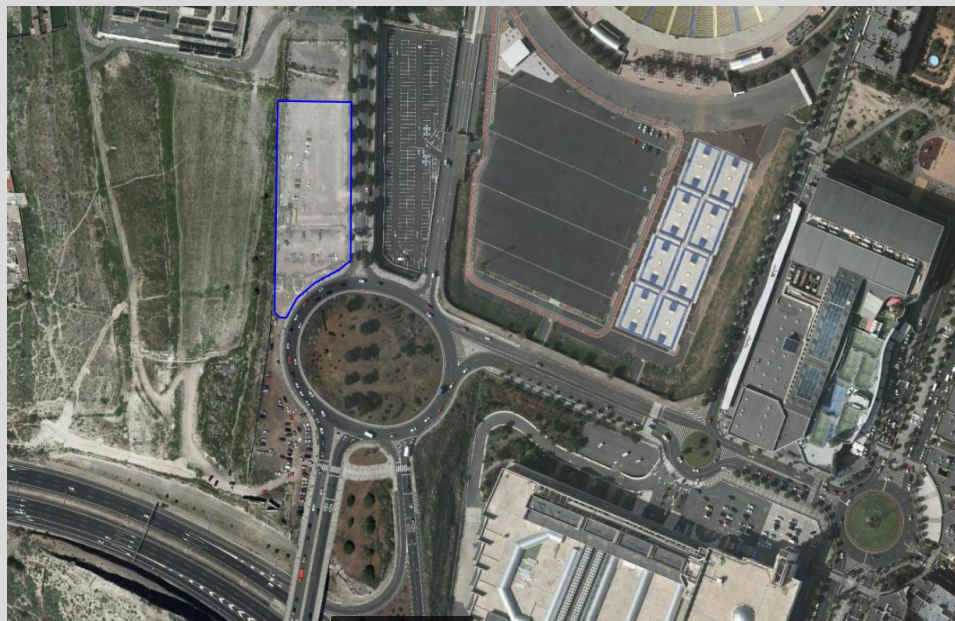
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	39/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==



**INFORME DE VALORACIÓN  
DE PARCELA URBANA CALIFICADA COMO APARCAMIENTO AL AIRE LIBRE  
situada en San Lázaro, Siete Palmas, T.M. Las Palmas de Gran Canaria**



EXP\_899.2020\_11

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	40/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

0006754ed110020565d07e51a0080e20c

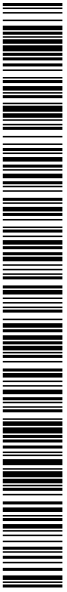


COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

INDICE

1. DESCRIPCIÓN
2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.2. Valor de Mercado.
  - 6.3. Coeficiente K
  - 6.4. Coste de Construcción
  - 6.5. Costes añadidos
  - 6.6. Valoración suelo urbanizado
7. VALOR DE TASACIÓN
8. DOCUMENTACIÓN ANEJA

0006754ed110020565a07e51a0080e20c



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	41/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

**I. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**

SUELO URBANO CALIFICADO COMO APARCAMIENTO EN SUPERFICIE (según Borrador de Evaluación Ambiental estratégica simplificada de la Modificación del PGO de Las Palmas de G.G. en el ámbito del SG-14 “Cementerio de San Lázaro”).

**El suelo objeto de valoración una parcela de superficie 6.605,00 m (antes parcela ESR-16)**

**Descripción la finca:**

**Finca registral nº 108.375:**

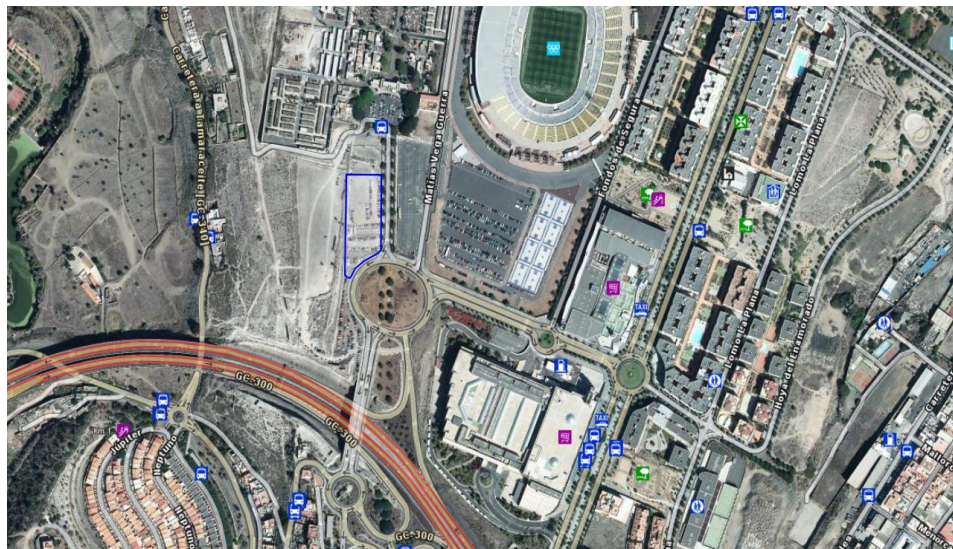
PARCELA DE TERRENO donde dicen “Los Lomos”, hoy San Lázaro, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, con cabida de seis mil seiscientos cinco metros cuadrados (6.605,00 m ).

**Linda:**

Norte, en unos cincuenta y cuatro metros veinticinco centímetros lineales, con finca matriz;  
Sur, con vial de la rotonda que da acceso al vial que da acceso al Cementerio de San Lázaro, en forma ovalada ajustada el vial de la rotonda en unos sesenta metros y setenta decímetros de longitud;  
Este, en unos ciento tres metros once centímetros lineales, con vial de acceso al cementerio San Lázaro;  
Oeste, en unos ciento treinta y un metros setenta centímetros lineales, con finca matriz de donde procede.

**Situación:**

San Lázaro, Siete Palmas, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.



**Referencia registral:**

Según Nota simple registral aportada de fecha 9 de julio de 2.015, la parcela en la que se ubica la Estación de servicio se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 5 de Las Palmas de Gran Canaria, bajo el número de finca 108.375:

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	42/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

0006754e4f1100202555a07e51a0080e28c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

R.P. N° 5 de Las Palmas de Gran Canaria				
FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
108.375	3.361	1414	209	7ª

**Titular:**  
PEDRUZCOS OIL S.L., 100% del pleno dominio.

**Referencia catastral:**  
Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, el suelo objeto de valoración forma parte de la siguiente referencia catastral:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m )
Rústico	35017A002000270000ES	22.794,00 m

(\* ) La superficie catastral incluye la superficie objeto de valoración.

**GOBIERNO DE ESPAÑA** MINISTERIO DE HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
35017A002000270000ES

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
Polígono 2 Parcela 27  
HOYA GALLINA. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO PRINCIPAL: **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN: --

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

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
Polígono 2 Parcela 27  
HOYA GALLINA. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 22.794 TIPO DE FINCA: --

**CULTIVO**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	E.	Pastos	01	18.374
b	I.	Improductivo	00	915
c	E.	Pastos	01	5.705
d	I.	Improductivo	00	719
e	E.	Pastos	01	1.703

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000

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

Viernes, 12 de Junio de 2020

455.000 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mochilero y gases  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

## 2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN

La superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con 6.605,00 m calificados como **APARCAMIENTO EN SUPERFICIE**, según la **alternativa 2** planteada en el Borrador de Evaluación Ambiental estratégica simplificada de la Modificación del PGO de Las Palmas de G.G. en el ámbito del SG-14 "Cementerio de San Lázaro".

Código Seguro de verificación:ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	43/75





REFERENCIA PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m)
	6.605,00 m

La fecha de referencia de esta valoración es **MARZO DE 2.017**, fecha en la que se valora la parcela situada en el acceso de San Lázaro que se entrega a Disa en sustitución de la parcela de la Vega de San José motivando la Adenda al Convenio Urbanístico con fecha 12 de marzo de 2015, otorgado por este Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS S.A. El documento que reubica dicha estación de servicio en el acceso de San Lázaro es la Modificación del PGO de Las Palmas de G.G. en el ámbito del SG-14 “Cementerio de San Lázaro”, en el cual se cambia la calificación de la parcela objeto de este informe a Aparcamiento en superficie.



  PARCELA A VALORAR

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

En relación a la clasificación y categorización urbanística, la parcela objeto de valoración se encuentra incluido en el SISTEMA GENERAL SG-14, en el área conocida como “SAN LÁZARO” del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. El suelo de referencia se encuentra afectado por la Modificación del PGO de Las Palmas de G.G. en el ámbito del SG-14 “Cementerio de San Lázaro”, actualmente en trámite.

La **Alternativa 2** del Borrador de Evaluación Ambiental estratégica de dicha Modificación recoge lo siguiente:

**c. Alternativa 2. Estación de Servicio junto a la rotonda Luis Navarro Pérez.**

*En coherencia con lo expuesto en apartados anteriores, esta alternativa parte de dos invariantes; la redelimitación del sistema general y la reclasificación como suelo urbano consolidado de parte del mismo.*

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	44/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

0006754ed110020565d07e51a0080e20c

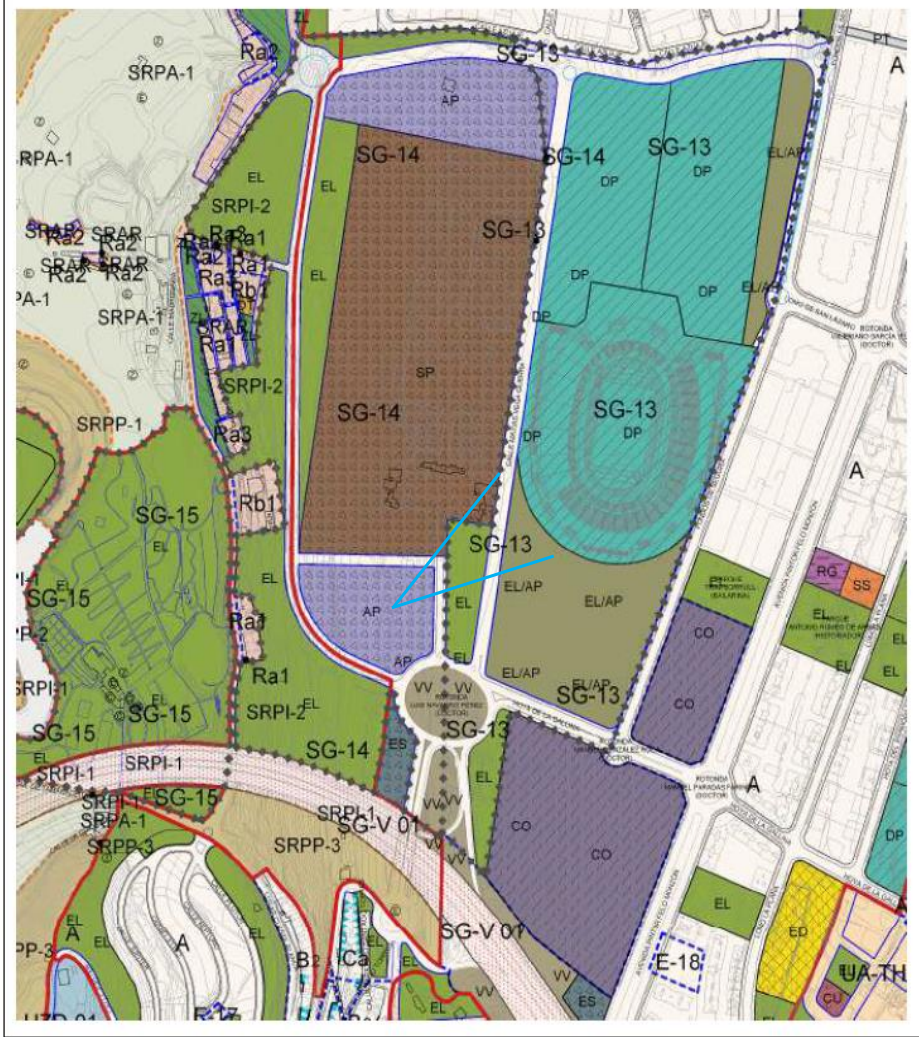
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

0006754ed1100020565a07e51a0080e20c



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Alternativa 2.



La estación de servicio se sitúa en el extremo sureste del ámbito de la modificación, situándose junto a la rotonda Luis Navarro Pérez (Doctor) y a la vía de conexión con el núcleo de Almatriche.

Se delimita una parcela calificada como Estación de Servicio, para el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el referido Convenio y Adenda suscritos, .... Esta parcela coincide con la prevista para uso deportivo en la ordenación del sistema general del PGO-2012....

Por otro lado, la parcela situada junto a la vía de acceso al cementerio y la citada rotonda (actual ESR-16 del PGO-2012) se califica como aparcamiento en superficie sin edificabilidad para terminar de conformar la manzana delimitada con el mismo uso en el sistema general SG-14. Con esta propuesta no sólo se consolida el uso en esa manzana, sino que se incrementa la oferta de aparcamientos en la zona.

Código Seguro de verificación:ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	45/75



ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==



Por tanto, la parcela se encuentra destinada a **APARCAMIENTO EN SUPERFICIE**, y **bajo este supuesto se realiza la valoración.**

A efectos de valoración y conforme al artículo 21 del RDL 2/2015, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su realidad física ya que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

#### 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

##### TR Ley de suelo RDL 7/2015

###### Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

###### Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

7

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1582

Código Seguro de verificación:ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	46/75



ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==

0006754ed1100c0565a07e51a0080e20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**2. Las valoraciones se entienden referidas:**

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	47/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

0006754e4f1100c020565a07e51a0080e29c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

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

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
- b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

## RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

### Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

### Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

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

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

### Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	48/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

0000754e4f140020565a07e51a2080e29c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

$VRS$  = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

$V_v$  = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

$K$  = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente  $K$ , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

$V_c$  = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, marzo de 2.017, es de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2.015 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

Tal como recoge el artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo, al no estar edificado ha de valorarse por el **método de residual estático, aplicando la edificabilidad asignada por la ordenación urbanística el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.**

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Según el uso asignada a la parcela, la misma no tiene edificabilidad, entendida ésta como superficie construida. Sin embargo, la parcela se destina a un uso lucrativo, éste es aparcamiento en superficie por lo que se valora el suelo como si la edificabilidad fuera 1,00 m /m .

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	49/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

0006754ed110020565a07e51a080e29c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

Según la **Alternativa 2** del Borrador de Evaluación Ambiental estratégica de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de G.G. en el ámbito del SG-14 “Cementerio de San Lázaro”, la parcela tiene los siguientes parámetros:

### **PARCELA C (APARCAMIENTO)**

**Superficie del área:** 6.605,00 m  
**Uso:** Aparcamiento en superficie  
**Nº máximo de plazas:** 520 plazas

Por lo que se valorará la parcela con una hipótesis de aparcamiento al aire libre en una extensión de 6.605,00 m . Se estima una superficie por plaza con inclusión de zona de rodadura de 25 m lo que hace un total de 264 plazas, no excediendo el número máximo de plazas permitida.

## 6.2. VALOR DE MERCADO

### ESTUDIO DE MERCADO APARCAMIENTO

Para establecer el valor de venta se realiza un **estudio de mercado estadísticamente significativo a fecha actual de ofertas reales de páginas especializadas de internet**, con un muestreo amplio, **Documento N°1** que se acompaña a este informe.

**Se ha seleccionado 6 testigos de plazas de aparcamiento cubiertas**, próximos al inmueble objeto de este informe (barrio de Siete Palmas) al no existir suficientes muestras de plazas descubiertas. Se analizará la diferencia de valor entre las plazas de garaje cubierta y las descubiertas para establecer un coeficiente que arroje un valor de plaza de aparcamiento descubierta.

Los precios de venta más frecuentes de plazas de aparcamiento cubiertas de similares características en la zona a la que nos ocupan se sitúan en la oscilación de 400,00 €/m<sup>2</sup> y 600,00 €/m<sup>2</sup>.

A continuación, se exponen los datos obtenidos del estudio de mercado realizado:

Nº	Fuente	Dirección	Tipología/ Anejo	Año/ estado	S. const zzcc ( m )	Unitario €/m <sup>2</sup>	Valor Encuestado	Valor Adoptado (€)
1	www.idealista.com	Av. Pintor Felo Monzon, 34 Siete Palmas	Garaje en edif.	1998 Normal	25,00	532,00	14.000,00	13.300,00
2	www.idealista.com	C/ Lomo La Plana, 25 Siete Palmas	Garaje en edif.	2001 Normal	25,00	532,00	14.000,00	13.300,00
3	www.idealista.com	C/ Hoya del Enamorado, 123 Siete Palmas	Garaje en edif.	2001 Normal	25,00	456,00	12.000,00	11.400,00
4	www.idealista.com	Av. Pintor Felo Monzon, 16 Siete Palmas	Garaje en edif.	1997 Normal	25,00	456,00	12.000,00	11.400,00
5	www.idealista.com	Av. Pintor Felo Monzon, 33 Siete Palmas	Garaje en edif.	2001 Normal	25,00	456,00	12.000,00	11.400,00
6	www.idealista.com	C/ Lomo La Plana, 26 Siete Palmas	Garaje en edif.	2001 Normal	25,00	444,60	11.700,00	11.115,00
<b>Promedio</b>						<b>479,43</b>		

*El valor adoptado es el valor encuestado (inicialmente ofertado) al que se le ha descontado un margen de negociación de un 5%.*

En cuanto a la superficie construida con zonas comunes, se adopta una superficie estándar de 25,00 m<sup>zzcc</sup>, coeficiente acorde con la tipología de característica del entorno.

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	50/75

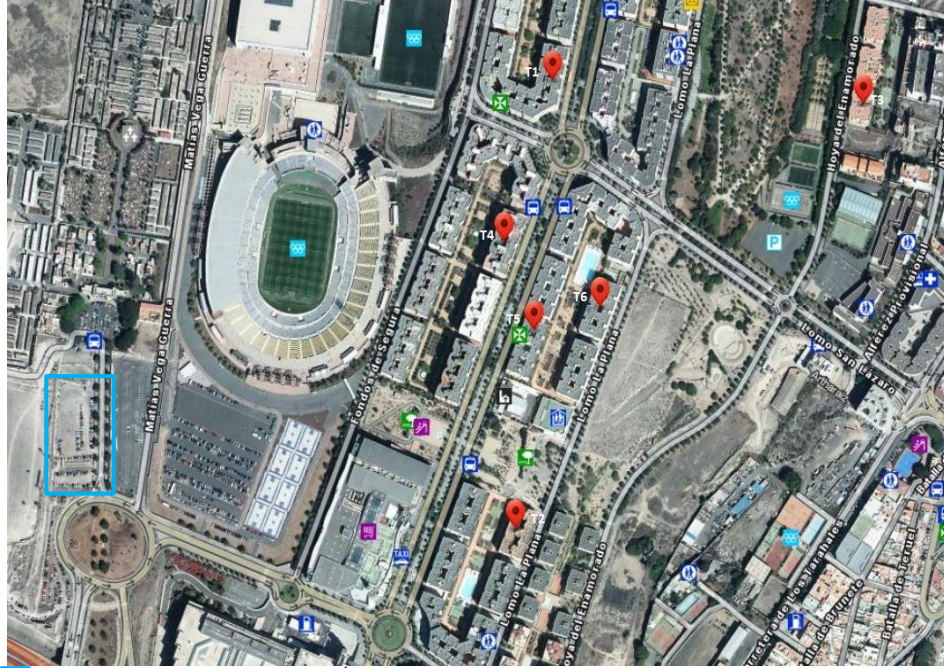


0006754ed110020565a07e51a20080e20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**Ubicación de los testigos:**



▣ PARCELA OBJETO DE VALORACIÓN

**CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN**

Criterio de fecha de toma de datos del comparable (Cf)

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

La fecha a la que se refiere la presente valoración es marzo de 2.017, por lo que las muestras aportadas se homogeneizarán con el siguiente coeficiente:

**Coef. Corrección fecha: 0,8998**

Criterio de antigüedad y estado de conservación (Ca)

Las muestras se homogeneizarán con un coeficiente de antigüedad y estado de conservación. En el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011 se especifica el criterio a seguir para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación:

*El coeficiente Ca (coeficiente por antigüedad y estado de conservación) se ha obtenido de la aplicación de las fórmulas descritas en el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011, teniéndose en cuenta que las muestras presentan un estado de conservación normal, y que la proporción del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario es de  $F= 0,1749$ , resultado de la relación entre el valor unitario de las construcciones (83,84 €/m<sup>2</sup>) y el precio unitario de los garajes característico de la zona, correspondiendo con 479,43 €/m<sup>2</sup>.*

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	51/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

0006754ed1100c02565a07e51a0080e20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Nº	Año Construcción	Antigüedad	$\beta=0,0000$	
			$\beta_i$	Ca
1	1998	22	0,1342	1,0240
2	2001	19	0,1131	1,0202
3	2001	19	0,1131	1,0202
4	1997	23	0,1415	1,0254
5	2001	19	0,1131	1,0202
6	2001	19	0,1131	1,0202

**Criterio tipológico (Ct)**

Es indiscutible la diferencia de valor que tiene el hipotético producto inmobiliario (plazas al aire libre) con las plazas situadas en sótano o edificio (cubiertas) por ello se analizará la diferencia de valor entre las plazas de garaje cubiertas y las descubiertas de una misma zona para establecer un coeficiente de homogeneización por tipología:

Garaje DESCUBIERTO en avenida Rafael Cabrera, 19: 25.000 €

Garaje CUBIERTO en avenida Rafael Cabrera, 24: 36.900 €

$Ct = 25.000 \text{ €} / 36.900 \text{ €} = 0,6775$

Garaje DESCUBIERTO avenida Juan XXIII, 16: 13.000 €

Garaje CUBIERTO avenida Juan XXIII, 16: 20.000 €

$Ct = 13.000 \text{ €} / 20.000 \text{ €} = 0,6500$

Se establece un coeficiente medio de **Ct = 0,6638**

**HOMOGENEIZACION DE COMPARABLES**

Con el criterio anteriormente expuesto se realiza la homogeneización, reflejándose los valores obtenidos en la siguiente tabla:

Nº	Valor unitario	Cf	Ca	Ct	Unitario Homogeneizado (€/m²)
1	532,00	0,8998	1,0240	0,6638	325,39
2	532,00	0,8998	1,0202	0,6638	324,17
3	456,00	0,8998	1,0202	0,6638	277,86
4	456,00	0,8998	1,0254	0,6638	279,27
5	456,00	0,8998	1,0202	0,6638	277,86
6	444,60	0,8998	1,0202	0,6638	270,91
<b>Promedio</b>					<b>292,58</b>

**VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO APARCAMIENTO**

El valor unitario de venta para la edificación de aparcamiento será el valor promedio de los valores homogeneizados de las muestras utilizadas:

<b>V<sub>v</sub> aparcamiento</b>	<b>292,58 €/m²</b>
-----------------------------------	--------------------

**6.3. COEFICIENTE K**

Dicho coeficiente K, se fija en un valor de 1,40, según se establece en el artículo 22.2 del RD 1492/2011, de 24 de octubre.

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	52/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

0006754ed1100c03565a07e51a0080e20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

#### 6.4. COSTE DE CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del coste de construcción se tomará la media del valor obtenido de las tablas de baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y el Catastro.

##### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN COAC

Para el cálculo del valor de construcción por contrata se tomará el valor obtenido de las tablas de baremos orientativos que anualmente actualiza el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

**El Coste del prototipo medio provincial (C<sub>p</sub>) aplicable a la Provincia de Las Palmas es el siguiente: C<sub>p</sub> = 590,09 €/m<sup>2</sup>.**

$$C_o = C_p \times Z \times M \times U_t \times Q \times P \times C_c$$

Coefficientes:

Z Gran Canaria-Zona norte: 0,95

M 500 < S < 5.000 m : 1,00

U<sub>t</sub> Acondicionamiento de parcela: 0,06

Q Estándar: 1,00

P Otros: 1,00

C<sub>c</sub> Aparcamientos: 0,70

$$V_c \text{ apar. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,06 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 33,63 \text{ €/m}^2$$

<b>V<sub>c<sub>o</sub></sub> apar. (PEM)</b>	<b>33,63 €/m<sup>2</sup></b>
--	------------------------------

El coste de construcción por contrata se obtendrá de sumar al anterior coste de construcción los Gastos Generales (16%) y Beneficio Industrial (6%) de la contrata haciendo un total de un 22 %.

$$V_c \text{ apar. (Pc)} = 33,63 \text{ €/m}^2 \times 1,22 = 41,02 \text{ €/m}^2$$

<b>V<sub>C<sub>p</sub></sub> apar. (PC)</b>	<b>41,02 €/m<sup>2</sup></b>
---	------------------------------

##### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.017) mediante la aplicación del coeficiente de actualización establecido:

$$\text{MBC2 (2.017)} = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,1 = 715,00 \text{ €/m}^2$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 0,15 establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una obra de urbanización interior 10.3.2.4.:

$$\text{MBC2 apar. (2017)} = 715,00 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 107,25 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

<b>V<sub>C<sub>p</sub></sub> apar. (PC)</b>	<b>107,25 €/m<sup>2</sup></b>
---	-------------------------------

##### MEDIA COSTES DE CONSTRUCCIÓN

$$\text{Presupuesto ejecución por contrata (PC)} = (41,02 \text{ €/m}^2 + 107,25 \text{ €/m}^2) / 2 = \mathbf{74,13 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Presupuesto de ejecución material (PEM)} = 74,13 \text{ €/m}^2 / 1,22 = 60,76 \text{ €/m}^2$$

Código Seguro de verificación: ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	53/75



0006754e4f11002025e5a07e51a0080e20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 6.5. COSTES AÑADIDOS

COSTES AÑADIDOS		€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	60,76	3,00	1,82
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	60,76	8,00	4,86
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	60,76	4,50	2,73
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	60,76	0,50	0,30

**total gastos generales: 9,71 €/m<sup>2</sup>**

## RESUMEN DE COSTES TOTALES (Vc)

CONCEPTO	VALOR UNITARIO APARCAMIENTO (€/m <sup>2</sup> cc)
Coste construcción (PC)	74,13 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	9,71 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (Vc)</b>	<b>83,84 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

## 6.6 VALORACIÓN SUELO URBANIZADO

El valor de repercusión del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

$$VRS \text{ aparc.} = (292,58 / 1,4) - 83,84 = 125,14 \text{ €/m}^2$$

$$VRS \text{ aparc.} = 125,14 \text{ €/m}^2$$

ELEMENTO	SUPERFICIE EDIFICABLE (*)	REPERCUSION DE SUELO	VALOR
APARCAMIENTO	6.605,00 m cc	125,14 €/m <sup>2</sup>	<b>826.549,70 €</b>

(\*) Se considera que la edificabilidad se corresponde con la superficie de la parcela destinada a aparcamiento

**Asciende el valor del suelo con uso aparcamiento al aire libre a 826.549,70 €.**

## 7. VALORACIÓN DEL SUELO

ELEMENTO	SUPERFICIE EDIFICABLE (*)	REPERCUSION DE SUELO	VALOR
APARCAMIENTO	6.605,00 m cc	125,14 €/m <sup>2</sup>	<b>826.549,70 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de OCHOCIENTOS VEINTISEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS Y SETENTA CÉNTIMOS (826.549,70 €).**

Código Seguro de verificación:ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	54/75



Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

**FAYNA M. NAVARRO GARCIA**  
**ARQUITECTO SUPERIOR**

**8. DOCUMENTACIÓN ANEJA**

**Documento 1.**

Estudio de mercado de garajes.

0006754ed1100205655d07e51a0080e20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	55/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==



DOCUMENTO N° 1: Estudio de mercado de garajes

0006754ed1100020565d07e51a0080e20c



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	56/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

idealista

Particular  
Teresa📞 661 181 400  
Anuncio: 886096...

Nota personal

**Garaje en venta en avenida Pintor Felo Monzón, 34**

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**14.000 €**

Plaza para coche grande

**Comentario del anunciante**

"Venta de 3 plazas de garaje en edificio residencial con puertas de seguridad, servicio de portería etc. Se accede a las mismas por la Avd. Pintor Felo Monzón, una de las mejores zonas de la ciudad, cercana al Centro Comercial de Siete Palmas.

No dejes de tener tu propia plaza de garaje en la zona alta.

El precio de venta (entre 14.000€ y 15.000€) no incluye impuestos propios de la transmisión, gastos de notaría, registro, ni cualquier otro que según ley pueda corresponder al comprador."

**Características básicas**

Plaza para coche grande

Con ascensor

**Extras**

Puerta automática de garaje

**Ubicación**

Avenida Pintor Felo Monzón, 34

<https://www.idealista.com/inmueble/88609694/>

1/2

1593

Código Seguro de verificación: ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	57/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

0006754ed110020565d07e51a0080e20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

15/6/2020

Garaje en venta en avenida Pintor Felo Monzón, 34, Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Barrio Siete Palmas  
Distrito Ciudad Alta  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

0006754ed110020565d07e51a0080e20c



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/88609694/>

2/2

1594

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	58/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

idealista

Particular  
PEDRO📞 648 739 631  
Anuncio: 82833197

Nota personal

## Garaje en venta en calle Lomo la Plana, 25

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**14.000 €**

Plaza para coche grande

### Comentario del anunciante

"Venta de dos plazas de garaje en 7 Palmas. Cada una de ellas a 14. 000€ si se compran las dos 27. 000€. Situadas en el nº 25-27 de Lomo la Plana. Puerta automática."

### Características básicas

Plaza para coche grande      Con ascensor  
Cubierta

### Extras

Puerta automática de garaje

### Ubicación

Calle Lomo la Plana, 25  
Urb. 7 PALMAS  
Barrio Siete Palmas  
Distrito Ciudad Alta  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/82833197/>

1/1

1595

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	59/75

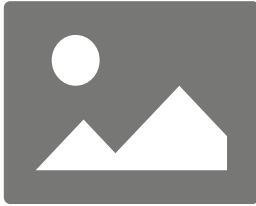


ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

0006754ed1100020565a07e51a0080e20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Particular  
María☎ 659 882 102  
☎ 616 304 570  
Anuncio: 36738284

Anuncio sin fotos

Nota personal

## Garaje en venta en calle Hoya del Enamorado

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**12.000 €**

Plaza para coche grande

### Comentario del anunciante

"Precio a negociar."

### Características básicas

Plaza para coche grande

### Ubicación

Calle Hoya del Enamorado, 123  
Barrio Siete Palmas  
Distrito Ciudad Alta  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

### Extras

Puerta automática de garaje

<https://www.idealista.com/inmueble/36738284/>

1/1

1596

Código Seguro de verificación: ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	60/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

0006754ed110020565d07e51a0080e20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



idealista

Particular  
Alexis📞 690 115 864  
Anuncio: 87165183

Nota personal

## Garaje en venta en avenida Pintor Felo Monzón, 16

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**12.000 €**

Plaza para coche grande

### Características básicas

Plaza para coche grande      Cubierta

### Ubicación

Avenida Pintor Felo Monzón, 16

Barrio Siete Palmas

Distrito Ciudad Alta

Las Palmas de Gran Canaria

Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/87165183/>

1/1

1597

Código Seguro de verificación: ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

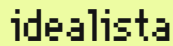
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	61/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

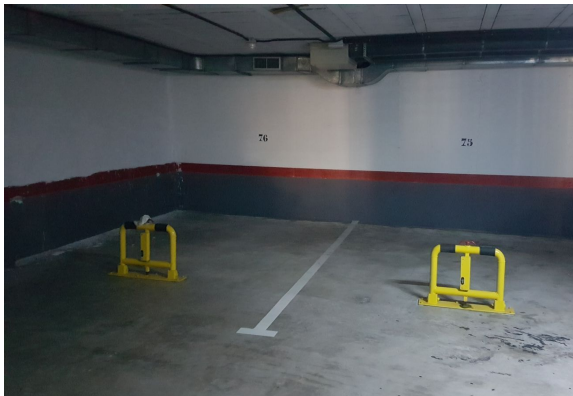
0006754ed110020565d07e51a0080e20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Particular  
Madrid

📞 **616 284 042**  
Anuncio: 85729556



Nota personal

## Garaje en venta en avenida Pintor Felo Monzón, 33

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**12.000 €**

Plaza para coche grande

### Comentario del anunciante

"Plazas de garaje en la av. Pintor Felo Monzón, 7 Palmas, Las Palmas de GC.  
Cada plaza cuenta con cepeo de seguridad."

### Características básicas

Plaza para coche grande      Cubierta

### Ubicación

Avenida Pintor Felo Monzón, 33  
Barrio Siete Palmas  
Distrito Ciudad Alta  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/85729556/>

1/1

1598

Código Seguro de verificación: ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	62/75

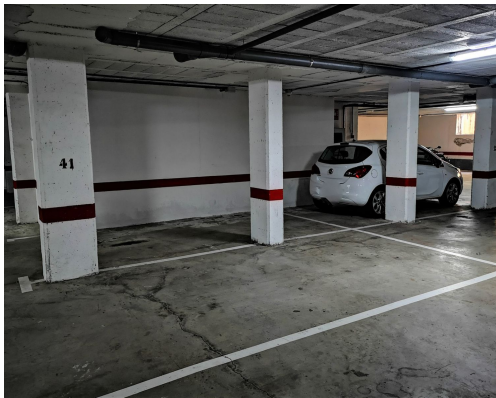


ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

0006754ed1100c0565a07e51a0080e20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Profesional  
RE/MAX AxisRE/MAX Axis  
Las Palmas De Gran  
Canaria☎ 928 924 483  
Ref.: 3387-07078

Nota personal

## Garaje en venta en calle Lomo la plana, 26

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**11.700 €**Plaza para coche y moto | 21 m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Plaza de garaje en Siete Palmas, muy amplia de 21,80m2. Capacidad para un coche y una moto.

Si tienes dos coches y una sola plaza de garaje o trabajas en la zona, esta es tu oportunidad.. ¡Despreocúpate de buscar aparcamiento! Tu coche en un edificio seguro y tranquilo."

### Características básicas

Plaza para coche y moto      Cubierta  
21 m<sup>2</sup>

### Extras

Puerta automática de garaje  
Cámaras de seguridad

### Ubicación

Calle Lomo la plana, 26  
Barrio Siete Palmas  
Distrito Ciudad Alta  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas<https://www.idealista.com/inmueble/88731180/>

1/2

1599

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	63/75

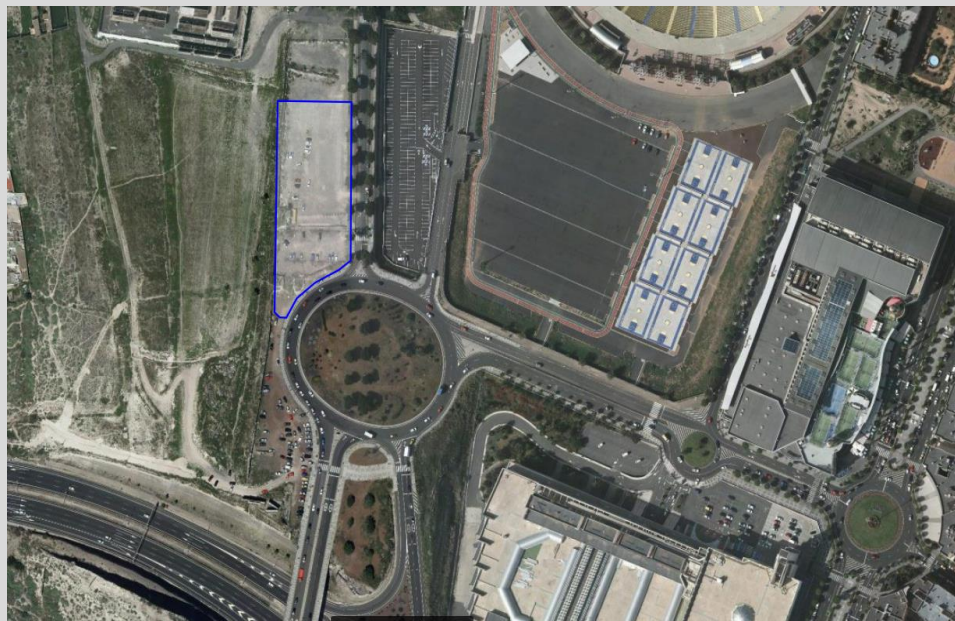


ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

0006754ed110020565d07e51a0080e20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**INFORME DE VALORACIÓN  
DE PARCELA URBANA CALIFICADA COMO EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE  
situada en San Lázaro, Siete Palmas, T.M. Las Palmas de Gran Canaria**



EXP\_899.2020\_10

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	64/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

M006754e4112d0c0ca0e207e520e080e20z



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

INDICE

1. DESCRIPCIÓN
2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.2. Valor de Mercado Terciario
  - 6.3. Coeficiente K
  - 6.4. Coste de Construcción
  - 6.5. Costes añadidos
  - 6.6. Valoración suelo urbanizado
  - 6.7. Valor de Mercado Estación de servicio
  - 6.8. Valoración suelo urbanizado uso Estación de servicio
7. VALORACIÓN TOTAL DEL SUELO
8. VALOR DE TASACIÓN
9. DOCUMENTACIÓN ANEJA

M006754e4112d0c0ca0e207e520e080e20z



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	65/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==



**I. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**

SUELO URBANO CALIFICADO COMO EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO (ESR-16)

El suelo objeto de valoración consiste en una parcela de superficie 6.605,00 m<sup>2</sup> calificada como ESR-16.

**Descripción la finca:**

**Finca registral nº 108.375:**

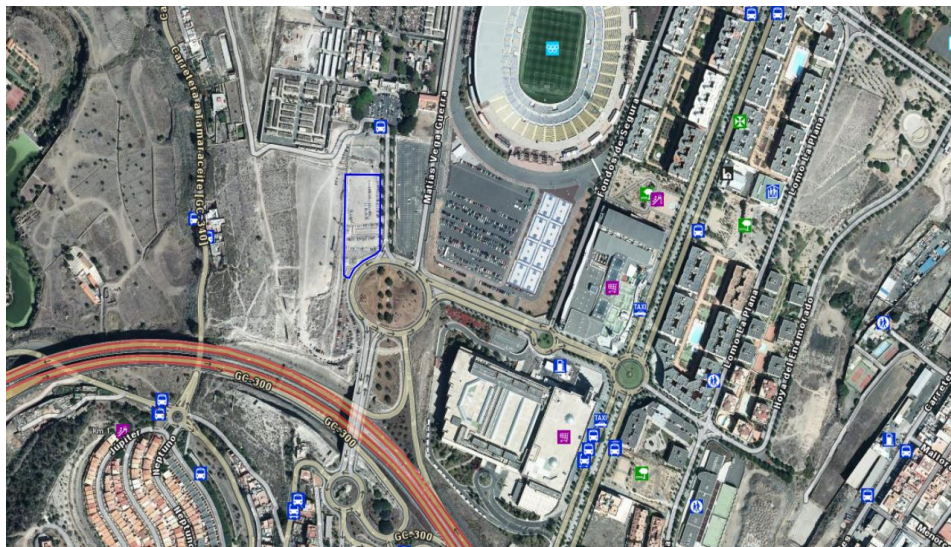
PARCELA DE TERRENO donde dicen "Los Lomos", hoy San Lázaro, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, con cabida de seis mil seiscientos cinco metros cuadrados (6.605,00 m<sup>2</sup>).

**Linda:**

Norte, en unos cincuenta y cuatro metros veinticinco centímetros lineales, con finca matriz;  
Sur, con vial de la rotonda que da acceso al vial que da acceso al Cementerio de San Lázaro, en forma ovalada ajustada el vial de la rotonda en unos sesenta metros y setenta decímetros de longitud;  
Este, en unos ciento tres metros once centímetros lineales, con vial de acceso al cementerio San Lázaro;  
Oeste, en unos ciento treinta y un metros setenta centímetros lineales, con finca matriz de donde procede.

**Situación:**

San Lázaro, Siete Palmas, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.



**Referencia registral:**

Según Nota simple registral aportada de fecha 9 de julio de 2.015, la parcela en la que se ubica la Estación de servicio se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 5 de Las Palmas de Gran Canaria, bajo el número de finca 108.375:

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	66/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

M006754ed12d0c0ce207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



R.P. N° 5 de Las Palmas de Gran Canaria				
FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
108.375	3.361	1414	209	7ª

**Titular:**  
PEDRUZCOS OIL S.L., 100% del pleno dominio.

**Referencia catastral:**  
Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, el suelo objeto de valoración forma parte de la siguiente referencia catastral:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m )
Rústico	35017A002000270000ES	22.794,00 m

(\*) La superficie catastral incluye la superficie objeto de valoración.

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
35017A002000270000ES

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
Polígono 2 Parcela 27  
HOYA GALLINA. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO PRINCIPAL: Agrario      AÑO CONSTRUCCIÓN: --

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

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
Polígono 2 Parcela 27  
HOYA GALLINA. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 22.794      TIPO DE FINCA: --

**CULTIVO**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	E.	Pastos	01	18.374
b	I.	Improductivo	00	915
c	E.	Pastos	01	5.705
d	I.	Improductivo	00	719
e	E.	Pastos	01	1.703

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000

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

Viernes, 12 de Junio de 2020

## 2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN

La superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con 6.605,00 m calificados como Equipamiento en Suelo Rústico (ESR-16).

REFERENCIA PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m )
	6.605,00 m

4

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1603

Código Seguro de verificación:ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	67/75



ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==

M006754e012d0c0ca0e207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

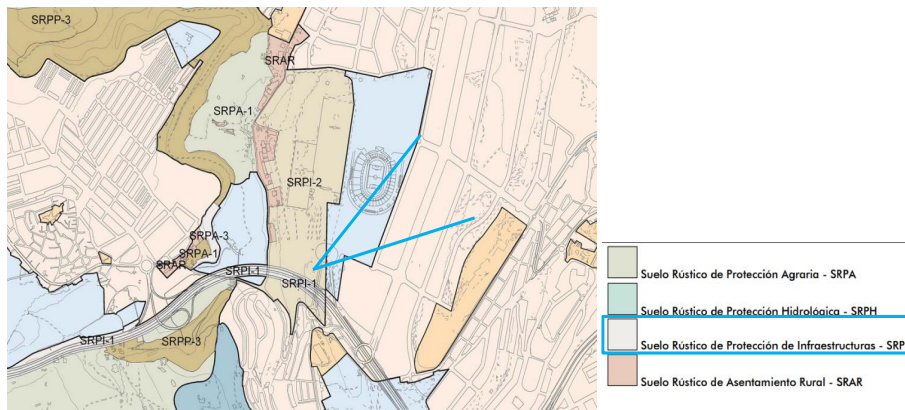
La fecha de referencia de esta valoración es **MARZO DE 2.017**, fecha en la que se valora la parcela situada en el acceso de San Lázaro que se entrega a Disa en sustitución de la parcela de la Vega de San José y que motiva la Adenda al Convenio Urbanístico con fecha 12 de marzo de 2015, otorgado por este Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS S.A.



 PARCELA A VALORAR

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

En relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que la parcela objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO RÚSTICO, en el área conocida como “SAN LÁZARO” del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria**. El suelo de referencia se encuentra clasificado en la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación, aprobada definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2.012.



5

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	68/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

M006754ed12d0c0ca0e207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

En cuanto se refiere a su calificación urbanística, la parcela se encuentra destinada a EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE (ESR-16) cuyas determinaciones se recogen en su ficha de ordenación diferenciada del Plan General antes citado.

ORDENACIÓN DIFERENCIADA		ESR-16
Denominación: San Lázaro	hoja 1 de 3	
Clase y Categoría de suelo: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos 2		
Calificación: Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico	Superficie del área:	6,605 m <sup>2</sup>
Sector urbanístico: 14 Las Torres		
Barrio: San Lázaro		
Hojas RS/GS:		



6

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1605

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	69/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

M006754d412d0c0ca0e207e520e080e20Z

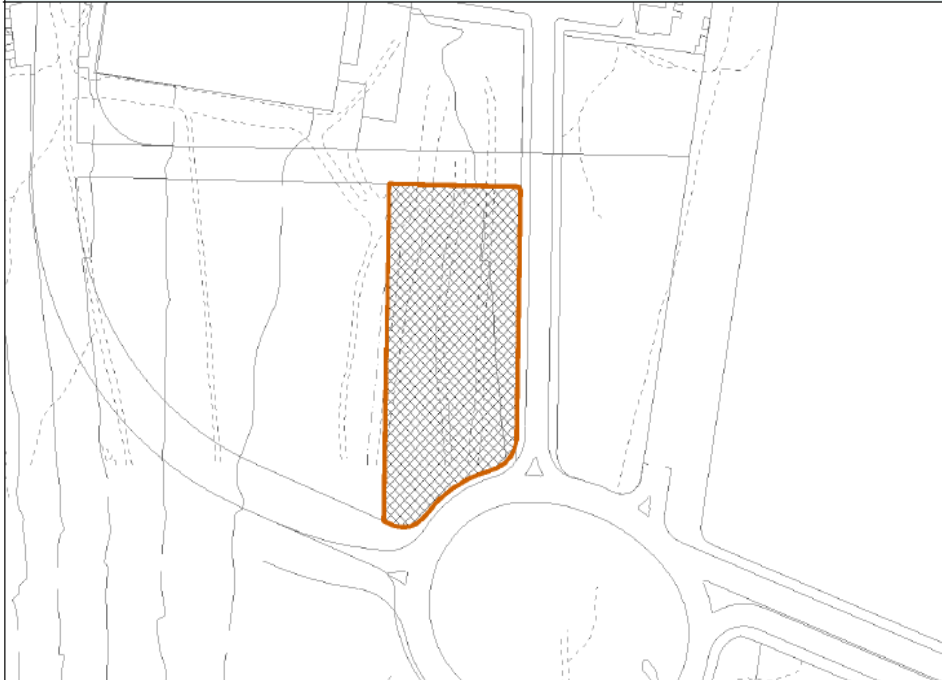
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>




<b>ORDENACIÓN DIFERENCIADA</b>	<b>ESR-16</b>
Denominación: San Lázaro	hoja 2 de 3

<b>CARACTERÍSTICAS</b>	
Titularidad del suelo: Privada	Obtención:
Organismo/s actuante/s:	
Instrumento de ordenación: Ordenado Directamente por el PGO	Estado de tramitación:
Instrumento de ejecución: Proyecto de Urbanización	

**DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN**



Ámbito destinado a albergar un equipamiento funerario destinado a tanatorio. Su ocupación máxima será de 1.840 m2.

 Área de equipamiento edificado destinado a servicio público funerario. Como uso alternativo se regulan las oficinas y equipamientos en todas sus categorías.

<b>CARACTERÍSTICAS</b>		
Uso principal / característico: Religioso		
Usos compatibles: Equipamiento, Espacio Libre, Oficinas		
Edificabilidad máxima:	Altura máxima: 1 planta(s)	Ocupación máxima:

**DETERMINACIONES AMBIENTALES**

Ámbito ambientalmente degradado por el importante desarrollo urbano colindante, integrado en un entorno destinado básicamente a equipamientos y espacios libres, La parcela vendra acompañada de una adecuada integración con el entorno de espacios libres, pudiendo recoger arbolado y matorral de ajardinamiento adecuado a dicho objetivo.

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	70/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

M006754ed12d0c0ace207es20e080e20Z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

A efectos de valoración y conforme al artículo 21 del RDL 2/2015, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su realidad física ya que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

#### 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

##### TR Ley de suelo RDL 7/2015

###### Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

- a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
- b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
- c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

###### Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

Código Seguro de verificación:ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	71/75



ataXXmicsXxjBtYfenG4Q==

M006754e412d0c0a0e207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

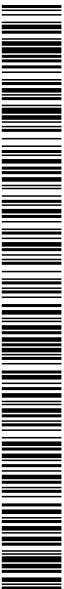
c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

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

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==	PÁGINA	72/75
				
ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==				

M006754ed12d0c0ace207e520e080e2027



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
- b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

## RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

### Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.
2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.
3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.
4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.
5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

### Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

### Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

10

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1609

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	73/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

M006754ed12d0c0ce207e520e080e202Z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

*VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*

*V<sub>v</sub> = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*

*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

*b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

*V<sub>c</sub> = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

*Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.*

*4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.*

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, marzo de 2.017, es de aplicación el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2.015 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

Tal como recoge el artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo, al no estar edificado ha de valorarse por el **método de residual estático, aplicando la edificabilidad asignada por la ordenación urbanística el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.**

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

El artículo 20 del Reglamento de valoraciones establece que se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.

Dicha edificabilidad se corresponde con la que se podría desarrollar según la **ficha del ámbito de ordenación diferenciada ESR-16.**

### 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación vigente en el momento de la valoración (año 2.017) establece la siguiente ordenación:

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	74/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

M006754ed12d0c0ace207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**ORDENACIÓN DIFERENCIADA ESR-16**

Superficie del área: 6.605,00 m

Ocupación máxima: 1.840,00 m

Altura máxima: 1 planta

Uso Principal: Religioso

Usos Compatibles: Equipamiento, Espacio Libre, Oficinas

Según los usos permitidos se planta una hipótesis de edificación consistente en un edificio de oficinas con aparcamiento al aire libre y estación de servicio con las siguientes superficies:

ELEMENTOS	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD
OFICINAS	1.340,00 m	1.340,00 m cc
APARCAMIENTO	2.000,00 m	-
ESTACION DE SERVICIO	3.265,00 m	500,00 m cc
<b>TOTAL</b>	<b>6.605,00 m</b>	<b>1.840,00 m cc</b>

**6.2. VALOR DE MERCADO TERCIARIO**

**ESTUDIO DE MERCADO OFICINAS**

Para establecer el valor de venta se realiza un estudio de mercado estadísticamente significativo a fecha actual de ofertas reales de páginas especializadas de internet, con un muestreo amplio, Documento N°1 que se acompaña a este informe.

Se ha seleccionado 6 testigos de oficinas de similar calidad y tipología constructiva, próximos al inmueble objeto de este informe (barrio de Siete Palmas, Negrín y Minilla).

Los precios de venta más frecuentes de oficinas similares características en la zona a la que nos ocupan se sitúan en la oscilación de 1.000,00 €/m<sup>2</sup> y 1.900,00 €/m<sup>2</sup>.

A continuación, se exponen los datos obtenidos del estudio de mercado realizado:

Nº	Fuente	Dirección	Tipolog/Anejo	Año/estado	S. const/ S. constzcc (m)	Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valor Encuestado (€)	Valor Adoptado (€)
1	www.idealista.com	Av. Juan Carlos I, 17, 1º Negrín	Oficinas	2002 Normal	55,00 60,50	1.083,47	69.000,00	65.550,00
2	www.idealista.com	Av. Juan Carlos I, 14, 3º Negrín	Oficinas	2002 Normal	36,00 39,60	1.319,44	55.000,00	52.250,00
3	www.idealista.com	Av. Lomo La Plana, 20, bajo Siete Palmas	Oficinas	2003 Normal	170,00 170,00	1.676,47	300.000,00	285.000,00
4	www.idealista.com	C/ Antonio Mº Manrique, 1 La Minilla	Oficinas Garaje	2003 Normal	86,00 94,60	1.626,85	175.000,00	153.900,00
5	www.idealista.com	C/ Alférez Provisional, 11, b Siete Palmas	Oficinas	2003 Normal	71,00 71,00	1.941,48	145.100,00	137.845,00
6	www.idealista.com	C/ Virgen del Pilar, 47 Negrín	Oficinas	2000 Regular	100,00 100,00	1.235,00	130.000,00	123.500,00
<b>Promedio</b>						<b>1.480,45</b>		

El valor adoptado es el valor encuestado (inicialmente ofertado) al que se le ha descontado un margen de negociación de un 5%. Se descuenta 13.000 € en concepto de garaje en el testigo 4.

En las oficinas en edificio se adopta la superficie construida con zonas comunes. Al no haberse identificado exactamente los testigos en la Sede del Catastro al existir varios inmuebles en la misma

Código Seguro de verificación:ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	75/75



ataXXXmicsXxjBtYfenG4Q==

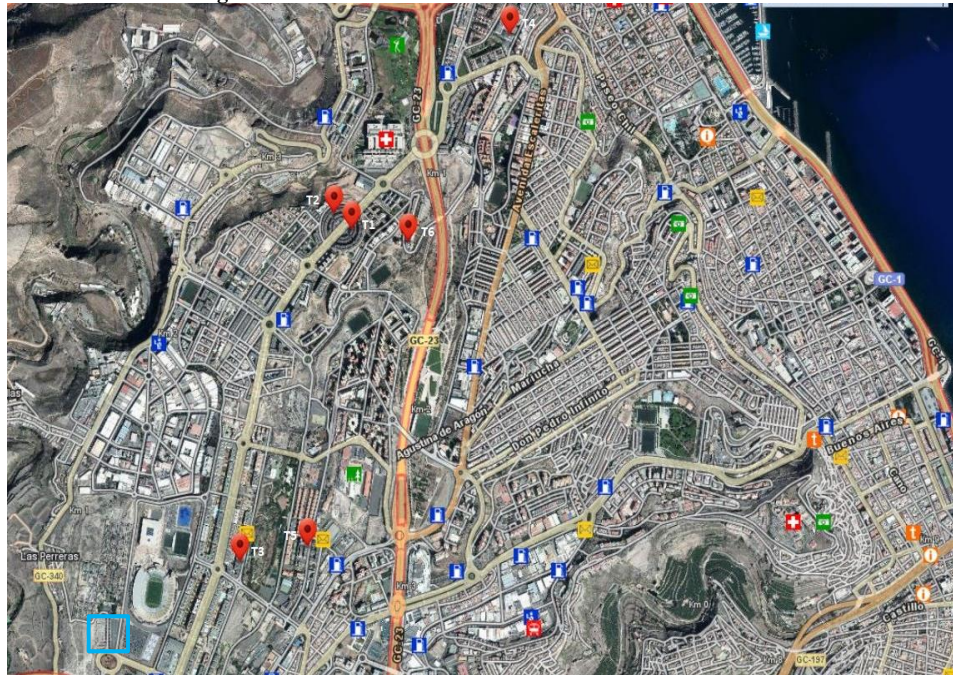
M006754ed12d0c0ca0e207es20e080e20Z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



planta y varios portales, se ha adoptado la superficie propia por un coeficiente de relación de 1,10, coeficiente acorde con la tipología de característica del entorno, ésta es, edificaciones de oficinas de cierto tamaño y zonas comunes de unos 30 m por planta.

**Ubicación de los testigos:**



▣ PARCELA OBJETO DE VALORACIÓN

**CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN**

Criterio de fecha de toma de datos del comparable (Cf)

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

La fecha a la que se refiere la presente valoración es marzo de 2.017, por lo que las muestras aportadas se homogeneizarán en función del valor **tasado medio de vivienda libre con más de cinco años de antigüedad que para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:**

Precio vivienda 1º Trimestre de 2.017: 1.435,70 €/m²

Precio vivienda 4º Trimestre de 2.019 (último dato publicado): 1.595,60 €/m²

Coeficiente = 1.435,70 / 1.595,60 = 0,8998

**Coef. Corrección fecha: 0,8998**

Criterio de antigüedad y estado de conservación (Ca)

Las muestras se homogeneizarán con un coeficiente de antigüedad y estado de conservación. En el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011 se especifica el criterio a seguir para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación:

*El coeficiente Ca (coeficiente por antigüedad y estado de conservación) se ha obtenido de la aplicación de las fórmulas descritas en el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011, teniéndose en cuenta que las muestras*

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	1/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754ed12d0c0ce207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



presentan un estado de conservación normal, y que la proporción del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario es de  $F= 0,5971$ , resultado de la relación entre el valor unitario de las construcciones (884,04 €/m<sup>2</sup>) y el precio unitario de oficinas característico de la zona, correspondiendo con 1.480,04 €/m<sup>2</sup>.

Nº	Año Construcción	Antigüedad	$\beta=0,0000$	Ca
			$\beta_i$	
1	2002	18	0,1062	1,0677
2	2002	18	0,1062	1,0677
3	2003	17	0,0995	1,0632
4	2003	17	0,0995	1,0632
5	2003	17	0,0995	1,0632
6	2000	20	0,1200	1,0772

#### HOMOGENEIZACION DE COMPARABLES

Con el criterio anteriormente expuesto se realiza la homogeneización, reflejándose los valores obtenidos en la siguiente tabla:

Nº	Valor unitario	Cf	Ca	Unitario Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
1	1.083,47	0,8998	1,0677	1.039,90
2	1.319,44	0,8998	1,0677	1.266,38
3	1.676,47	0,8998	1,0632	1.602,31
4	1.757,40	0,8998	1,0632	1.679,66
5	1.941,48	0,8998	1,0632	1.855,60
6	1.235,00	0,8998	1,0772	1.195,69
<b>Promedio</b>				<b>1.420,49</b>

#### VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO OFICINAS

El valor unitario de venta para la edificación de oficinas será el valor promedio de los valores homogeneizados de las muestras utilizadas:

<b>V, oficinas</b>	<b>1.420,49 €/m<sup>2</sup></b>
--------------------	---------------------------------

#### ESTUDIO DE MERCADO APARCAMIENTO

Para establecer el valor de venta se realiza un estudio de mercado estadísticamente significativo a fecha actual de ofertas reales de páginas especializadas de internet, con un muestreo amplio, Documento N°2 que se acompaña a este informe.

Se ha seleccionado 6 testigos de plazas de aparcamiento cubiertas, próximos al inmueble objeto de este informe (barrio de Siete Palmas) al no existir suficientes muestras de plazas descubiertas. Se analizará la diferencia de valor entre las plazas de garaje cubierta y las descubiertas para establecer un coeficiente que arroje un valor de plaza de aparcamiento descubierta.

Los precios de venta más frecuentes de plazas de aparcamiento cubiertas de similares características en la zona a la que nos ocupan se sitúan en la oscilación de 400,00 €/m<sup>2</sup> y 600,00 €/m<sup>2</sup>.

A continuación, se exponen los datos obtenidos del estudio de mercado realizado:

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	2/129

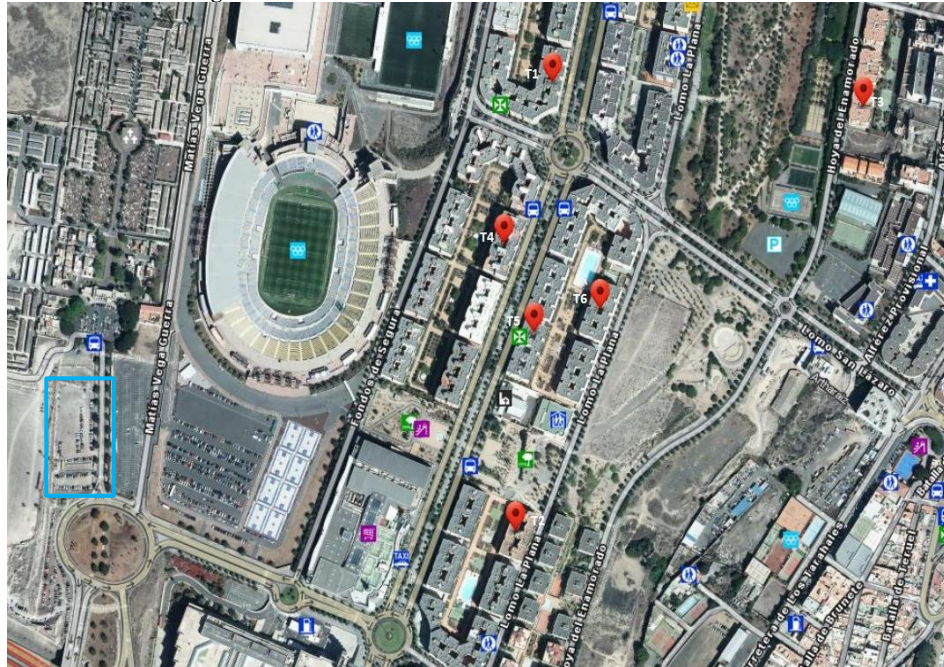


Nº	Fuente	Dirección	Tipología/ Anejo	Año/ estado	S. const zzcc (m )	Unitario €/m²	Valor Encuestado	Valor Adoptado (€)
1	www.idealista.com	Av. Pintor Felo Monzon, 34 Siete Palmas	Garaje en edif.	1998 Normal	25,00	532,00	14.000,00	13.300,00
2	www.idealista.com	C/ Lomo La Plana, 25 Siete Palmas	Garaje en edif.	2001 Normal	25,00	532,00	14.000,00	13.300,00
3	www.idealista.com	C/ Hoya del Enamorado, 123 Siete Palmas	Garaje en edif.	2001 Normal	25,00	456,00	12.000,00	11.400,00
4	www.idealista.com	Av. Pintor Felo Monzon, 16 Siete Palmas	Garaje en edif.	1997 Normal	25,00	456,00	12.000,00	11.400,00
5	www.idealista.com	Av. Pintor Felo Monzon, 33 Siete Palmas	Garaje en edif.	2001 Normal	25,00	456,00	12.000,00	11.400,00
6	www.idealista.com	C/ Lomo La Plana, 26 Siete Palmas	Garaje en edif.	2001 Normal	25,00	444,60	11.700,00	11.115,00
<b>Promedio</b>						<b>479,43</b>		

El valor adoptado es el valor encuestado (inicialmente ofertado) al que se le ha descontado un margen de negociación de un 5%.

En cuanto a la superficie construida con zonas comunes, se adopta una superficie estándar de 25,00 m<sup>zzcc</sup>, coeficiente acorde con la tipología de característica del entorno.

#### Ubicación de los testigos:



▭ PARCELA OBJETO DE VALORACIÓN

#### CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN

##### Criterio de fecha de toma de datos del comparable (Cf)

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo. La

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	3/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754ed12d0c0ca0e207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

fecha a la que se refiere la presente valoración es marzo de 2.017, por lo que las muestras aportadas se homogeneizarán con el siguiente coeficiente:

**Coef. Corrección fecha: 0,8998**

Criterio de antigüedad y estado de conservación (Ca)

Las muestras se homogeneizarán con un coeficiente de antigüedad y estado de conservación. En el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011 se especifica el criterio a seguir para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación:

*El coeficiente Ca (coeficiente por antigüedad y estado de conservación) se ha obtenido de la aplicación de las fórmulas descritas en el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011, teniéndose en cuenta que las muestras presentan un estado de conservación normal, y que la proporción del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario es de  $F= 0,1749$ , resultado de la relación entre el valor unitario de las construcciones (83,84 €/m<sup>2</sup>) y el precio unitario de la garajes característico de la zona, correspondiendo con 479,43 €/m<sup>2</sup>.*

Nº	Año Construcción	Antigüedad	$\beta=0,0000$	
			$\beta_i$	Ca
1	1998	22	0,1342	1,0229
2	2001	19	0,1131	1,0192
3	2001	19	0,1131	1,0192
4	1997	23	0,1415	1,0242
5	2001	19	0,1131	1,0192
6	2001	19	0,1131	1,0192

Criterio tipológico (Ct)

Es indiscutible la diferencia de valor que tiene el hipotético producto inmobiliario (plazas al aire libre) con las plazas situadas en sótano o edificio (cubiertas) por ello se analizará la diferencia de valor entre las plazas de garaje cubiertas y las descubiertas de una misma zona para establecer un coeficiente de homogeneización por tipología:

Garaje DESCUBIERTO en avenida Rafael Cabrera, 19: 25.000 €

Garaje CUBIERTO en avenida Rafael Cabrera, 24: 36.900 €

$Ct = 25.000 \text{ €} / 36.900 \text{ €} = 0,6775$

Garaje DESCUBIERTO avenida Juan XXIII, 16: 13.000 €

Garaje CUBIERTO avenida Juan XXIII, 16: 20.000 €

$Ct = 13.000 \text{ €} / 20.000 \text{ €} = 0,6500$

Se establece un coeficiente medio de **Ct = 0,6638**

**HOMOGENEIZACION DE COMPARABLES**

Con el criterio anteriormente expuesto se realiza la homogeneización, reflejándose los valores obtenidos en la siguiente tabla:

Nº	Valor unitario	Cf	Ca	Ct	Unitario Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
1	532,00	0,8998	1,0229	0,6638	325,03
2	532,00	0,8998	1,0192	0,6638	323,87
3	456,00	0,8998	1,0192	0,6638	277,60
4	456,00	0,8998	1,0242	0,6638	278,95
5	456,00	0,8998	1,0192	0,6638	277,60
6	444,60	0,8998	1,0192	0,6638	270,66
<b>Promedio</b>					<b>292,28</b>

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	4/129



M006754ed12d0c0ace207e520e080e2e27

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/val/Doc/index.jsp>

VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO APARCAMIENTO

El valor unitario de venta para la edificación de aparcamiento será el valor promedio de los valores homogeneizados de las muestras utilizadas:

V <sub>v</sub> aparcamiento	292,28 €/m <sup>2</sup>
-----------------------------	-------------------------

6.3. COEFICIENTE K

Dicho coeficiente K, se fija en un valor de 1,40, según se establece en el artículo 22.2 del RD 1492/2011, de 24 de octubre.

6.4. COSTE DE CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del coste de construcción se tomará la media del valor obtenido de las tablas de baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y el Catastro.

CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN COAC

Para el cálculo del valor de construcción por contrata se tomará el valor obtenido de las tablas de baremos orientativos que anualmente actualiza el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

**El Coste del prototipo medio provincial (C<sub>p</sub>) aplicable a la Provincia de Las Palmas es el siguiente: C<sub>p</sub> = 590,09 €/m<sup>2</sup>.**

$$C_o = C_p \times Z \times M \times U_t \times Q \times P \times C_c$$

Coefficientes:

Z Gran Canaria-Zona norte: 0,95

M 500 < S < 5.000 m : 1,00

U<sub>t</sub> Oficinas edif. exclusivo aislados: 1,30

Acondicionamiento de parcela: 0,06

Q Estándar: 1,00

P Otros: 1,00

C<sub>c</sub> Oficinas: 0,70

Aparcamientos: 0,70

$$V_c \text{ ofic. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,30 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,70 = 510,13 \text{ €/m}^2$$

$$V_c \text{ aparc. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,06 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 33,63 \text{ €/m}^2$$

V <sub>Co</sub> ofic. (PEM)	510,13 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Co</sub> aparc. (PEM)	33,63 €/m <sup>2</sup>

El coste de construcción por contrata se obtendrá de sumar al anterior coste de construcción los Gastos Generales (16%) y Beneficio Industrial (6%) de la contrata haciendo un total de un 22 %.

$$V_c \text{ ofic. (Pc)} = 510,13 \text{ €/m}^2 \times 1,22 = 622,35 \text{ €/m}^2$$

$$V_c \text{ aparc. (Pc)} = 33,63 \text{ €/m}^2 \times 1,22 = 41,02 \text{ €/m}^2$$

V <sub>Cp</sub> ofic. (PC)	622,35 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Cp</sub> aparc. (PC)	41,02 €/m <sup>2</sup>

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	5/129



M006754ed12d0c0ce207e520e080e20Z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL**

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.017) mediante la aplicación del coeficiente de actualización establecido:  
MBC2 (2.017) = 650 €/m<sup>2</sup> x 1,1 = 715,00 €/m<sup>2</sup>

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,30 establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción de oficinas, en edificio exclusivo, oficinas multiples categoría tipo de construcción media 3.1.1.5, un coeficiente de 0,15, para obras de urbanización interior 10.3.2.4.:

MBC2 ofic. (2017) = 715,00 €/m<sup>2</sup> x 1,30 = 929,50 €/m<sup>2</sup>  
MBC2 aparcc. (2017) = 715,00 €/m<sup>2</sup> x 0,15 = 107,25 €/m<sup>2</sup>

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

V <sub>Cp</sub> ofic. (PC)	929,50 €/m
V <sub>Cp</sub> aparcc. (PC)	107,25 €/m

**MEDIA COSTES DE CONSTRUCCIÓN**

Oficinas

Presupuesto ejecución por contrata (PC) = (622,35 €/m<sup>2</sup> + 929,50 €/m<sup>2</sup>) / 2 = **775,92 €/m<sup>2</sup>**  
Presupuesto de ejecución material (PEM) = 775,92 €/m<sup>2</sup> / 1,22 = 636,00 €/m<sup>2</sup>

Aparcamiento

Presupuesto ejecución por contrata (PC) = (41,02 €/m<sup>2</sup> + 107,25 €/m<sup>2</sup>) / 2 = **74,13 €/m<sup>2</sup>**  
Presupuesto de ejecución material (PEM) = 74,13 €/m<sup>2</sup> / 1,22 = 60,76 €/m<sup>2</sup>

**6.5. COSTES AÑADIDOS**

OFICINAS		€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	636,00	3,00	19,08
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	636,00	8,00	50,88
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	636,00	4,00	25,44
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	636,00	2,00	12,72
<b>total gastos añadidos:</b>				<b>108,12 €/m<sup>2</sup></b>

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	6/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754e412d0c0ce207e520e080e202Z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



APARCAMIENTOS		€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	60,76	3,00	1,82
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	60,76	8,00	4,86
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	60,76	4,50	2,73
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	60,76	0,50	0,30

**total gastos generales: 9,71 €/m<sup>2</sup>**

**RESUMEN DE COSTES TOTALES (Vc)**

CONCEPTO	VALOR UNITARIO OFICINA (€/m <sup>2</sup> cc)	VALOR UNITARIO APARCAMIENTO (€/m <sup>2</sup> cc)
Coste construcción (PC)	775,92 (€/m <sup>2</sup> cc)	74,13 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	108,12 (€/m <sup>2</sup> cc)	9,27 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (Vc)</b>	<b>884,04 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>83,84 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

**6.6 VALORACIÓN SUELO URBANIZADO TERCIARIO**

El valor de repercusión del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

Oficinas

$$VRS \text{ ofic.} = (1.420,49 / 1,4) - 884,04 = 130,59 \text{ €/m}^2$$

**VRS ofic. = 130,59 €/m<sup>2</sup>**

Aparcamiento

$$VRS \text{ aparc.} = (292,58 / 1,4) - 83,84 = 125,14 \text{ €/m}^2$$

**VRS aparc. = 125,14 €/m<sup>2</sup>**

ELEMENTO	SUPERFICIE EDIFICABLE	REPERCUSION DE SUELO	VALOR
OFICINAS	1.340,00 m cc	130,59 €/m <sup>2</sup>	<b>174.990,60 €</b>
APARCAMIENTO	2.000,00 m (*)	125,14 €/m <sup>2</sup>	<b>250.280,00 €</b>
<b>TOTAL TERCIARIO</b>			<b>425.270,60 €</b>

(\*) Se considera la que la edificabilidad se corresponde con la superficie de la parcela destinada a aparcamiento

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	7/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754ed12d0c0ace207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 6.7. VALOR DE MERCADO ESTACIÓN DE SERVICIO

La nueva gasolinera proyectada contará con 6 surtidores y una tienda, lavadero y taller con una superficie total construida de 500,00 m<sup>2</sup>, que se desarrollará sobre una parcela de 2.000,00 m<sup>2</sup>.

### 6.7.1 CALCULO DE LA INVERSIÓN

#### COSTES DE CONSTRUCCIÓN

##### EDIFICACIÓN

##### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.017) mediante la aplicación del coeficiente de actualización establecido:

$$\text{MBC2 (2.017)} = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,1 = 715,00 \text{ €/m}^2$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,40 y 0,15, establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción ESTACIONES DE SERVICIO, categoría tipo de construcción media 2.3.1.4 y OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR categoría tipo de construcción media 10.3.2.4

$$\text{MBC2 Est. Serv.(2.017)} = 715,00 \text{ €/m}^2 \times 1,40 = 1.001,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 Obras Urb.(2.017)} = 715,00 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 107,25 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

<b>V<sub>Cp</sub> ESTACIONES DE SERVICIO (PC)</b>	<b>1.001,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V<sub>Cp</sub> OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR (PC)</b>	<b>107,25 €/m<sup>2</sup></b>

COSTES AÑADIDOS representan un 17,00 % sobre el PEM e incluyen:

- Control de calidad y seguros obligados.
- Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.
- Licencia de obras.
- Registro, notario, impuestos.

#### RESUMEN DE COSTES TOTALES (V<sub>c</sub>)

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) URBANIZACIÓN INTERIOR
Coste construcción (PC)	1.001,00 (€/m <sup>2</sup> cc)	107,25 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	140,14 (€/m <sup>2</sup> cc)	15,01 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (V<sub>c</sub>)</b>	<b>1.141,14 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>122,26 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Por otro lado, según la situación actual del inmueble en proyecto no se aplicará coeficiente de depreciación física por elemento considerado.

Coef. Corrector	1
Depreciación estimada	0%

Y los cálculos del coste de construcción se reflejan en el siguiente cuadro:

20

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1619

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	8/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754e4112d0c0a0e207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

EDIFICIO	Sup. Adoptada (m2c)	C. Const. Unit. (€/m2c)	C.C.Unit.Adopt. (€/m2c)	Gtos.Generales (€/m2c)	Depreciación
ESTACION DE SERVICIO TOTAL	500,00	1.141,14	1.001,00	140,14	0,00%
ELEMENTOS					
URBANIZACION Y OBRA CIVIL	2.000,00	122,26	107,25	15,02	0,00%

Debido a la imposibilidad de medición del elemento Depósito y Surtidores, el cálculo de su coste de construcción se ha hallado según su capacidad y función. Se ha establecido una vida útil igual al del inmueble y su coste de construcción, incluida la parte proporcional de obra civil y albañilería, es el siguiente:

#### DEPÓSITOS Y TANQUES

TANQUE	Capacidad (litros)	Antigüedad	Depreciación	Valor Inicial (€/l)	Valor a nuevo (€)	Valor Actual (€)
Nº 1	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
Nº 2	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
Nº 3	40.000,00	0	0,00%	0,30	12.000,00	12.000,00
Nº 4	40.000,00	0	0,00%	0,30	12.000,00	12.000,00
TOTAL	140.000,00				42.000,00 €	42.000,00 €

#### SURTIDORES TREN DE LAVADO

SURTIDOR	Antigüedad	Depreciación	Valor a nuevo	Valor Actual
1 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
2 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
3 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
4 (2 mangueras)	0	0,00%	32.000,00 €	32.000,00 €
5 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
6 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
TREN DE LAVADO	0	0,00%	120.000,00 €	120.000,00 €
TOTAL			332.000,00	332.000,00 €

#### TOTAL, DEPÓSITOS, SURTIDORES Y TREN DE LAVADO

Suma Total Tanques y Surtidores. Valor a nuevo	374.000,00 €	
Pérdida Valor por Depreciación	0,00 €	0,00%
Suma Total Tanques y Surtidores. Valor Actual	374.000,00 €	

Por tanto, la inversión inicial y depreciada, en edificios y elementos es:

Costes Construcción Total	1.089.000,00 €
Gastos Generales Totales	100.100,00 €
<b>Coste Construcción a Nuevo Total</b>	<b>1.189.100,00 €</b>

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	9/129



## CÁLCULO DEL COSTE DE LAS INVERSIONES FUTURAS.

En los Flujos de Caja operativos hay que tener en cuenta la inversión en reformas y en mobiliario de la explotación a lo largo de su vida útil. Se estima que la inversión será un porcentaje sobre el coste de construcción del edificio cada vez que se produzcan. Estos datos vienen reflejados en la tabla siguiente:

CUADRO DE INVERSIONES FUTURAS						
Concepto	Porcentaje sobre Coste Construcción	Importe	Nº Periodos	Periodo en el que se realiza la inversión		
Mobiliario	2,00%	23.782,00 €	3	8	16	25
Reformas	4,00%	47.564,00 €	3	9	17	27
<b>TOTAL INVERSIONES</b>		<b>214.038,00 €</b>	<b>6</b>			

Todas estas inversiones futuras tendrán, del mismo modo que el edificio, una amortización anual desde el momento en que comience su vida útil.

### 6.7.2 INFORMACIÓN DE MERCADO

#### ANTECEDENTES.

Se ha considerado que el mercado comparable está constituido por inmuebles de las mismas características situadas en zonas cercanas. Tras el estudio de este mercado, se ha encontrado una oferta de similares características en el que los precios de los servicios se situarían cercanos a los del inmueble valorado.

#### **OFERTA.**

Escasa para inmuebles de similares características y categoría. La oferta de servicios similares en la zona es Media.

#### **DEMANDA.**

Baja para inmuebles de similares características y categoría. La demanda de servicios similares en la zona es Media.

#### **RELACIÓN OFERTA - DEMANDA.**

Pequeña desviación en favor del ofertante ya instalado debido al control que por parte de la administración se lleva a cabo en inmuebles de este tipo y debido a que la gasolina es un bien con una elasticidad baja. No obstante, la relación se está equilibrando lentamente en los últimos años debido a la introducción de medidas liberalizadoras del sector y a las energías competidoras.

#### **VALORES MEDIOS HOMOGENIZADOS.**

Para obtener los valores, se ha dispuesto de las ratios medios del sector. Se considera suficiente como punto de partida para realizar la valoración de la explotación económica, aunque los datos deberán ser homogeneizados al calcular los flujos de caja ya que en los precios de los servicios se deberán tener en cuenta otros factores que los condicionan, como accesibilidad, visibilidad, zona, calidad, etc. En este caso concreto, tanto los precios como la ocupación se han estimado en base a datos medios obtenidos, debido a su situación y calidad.

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	10/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754e4112d0c0ce207e520e080e20Z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

### 6.7.3 INFORMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

NEGOCIO EXPLOTADO: Estación de Servicios  
CALIDAD DEL NEGOCIO: Media

Se utiliza el método de actualización de rentas para calcular un valor técnico que se denominará valor por actualización para determinar el valor de mercado. De esta forma, se aplicará el método de actualización conforme a lo especificado en los artículos 25 a 33 de la Orden ECO 805/2003.

Aplicando el artículo 30 de dicha orden, se han utilizado los ratios medios, corregidos según la localización del inmueble, las características particulares y las perspectivas económicas del sector, además de las cuantías propias de la explotación, si procede. El Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

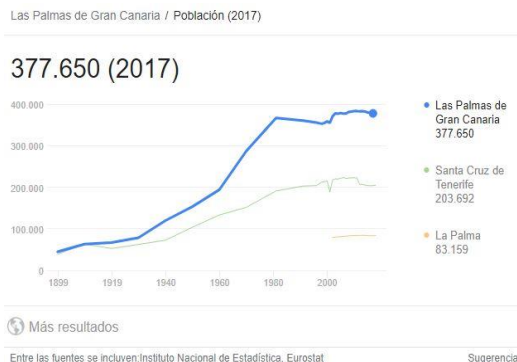
Otro aspecto a tener en cuenta es el Efecto del Escudo Fiscal de los Intereses. El concepto hace referencia a la estrategia para reducir los impuestos mediante desgravaciones fiscales ya que el pago de los intereses de la deuda es un gasto desgravable que servirá para reducir el pago de impuestos. Es por ello que en el presente informe se ha optado por aplicar el Escudo Fiscal en la estimación de la tasa impositiva media que se aplicará en la tabla de flujos de caja, aparte de incluir otras desgravaciones por otros conceptos complementarios.

En el estudio financiero siguiente no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el igic, ni la inflación (por ser valores constantes), por tanto, la generación de los ingresos y gastos sólo dependerá del nivel de consumo y del precio fijado. Además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

#### INGRESOS.

Para realizar el informe se ha optado por utilizar los ratios medios del sector para inmuebles de similares características y ubicación. Se han estimado los ingresos homogeneizando datos comparables y dependiendo del nivel de consumo, del precio fijado y de los servicios complementarios que proporciona el inmueble.

Para fijar la demandan se ha acudidos a los datos y gráficas del INE población de Las Palmas de Gran Canaria, de la página virtual Geoportal, Corporación de Reservas de Estrategias de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y turismo.



Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	11/129



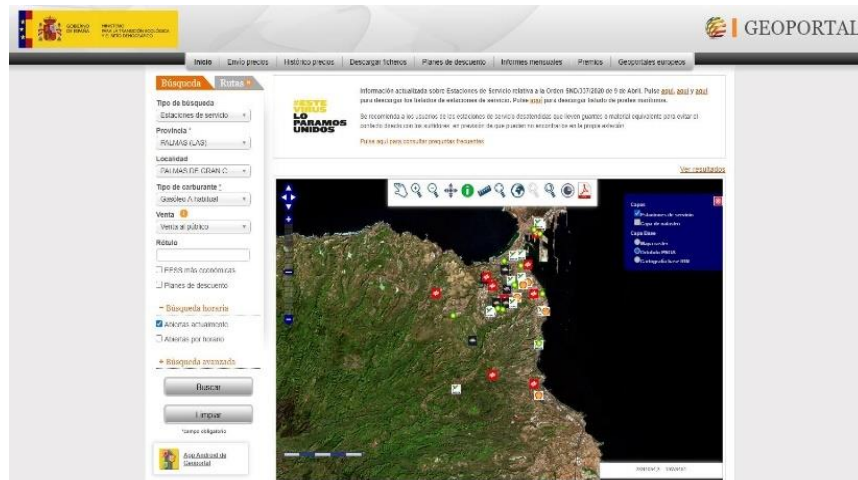
VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754e412d0c0cae207e520e080e2027

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Asimismo, se ha comprobado que existen 51 gasolineras en Las Palmas de Gran Canaria. Fuente: Geoportal.



Conforme a los datos extraídos del IMD y las características del emplazamiento, se establece que **al día reposta una media de 400 vehículos**, y que lo harán por **unos 25 litros cada uno**.

Para hallar el precio medio, se ha contado con datos extraídos del informe mensual de "Precios de Carburantes y Combustibles" publicado por el Ministerio para la Transición Ecológica. Los métodos de cálculo se especifican en el mencionado boletín (<https://energia.gob.es/petroleo/Informes/InformesMensuales/Paginas/InformesMensuales.aspx>), sobre información del precio de los carburantes en las estaciones de servicio de la Provincia, y se han obtenido datos de Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES), Ministerio de Industria, Energía y turismo, con los consumos en Canarias en el año 2.017.

### Consumos de gasolinas, gasóleos y fuelóleos en Canarias (t)

	2014	2015	2016
<b>Gasolina</b>	<b>476.880</b>	<b>484.050</b>	<b>501.656</b>
Gasolina 95 I.O.	360.341	362.307	371.129
Gasolina 98 I.O.	116.540	121.743	130.528
<b>Gasóleo</b>	<b>759.003</b>	<b>775.422</b>	<b>839.152</b>
Gasóleo A	621.605	640.747	662.669
Gasóleo B	0	7	0
Gasóleo C	137.398	134.669	176.483
<b>Fuelóleo BIA</b>	<b>1.032.525</b>	<b>1.096.004</b>	<b>1.156.286</b>

Fuente: Corporación de Reservas Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

38 Consumo

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	12/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

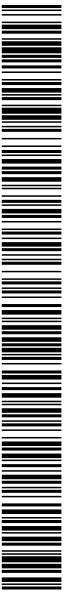
M006754ed12d0c0ce207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Precio MEDIO del combustible G95 y Gasoil:**

AÑO	MES	PRODUCTO	AMBITO	PVP medio mensual (c€/litro)G95	PVP medio mensual (c€/litro)GOA
2016	Marzo	G95	Las Palmas	85,4	
2016	Marzo	GOA	Las Palmas		75,5
2016	Abril	G95	Las Palmas	88,8	
2016	Abril	GOA	Las Palmas		77,7
2016	Mayo	G95	Las Palmas	90,5	
2016	Mayo	GOA	Las Palmas		80,1
2016	Junio	G95	Las Palmas	93,3	
2016	Junio	GOA	Las Palmas		83,6
2016	Julio	G95	Las Palmas	92,4	
2016	Julio	GOA	Las Palmas		83,4
2016	Agosto	G95	Las Palmas	90,4	
2016	Agosto	GOA	Las Palmas		81,5
2016	Septiembre	G95	Las Palmas	91,6	
2016	Septiembre	GOA	Las Palmas		82,8
2016	Octubre	G95	Las Palmas	93,0	
2016	Octubre	GOA	Las Palmas		84,4
2016	Noviembre	G95	Las Palmas	93,4	
2016	Noviembre	GOA	Las Palmas		85,0
2016	Diciembre	G95	Las Palmas	95,1	
2016	Diciembre	GOA	Las Palmas		87,0
2017	Enero	G95	Las Palmas	97,2	
2017	Enero	GOA	Las Palmas		89,1
2017	Febrero	G95	Las Palmas	97,8	
2017	Febrero	GOA	Las Palmas		89,5
TOTAL PROMEDIO				92,4	83,3

M006754d112d0c0ace207e520e080e202Z



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	13/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

Precio MEDIO del combustible G98:

FECHA INICIO PERIODO	FECHA FINAL PERIODO	PRODUCTO	MEDIO LAS PALMAS (c€/litro)
07/03/2016	14/03/2016	G98	93,33
14/03/2016	21/03/2016	G98	94,26
21/03/2016	28/03/2016	G98	95,53
28/03/2016	04/04/2016	G98	96,88
04/04/2016	11/04/2016	G98	97,55
11/04/2016	18/04/2016	G98	98,02
18/04/2016	25/04/2016	G98	97,64
25/04/2016	02/05/2016	G98	97,84
02/05/2016	09/05/2016	G98	99,01
09/05/2016	16/05/2016	G98	100,01
16/05/2016	23/05/2016	G98	100,84
23/05/2016	30/05/2016	G98	100,64
30/05/2016	06/06/2016	G98	101,88
06/06/2016	13/06/2016	G98	103,19
13/06/2016	20/06/2016	G98	104,18
20/06/2016	27/06/2016	G98	104,06
27/06/2016	04/07/2016	G98	103,72
04/07/2016	11/07/2016	G98	103,72
11/07/2016	18/07/2016	G98	104,29
18/07/2016	25/07/2016	G98	103,66
25/07/2016	01/08/2016	G98	101,79
01/08/2016	08/08/2016	G98	101,08
08/08/2016	15/08/2016	G98	100,96
15/08/2016	22/08/2016	G98	100,05
22/08/2016	29/08/2016	G98	100,27
29/08/2016	05/09/2016	G98	101,05
05/09/2016	12/09/2016	G98	102,19
12/09/2016	19/09/2016	G98	102,50
19/09/2016	26/09/2016	G98	101,50
26/09/2016	03/10/2016	G98	101,85
03/10/2016	10/10/2016	G98	102,18
10/10/2016	17/10/2016	G98	102,38
17/10/2016	24/10/2016	G98	103,18
24/10/2016	31/10/2016	G98	104,40
31/10/2016	07/11/2016	G98	104,62
07/11/2016	14/11/2016	G98	104,79
14/11/2016	21/11/2016	G98	104,32
21/11/2016	28/11/2016	G98	103,32
28/11/2016	05/12/2016	G98	103,01
05/12/2016	12/12/2016	G98	103,99
12/12/2016	19/12/2016	G98	105,09
19/12/2016	26/12/2016	G98	106,14
26/12/2016	02/01/2017	G98	106,60
02/01/2017	09/01/2017	G98	107,29
09/01/2017	16/01/2017	G98	108,01
16/01/2017	23/01/2017	G98	108,95
23/01/2017	30/01/2017	G98	108,80
30/01/2017	06/02/2017	G98	108,68
06/02/2017	13/02/2017	G98	108,72
13/02/2017	20/02/2017	G98	109,25
20/02/2017	27/02/2017	G98	109,65
27/02/2017	06/03/2017	G98	110,18
TOTAL PROMEDIO			102,83

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	14/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754ed12d0c0ace207e520e080e202Z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Además, mediante un porcentaje de la venta total de carburante, **se han establecido unos ingresos accesorios por venta en la tienda, lavadero, taller y otros.** Se ha establecido que estos ingresos derivan de los ingresos por carburantes porque dependen en un altísimo porcentaje del volumen de vehículos que repostan en la estación de servicio.

**DATOS PARA HALLAR EL PRECIO MEDIO DEL CARBURANTE**

DISTRIBUCIÓN DEL CONSUMO Y PRECIOS DE GASOLINAS EN LA ZONA						
HIDROCARBURO	CONSUMO (Kt)	PORCENTAJE	PRECIO MEDIO (€/L)		VALOR PONDERADO (€/L)	
GASOLINA 95	371	33,07%	0,924	€/l	0,3055294	€/l
GASOLINA 98	130	11,59%	1,028	€/l	0,1191435	€/l
TOTAL GASOLINAS	501	44,65%				
GASÓLEO A	621	55,35%	0,833	€/l	0,4610455	€/l
GASÓLEO B	0	0,00%		€/l	0	€/l
GASÓLEO C	0	0,00%		€/l	0	€/l
TOTAL GASÓLEOS	621	55,35%				
VALOR MEDIO DEL LITRO DE CARBURANTE			0,92843	€/l	0,8857	€/l

**DATOS UTILIZADOS PARA LA VALORACIÓN**

DATOS DE CÁLCULO DE CARBURANTE	
0,8857 €	Precio del Carburante adoptado
400	Número de coches de media al día
25	Litros de media por coche
3.650.000,00 €	Litros vendidos al año
3.232.872,01 €	IMPORTE VENTA CARBURANTE

DATOS DE CÁLCULO DE TIENDA	
7,00%	Porcentaje de ingreso por Tienda
226.301,04 €	IMPORTE VENTA TIENDA

DATOS DE CÁLCULO DE LAVADERO	
3,80%	Porcentaje de ingreso por Lavado
122.849,14 €	IMPORTE VENTA LAVADERO

DATOS DE CÁLCULO DE TALLER	
2.250,00 €	Alquiler mensual
12,00 €	0
27.000,00 €	IMPORTE VENTA TALLER

DATOS DE CÁLCULO DE BAR-CAFETERÍA	
150	Capacidad máxima diaria restaurante
30,00%	Porcentaje medio de ocupación diaria
7,00 €	Precio menú
114.975,00 €	IMPORTE VENTA BAR CAFETERÍA

DATOS DE CÁLCULO DE OTROS	
1,50%	Porcentaje ingreso por otros conceptos
48.493,08 €	IMPORTE VENTA OTROS

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	15/129



M006754ed12d0c0ce207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Debido a que se trata de un inmueble en proyecto, minoramos los ingresos en el periodo 1º al 50% para consolidar la producción del negocio al máximo en el 2º periodo. Por tanto, los periodos considerados y el aumento de producción serán:

Periodos	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final
Periodos	1	2	3	15	16	30	31	35
Porcentaje Δ Producción	50,00%		100%		100%		100%	

En consecuencia, teniendo en cuenta todos los datos anteriores, el valor de cobros en Euros es:

### RESUMEN DE INGRESOS POR AÑOS

INGRESOS	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	1	2	3	5	6	21	22	35
CARBURANTE	1.616.436,01 €		3.232.872,01 €		3.232.872,01 €		3.232.872,01 €	
TIENDA	113.150,52 €		226.301,04 €		226.301,04 €		226.301,04 €	
LAVADERO	61.424,57 €		122.849,14 €		122.849,14 €		122.849,14 €	
TALLER	13.500,00 €		27.000,00 €		27.000,00 €		27.000,00 €	
BAR-CAFETERÍA	57.487,50 €		114.975,00 €		114.975,00 €		114.975,00 €	
OTROS	24.246,54 €		48.493,08 €		48.493,08 €		48.493,08 €	
INGRESOS TOTALES	1.886.245,14 €		3.772.490,27 €		3.772.490,27 €		3.772.490,27 €	

### GASTOS

La generación de los pagos comienza a la vez que los ingresos y están en función de éstos, de tal forma que cada gasto representa un porcentaje sobre el valor de los ingresos en un periodo. Por tanto, la generación de pagos dependerá principalmente de la cuantía de los cobros y del consumo de los productos. El porcentaje adoptado hace referencia a la economía de escala del inmueble.

Según la estimación adoptada, los gastos no recuperables, es decir sin inclusión de impuestos ni amortización, expresados como porcentaje sobre los ingresos antes calculados para estaciones de servicio de este tamaño con economía de escala, son los siguientes:

CONCEPTO	Periodo 1º	Periodo 2º	Periodo 3º	Periodo 4º
Aprovisionamiento	76,79%	76,79%	76,79%	76,79%
Reparación y conservación	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Prima de seguros	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Suministros	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Sueldos y salarios	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Otros	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
TOTAL	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%

El resumen de gastos en Euros viene reflejado en la siguiente tabla:

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	16/129





GASTOS	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	1	2	3	5	6	21	22	35
Aprovisionamiento	1.448.528,69 €		2.897.057,38 €		2.897.057,38 €		2.897.057,38 €	
Reparación y conservación	13.203,72 €		26.407,43 €		26.407,43 €		26.407,43 €	
Prima de seguros	1.886,25 €		3.772,49 €		3.772,49 €		3.772,49 €	
Suministros	37.724,90 €		75.449,81 €		75.449,81 €		75.449,81 €	
Sueldos y salarios	94.312,26 €		188.624,51 €		188.624,51 €		188.624,51 €	
Otros	99.027,87 €		198.055,74 €		198.055,74 €		198.055,74 €	
<b>GASTOS TOTALES</b>	<b>1.694.683,68 €</b>		<b>3.389.367,36 €</b>		<b>3.389.367,36 €</b>		<b>3.389.367,36 €</b>	
Beneficio Bruto	191.561,45 €		383.122,91 €		383.122,91 €		383.122,91 €	
Amort. y T medios anuales	117.467,39 €		117.467,39 €		117.467,39 €		117.467,39 €	
<b>COSTES TOTALES</b>	<b>1.812.151,07 €</b>		<b>3.506.834,76 €</b>		<b>3.506.834,76 €</b>		<b>3.506.834,76 €</b>	
% Gastos s/ingresos	89,84%		89,84%		89,84%		89,84%	
% Costes s/ingresos	96,07%		92,96%		92,96%		92,96%	

### 6.7.4 AMORTIZACIÓN

Según el artículo 27.3, el Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra. Es por ello que, dado que se ha calculado el coste de construcción y las inversiones futuras, se debe establecer la amortización anual por cada periodo.

### CUADRO DE AMORTIZACIONES

CONCEPTO A AMORTIZAR	Mínimo	Máximo	Media Adoptada	Importe anual
Edificio	50,00	100,00	55,00	10.374,00 €
Elementos	20,00	40,00	30,00	20.617,67 €
Maquinaria, Mobiliario y enseres iniciales	12,00	25,00	20,00	21.300,00 €
Otra Inversión inicial	50,00	100,00	50,00	0,00 €
Mobiliario nº1	8,33	18,00	15,00	1.585,47 €
Mobiliario nº2	8,33	18,00	10,00	2.378,20 €
Mobiliario nº3	8,33	18,00	10,00	2.378,20 €
Reforma nº1	El mismo del edificio		46,00	1.034,00 €
Reforma nº2	El mismo del edificio		38,00	1.251,68 €
Reforma nº3	El mismo del edificio		28,00	1.698,71 €

### 6.7.5 RENTA NETA IMPUTABLE

Una vez estimados los flujos de caja de la explotación económica, sólo se deberán tener en cuenta los imputables al inmueble, para ello se determinarán los flujos de caja operativos y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y los equipos.

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	17/129



### 6.7.6 TIPO IMPOSITIVO

El tipo impositivo medio adoptado a largo plazo que se aplicará a los beneficios netos, teniendo en cuenta el escudo fiscal y otras desgravaciones por otros conceptos complementarios, es del 25,00% (2.017).

### 6.7.7 TASA DE ACTUALIZACIÓN

La Tasa de Actualización es aquel tipo unitario que representa para el inversionista medio la diferencia entre un valor realizable hoy y este valor corregido por la tasa y realizable en el futuro, en relación con otras posibilidades de inversión en iguales condiciones de liquidez y riesgo. En dicha tasa el inversionista absorbe, entre otros, los conceptos de inflación, riesgo de la inversión, la pérdida de liquidez, la oportunidad de negocio y la presión fiscal sobre los rendimientos del capital.

Según el artículo 32 de la Orden ECO/805/2003, para las valoraciones acordes a sus criterios, el tipo de actualización se calculará sumando un diferencial positivo a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado publicado por un organismo público o por un mercado organizado. Posteriormente el resultado será convertido a términos reales mediante la aplicación de un índice de precios adecuado. Esta tasa deberá ser similar al del mercado respecto a operaciones similares y sus componentes deberán ser justificados debidamente

#### Cálculo de la Tasa de Actualización.

Una vez definidas las variables, se hallarán las cuantías según los siguientes datos:

**Tasa mínima estimada del uso que se valora en este informe 2.017: 7,00%**

### 6.7.8 FLUJOS DE CAJA

Años	Ingresos	Gastos	CF Bruto	Amortiz.	Inv. Bruta	Impuestos	FC Libre	FC actualiz.
1	1.886.245,14 €	1.694.683,68 €	191.561,45 €	32.577,13 €	- €	39.746,08 €	151.815,37 €	141.883,53 €
2	1.886.245,14 €	1.694.683,68 €	191.561,45 €	32.577,13 €	- €	39.746,08 €	151.815,37 €	132.601,43 €
3	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	32.577,13 €	- €	87.636,44 €	295.486,46 €	241.204,97 €
4	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	32.577,13 €	- €	87.636,44 €	295.486,46 €	225.425,21 €
5	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	32.577,13 €	- €	87.636,44 €	295.486,46 €	210.677,77 €
6	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	32.577,13 €	- €	87.636,44 €	295.486,46 €	196.895,11 €
7	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	32.577,13 €	- €	87.636,44 €	295.486,46 €	184.014,12 €
8	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	32.577,13 €	23.782,00 €	87.636,44 €	271.704,46 €	158.134,47 €
9	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	34.162,60 €	47.564,00 €	87.240,08 €	248.318,83 €	135.068,99 €
10	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	35.196,60 €	- €	86.981,58 €	296.141,33 €	150.543,24 €
11	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	35.196,60 €	- €	86.981,58 €	296.141,33 €	140.694,61 €
12	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	35.196,60 €	- €	86.981,58 €	296.141,33 €	131.490,29 €
13	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	35.196,60 €	- €	86.981,58 €	296.141,33 €	122.888,12 €
14	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	35.196,60 €	- €	86.981,58 €	296.141,33 €	114.848,71 €
15	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	35.196,60 €	- €	86.981,58 €	296.141,33 €	107.335,25 €
16	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	33.611,13 €	23.782,00 €	87.377,94 €	271.962,96 €	92.123,27 €
17	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	35.989,33 €	47.564,00 €	86.783,39 €	248.775,51 €	78.755,96 €
18	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.241,02 €	- €	86.470,47 €	296.652,44 €	87.768,75 €

30

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	18/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754e4112d0c0a0e207e520e080e20Z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

19	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.241,02 €	- €	86.470,47 €	296.652,44 €	82.026,87 €
20	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.241,02 €	- €	86.470,47 €	296.652,44 €	76.660,63 €
21	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.241,02 €	- €	86.470,47 €	296.652,44 €	71.645,45 €
22	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.241,02 €	- €	86.470,47 €	296.652,44 €	66.958,36 €
23	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.241,02 €	- €	86.470,47 €	296.652,44 €	62.577,91 €
24	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	35.655,55 €	- €	86.866,84 €	296.256,07 €	58.405,88 €
25	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	35.655,55 €	23.782,00 €	86.866,84 €	272.474,07 €	50.203,12 €
26	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	38.033,75 €	- €	86.272,29 €	296.850,62 €	51.116,34 €
27	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	35.655,55 €	47.564,00 €	86.866,84 €	248.692,07 €	40.022,11 €
28	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.354,27 €	- €	86.442,16 €	296.680,75 €	44.621,44 €
29	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.354,27 €	- €	86.442,16 €	296.680,75 €	41.702,28 €
30	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	37.354,27 €	- €	86.442,16 €	296.680,75 €	38.974,09 €
31	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	16.736,60 €	- €	91.596,58 €	291.526,33 €	35.791,56 €
32	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	16.736,60 €	- €	91.596,58 €	291.526,33 €	33.450,06 €
33	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	16.736,60 €	- €	91.596,58 €	291.526,33 €	31.261,74 €
34	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	16.736,60 €	- €	91.596,58 €	291.526,33 €	29.216,58 €
35	3.772.490,27 €	3.389.367,36 €	383.122,91 €	16.736,60 €	- €	91.596,58 €	291.526,33 €	27.305,21 €

Total CFL Actualizado: 3.389.464,00 €  
 Valor reversión suelo actualizado: 227.390,63 €  
 Valor reversión construcción act. 0,00 €

<b>VAN inmobiliario hoy</b>	<b>3.616.854,63 €</b>
-----------------------------	-----------------------

**VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO ESTACIÓN DE SERVICIO**

El valor unitario de venta para la edificación de estación de servicio será el Valor de reposición neto dividido entre la superficie construida (500,00 m ):

<b>V<sub>v</sub> ES</b>	<b>7.233,70 €/m<sup>2</sup></b>
-------------------------	---------------------------------

**6.8. VALORACIÓN SUELO URBANIZADO USO ESTACIÓN DE SERVICIO**

El valor de repercusión del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

$$VRS ES. = (7.233,70 / 1,4) - 2.378,20 = 2.788,72 €/m^2$$

$$VRS ES. = 2.788,72 €/m^2$$

ELEMENTO	SUPERFICIE EDIFICABLE	REPERCUSION DE SUELO	VALOR
ESTACION DE SERVICIO	500,00 m cc	2.788,72 €/m <sup>2</sup>	<b>1.394.360,00 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR DEL SUELO DE USO ESTACIÓN DE SERVICIO A 1.394.360,00 €.**

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	19/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754e4112d0c0a0e207e520e080e2027

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 7. VALORACIÓN TOTAL DEL SUELO

El valor total del suelo es la suma del valor del suelo para uso terciario y para uso estación de servicio, tal como se recoge en el siguiente cuadro:

USOS	SUPERFICIE EDIFICABLE	VALOR
USO TERCIARIO	3.340,00 m cc	425.270,60 €
USO ESTACIÓN DE SERVICIO	500,00 m cc	1.394.360,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>1.819.630,60 €</b>

## 8. VALOR DE TASACIÓN

Por tanto, el valor del suelo conforme al uso estipulado en el vigente Plan General de Ordenación de Las Palmas se recoge en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
6.605,00 m s	275,49 €/m <sup>2</sup> s	<b>1.819.630,60 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de UN MILLÓN OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA EUROS Y SESENTA CÉNTIMOS (1.819.630,60 €).**

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

**FAYNA M. NAVARRO GARCIA**  
**ARQUITECTO SUPERIOR**

## 9. DOCUMENTACIÓN ANEJA

### Documento 1.

Estudio de mercado de oficinas.

### Documento 2.

Estudio de mercado de garajes.

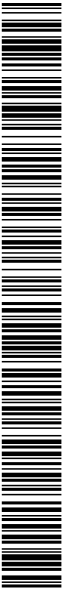
Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	20/129



DOCUMENTO Nº 1: Estudio de mercado de oficinas.

M006754ed12d0c0a0e207e520e080e20Z



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	21/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==



idealista

Profesional  
RE/MAX Lanzagorta CentralRE/MAX Lanzagort...  
Las Palmas De Gran  
Canaria☎ 928 433 065  
Ref.: 3132-10631

Nota personal

## Oficina en venta en avenida JUAN CARLOS I, 17

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**69.000 €** ~~79.000 €~~ ↓ 13%  
55 m<sup>2</sup> | 1.255 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Oficina en VENTA en avenida principal Juan Carlos I. Consta de 55m2 construidos en dos asesos salda de espera con recepción el resto es diafano para distribuirlo a su gusto. El edificio consta con dos ascensores.

Negocio ideal para despacho, consultas medicas, No dude en visitarlo y empezar con una aventura empresarial. '"

### Características básicas

55 m<sup>2</sup> construidos, 50 m<sup>2</sup> útiles  
Distribución diáfana  
2 baños dentro de la oficina

Segunda mano/buen estado  
Construido en 2006  
Certificación energética: en trámite

### Edificio

Planta 1ª interior  
Edificio de 5 plantas  
2 ascensores  
Uso exclusivo de oficinas  
control de accesos  
Puerta de seguridad  
Extintores  
Detectores de incendios  
Aspersores

<https://www.idealista.com/inmuelle/84950603/>

1/2

1633

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	22/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754e4112d0c0ace207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Puerta cortafuegos  
Salida de emergencia  
Luces de salida emergencia  
**Equipamiento**  
Falso techo

**Ubicación**

Avenida JUAN CARLOS I, 17  
Urb. EDIFICIO CORONA  
Barrio Siete Palmas  
Distrito Ciudad Alta  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

M006754ed12d0c0ace207e520e080e2eZ



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/84950603/>

2/2

1634

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	23/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

idealista

Profesional  
VN Servicios InmobiliariosVN Servicios Inmo...  
Las Palmas De Gran  
Canaria📞 928 925 479  
Ref.: LS77/2019

Nota personal

## Oficina en venta en avenida Juan Carlos I

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**55.000 €**36 m<sup>2</sup> | 1.528 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"¡Estupenda oficina en la zona de Juan Carlos I! Ideal para consulta médica o para despacho profesional. Edificio con muy buena presencia y bien comunicado.

La oficina consta de un recibidor, una sala, un despacho y baño completo. Su oportunidad de montar o trasladar su negocio a un edificio emblemático, moderno y con todas las comodidades.

Posibilidad de comprar dos oficina por 96.000€.

Todos los gastos de notaria, registro e impuesto correrán por la parte compradora.

Posibilidad de alquilar dos oficinas iguales por 500€/mes."

### Características básicas

### Edificio

<https://www.idealista.com/inmuble/88655459/>

1/2

1635

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	24/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754e4112d0c0ace207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

12/6/2020

Oficina en venta en avenida Juan Carlos I, Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

36 m<sup>2</sup> construidos, 35 m<sup>2</sup>

Segunda mano/buen estado

Planta 3ª interior

útiles

Orientación norte

Edificio de 4 plantas

Oficina de 3 pisos

Construido en 2007

2 ascensores

Distribución tabicada

Certificación energética: en

Uso exclusivo de oficinas

1 aseos completos dentro de la oficina

trámite

Puerta de seguridad

Extintores

Detectores de incendios

Puerta cortafuegos

Luces de salida emergencia

### Equipamiento

Agua caliente

Ventanas con doble

acristalamiento

### Ubicación

Avenida Juan Carlos I

Barrio Siete Palmas

Distrito Ciudad Alta

Las Palmas de Gran Canaria

Gran Canaria, Las Palmas

M006754ed12d0c0ace207e520e080e20z



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/88655459/>

2/2

1636

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	25/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

idealista

Profesional  
RE/MAX Lanzagorta CentralRE/MAX Lanzagort...  
Las Palmas De Gran  
Canaria☎ 928 433 065  
Ref.: 3132-11259

Nota personal

## Oficina en venta en Lomo La Plana, 20

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**300.000 €** ~~337.500 €~~ ↓ 11%

170 m<sup>2</sup> | 1.765 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Oficina de alto standing ubicada en Siete Palmas en la ciudad de Las Palmas en la isla de Gran Canaria.

La oficina es muy amplia y luminosa y se encuentra situada a pie de calle con toda la fachada acristalada. Sus 170m2 construidos (163m2 útiles) se distribuyen en:

- Salita de espera.
- Área principal de trabajo abierta y preparada para diez puestos de trabajo.
- Sala de juntas.
- Tres despachos independientes.
- Zona de trabajo preparada para otros cuatro puestos de trabajo
- Dos aseos.
- Office equipado con fregadero, microondas y nevera.
- Zona de servidor.

<https://www.idealista.com/inmuble/87261367/>

1/2

1637

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	26/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754ed12d0c0ace207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Acabados de máxima calidad con carpintería hecha a medida. Lista para entrar a trabajar, la oficina está equipada con cableado para voz y datos (switch y rack) Aire acondicionado en todos los despachos y zonas de trabajo. Alarma. Estores en las cristaleras de los despachos. T...

### Características básicas

170 m<sup>2</sup> construidos, 163 m<sup>2</sup> útiles  
 Segunda mano/buen estado  
 Orientación este  
 Distribución mamparas  
 Construido en 2005  
 Cocina/office  
 Certificación energética: no indicado  
 2 baños dentro de la oficina

### Edificio

Bajo exterior  
 Edificio de 5 plantas  
 Uso exclusivo de oficinas  
 Sistema de seguridad

### Equipamiento

Aire acondicionado de frío

### Ubicación

Lomo La Plana, 20  
 Barrio Siete Palmas  
 Distrito Ciudad Alta  
 Las Palmas de Gran Canaria  
 Gran Canaria, Las Palmas

M006754e112d0c0a0e207e520e080e2e27

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/87261367/>

2/2

1638

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	27/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

idealista

Profesional  
Credi7Credisiete  
Santa Cruz De  
Tenerife☎ 922 939 273  
Ref.: OFI0008

Nota personal

## Oficina en venta en La Minilla

Ciudad Alta, Las Palmas de Gran Canaria

**175.000 €**86 m<sup>2</sup> | 2.035 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Oficina semiamueblada con plaza de garaje incluida. Todo exterior, dos despachos, resto diáfana para panelar si fuese necesario. Dos baños con office. [iw]."

### Características básicas

86 m<sup>2</sup> construidosCertificación energética: **E**  
(IPE no indicado)

### Edificio

exterior

Puerta de seguridad

### Equipamiento

Ventanas con doble  
acristalamiento

### Ubicación

Barrio La Minilla

Distrito Ciudad Alta

Las Palmas de Gran Canaria

Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/86498595/>

1/1

1639

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	28/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754ed12d0c0ace207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Profesional  
DONPISO .DONPISO 928795858  
Santa Lucía De  
Tirajana📞 928 194 641  
Anuncio: 89403502

Nota personal

## Oficina en venta en Alférez Provisional, 11

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**145.100 €**71 m<sup>2</sup> | 2.044 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Magnífico local, de 71 metro cuadrado en Siete Palmas. Actualmente está preparado con todo lo necesario cómo oficina. Dispone de entrada principal, distribuido en tres puestos. Totalmente amueblado con escritorios, estanterías etc. Una sala de junta, baño y zona de cofee.

Una instalación adaptada a oficina, línea de red, línea de telefono etc.

Tiene aire acondicionado, alarma y una puerta de seguridad interna.

En estos momentos son unas oficinas, con todo lo necesario para poder instalarse ya en ella, y comenzar con tú actividad profesional.

Pero si la intención es poner cualquier otro tipo de negocios, también puede ser tú local ideal.

Disponible para ver cuando quieras."

### Características básicas

### Edificio

<https://www.idealista.com/inmueble/89403502/>

1/2

1640

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	29/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754e4112d0c0ace207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

19/6/2020

Oficina en venta en Alférez Provisional, 11, Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

71 m<sup>2</sup> construidos, 67 m<sup>2</sup>

1 baños dentro de la oficina

Bajo exterior

útiles

Segunda mano/buen estado

Uso exclusivo de oficinas

Distribución tabicada

Certificación energética: en

Puerta de seguridad

Cocina/office

trámite

**Equipamiento**

Aire acondicionado de frío

### Ubicación

Alférez Provisional, 11

Urb. 7 Palmas

Barrio Siete Palmas

Distrito Ciudad Alta

Las Palmas de Gran Canaria

Gran Canaria, Las Palmas

M006754ed12d0c0ace207e520e080e2e2Z



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/89403502/>

2/2

1641

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	30/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

# idealista

Particular  
Samuel

📞 696 704 230  
📞 655 588 356  
Anuncio: 82714402



Nota personal

## Oficina en venta en calle Virgen del Pilar, 47

Escaleritas - La Feria, Las Palmas de Gran Canaria

**130.000 €**

100 m<sup>2</sup> | 1.300 €/m<sup>2</sup>

🚩 Este anuncio lleva más de 5 meses sin actualizar

### Comentario del anunciante

"Local exterior a pie de calle, actualmente se usa como oficina y una parte de almacenamiento. Tiene dos altillos útiles. 2 baños, aire acondicionado, buena instalación de electricidad y comunicaciones. En buena zona, fácil para aparcar. El local es de 80m2, pero con los altillos, son 100m2."

### Características básicas

100 m<sup>2</sup> construidos

Distribución tabicada

2 baños y aseos completos dentro de la oficina

Segunda mano/buen estado

Certificación energética: en trámite

### Edificio

Bajo exterior

Edificio de 1 planta

Uso mixto oficina

Sistema de seguridad

Extintores

Salida de emergencia

Luces de salida emergencia

### Equipamiento

<https://www.idealista.com/inmueble/82714402/>

1/2

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1642

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	31/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

Agua caliente  
Aire acondicionado de  
frío/calor  
Almacén/archivo

### Ubicación

Calle Virgen del Pilar, 47  
Barrio Escaleritas - La Feria  
Distrito Ciudad Alta  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

M006754ed12d0c0cae207e520e080e20Z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/82714402/>

2/2

1643

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	32/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==



DOCUMENTO Nº 2: Estudio de mercado de garajes

M006754ed12d0c0ace207e520e080e2e27



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	33/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

idealista

Particular  
Teresa📞 661 181 400  
Anuncio: 886096...

Nota personal

**Garaje en venta en avenida Pintor Felo Monzón, 34**

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**14.000 €**

Plaza para coche grande

**Comentario del anunciante**

"Venta de 3 plazas de garaje en edificio residencial con puertas de seguridad, servicio de portería etc. Se accede a las mismas por la Avd. Pintor Felo Monzón, una de las mejores zonas de la ciudad, cercana al Centro Comercial de Siete Palmas.

No dejes de tener tu propia plaza de garaje en la zona alta.

El precio de venta (entre 14.000€ y 15.000€) no incluye impuestos propios de la transmisión, gastos de notaría, registro, ni cualquier otro que según ley pueda corresponder al comprador."

**Características básicas**

Plaza para coche grande

Con ascensor

**Extras**

Puerta automática de garaje

**Ubicación**

Avenida Pintor Felo Monzón, 34

<https://www.idealista.com/inmueble/88609694/>

1/2

1645

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	34/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006T54ed12d0c0ce207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

15/6/2020

Garaje en venta en avenida Pintor Felo Monzón, 34, Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Barrio Siete Palmas  
Distrito Ciudad Alta  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

M006754ed12d0c0ace207e520e080e2e27



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/88609694/>

2/2

1646

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	35/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

idealista

Particular  
PEDRO📞 648 739 631  
Anuncio: 82833197

Nota personal

## Garaje en venta en calle Lomo la Plana, 25

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**14.000 €**

Plaza para coche grande

### Comentario del anunciante

"Venta de dos plazas de garaje en 7 Palmas. Cada una de ellas a 14. 000€ si se compran las dos 27. 000€. Situadas en el nº 25-27 de Lomo la Plana. Puerta automática."

### Características básicas

Plaza para coche grande      Con ascensor  
Cubierta

### Extras

Puerta automática de garaje

### Ubicación

Calle Lomo la Plana, 25  
Urb. 7 PALMAS  
Barrio Siete Palmas  
Distrito Ciudad Alta  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/82833197/>

1/1

1647

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	36/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754e112d0c0cae207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Particular  
María☎ 659 882 102  
☎ 616 304 570  
Anuncio: 36738284

Anuncio sin fotos

Nota personal

**Garaje en venta en calle Hoya del Enamorado**

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**12.000 €**

Plaza para coche grande

**Comentario del anunciante**

"Precio a negociar."

**Características básicas**

Plaza para coche grande

**Extras**

Puerta automática de garaje

**Ubicación**Calle Hoya del Enamorado, 123  
Barrio Siete Palmas  
Distrito Ciudad Alta  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas<https://www.idealista.com/inmueble/36738284/>

1/1

1648

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	37/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754ed12d0c0ca2e207e520e080e202z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Particular  
Alexis📞 690 115 864  
Anuncio: 87165183

Nota personal

## Garaje en venta en avenida Pintor Felo Monzón, 16

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**12.000 €**

Plaza para coche grande

### Características básicas

Plaza para coche grande      Cubierta

### Ubicación

Avenida Pintor Felo Monzón, 16

Barrio Siete Palmas

Distrito Ciudad Alta

Las Palmas de Gran Canaria

Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/87165183/>

1/1

1649

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	38/129

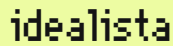


VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754ed12d0c0cae207e520e080e20z

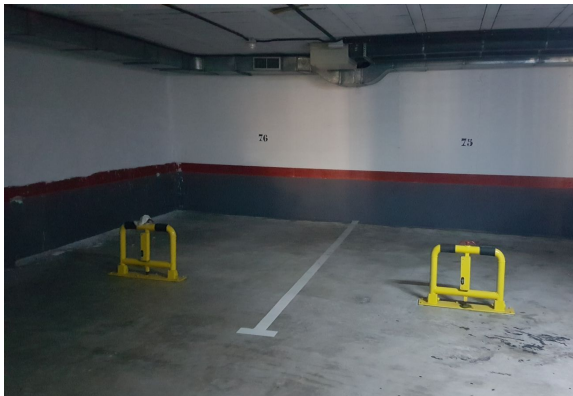
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





Particular  
Madrid

📞 616 284 042  
Anuncio: 85729556



Nota personal

## Garaje en venta en avenida Pintor Felo Monzón, 33

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**12.000 €**

Plaza para coche grande

### Comentario del anunciante

"Plazas de garaje en la av. Pintor Felo Monzón, 7 Palmas, Las Palmas de GC.  
Cada plaza cuenta con cepeo de seguridad."

### Características básicas

Plaza para coche grande      Cubierta

### Ubicación

Avenida Pintor Felo Monzón, 33  
Barrio Siete Palmas  
Distrito Ciudad Alta  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/85729556/>

1/1

1650

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	39/129

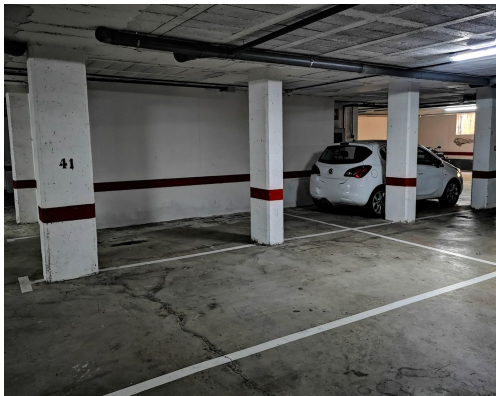


VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754ed12d0c0ace207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Profesional  
RE/MAX AxisRE/MAX Axis  
Las Palmas De Gran  
Canaria☎ 928 924 483  
Ref.: 3387-07078

Nota personal

## Garaje en venta en calle Lomo la plana, 26

Siete Palmas, Las Palmas de Gran Canaria

**11.700 €**Plaza para coche y moto | 21 m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Plaza de garaje en Siete Palmas, muy amplia de 21,80m2. Capacidad para un coche y una moto.

Si tienes dos coches y una sola plaza de garaje o trabajas en la zona, esta es tu oportunidad.. ¡Despreocúpate de buscar aparcamiento! Tu coche en un edificio seguro y tranquilo."

### Características básicas

Plaza para coche y moto      Cubierta  
21 m<sup>2</sup>

### Extras

Puerta automática de garaje  
Cámaras de seguridad

### Ubicación

Calle Lomo la plana, 26  
Barrio Siete Palmas  
Distrito Ciudad Alta  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas<https://www.idealista.com/inmueble/88731180/>

1/2

1651

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	40/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

M006754e4112d0c0cae207e520e080e20z

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCOS NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

**ACTA DE LA JUNTA DE PORTAVOCOS**

Día: 21 de mayo de 2021  
Hora: de las 8:35 a las 9:50 h  
Lugar: Sala de Reuniones de la 3.ª planta del Edificio Metropol

**ASISTENTES:**

**PRESIDENTA TITULAR:**  
D.ª Encarnación Galván González

**PORTAVOCOS TITULARES:**

**Grupo Político Municipal Popular**  
D.ª Josefa Luzardo Romano

**Grupo Político Municipal Unidas Podemos**  
D. Javier Erasmo Doreste Zamora

**Grupo Político Municipal Ciudadanos**  
D.ª Carmen Lidia Cáceres Godoy

**Grupo Político Municipal Mixto (CC-UxGC)**  
D. Francisco Gaspar Candil González

**PORTAVOCOS SUPLENTE:**

**Grupo Político Municipal Unidas Podemos**  
D.ª María Mercedes Sanz Dorta

**Grupo Político Municipal Nueva Canarias**  
D.ª María del Carmen Reyes Marrero

**SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO**

D.ª Ana María Echeandía Mota

**OTROS ASISTENTES**


**VICESECRETARÍA GENERAL DEL PLENO**

D.ª Elisa Fernández Rodríguez


**De apoyo a la Secretaría General**

D.ª Candy Ortega Ramírez, jefa de Negociado de la Secretaría General del Pleno

A las ocho horas y treinta y cinco minutos del día 21 de mayo de 2021, en la Sala de Reuniones de la 3.ª planta del Edificio Metropol, se reúnen los asistentes arriba relacionados, asumiendo la presidencia doña Encarnación Galván González, al objeto de celebrar sesión

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces)	FECHA	16/06/2021
	Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 1/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 41/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCOS NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

ordinaria de la Junta de Portavoces convocada por Resolución número 16723/2021, de fecha 19 de mayo, con objeto de despachar los asuntos que se incluirán en el Orden del Día del pleno ordinario a celebrar el 28 de mayo de 2021.

**ORDEN DEL DÍA**

1. Toma de razón del acta de 23.4.2021.
2. Anteproyecto del orden del día de la sesión plenaria a celebrar el 28 de mayo de 2021.
3. Asuntos de la Presidencia.
4. Asuntos de la Secretaría General del Pleno.
5. Asuntos de urgencia.

La **señora PRESIDENTA** indica que se constata, atendiendo a los portavoces asistentes, la existencia de cuórum para la celebración de la sesión, puesto que legalmente se prevé (artículo 38, LMC) y así se tiene acordado por el Pleno para este órgano colegiado el voto ponderado.

La **señora PRESIDENTA** da la palabra a la **SECRETARIA GENERAL DEL PLENO**, con el fin de proceder al tratamiento de los asuntos previstos en el Orden del Día, que queda incorporado a la presente acta como ANEXO I.

**1. Toma de razón del acta de 23.4.2021**

Se toma razón.

**2. Anteproyecto del orden del día de la sesión plenaria a celebrar el 28 de mayo de 2021**

La **señora PRESIDENTA** da la palabra a la **SECRETARIA GENERAL DEL PLENO**, que pasa a informar de los asuntos previstos en el anteproyecto del orden del día de sesión plenaria a celebrar el próximo día 28 de mayo.

Indica que en el **punto 1 de la parte resolutoria**, se someterá a la consideración del Pleno la aprobación del Diario de Sesiones número 31, de la sesión ordinaria celebrada el día 26.3.2021, y el Acta número 4, de la sesión ordinaria celebrada el día 30.4.2021, encontrándose transcrito su diario de sesiones, pero pendiente de corrección de estilo y de su conformación, por volumen de trabajo y carencia de medios de personal en la Sección de Actas.

Seguidamente pasa a referir los asuntos previstos en los puntos 2, 3 y 4, de los que tienen conocimiento los distintos grupos y que sucintamente refiere:

**ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**


**COORDINACIÓN GENERAL DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y VIVIENDA**

**SERVICIO DE URBANISMO**

2. (P. 5/2021) Aprobación definitiva de las Normas Específicas aplicables al inmueble Hospital Psiquiátrico incluido en el Catálogo Municipal de Protección Arquitectónica (Ficha ARQ-008), promovidas y formuladas por el Instituto de Atención Social y Socio-Sanitario del Cabildo de Gran Canaria.


Acta número 27 de la Junta de Portavoces de 21.5.2021

2

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 2/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

1653

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 42/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366090e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCOS NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

La señora SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO refiere que indicó, en su momento, al Servicio de Urbanismo que se tenía que completar la parte dispositiva del acuerdo a adoptar debido a que hubo una modificación en la Ley del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que obliga al Cabildo a llevar un registro específico de todos los bienes catalogados, y, en consecuencia, dicho acuerdo debe serle comunicado para que pueda proceder a la actualización de dicho catálogo. Añade que la propuesta con la adaptación referida en la parte dispositiva se ha realizado por el Servicio de Urbanismo.

3. (P. 5/2021) Aprobación inicial de la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en los ámbitos del SG-14 "Cementerio de San Lázaro" /ESR-16 "San Lázaro", formulada y promovida de oficio por este ayuntamiento.

(A las 8:40 se incorpora a la sala de reuniones el portavoz titular del Grupo Político Municipal Unidas Podemos y abandona la sala la portavoz suplente, doña María Mercedes Sanz Dorta)

La señora SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO pasa a informar en relación con este punto del orden del día que el mismo se trató y dictaminó por Comisión de Pleno de desarrollo Sostenible. Que con posterioridad se ha aportado toda una serie de documentación requerida por los miembros de la oposición en dicha comisión, dando la palabra a la señora vicesecretaría para que informe sobre lo actuado y con respecto a la documentación que en esta reunión se les ha entregado.


(La señora Luzardo habla fuera de micrófono)

La señora VICESecretaría GENERAL DEL PLENO interviene y manifiesta que, como se ha indicado por la secretaria, a pesar de haberse dictaminado favorablemente el asunto en la Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible del mes de mayo, una vez transcurrida la sesión y valorando que en el día anterior a la misma y en la misma mañana de celebración de dicha sesión se aportó nueva documentación, a la vista del escrito que presentó el Grupo Político Municipal Popular, en el que se solicitaba dejar sobre la mesa el asunto, se trae a la Junta la propuesta y valoración de la no inclusión de dicho asunto en el orden del día con la finalidad de que se posponga su tratamiento para la siguiente sesión ordinaria.


El señor PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL UNIDAS PODEMOS, señor Doreste Zamora, expresa su disconformidad manifestando que en dicha comisión se permitió que la oposición hiciera todas las preguntas que quisieran a los técnicos y que, por tanto, han dispuesto de tiempo suficiente para estudiar el expediente.

La señora PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL CIUDADANOS, señora Cáceres Godoy, manifiesta que ellos solicitaron el documento de la adenda firmada y que ni la adenda firmada ni los informes preceptivos de la misma se les han hecho llegar, por lo que consideran que el expediente sigue incompleto.

El señor PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL MIXTO, señor Candil González, manifiesta que lo que se está pidiendo es que haya garantía de que el expediente cumple con todos los parámetros de seguridad jurídica, de cara a no generar luego más conflictos, entendiendo que tampoco pasa nada porque en el pleno del mes de mayo no se incluya el asunto y se posponga su tratamiento a la sesión plenaria del mes siguiente.

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces)	FECHA	16/06/2021
	Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 3/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 43/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

La señora **VICESECRETARIA GENERAL DEL PLENO** manifiesta que el expediente en sí mismo está completo, aunque sí que es verdad que desde la propia Secretaría se había advertido que como antecedente del mismo podía faltar cierta documentación. Dado que a la vista de los requerimientos de los grupos, por parte del Servicio de Urbanismo, se remitió una ingente documentación tanto el lunes, día anterior a la fecha de la celebración de la sesión, como en el propio momento de la celebración de la sesión, entonces, ya la valoración de si es tiempo suficiente o tiempo insuficiente... si la documentación está completa o incompleta es lo que se tiene que valorar, porque en principio el asunto está dictaminado favorablemente por la Comisión de Pleno.

La señora **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** manifiesta que ellos pidieron una serie de informes posteriores porque la adenda no aparece firmada en el expediente. Que entienden que la adenda modifica sustancialmente el convenio y, por lo tanto, al no contar tampoco con los informes que han pedido en estos días, están de acuerdo en que se quede sobre la mesa para el próximo pleno, y si no, pues que se someta a votación dejarlo sobre la mesa.


El señor **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL UNIDAS PODEMOS** manifiesta que no entiende la postura de la oposición porque este debate, que es más de Pleno que de la Junta de Portavoces, ya se tuvo, y vuelve a insistir en que asistieron tres técnicas a la Comisión de Pleno y el poder político no habló. Se permitió que fueran los grupos de la oposición quienes formularan todas las preguntas y han tenido toda la documentación. Que la adenda esté o no firmada no influye para nada. Propone que se discuta después en el Pleno. Que han tenido, insiste, desde esa Comisión de Pleno hasta la fecha tiempo para estudiar detenidamente todo el expediente. Que ahora no pueden venir y decir que interesan más tiempo para saber si está bien o está mal. Insiste en que le parece que esos no son los modos y dice literalmente: *Yo sé que si ahora pido votación no estando aquí los socios del Partido Socialista la perderé, la perderé, pero la voy a pedir y la pierdo y ustedes serán los responsables de las consecuencias, o también ofrézcanme una solución. Digan "oiga, antes del Pleno podemos tener una reunión extra de Junta de Portavoces", y ustedes en estos tres, cuatro días, comprobarlo todo de nuevo, que es lo que van a hacer, porque es la misma documentación, no hay documentación nueva. Pregunto.*

La señora **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** manifiesta literalmente: *Que conste en Acta, por favor, que conste en Acta, por si tenemos que utilizarlo, que nosotros hemos pedido una serie de informes posteriores a la Comisión y no se nos han entregado [...]. El Grupo Popular ha pedido dos o tres informes por escrito, en relación con la famosa adenda sin firmar; que antes de pronunciarnos queremos tener esos informes.*


La señora **SECRETARIA GENERAL DEL PLENO** manifiesta que, ciertamente, el asunto fue a Comisión de Pleno. Que entre la convocatoria y la Comisión de Pleno se solicitó una serie de documentación que es una documentación, como ha indicado la vicesecretaria, copiosa y que requiere disponer de un tiempo para su estudio. Que resulta lógico que entre la convocatoria y cuando se facilitó la documentación, que fue el día anterior y el propio día de la Comisión, los distintos grupos políticos municipales difícilmente podrían haberla analizado y haber realizado las preguntas, observaciones o aclaraciones correspondientes. Que entiende que con posterioridad han ido examinando esa documentación, les han surgido una serie de dudas y piden aclaración a quienes han sido los técnicos y jurídicos instructores del expediente correspondiente. Que nada impide que se vuelva a realizar una convocatoria de Comisión de Pleno, no de Junta de Portavoces, porque en la Junta de Portavoces no están las concejales no adscritas y se les privaría de ese derecho; que se celebre una nueva Comisión de Pleno y que los aspectos de la documentación complementaria que se les han facilitado y los aspectos sobre los que ya han adelantado las cuestiones que interesan se vuelvan a ver. Añade que es posible que se tenga que realizar un pleno extraordinario, fuera del ordinario de este mes, para el tratamiento del otorgamiento de los Honores y Distinciones y que nada impediría que se celebrara el pleno

4

Acta número 27 de la Junta de Portavoces de 21.5.2021

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnación Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces)	FECHA	16/06/2021
	Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 4/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 44/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366090e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

extraordinario de Honores y seguidamente un pleno extraordinario específico para este tema, y así se daría una solución para no producir demoras.

El señor PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL UNIDAS PODEMOS manifiesta literalmente: *Y yo le digo a usted que convoquemos otra Comisión de Pleno extraordinaria, cuando usted quiera, y volverán a inventarse otra excusa burocrática para que esto no vaya a Pleno. Haga lo que quiera, doña Ana María. Si usted opina... No, no, no. Usted ha dado ahora un dictamen y ha dicho que se retrase, ha sido su postura, y que se convoque a posteriori una Comisión de Pleno, y yo le digo a usted que en esa nueva Comisión de Pleno volverán a inventarse, la oposición, tropecientas mil excusas para que esto no camine para adelante. No sé qué interés tiene el Partido Popular, expresamente, en paralizarlo. Es más, no convocaré Comisión.*

La señora PRESIDENTA manifiesta literalmente: *Creo que tiene que quedar claro que este expediente, habiendo sido dictaminado favorablemente por la Comisión de Pleno correspondiente, estaría en condiciones de entrar en el Pleno y no entra por las consideraciones que se acaban de exponer ahora [...]. No se solicita su inclusión en el Orden del Día, que es lo que hace esta Junta de Portavoces, habiendo estado dictaminado. Está dictaminado favorablemente, ¿eh? O sea, que administrativamente yo creo que también ahí hay unas responsabilidades que tenemos que asumir.*

La señora PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL CIUDADANOS manifiesta literalmente: *Yo quiero dejar constancia de que en esa comisión se pidió información adicional. Una adenda que no está firmada y todos los informes preceptivos, que es lo que justifica esta modificación puntual. Se nos dijo que sí, que eso se hacía, se siguió para adelante hablando con los técnicos, porque decía que se dejó a los técnicos que explicaran, y yo dije "necesito toda la información para preguntar a estos técnicos", y esa opción no se nos dio y salió así adelante de esa manera, con el compromiso de que se nos iba a dar toda la información que no se ha adjuntado al expediente.*


El señor PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL UNIDAS PODEMOS manifiesta literalmente: *Discrepo claramente. Ustedes tuvieron a todos los técnicos ahí para hacerles todas las preguntas que quisieron. Ahora se inventan esto. (Intervención fuera de micrófono) [...] Yo no voy a seguir discutiéndolo. Sigo diciendo: hay aquí alguna movida rara y quiero que conste en acta, como dicen aquí, todo consta en acta. Entonces, a mí cuando me dicen que conste en acta, yo no puedo poner en duda el trabajo de las técnicas del Ayuntamiento, porque todo lo que decimos aquí queda registrado, queda grabado y se pone en acta. Pues yo lo retiro y se irá al próximo pleno, y vuelvo a insistir: se inventará otra excusa el Partido Popular para que esto no camine.*

La señora PRESIDENTA manifiesta literalmente: *Bueno, ya está claro que entonces no propone, el propio concejal del Área, propone su no inclusión en este Pleno...*


**SERVICIO DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE**

4. (P. 5/2021) Dación de cuenta de la Resolución número 14172/2021, de 4 de mayo, del concejal de gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental por la que se acordó, con carácter de emergencia, la realización de los trabajos estrictamente necesarios para devolver las condiciones de seguridad y salubridad en la parcela sita en la calle Juan Rejón, núm. 112, barrio de La Isleta.

La señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO refiere que se trata de la dación de cuenta de la resolución dictada para la ejecución de obras de emergencia que ha sido preciso realizar.

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces)	FECHA	16/06/2021
	Ana María Echeandía Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 5/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 45/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

El señor PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL UNIDAS PODEMOS pide la palabra para tratar un asunto de urgencia, relativo al convenio a suscribir con el Cabildo para las viviendas del Lomo Apolinario. Informa que en la tramitación se está a la espera del último informe que corresponde emitir a la Asesoría Jurídica, por lo que solicita que se le permita incluir por su importancia dicho asunto en el Pleno y que dispondrán de toda la semana para estudiarlo, y que, además, se les ha hecho entrega en esta Junta de Portavoces de una copia del convenio, por si aceptan que se incluya. Que, de no ser así, se llevaría dicho asunto al Pleno por el procedimiento de urgencia.


La señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO manifiesta, por cuestión de orden y de legalidad, que desconoce el contenido del convenio. Que con independencia de los informes que en la instrucción y demás tramitación del expediente se tienen que realizar, en el supuesto derivado de la suscripción del convenio, al ser este un convenio interadministrativo entre Administraciones archipelágicas, el acuerdo se debe adoptar por el Pleno conforme al artículo 16 de la Ley 14/1990, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias. Que es muy posible que en el mismo se prevea una delegación, un traspaso de competencias o el ejercicio de competencias compartidas en el ejercicio de la actividad que conlleve, lo que requeriría que el acuerdo se adoptara con el quórum de la mayoría absoluta, en cuyo caso, es preceptivo y previo el informe de la Secretaría General del Pleno. Que en dicho supuesto no se podría incluir en el pleno sin el previo y preceptivo informe de la Secretaría General del Pleno, por lo que habrá de examinarse el texto del convenio en dichos aspectos.

El señor PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL UNIDAS PODEMOS pregunta a la señora secretaria si le sería posible hacer esta semana, en su caso, dicho informe.


La señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO le responde que tendrá primero que llegar el expediente concluso a la fase de la emisión del informe. Que desconociendo cuál es el contenido de la parte dispositiva puede ser posible que requiera el informe previo y preceptivo de la Secretaría General del Pleno o por el contrario no. Que seguramente lo precisará, porque será un tema de materia de concurrencia competencial y que el Ayuntamiento asuma la realización de una serie de actuaciones que pueden ser de la competencia del Cabildo, o puede que tenga un contenido económico de aportaciones, etc. Que en dicho supuesto, conforme al artículo 123.1 f) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, el acuerdo a adoptar requiere mayoría cualificada por conllevar la transferencia de funciones o actividades a otras Administraciones públicas, o la aceptación de delegaciones o encomiendas de gestión, salvo que por ley se impongan obligatoriamente. Que habrá que examinar el texto del convenio, y que de ser un tema de interés y urgente, como ya cuenta con informes sobre convenios de esta naturaleza, trataría de emitir el informe a la mayor brevedad.

La señora PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta que ella considera que esta no es la forma de hacer las cosas. Y que aquí no puede venir un concejal con un convenio, que seguramente es superimportante, entre las dos Administraciones y se les entregue directamente en la sesión.

La señora PRESIDENTA aclara que simplemente se ha trasladado la información de que hay un expediente que está en tramitación y que, como se ha hecho en otras ocasiones, se propone su inclusión en el Orden del Día en el supuesto de concluirse y contar con todos los informes precisos. Reitera que así se ha hecho en la Junta de Portavoces en otras ocasiones con otros expedientes en similar situación y que la única variación habida en el desarrollo de la sesión es el orden en que su exposición se ha realizado en atención a que el concejal del Área ha expresado que se tiene que ausentar y quería proponerlo con antelación, por lo que no es nada extraño lo que están haciendo.

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 6/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 46/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

(A las 8:56 horas abandona la sala de reuniones el portavoz titular del Grupo Político Municipal Unidas Podemos y se incorpora a la reunión la portavoz suplente, doña María Mercedes Sanz Dorta)

**PROPOSICIONES Y MOCIONES FORMULADAS CON CARÁCTER PREVIO A LA CONVOCATORIA DE LA SESIÓN**

La señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO refiere que en los puntos 9 a 15 se relacionan por orden cronológico de su presentación las mociones presentadas por los distintos grupos políticos municipales, pasando seguidamente al examen de cada una de ellas.

Punto 9. Moción que ha formulado el Grupo Político Municipal Popular relativa a estudiar la aplicación de un paquete de medidas para potenciar la rehabilitación y adecentamiento de viviendas, mejoras en la eficiencia energética y la rehabilitación de fachadas. Indica que ha sido calificada con reparo y debe ser reformulada.


La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta que, efectivamente, propusieron en la misma incorrectamente el otorgamiento de subvención directa, cuando tiene que ser mediante convocatoria pública de subvenciones.

Punto 10. Moción que ha formulado el Grupo Político Municipal Popular relativa al establecimiento de indicadores que determinen la conveniencia de declarar la emergencia social en Las Palmas de Gran Canaria. Indica que ha sido calificada desfavorablemente y que los miembros de la Junta cuentan con dicha calificación, en la que se explicita la motivación que la sustenta.


La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta que, efectivamente, como hubo una moción el año pasado sobre este asunto y el Gobierno les contestó que, de acuerdo con los indicadores que hubiese este año, se declararía o no, se acogería al artículo 29 de la Ley de Servicios Sociales, y que pretenden saber cuáles son los indicadores, al margen de lo que establece la ley, que el Gobierno municipal considera para la declaración o no de la emergencia social. Que la moción presentada tiene que ver con otra moción anterior del mes de noviembre donde la concejala responsable les dijo que, según los indicadores de que dispusieran el próximo año, ya se vería si nos acogíamos o no a esa herramienta que establece la Ley de Servicios Sociales. Por lo que desearían poder modificar el *petitum* de la moción.

La señora VICESECRETARIA GENERAL DEL PLENO manifiesta que en la propia moción no se plantea nada de eso, ni se hace referencia. Que la moción está calificada desfavorablemente y que, en principio, no cabría reformularla para este pleno.

La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta literalmente: *A ver. Sí, sí. Lo digo porque vamos a ver... Nosotros, con los últimos informes que tenemos de la Fiscalía de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, entendemos que, según dice el fiscal, cualquier asunto que tenga que ver con los ciudadanos o con la ciudad, el grupo, un grupo de la oposición lo puede plantear en Pleno. Otra cosa es que luego, después, el Gobierno decida o no asumir esa propuesta, que es una moción. Por lo tanto, yo pediría poder, en los términos en que he dicho, reconducirla, porque si no, al final, nuestro derecho a presentar mociones sobre asuntos que tienen que ver, teniendo en cuenta, bueno, ayer hay un dato importante, que hay 1500 personas en lista de espera solamente para conseguir una ayuda de emergencia en lo que es el Distrito Ciudad Alta. Porque bueno, porque hay un problema de personal, o sea, hay varias cuestiones ahí que están... o sea, menos el problema económico, todo lo demás. ¿Qué pretendemos nosotros con esto? Que ante la avalancha que hay ahora ante la situación en la que está el área social, hombre,*

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces)	FECHA	16/06/2021
	Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 7/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 47/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c0807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

*pues se tomen medidas necesarias para acortar los tiempos y para que las ayudas lleguen a las familias lo antes posible, porque conocemos familias que están esperando desde el mes de diciembre por una ayuda. Por una ayuda para el agua, la luz y los alimentos, quitando que a veces el convenio con la compañía ENDESA funciona y, a lo mejor, no hay que pagar el recibo de la luz, pero sí para la emergencia social, que son las ayudas de alimentos.*

La señora VICESECRETARIA GENERAL DEL PLENO manifiesta literalmente: *Yo no lo dudo, ni entro en el contenido exacto de lo que usted está comentando, pero sí que es verdad que quizás haya otro mecanismo de carácter urgente, con el cual pueda traer ese asunto a este pleno. Como moción tal cual, en principio no cabría, puesto que el plazo para su presentación ha terminado y la que se está valorando ahora mismo, pues en estos términos en los que se ha expresado la propia moción, pues resulta, digamos, calificada de esta manera, ¿vale? Quizás con una reformulación, o sea, no reformulación, porque para otro pleno pues ya sería otra distinta, ¿no?, pero entiendo que, claro, la calificación de las mociones requiere un estudio también y una valoración. Entonces ya nosotros tampoco contaríamos con los plazos, digo los plazos, el tiempo necesario para poder realizarlo; quizás con carácter urgente haya otro mecanismo de proposición o de algún otro mecanismo para poderlo incluir en el Pleno, si así lo consideran...*


La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta literalmente: *Sí, yo entiendo lo que está diciendo, pero si ponemos que el Grupo de Gobierno diga públicamente cuáles son los parámetros que consideran necesarios para establecer y poderse acoger a la Ley de Servicios Sociales, yo creo que esa, a lo mejor, podemos reformularlo, el petitum.*

La señora PRESIDENTA manifiesta literalmente: *Creo que ya la vicesecretaria ha dicho que no procede esa oportunidad en esta ocasión...*


La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta literalmente: *No, pero es que entonces, nuestro derecho a presentar una moción sobre... es que si no, al final voy a tener que recurrir y no me gustaría tener que recurrir, porque consideramos que nuestro derecho es presentar una moción en los términos que consideramos que es importante para la ciudad.*

La señora VICESECRETARIA GENERAL DEL PLENO manifiesta literalmente: *La orientación que ahora usted está mencionando, en la moción que presentaron no aparece reflejada de ninguna manera. Entonces, claro, nosotros, a mí sí que es verdad que me resultaba un poco descontextualizada, ¿vale? Entonces, se calificó y se estudió conforme al texto que se nos planteaba. Puede que haya otra, digamos, otra forma de verlo, otra orientación, otra justificación, otra motivación, que eso ya tendría que ser eso, pues plasmada de nuevo y en los plazos y en los términos que pueda corresponder en la siguiente oportunidad.*

La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta literalmente: *Creo que voy a pedir, a ver si llegamos a un acuerdo, que el lunes podamos presentar un petitum en relación con lo que estoy diciendo. También podemos, incluso, presentarlo con relación al propio reglamento que establece las ayudas, que son un poco las bases por las que los ciudadanos se pueden acoger a estas ayudas, y, a lo mejor, tienen... o sea, a mí lo que me preocupa es no poder llevar la moción, porque nosotros lo que pretendemos desde la oposición solamente es ayudar, en este caso, al Grupo de Gobierno, a intentar dar respuesta lo más inmediatamente posible a la situación en la que estamos y en la que vamos a seguir estando, desgraciadamente, porque yo creo que los datos de desempleo van a ser tremendos en los primeros días de junio. Entonces, si le parece, lo intento. Tampoco quiero yo empezar con usted diciéndole que voy a ir al Contencioso, pero también tiene que entender que nosotros tenemos unos derechos fundamentales para presentar unas iniciativas que tienen que ver con la ciudad y que eso es lo que estamos intentando defender, porque si no, nos quedamos sin el derecho de la moción.*

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 8/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 48/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c0807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

La señora **PRESIDENTA** manifiesta literalmente: *Bueno, creo que ya la señora vicesecretaria ha explicado también sus argumentaciones y, bueno, usted expone también su derecho de acudir al Contencioso, pero también tenemos un reglamento, que es el que nos ordena y es por el que la señora vicesecretaria está velando por su cumplimiento ahora mismo. Creo entender que ha dicho entonces que esta moción no puede incluirse en el Orden del Día tal como está. Y que no procede posibilidad de modificación, como hemos hecho otras veces, de arreglar el petitum.*


La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** manifiesta literalmente: *Yo no he escuchado que no procede modificación.*

La señora **VICESECRETARIA GENERAL DEL PLENO** manifiesta literalmente: *Vamos a ver. El planteamiento que usted está proponiendo ahora, que, de hecho, ha reconocido al principio de esa intervención, es completamente o radicalmente diferente; es decir, se trataría de otros indicadores a los que tendrían que hacer alusión si ya han venido citados. Bueno, concretar esa moción de la que habla que es la que resultaría finalmente, en la que estarían interesados, porque en esa que han presentado están conformes con que no va por ahí, entonces, yo o la Secretaría General llega hasta donde hemos podido llegar con la documentación que teníamos, quizás si se valora por parte de la Junta de Portavoces que puedan tener, digamos, la ocasión de reformularla, pues se volvería a estudiar y se miraría, pero ya es una moción diferente...*


La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** manifiesta literalmente: *Y sustituir una por otra, ¿no se puede hacer eso?*

La señora **PRESIDENTA** manifiesta literalmente: *No. Eso ya hemos dicho en otras sesiones anteriores de Junta de Portavoces que no, porque si no, entonces, nuestros tiempos que hemos establecido en nuestros reglamentos no valdrían para nada. Otra cosa es cuando una moción viene aquí y procede un detalle de redacción para ajustarla y que pueda ser debidamente tratada en la sesión plenaria, se hace y se ofrecen siempre las mayores posibilidades, no solo equipo, nosotros como miembros de la Junta, que lo que nos interesa es que vayan todos los asuntos que se quieran llevar al Pleno, sino por parte de la propia Secretaría, que entiende que no hay problema en esos casos de hacer esas modificaciones y siempre se prestan a ello. Ahora, según yo he entendido a la señora vicesecretaria, la descalificación o la calificación desfavorable de esta moción no es por una cuestión de una redacción para adaptarla a lo que debe ser tratado en el Pleno, sino que tiene un fondo mayor para esa descalificación y no procedería su inclusión en el Orden del Día de esta sesión plenaria. Le está planteando que en el caso de querer insistir sobre el asunto tendría otras opciones disponibles para poder ser tratada en esta sesión plenaria o bien llevarla a una sesión plenaria del próximo mes. Es lo que he entendido y el resumen de lo que se ha expuesto.*

La señora **SECRETARIA GENERAL DEL PLENO** interviene para aclarar una cuestión de matiz que estima de importancia a raíz de lo que ha comentado la señora portavoz del Grupo Político Municipal Popular. Refiere que dicho grupo ha tenido el derecho y no se le ha cercenado, en ningún momento, de presentar el número de mociones que les corresponde por Pleno. El que no lo hayan presentado correctamente, el que una moción pueda exceder del ámbito competencial municipal u otra serie de cuestiones que conlleven la calificación desfavorable no conlleva que se les prive del derecho fundamental de participación en los asuntos públicos, sino de la mayor o menor pericia que el propio Grupo Político Municipal puede tener al hacer la formulación de la moción. Y les reitera lo que ha comentado en otras ocasiones en esta Junta de Portavoces al respecto. Que los distintos grupos políticos municipales antes de realizar la presentación de una moción, cuando tienen dudas, que no suele ser lo más habitual, respecto a aspectos en su redacción, realizan la consulta a la Secretaría General para que en la Junta de Portavoces se

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces)	FECHA	16/06/2021
	Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 9/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 49/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c0807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

acepte la inclusión en el Pleno y vaya redactada de la mejor forma posible. Que si pudiendo y debiendo formulan una moción y la formulan incorrectamente o excediendo de la competencia municipal o la misma resulta inviable por tener contenido económico, el Grupo Político Municipal ha ejercitado su derecho y el resultado es que por no haber realizado la elaboración de la moción correctamente esta queda calificada desfavorablemente y podrán, salvo excepciones, como las que hemos comentado en alguna ocasión en esta Junta, como supuestos de cuestiones de matiz o en pequeños aspectos de redacción que son subsanables reconducirse, pero cuando el fondo de la moción no resulta aceptable esta queda calificada desfavorablemente. Y concluye indicando que se ha ejercitado el derecho de instar a la presentación de una moción, pero que la calificación desfavorable viene motivada por su propia actuación incorrecta en la formulación de la misma.


La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta literalmente: *Lo vamos a dejar para terminar, porque tampoco... Vamos a ver. Nuestro derecho es presentar una moción sobre un asunto que consideramos que es importante para la ciudad, y la declaración de emergencia es un acuerdo de la Junta de Gobierno, de acogerse al artículo 29 que establece la Ley de Servicios Sociales. Eso es. Nosotros presentamos una moción en el mes de noviembre. En el mes de noviembre el Grupo de Gobierno nos dijo según, o sea, nos votaron en contra de esa moción y nos dijeron "no nos acogemos al estado de emergencia porque vamos a esperar a ver cuáles son los parámetros de principio de año para saber si lo hacemos o no". Y nosotros ahora en nuestro derecho, en nuestro derecho, hemos presentado una moción para conocer cuáles son los criterios que el Grupo de Gobierno considera que debe haber, al margen de lo que establece la propia ley, para acogerse al estado de emergencia en el Área Social. Eso es lo que hemos hecho nosotros. Yo entiendo que es una moción que tiene competencia municipal. Nosotros no estamos planteando algo que no se puede hacer; entre otras cosas, porque Santa Cruz de Tenerife, por poner un ejemplo, tiene declarado el estado de emergencia desde el año pasado en el mes de junio, junio del año pasado, tiene declarado el estado de emergencia la ciudad de Santa Cruz de Tenerife; entonces, bueno, si usted considera que esta moción no ha lugar porque es desfavorable, porque considera que es un asunto que está mal planteado, nosotros claro que tenemos nuestro derecho, es que es más, les aviso ya que tenemos un segundo informe de una segunda moción con dos comparencias y un ruego donde el propio fiscal en este segundo recurso, y le recuerdo la moción que era, sobre el bono escolar, el bono para las escuelas infantiles, también determinaron desfavorablemente y hemos tenido que recurrir.*

*Lo que digo es que no me gustaría, si buscamos una solución de poder reformular el petitum, no me gustaría tener que volver a acudir, otra vez, a la vía contenciosa porque consideramos que es una moción que tiene contenido municipal desde el punto de vista técnico... porque, además, también tengo que decir una cosa, el informe de la vicesecretaria, con todos mis respetos, no es vinculante, ni el de la secretaria; por lo tanto, se puede incluir en el Orden del Día la moción, que es lo que pido a la Junta de Portavoces, para no tener... modificando si quieren el petitum, para no tener que volver a recurrir, porque tampoco es bueno que todos los meses un grupo político tenga que recurrir por dos comparencias, por un ruego y por una moción a la vía contenciosa. Yo creo que eso no es bueno, sinceramente. Entre otras cosas, porque me parece que se está bloqueando nuestro trabajo. Y yo pido a la presidenta que se pueda incluir modificando el petitum en los términos... que yo pueda sentarme con la vicesecretaria, que tampoco creo que nos lleve mucho tiempo, porque nos gustaría que esta moción pudiera defenderse en el Pleno, independientemente, luego, del resultado que tenga.*

La señora PRESIDENTA manifiesta literalmente: *Es que lo que yo le he entendido a la señora vicesecretaria en la explicación de sus argumentos es que no es un asunto que compete al Pleno. Es lo que nos ha explicado. Que no es un asunto de la competencia del Pleno, que es un asunto de otra... entonces, es como, perdona, te he dejado hablar [...]. Señora Luzardo, puede usted ejercer sus derechos legales que crea oportunos. Podemos continuar con el Orden del Día.*


Acta número 27 de la Junta de Portavoces de 21.5.2021

10

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces)	FECHA	16/06/2021
	Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 10/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

1661

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 50/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006734ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** insiste en preguntar si la pueden modificar o no.

La **señora VICESECRETARIA GENERAL DEL PLENO** manifiesta literalmente: *A simple vista, con la documentación que tenemos ahora mismo, en principio, esta moción en los términos en los que está planteada estaría calificada desfavorablemente. La moción específicamente hace referencia al artículo 29 de la Ley 16/2019, de Servicios Sociales de Canarias, en los que se solicita declarar la situación de emergencia en relación con la situación actual general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. El artículo 29 al que ustedes hacen mención en el peticum de la propia moción lo he reproducido aquí en la calificación. [...] Lo está, pero se refiere a unas situaciones singularizadas y particularizadas de personas o de unidades de convivencia y, en ningún caso, a no ser que haya habido otros acuerdos u otras mociones a las que se haya hecho referencia o alusión en las que se hubiera podido adoptar otra serie de acuerdos que en la propia moción no mencionan, no está previsto este artículo 29 de la Ley de Servicios Sociales, que es un ámbito, la propia ley lo dice, que es dirigido al ámbito social, para declarar de forma genérica una situación de emergencia social para todo el conjunto del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. Entonces, ese planteamiento, desde el punto de vista de la Secretaría General, no resulta conforme a la vigente legislación y por lo cual no debe ser incluido o se propone para su no inclusión en el Orden del Día. Cuestión distinta es que quepa un planteamiento distinto que pueda ser traído para la próxima sesión ordinaria...*

La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** manifiesta literalmente: *Santa Cruz de Tenerife tiene declarada la emergencia social para toda la ciudad de Santa Cruz de Tenerife, la tiene declarada por una Junta de Gobierno, por un acuerdo de su Gobierno municipal. Eso es lo que nosotros hemos pretendido, exactamente lo mismo.*

La **señora VICESECRETARIA GENERAL DEL PLENO** manifiesta literalmente: *Pero no se hará en aplicación del propio artículo 29 al que ustedes aluden.*

La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** manifiesta literalmente: *Sí, si además está en el artículo 29, lo ha hecho Santa Cruz de Tenerife. Si quiere le dejo el acuerdo, si quiere le paso el acuerdo, lo tengo, del Gobierno de Santa Cruz de Tenerife, para que vea que no me estoy inventando nada. Tengo el acuerdo, el decreto del alcalde firmando la emergencia. Si quiere se lo paso, porque me lo pasaron mis compañeros de Santa Cruz de Tenerife, no porque me lo haya inventado yo. Y está publicado, además.*

La **señora PRESIDENTA** manifiesta literalmente: *Creo que podemos seguir con el Orden del Día. No vamos a estar poniendo en tesitura la profesionalidad de la señora vicesecretaria, que hace sus informes conforme a la legalidad vigente y es lo que ha reflejado en este informe de calificación.*

Punto 11. Moción que ha formulado el Grupo Político Municipal Popular relativa a instar a la Consejería de Sanidad del Ejecutivo regional a incorporar a nuevos grupos de profesionales dentro de las prioridades de vacunación en Canarias. Indica que esta moción, igualmente, está calificada desfavorablemente.

La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** manifiesta literalmente: *Solo una cuestión, por qué el Ayuntamiento no puede instar al Gobierno de Canarias a que considere un sector prioritario el sector, que además lo han pedido ellos, de la alimentación, los supermercados, que han estado ahí, al pie, durante toda la pandemia, donde además hay muchísima gente joven trabajando que, evidentemente, hasta que no tengan... yo estoy ahora en la lista de vacunación, con lo cual si no tienen mi edad lo tienen muy complicado. ¿Cuál es el*

11

Acta número 27 de la Junta de Portavoces de 21.5.2021

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnación Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces)	FECHA	16/06/2021
	Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 11/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

1662

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 51/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754d1070c14c0807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>




Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

*problema, por qué el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, el Pleno, no puede instar al Gobierno de Canarias a que considere que este sector, junto con los taxistas, forme parte de un sector prioritario? ¿Cudl es la razón?*


La señora VICESECRETARIA GENERAL DEL PLENO manifiesta literalmente: *La razón específicamente es que, vamos a ver, el calendario o los términos de la vacunación se rige a través de la estrategia nacional, que es un documento de consenso, que parte del Consejo Interterritorial del que forman parte el Ministerio, las comunidades autónomas, y si bien puede ser una reivindicación, digamos, asumible, o propia de un grupo municipal, quizás el foro del Pleno corporativo no sea el más indicado, puesto que podría generar una serie de confusión o de tergiversación en relación con la validez o la vigencia o la idoneidad de los acuerdos que ahí se proponen, que exceden ya no solo del ámbito del Ayuntamiento, sino de la propia Comunidad Autónoma. Entonces, teniendo en cuenta que en el propio documento de la estrategia de vacunación, en el actualmente vigente, porque eso se va renovando, conforme se va acumulando la evidencia y se va avanzando en la vacunación y en las vacunas disponibles, el propio Grupo 6 establece qué grupos tienen una función esencial en la sociedad desarrollando una actividad con carácter presencial. Entonces, fuera de esos grupos me parece completamente fuera, digamos, de lo que un pleno debe poder asumir el generar confusión en relación con qué grupos se incluyen o se dejan de incluir en esos grupos, porque atención con carácter presencial no solo están los supermercados, está un montón de gente, las propias oficinas municipales, por decir un ejemplo, entonces, yo creo que, vamos, no es que la estrategia sea ley, pero sí que es el documento de trabajo y de funcionamiento con el que actualmente se está abordando el régimen de vacunación en España y me parecería impropio el que una Administración local, Ayuntamiento de Las Palmas, Ayuntamiento de Agaete, ayuntamiento cualquiera de España, se ponga a cuestionar cómo se hace o cómo se deja de hacer.*

La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta literalmente: *Pero vamos a ver. Yo, con todos mis respetos, señora vicesecretaria. Vamos a ver. Yo no cuestiono lo que está haciendo el Gobierno en la Comisión Interterritorial de toda España. Nosotros consideramos que tenemos derecho a presentar una moción y a instar al Gobierno de Canarias a que lo estudie. Que luego decide que no, pues podrá decir que no, que el Grupo de Gobierno tumba la moción, la tumba, pero yo le puedo decir que el Ayuntamiento de Madrid, Ayuntamiento de Madrid, está vacunando a todos los comerciantes de los mercados municipales y de Mercamadrid. ¿Qué pasa, que al Ayuntamiento de Madrid, quién le impone que no puede vacunar a...? Mire, si quiere, lo tengo aquí. El Ayuntamiento de Madrid, además, vacunará a trabajadores de los mercados municipales y Mercamadrid. Y lo dice el día 21 de abril. ¿Y qué pasa? ¿Tiene que someterse a criterios del Ministerio? No. Habrá comprado las vacunas y habrá decidido que va a vacunar a este personal...*

La señora VICESECRETARIA GENERAL DEL PLENO manifiesta literalmente: *La calificación se constriñe o se ciñe a lo expresado en la propia moción. En la propia moción se dice que se inste al Gobierno de Canarias para que se incluyan dos determinados sectores que tienen una atención presencial, como pueden ser los supermercados y los taxistas, para que sean incluidos en el grupo, o sea, eso no lo dice, para que se dé prioridad, al margen de la edad, si no recuerdo mal, en la vacunación. Entonces, no teniendo carácter legal el documento vigente, si tiene, digamos, la obligatoriedad que su propio ente emisor y formulador tiene, que es al cual se acogen todas las comunidades autónomas y el cual rige y se actualiza conforme la situación va cambiando; entonces, desde el punto de vista, digamos, más estrictamente legal o digamos de procedimiento, ni la Comunidad Autónoma ni el Ayuntamiento, ni cualquier ayuntamiento o entidad local, tiene la competencia o la capacidad para poder modificar esos criterios que son adoptados por la ponencia de vacunación, por las comunidades autónomas, por el Ministerio de Sanidad. Me parece que cualquier cuestionamiento de ese plan sería generar una confusión que no corresponde...*

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnación Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces)	FECHA	16/06/2021
	Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 12/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 52/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta literalmente: *Vamos a ver... El Grupo Popular no está cuestionando en absoluto el plan de vacunación. Lo único que estamos haciendo es instando, precisamente en un sector en donde hay mucha gente joven trabajando, que el Gobierno de Canarias considere incluir también como sector prioritario, independientemente también, de los taxistas y el sector de alimentación. Yo, sinceramente, señora vicesecretaria, bueno, como está y constarán en el Acta todas las explicaciones, no entiendo por qué el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en muchísimas ocasiones, sobre muchísimos asuntos, insta al Gobierno de Canarias, luego el Gobierno de Canarias decide o no si asume lo que le estamos solicitando. Por lo tanto, no entiendo por qué no tiene facultades el Pleno para instar sobre una preocupación que... yo no sé si usted va al supermercado, que me imagino que sí va, igual que voy yo, que me dicen las propias cajeras "hombre, estamos aquí, fíjate tú, no sabemos, vamos a ser los últimos, porque yo tengo 30 años, porque tengo 27 años, porque tengo 25 años". Entonces, yo, sinceramente, si lo que considera es que es desfavorable, vuelvo a pedirle a la Junta de Portavoces que nos dé la posibilidad, a pesar del informe desfavorable de la vicesecretaria, de llevar a Pleno esta moción porque de lo contrario nos veremos otra vez obligados, efectivamente, a recurrir. [...] Porque además en Junta de Portavoces estamos, falta un grupo, con lo cual, quiero que se someta a votación, tanto la moción anterior como esta.*

La señora PRESIDENTA manifiesta literalmente: *Sí, se someterá a votación si usted lo considera y también quería, ya que estamos siendo muy puntillosos y para que quede así recogido en el acta de esta sesión, cuando un asunto se somete a la consideración del Pleno no es el Grupo de Gobierno el que tumba o no tumba una moción. Se somete a votación y son los corporativos presentes en esa sesión plenaria los que con su voto aprueban o no aprueban la iniciativa que se haya sometido al Pleno. En este caso se ha solicitado que se voten las propuestas de estas dos mociones que cuentan con el informe desfavorable de la Secretaria General del Pleno para ser solicitada su inclusión en el Orden del Día que corresponde, como usted sabe, le corresponde al alcalde decidir el Orden del Día. Debemos proceder a esa votación, entonces, a la anterior moción, aunque ya había pasado el turno, pero entiendo que se pueda pedir con carácter retroactivo. Yo no tengo voto, no puedo votar, ¿verdad, señora secretaria? Yo no puedo votar. Venga. Entonces...*


(La señora secretaria gestualmente le indica que no)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Téngase en cuenta la comunicación de la secretaria general del Pleno de fecha 25 de mayo de 2021, remitida a todos los miembros de la Junta de Portavoces, en la propia fecha de su emisión, que literalmente se transcribe a continuación:

**ASUNTO:** Error detectado en el desarrollo de la Junta de Portavoces celebrada el 21.5.2021  
En la elaboración del acta de la Junta de Portavoces celebrada el pasado viernes, 21.5.2021 se ha observado que, por error de esta Secretaría General del Pleno, no se tuvo en cuenta el acuerdo plenario de fecha 20.6.2019 en el que se constituyeron los Grupos Políticos Municipales, sus integrantes y portavoces.  
En referido acuerdo se determina como portavoces suplentes por parte del Grupo Político Municipal Socialista a don Aridany Romero Vega, como primer suplente y a doña Encarnación Galván González como segunda suplente; y, por parte del Grupo Político Municipal Nueva Canarias, a don José Eduardo Ramírez Hermoso como primer suplente y a doña María del Carmen Reyes Marrero como segunda suplente.  
Si bien, en doña Encarnación Galván González se da la circunstancia de ser también la presidenta titular de la Junta, en la misma ostentaba el ser la segunda portavoz suplente de su grupo, por lo que tenía derecho a votar en los distintos acuerdos a adoptar en la Junta.  
Igualmente acontece en la concejala del Grupo Político Municipal Nueva Canarias, doña María del Carmen Reyes Marrero, que es la segunda portavoz suplente de dicha formación, por lo que, de igual forma, tenía derecho a votar.  
En la Junta de Portavoces de referencia ambas portavoces suplentes, no ejercieron su derecho a votar, pero por sus distintas intervenciones dejan clara manifestación de que su voto en los puntos 10 y 11 del Anteproyecto del Orden del Día hubieran sido en contra.  
El error detectado deberá de ser subsanado en Junta de Portavoces específica o, en su caso, o en la próxima sesión ordinaria que la Junta de Portavoces celebre.  
A los oportunos efectos.  
Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas. La secretaria general del Pleno. Ana María Echeandia Mota.


Acta número 27 de la Junta de Portavoces de 21.5.2021

13

Código Seguro de verificación:g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnación Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces)	FECHA	16/06/2021
	Ana María Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 13/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

1664

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 53/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366900e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCOS NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL NUEVA CANARIAS**, señora Reyes Marrero, manifiesta literalmente: *¿Yo, Ana María? Claro, del voto. Yo... el portavoz es Pedro. No sé.*

(La señora secretaria gestualmente le indica que no)

La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** manifiesta literalmente: *El portavoz tampoco está. Entonces no hay portavoces hoy.*

La **señora PRESIDENTA** manifiesta literalmente: *Pueden votar simplemente los portavoces o los viceportavoces cuando sustituyen, suplentes [...]. Y como no están presentes, no pueden ejercer su derecho al voto.*

**VOTACIÓN**  
(rigiendo el voto ponderado)

VOTOS A FAVOR DE QUE SE SOLICITE LA INCLUSIÓN EN EL ORDEN DÍA DE LA ANTERIOR MOCIÓN, LA QUE ERA RELATIVA AL ESTABLECIMIENTO DE INDICADORES QUE DETERMINEN LA CONVENIENCIA DE DECLARAR LA EMERGENCIA SOCIAL EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

A pesar de contar con el informe desfavorable de la Vicesecretaría.

Votos a favor (10): Portavoz del GPM Popular (6); Ciudadanos (2); y Mixto (2)  
Y en contra (3): Portavoz suplente del GPM Unidas Podemos (3)

Y del punto 11, que es la relativa a

INSTAR A LA CONSEJERÍA DE SANIDAD DEL EJECUTIVO REGIONAL A INCORPORAR A NUEVOS GRUPOS DE PROFESIONALES DENTRO DE LAS PRIORIDADES DE VACUNACIÓN DE CANARIAS.

Votos a favor de la inclusión, a pesar de contar con el informe desfavorable.

Votos a favor (8): Portavoz del GPM Popular (6) y Mixto (2)  
Votos en contra (3): Portavoz suplente del GPM Unidas Podemos (3)  
Abstención (2): Portavoz del GPM Ciudadanos (2)


(INCIDENCIA: No quedan recogidos en el audio los resultados del escrutinio de las votaciones precedentes)

Punto 12. Moción que ha formulado el Grupo Político Municipal Ciudadanos relativa a "Alcalde de la Noche". Indica que esta moción está calificada con reparo, a efectos de su reformulación, y que la portavoz del grupo político ya ha pasado por la Secretaría y ha recibido las indicaciones oportunas.


La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL CIUDADANOS** expone que en cuanto a esta calificación, no está muy de acuerdo con la figura del órgano gestor, sino con la de una figura mediadora, y la va a cambiar en esos términos.

La **señora SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO** les sugiere que se modifique también la denominación de "Alcalde de la Noche".

La **señora PRESIDENTA** manifiesta literalmente: *Vale. En este punto también, pues creo que es un ejemplo claro de que también los servicios centrales, los servicios de Secretaría General, están siempre a disposición de los grupos políticos para que puedan consultar las mociones que*

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnación Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces)	FECHA	16/06/2021
	Ana María Echeandía Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 14/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 54/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

quieren traer al Pleno, para que luego no pasen las cosas que están pasando, pero a veces, pasan. Continuamos. Podemos continuar.

La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta literalmente: Solo una pregunta nada más, porque yo no lo vi. ¿A qué hora se colgó esto en la nube? Porque yo ayer cuando me marché del despacho no vi nada. ¿A qué hora se colgó? Para saber si podía haber ido por la Secretaría General a hablar estos asuntos.

La señora VICESECRETARIA GENERAL DEL PLENO manifiesta literalmente: Ya, fue presentada el día anterior, o sea que mucho tiempo o margen no es que hubiéramos podido tener, ¿eh?

La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta literalmente: Se presentó el miércoles, ¿no? [...]. Sí, pero si no se sabe a qué hora se colgó, en la nube, realmente, ¿me lo pueden decir?

La señora PRESIDENTA manifiesta literalmente: Lo puede consultar en cuanto vaya a su despacho. En la nube está la hora. ¿Podemos seguir? [...]

Punto 13. Moción que ha formulado el Grupo Político Municipal Mixto relativa a la puesta en marcha de un plan de choque en el Área de Servicios Sociales. Indica que esta moción ha sido calificada desfavorablemente.

El señor PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL MIXTO expone que se les pide la reformulación y que, por tanto, reformularán. Que sabe que no es complicado y entiende cuál es el planteamiento.

Punto 14. Moción que ha formulado el Grupo Político Municipal Mixto relativa a la instalación de contenedores de reciclaje textil y aceite en Las Palmas de Gran Canaria. Indica que esta moción está calificada favorablemente, pero con reparo.

Punto 15. Moción que ha formulado el Grupo Político Municipal Mixto relativa a la consolidación y estabilización del personal laboral del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Indica que esta moción está pendiente de calificación. Es una moción compleja con una gran trascendencia en el que para un acuerdo aislado de esta naturaleza hay que tener el estudio del marco jurídico correspondiente y contar, obviamente, con todas las actuaciones que se están realizando desde la Dirección General de Administración Pública y del Servicio de Recursos Humanos. Se tratará de calificar a lo largo de la mañana.

La señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO prosigue en el despacho de los asuntos previstos en el Anteproyecto, refiriendo los relativos a:


**ASUNTOS DE URGENCIA**

**ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA, PRESIDENCIA Y CULTURA**


**COORDINACIÓN GENERAL DE ECONOMÍA Y HACIENDA**

**ÓRGANO DE GESTIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA**

16. (P. 5/2021) Dación de cuenta de la liquidación del presupuesto del Instituto Municipal de Deportes correspondiente al ejercicio 2020, aprobada por resolución de la concejala de gobierno del Área de Economía y Hacienda, Presidencia y Cultura número 15542/2021, de 11 de mayo.

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnación Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana María Echeandía Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 15/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 55/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

**DIRECCIÓN DEL ÓRGANO DE GESTIÓN TRIBUTARIA**  
**SERVICIO DE TRIBUTOS**

17. (P. 5/2021) Suspensión total de ordenanzas fiscales. Aprobación provisional.

La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** solicita saber qué ordenanzas son porque esto era lo que iba a estar suspendido desde el día 1 de enero.

La **señora PRESIDENTA** le responde que, al igual que en el año anterior, se aplican con efecto retroactivo, desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre del año en curso.

La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** interesa saber cuánto se ha cobrado hasta ahora, es decir, cuánto han tenido que pagar los ciudadanos hasta ahora.

La **señora PRESIDENTA** le responde con las preguntas de si cree que puede tener la cifra ahora y de si cree que ese es el debate de la Junta de Portavoces.

La **señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO** expone que se prevé la inclusión como asunto de urgencia. Que el expediente está en tramitación y que ya se verá cuál es la petición que desde el Órgano de Gestión Tributaria se insta al respecto. Que de convocarse Comisión de Pleno extraordinaria de Gestión Económico-Financiera y Especial de Cuentas, contaría con dictamen y podría incluirse en el Orden del Día complementario.


También informa que está tramitándose, por el Servicio de Tributos, un expediente de la modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora de Tasas de ocupación del dominio público, con motivo de la actuación de actividades comerciales, mercantiles o industriales, en la que se propone la suspensión parcial desde el 1 de enero de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2021 de la citada ordenanza, por los hechos imponibles que comprenden los números 1 al 6 del artículo 2, quedando en vigor la ordenanza para el hecho imponible previsto en el 7, que es relativo a los cajeros automáticos. Tendrá también aplicación a los puestos fijos de venta, rastros y ferias, terrazas y espectáculos, industrias callejeras, puestos de ampliación de establecimientos comerciales, aparatos automáticos accionados por monedas para el entretenimiento y el recreo y venta. Es decir, los mismos que en anteriores ocasiones.

La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** pregunta si los cajeros automáticos estaban en el anterior.


La **señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO** le responde que no, que se excepcionaban. Se han excepcionado siempre, igual que los de la banca.

Serían expedientes que se incluirían dentro del apartado de urgencia, pero que de someterse a dictamen de Comisión se incluirían en el Orden del Día complementario y, si no pasan por Comisión, tendría que cumplimentarse previamente a su tratamiento en sesión la declaración de la urgencia establecida legalmente.

Se le aclara a la señora Luzardo que si una ordenanza no tiene la previsión en su disposición transitoria, como ha sucedido en anteriores ocasiones, de la suspensión de su aplicación, la Administración viene obligada a realizar la tramitación correspondiente, es decir, la exacción y el cobro de las mismas.

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 16/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 56/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c0807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCOS NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

Seguidamente pasa a referir los asuntos habidos en el apartado de C) de Fiscalización y Control, indicando que, como es habitual, en este apartado están incluidos todos los acuerdos que se han adoptado por los distintos órganos unipersonales y por los colegiados, tanto de las Comisiones como de la Junta de Gobierno. Que se dará cuenta de los acuerdos que se han adoptado por el alcalde y órganos superiores y directivos, es decir, los decretos y resoluciones desde el número 13710 hasta el que corresponda en la convocatoria del propio Pleno, y se tomará razón de los decretos organizativos dictados por el alcalde de forma singularizada, respecto de las sustituciones y otras cuestiones de las que legalmente hay que dar cuenta de forma singular.

Que igualmente se tomará razón de las actas de las sesiones que se han celebrado por los distintos órganos colegiados, así como de los acuerdos organizativos adoptados por la Junta de Gobierno de la Ciudad, como son los nombramientos de los dos últimos directores generales.

Que de las Comisiones de Pleno se dará cuenta de las que se referencian, de Desarrollo Sostenible y de Gestión Económico-Financiera.

Refiere que en la parte de comparecencias hay varias formuladas por escrito, por parte del Grupo Político Municipal Popular, en tiempo y forma:

- Del señor director general de Servicios Sociales, señor Gómez Curbelo, en relación con el «Diagnóstico de la situación social de la ciudad, objetivos y soluciones».
- De la concejala de gobierno del Área de Educación, Seguridad y Emergencias, Servicios Sociales, Participación Ciudadana y Juventud, señora Armas Peñate, con relación al «Cumplimiento de la moción aprobada por unanimidad a instancias del Partido Popular para la adecuación y mejora de la seguridad y calidad ambiental de los entornos escolares de la capital».
- Del concejal de gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental, señor Doreste Zamora, en relación al «Proyecto de rehabilitación y accesibilidad del Museo Néstor y a la situación de la obra de la Ermita de Santa Catalina, en el Pueblo Canario».

Que en la parte de ruegos y preguntas, no hay ruegos formulados por escrito y, de las preguntas de formulación escrita con anterioridad a la elaboración del Orden del Día, se referencian las que han sido presentadas y han quedado calificadas.

En cuanto a preguntas de formulación escrita para su contestación oral en sesión hay una formulada por el Grupo Político Municipal Popular que se formula a la señora concejala delegada del Área de Servicios Sociales, señora Vargas Palmés, en relación con «Datos concretos de subvención por gastos de vivienda habitual».

En el Anteproyecto del Orden del Día consta a modo de cierre la relación de las distintas preguntas que quedan pendientes de contestación de sesiones anteriores.


Informa, por último, que este Orden del Día se vería complementado con una petición de participación ciudadana en sesión de Pleno formulada por la Plataforma Ciudadana por el cambio de nombre de la Avenida Juan Carlos I, solicitando que se denomine Pintor Felo Monzón, y aceptando como alternativa el nombre de otra persona de prestigio de la rica cultura canaria.

La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** interesa saber si no hay más participaciones pedidas.

La **señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO** le informa que al día de la fecha no.


Acta número 27 de la Junta de Portavoces de 21.5.2021

17

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 17/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

1668

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 57/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCOS NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

### 3. Asuntos de la Presidencia

La señora PRESIDENTA manifiesta que en este apartado simplemente iba a exponer lo que ya se comentó en los asuntos de urgencia. Es decir, que estaban en tratamiento diversos expedientes de orden económico y que si en tiempo se ultimaran se someterían a una sesión extraordinaria de la Comisión y, si no, se llevarían directamente a Pleno, por urgencia. Tramitación que ya ha quedado explicada por la señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO.

### 4. Asuntos de la Secretaría General del Pleno

La señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO reitera que se cuenta con una participación ciudadana y los expedientes de urgencia que ha comentado la señora PRESIDENTA. Que desde el Órgano de Presupuestación también se ha adelantado que se encuentra en tramitación un expediente para aprobar la no disponibilidad presupuestaria que dé cobertura a la suspensión de aplicación de determinadas tasas y que en el supuesto de que estuviera ultimado y tramitado se les haría llegar y, si hay Comisión, se incluiría en la Comisión y, si no, el asunto se incluiría por el procedimiento de urgencia.

Se les adelanta también que es previsible la previa convocatoria de una sesión extraordinaria, urgente y secreta del Pleno, para la concesión de Honores y Distinciones, siempre y cuando en la tramitación de los innumerables expedientes con los que contamos les dé tiempo a los jueces instructores de poder tener ultimada la tramitación de los expedientes correspondientes. Que en dicho caso habría que realizar una comisión extraordinaria y urgente previa de Honores y Distinciones y después celebrar el pleno extraordinario, secreto y único, previsto en el Reglamento.

La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta su deseo de plantear una cuestión en el apartado de ruegos y preguntas.

### 5. Asuntos de urgencia

La señora PRESIDENTA manifiesta que aunque no hay cuestiones de urgencia, y no habiendo apartado de ruegos y preguntas, accede a otorgar la palabra a doña Pepa Luzardo, antes de levantar la sesión.

La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR interviene para manifestar literalmente lo siguiente:


*Yo lo que quería plantear es que, teniendo en cuenta que ya la situación está, afortunadamente, yo creo que cambiando, yo he estado mirando en muchísimos ayuntamientos de toda España donde ya se está modificando el aforo de las sesiones y la pregunta que hago es si tenemos previsto modificar el aforo de cinco personas que están yendo a la sesión de Pleno.*

La señora PRESIDENTA le responde que para esta sesión no, que por ahora no.

La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta literalmente: *Pero es que no estamos en estado de alarma, ¿eh? [...] ¿Y cuál es el motivo por el que no se modifica, no estando ya en estado de alarma?*


18

Acta número 27 de la Junta de Portavoces de 21.5.2021

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 18/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

1669

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 58/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

La **señora PRESIDENTA** le responde que no se lo han planteado hasta este momento.

La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** manifiesta literalmente: *No se lo ha planteado el Grupo de Gobierno. ¿Podemos opinar el resto? Es que me gustaría saber la opinión del resto, ¿no?*

La **señora PRESIDENTA** manifiesta literalmente: *Creo que no procede. La ordenación de la situación de la sala de Plenos y de su disposición, creo que no nos corresponde a nosotros decidirlo; sinceramente, a la Junta de Portavoces seguro que no.*

La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** manifiesta literalmente: *Lo que digo es que en el Parlamento están acudiendo, las Cortes están acudiendo, los ayuntamientos de capitales, por lo menos yo la información que tengo de muchísimos ayuntamientos de toda España es que están siendo muchos de ellos semipresenciales, no totalmente, pero si semi, es decir, el 50 % o el 75 %, dependiendo de los lugares, y creo que la imagen de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria también debería ya cambiar para dar sensación, sobre todo, de que ya estamos en otra fase.*


La **señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO** informa que en relación con el tema de la votación secreta que conlleva el Pleno extraordinario de Honores y Distinciones, por parte de la Secretaría General se arbitrará la posibilidad de que los no presenciales puedan remitir, en sobre firmado en la solapa por ellos, sobre interior no identificable con la papeleta habitual que se suele elaborar para este tipo de votación. Sobres estos que en propia sesión se abrirán, se dejarán los sobres que incluyen el de identificación, pero no el interior.

La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** interesa saber cómo se hará el traslado, si hay que ir personalmente o no a llevar el sobre.


La **señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO** explica a la señora Luzardo que es un procedimiento sencillo. Que, como ella sabe, por la apostilla de La Haya, en la Secretaría General del Pleno y para su traslado al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, se cuenta con un registro de firmas de todos y cada uno de los órganos superiores y directivos. Que se indicará a los veintinueve corporativos que el día anterior deberán remitir a la Secretaría General un sobre en el que se incluirá otro sobre con la papeleta en la que hay que expresar el sentido de su voto en relación con las nominaciones que se realizan para el otorgamiento de Honores y Distinciones. La solapa del sobre, en el que a su vez se contiene la papeleta incluida en sobre sin identificación alguna exterior, irá firmada de forma manuscrita por el concejal respectivo. La Secretaría guardará y custodiará esos sobres hasta el día siguiente, en el que se celebra el pleno extraordinario, realizará la apertura de esos sobres, en los que ha quedado acreditado quién ha introducido el sobre con su papeleta de votación, y se mezclarán entre ellos, se abrirán y se incluirá la papeleta con la votación. De esa forma se preservará el anonimato del votante, sin problema de ningún tipo.

La **señora PRESIDENTA** interesa saber si existe la posibilidad de que *on line* se puede votar de manera anónima.

La **señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO** responde que no le puede informar al respecto, ya que telemáticamente quedan reflejados el día y la hora de la votación. Que de todas formas no existe inconveniente en poder realizar la consulta correspondiente a la Dirección General de Innovación Tecnológica, pero que, obviamente, la base de origen de emisión del voto telemático queda registrada.

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnación Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana María Echeandía Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 19/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 59/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006734ad1070c14c0807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCOS NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

Tras el largo debate suscitado sobre el sistema de votación sugerido, la **señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO** aclara respecto de la votación presencial que el conserje asistente a la sesión pasará a la urna e irá recogiendo el voto de los corporativos que están presenciales, manteniéndose cada uno de ellos en su asiento.

Y que con respecto a los no presenciales, a pesar de que el sistema pueda parecer un poco rudimentario, es efectivo totalmente. En la Secretaría General del Pleno quedarán depositadas desde el día anterior todas las papeletas, incluidas en un sobre, sin identificación, y dentro de él otro, en el que habrán rubricado el concejal votante en la solapa.

La **PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR** vuelve a interesar el que los plenos vuelvan a ser presenciales cumpliendo con las medidas de separación y, dado que no es materia de la Junta de Portavoces, la **señora PRESIDENTA** da por finalizada la reunión.

Y no habiendo más asuntos de que tratar, la señora presidenta levanta la sesión, siendo las nueve horas y cincuenta minutos, de todo lo cual, como secretaria, doy fe.

LA PRESIDENTA TITULAR

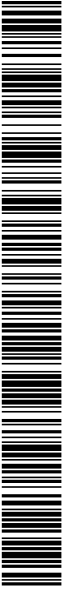
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

Encarnación Galván González

Ana María Echeandía Mota

I


6006754ad1070c14c807e5366080e27R



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>


Acta número 27 de la Junta de Portavoces de 21.5.2021

20

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces)	FECHA	16/06/2021
	Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 20/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

1671

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 60/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

## ANEXO

### PROYECTO DE ORDEN DEL DÍA

#### RESOLUCIÓN DEL PRESIDENTE DE CONVOCATORIA DE PLENO ORDINARIO DE MAYO

De conformidad con las atribuciones que me confieren los artículos 7, 9, 14 y siguientes, RFPCP, y 124.4 d) y 46, LRBR, convoco al PLENO del Ayuntamiento para celebrar sesión ordinaria, de forma presencial y telemática, en primera convocatoria, el **DÍA 28 DE MAYO DE 2021**, a las **NUEVE HORAS**, en las **CASAS CONSISTORIALES**, plaza de Santa Ana, y en segunda convocatoria, el día hábil siguiente y en los términos de la primera, conforme al siguiente:

#### ORDEN DEL DÍA

##### A) ARTE RESOLUTORIA

##### SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

- (P. 5/2021) Aprobación, si procede, del acta y del diario de sesiones anteriores:
  - Acta número 4, de la sesión ordinaria celebrada el día 30.4.2021.
  - Diario de sesiones número 31, de la sesión ordinaria celebrada el día 26.3.2021.

#### ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

##### COORDINACIÓN GENERAL DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y VIVIENDA

##### SERVICIO DE URBANISMO

- (P. 5/2021) Aprobación definitiva de las Normas Específicas aplicables al inmueble Hospital Psiquiátrico incluido en el Catálogo Municipal de Protección Arquitectónica (Ficha ARQ-008), promovidas y formuladas por el Instituto de Atención Social y Socio-sanitario del Cabildo de Gran Canaria.  
[Propuesta.pdf](#)
- (P. 5/2021) Aprobación inicial de la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en los ámbitos del SG-14 "Cementerio de San Lázaro" /ESR-16 "San Lázaro", formulada y promovida de oficio por este ayuntamiento.  
[Propuesta.pdf](#)

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 21/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 61/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

**SERVICIO DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE**

4. (P. 5/2021) Dación de cuenta de la resolución número 14172/2021, de 4 de mayo, del concejal de gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental por la que se acordó, con carácter de emergencia, la realización de los trabajos estrictamente necesarios para devolver las condiciones de seguridad y salubridad en la parcela sita en la calle Juan Rejón, núm. 112, barrio de La Isleta.  
[Propuesta.pdf](#)

**ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA, PRESIDENCIA Y CULTURA**

**COORDINACIÓN GENERAL DE ECONOMÍA Y HACIENDA**

**ÓRGANO DE PRESUPUESTACIÓN**

5. (P. 5/2021) Expediente de Reconocimiento Extrajudicial de Créditos 2021/01.  
[Propuesta.pdf](#)
6. (P. 5/2021) Expediente de Reconocimiento Extrajudicial de Créditos 2021/02.  
[Propuesta.pdf](#)
7. (P. 5/2021) Aprobación inicial del Expediente de Modificación de Crédito P2021/01, en el Presupuesto de 2021, mediante Transferencias de Crédito entre aplicaciones de distinta área de gasto en el vigente presupuesto.  
[Propuesta.pdf](#)

**AREA DE GOBIERNO DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, RECURSOS HUMANOS, INNOVACIÓN TECNOLÓGICA Y DEPORTES**

**DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**


**SERVICIO DE RECURSOS HUMANOS**

8. (P. 5/2021) Solicitud de reconocimiento de compatibilidad formulada por don Antonio José Muñecas Rodrigo.  
[Propuesta.pdf](#)


**PROPOSICIONES Y MOCIONES FORMULADAS CON CARÁCTER PREVIO A LA CONVOCATORIA DE LA SESIÓN**

9. (P. 5/2021) Moción que formula el Grupo Político Municipal Popular relativa a estudiar la aplicación de un paquete de medidas para potenciar la rehabilitación y adecentamiento de viviendas, mejoras en la eficiencia energética y la rehabilitación de fachadas (R. E. S. Gral. núm. 823) [M. 823.pdf](#)

**Calificada con reparo. Reformular.**

Código Seguro de verificación:g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 22/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 62/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp







Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

**Calificación.pdf**

10. (P. 5/2021) Moción que formula el Grupo Político Municipal Popular relativa al establecimiento de indicadores que determinen la conveniencia de declarar la emergencia social en Las Palmas de Gran Canaria (R. E. S. Gral. núm. 824) **M. 824.pdf**  
**Calificada desfavorablemente.**  
**Calificación.pdf**
11. (P. 5/2021) Moción que formula el Grupo Político Municipal Popular relativa a instar a la Consejería de Sanidad del ejecutivo regional a incorporar a nuevos grupos de profesionales dentro de las prioridades de vacunación en Canarias (R. E. S. Gral. núm. 825) **M. 825.pdf**  
**Calificada desfavorablemente.**  
**Calificación.pdf**
12. (P. 5/2021) Moción que formula el Grupo Político Municipal Ciudadanos relativa a “Alcalde de la Noche” (R. E. S. Gral. núm. 797) **M. 797.pdf**  
**Calificada con reparo. Reformular.**  
**Calificación.pdf**
13. (P. 5/2021) Moción que formula el Grupo Político Municipal Mixto relativa a la puesta en marcha de un plan de choque en el Área de Servicios Sociales (CC-UxGC) (R. E. S. Gral. núm. 792) **M. 792.pdf**  
**Calificada desfavorablemente.**  
**Calificación.pdf**
14. (P. 5/2021) Moción que formula el Grupo Político Municipal Mixto (CC-UxGC) relativa a la instalación de contenedores de reciclaje textil y aceite en Las Palmas de Gran Canaria (R. E. S. Gral. núm. 794) **M. 794.pdf**  
**Calificada favorablemente con reparo.**  
**Calificación.pdf**
15. (P. 5/2021) Moción que formula el Grupo Político Municipal Mixto (CC-UxGC) relativa a la consolidación y estabilización del personal laboral del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria (R. E. S. Gral. núm. 826) **M. 826.pdf**  
**Pendiente de calificación.**

Código Seguro de verificación:g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnación Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 23/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 63/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

**ASUNTOS DE URGENCIA**

**ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA, PRESIDENCIA Y CULTURA**

**COORDINACIÓN GENERAL DE ECONOMÍA Y HACIENDA**

**ÓRGANO DE GESTIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA**

16. (P. 5/2021) Dación de cuenta de la liquidación del presupuesto del Instituto Municipal de Deportes correspondiente al ejercicio 2020, aprobada por resolución de la concejala de gobierno del Área de Economía y Hacienda, Presidencia y Cultura número 15542/2021, de 11 de mayo.

[Propuesta.pdf](#)

**DIRECCIÓN DEL ÓRGANO DE GESTIÓN TRIBUTARIA**

**SERVICIO DE TRIBUTOS**

17. (P. 5/2021) Suspensión total de ordenanzas fiscales. Aprobación provisional.

[Propuesta.pdf](#)

**C) PARTE DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DEL EJECUTIVO MUNICIPAL**


1. (P. 5/2021) Dar cuenta de los acuerdos adoptados por los siguientes órganos:

**Alcaldía:**


Decretos y resoluciones de la Alcaldía del número 13710 al \_\_\_\_\_, emitidos del 26 de abril al \_\_\_ de mayo de 2021, respectivamente.

**Toma de razón de decretos organizativos dictados por el alcalde y de sus ausencias:**

- Decreto número 14267/2021, de 30 de abril, de sustitución del concejal de gobierno del Área de Movilidad, Promoción Económica y Ciudad de Mar, el día 5 de mayo de 2021.
- Decreto número 15216/2021, de 7 de mayo, de revocación de nombramiento y nueva designación de vocal, en representación del Grupo Político Municipal Socialista, en la Junta Municipal de Distrito Vegueta, Cono Sur y Tafira.
- Decreto número 15552/2021, de 11 de mayo, de sustitución de la concejala de gobierno del Área de Servicios Públicos y Carnaval, del 18 al 20 de mayo de 2021.
- Decreto número 15619/2021, de 11 de mayo, de sustitución del concejal de gobierno del Área de Turismo, Empleo y Desarrollo Local e Igualdad, Diversidad y Solidaridad, los días 12 y 13 de mayo de 2021.

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 24/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 64/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366090e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

- Toma de razón de la ausencia del señor alcalde el día 17 de mayo desde las 08:00 horas hasta las 16:00 horas del 20 de mayo y su sustitución por el primer teniente de alcalde, don Javier Erasmo Doreste Zamora y la cuarta teniente de alcalde, doña Encarnación Galván González.
- Decreto número 15740/2021, de 12 de mayo, de sustitución del concejal de gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental, del 17 de mayo, a las 14:00 horas, al 18 de mayo, a las 24:00 horas del 2021.
- Decreto número 15741/2021, de 12 de mayo, de sustitución de la directora general de Administración Pública, el día 14 de mayo de 2021.
- Resolución número 16061/2021, de 13 de mayo, por la que se autoriza la delegación del ejercicio de funciones reservadas de fe pública en el ámbito de los distritos a propuesta del titular de la Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno de la Ciudad.
- Decreto número 16190/2021, de 14 de mayo, de sustitución del coordinador general de Urbanismo, Edificación y Vivienda, del 17 de mayo (a partir de las 14:00 horas) al 18 de mayo de 2021 (hasta las 24:00 horas).
- Decreto número 16336/2021, de 17 de mayo, de revocación de nombramiento y nueva designación de vocal, en representación del Grupo Político Municipal Popular, en la Junta Municipal de Distrito Vegueta, Cono Sur y Tafira.
- Decreto número 16337/2021, de 17 de mayo, de sustitución de la concejala delegada del Área de Sostenibilidad Ambiental, Agricultura, Ganadería y Pesca, del 19 de mayo, a las 18:00 horas, al 24 de mayo de 2021.
- Decreto número 16338/2021, de 17 de mayo, de sustitución del concejal de gobierno del Área de Turismo, Empleo y Desarrollo Local e Igualdad, Diversidad y Solidaridad, del 18 al 20 de mayo de 2021.


**Junta de Gobierno de la Ciudad:**

Sesiones números 12, 13, 14, 15, 16, y 17, de fecha 25.3.2021, 8.4.2021, 15.4.2021, 22.4.2021, 22.4.2021 y 29.4.2021, respectivamente.


**Toma de razón de acuerdos organizativos adoptados por la Junta de Gobierno de la Ciudad:**

**Sesión 22.4.2021**

- Nombramiento del director general de Movilidad Sostenible.
- Nombramiento del director general de Servicios Sociales.

Código Seguro de verificación:g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces)	FECHA	16/06/2021
	Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 25/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 65/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

**Comisiones de Pleno:**

- Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible, acta número 4, de la sesión de fecha 13.4.2021.
- Comisión de Pleno de Gestión Económico-Financiera y Especial de cuentas, acta número 6, de la sesión de fecha 14.4.2021.

2. (P. 5/2021)

**Comparecencias**

- Solicitudes de comparecencia de formulación escrita presentadas con 15 días de antelación a la celebración de la sesión.

**Grupo Político Municipal Popular**

- Del señor director general de Servicios Sociales (Gómez Curbelo): «Diagnóstico de la situación social de la ciudad, objetivos y soluciones» (R. E. S. Gral. núm. 730)  
[C-730.pdf](#)

- De la señora concejala de gobierno del Área de Educación, Seguridad y Emergencias, Servicios Sociales, Participación Ciudadana y Juventud (Armas Peñate): «Cumplimiento de la moción aprobada por unanimidad a instancias del Partido Popular para la adecuación y mejora de la seguridad y calidad ambiental de los entornos escolares de la capital» (R. E. S. Gral. núm. 731)  
[C-731.pdf](#)

- Del señor concejal de gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental (Doreste Zamora): «Proyecto de rehabilitación y accesibilidad del Museo Néstor y a la situación de la obra de la Ermita de Santa Catalina, en el Pueblo Canario» (R. E. S. Gral. núm. 732)  
[C-732.pdf](#)


3. (P. 5/2021)

**Ruegos y preguntas**


**3. 1. Ruegos**

- 3.1.1. Ruegos de formulación escrita presentados con anterioridad a la elaboración del orden del día.
- 3.1.2. Ruegos de formulación escrita presentados con 24 horas de antelación al Pleno.
- 3.1.3. Ruegos de formulación oral.

**3.2. Preguntas**

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 26/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 66/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021


**3.2.1. Preguntas de formulación escrita presentadas con anterioridad a la elaboración del orden del día**

**Grupo Político Municipal Popular**


- Tasas (R. E. S. Gral. núm. 804)
- Ingresos por multas (R. E. S. Gral. núm. 805)
- Abono de cantidades adeudadas a los trabajadores del Servicio Municipal de Limpieza en virtud de la sentencia del TSJC que obligó a su reincorporación (R. E. S. Gral. núm. 806)
- Derivaciones a ONG y entidades de reparto de alimentos (R. E. S. Gral. núm. 807)
- Campus de verano de actividades deportivas (niños cuota cero) (R. E. S. Gral. núm. 808)
- Campus de verano de actividades deportivas (R. E. S. Gral. núm. 809)
- Campus de verano (R. E. S. Gral. núm. 810)
- Ayudas de alquiler (R. E. S. Gral. núm. 811)
- Asfaltados (R. E. S. Gral. núm. 812)
- Plazo medio de pago a proveedores (R. E. S. Gral. núm. 813)
- Personal de Limpieza de baja (R. E. S. Gral. núm. 814)
- Palmeras y árboles que se han perdido (R. E. S. Gral. núm. 815)
- Fase en la que se encuentran los proyectos DUSI previstos en el Cono Sur (R. E. S. Gral. núm. 816)
- Previsión de ejecución de obras subsidiarias por razones de emergencia o producto de resoluciones judiciales relativas a obras ilegales (R. E. S. Gral. núm. 817)
- Ingresos por impuestos (R. E. S. Gral. núm. 818)
- Ayudas de emergencia (R. E. S. Gral. núm. 819)
- Expedientes de Prestaciones Canarias de Inserción tramitados (R. E. S. Gral. núm. 820)
- Carreteras insulares dentro de la ciudad (R. E. S. Gral. núm. 821)
- Personal teletrabajando (R. E. S. Gral. núm. 822)

**3.2.2. Preguntas de formulación escrita para su contestación oral en sesión.**

**Sesión 30.4.2021**

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 27/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 67/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

**Grupo Político Municipal Popular**

- Formulada a la señora concejala delegada del Área de Servicios Sociales (Vargas Palmés): «Datos concretos de subvención por gastos de vivienda habitual» (R. E. S. Gral. núm. 679)  
[PCO-679.pdf](#)

3.2.3. Preguntas de formulación escrita presentadas con 24 horas de antelación al Pleno.

3.2.4. Preguntas de formulación escrita pendientes de sesiones anteriores:

Sesión 25.9.2020

**Grupo Político Municipal Popular**

- Eucaristía Santo Cristo de la Vera Cruz 2020 (R. E. S. Gral. núm. 1146)

Sesión 27.11.2020

**Grupo Político Municipal Popular**

- Informe de Tráfico respecto a la obra del paseo Blas Cabrera Felipe, Físico (R. E. S. Gral. núm. 1502)
- Paneles solares en aparcamientos (R. E. S. Gral. núm. 1506)

Sesión 22.12.2020

**Grupo Político Municipal Popular**

- Relación de actuaciones del plan extraordinario de inversiones (R. E. S. Gral. núm. 1656)

Sesión 26.2.2021

**Grupo Político Municipal Popular**

- Coches abandonados en solares cercanos a la Casa de la Juventud (R. E. S. Gral. núm. 270)


Sesión 26.3.2021

**Grupo Político Municipal Popular**


- Juntas de Distrito (R. E. S. Gral. núm. 426)

**Grupo Político Municipal Ciudadanos**

- Creación de un Consejo para las relaciones Puerto-Ciudad (R. E. S. Gral. núm. 440)

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 28/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 68/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

**Sesión 30.4.2021**

**Grupo Político Municipal Mixto: CC-UxGC**

- Actuaciones para convertir el surf e actividad inclusiva en las playas de Las Palmas de Gran Canaria (R. E. S. Gral. núm. 634)
- Plan Municipal de la Infancia y la Adolescencia (R. E. S. Gral. núm. 638)
- Plan de Ordenación del Puerto (R. E. S. Gral. núm. 641)

**Grupo Político Municipal Popular**

- Tarjeta bancaria para familias vulnerables (R. E. S. Gral. núm. 645)
- Ordenanza del Servicio Urbano del Taxi (R. E. S. Gral. núm. 650)
- Estudio: "Estimación oferta taxis para su adecuación a la situación económica actual del sector en Las Palmas de Gran Canaria" (R. E. S. Gral. núm. 651)
- Cumplimiento de la Moción relativa a la adopción de medidas en apoyo del sector del taxi (R. E. S. Gral. núm. 652)
- Convenio con el Ministerio de Defensa para poder avanzar en la obra de Punta Diamante (R. E. S. Gral. núm. 653)
- Daños en el aparcamiento de San Bernardo (R. E. S. Gral. núm. 654)
- Tramo de la MetroGuagua en Mesa y López (R. E. S. Gral. núm. 656)
- Problemas de acceso al CEIP Guinguada (R. E. S. Gral. núm. 662)
- Material escolar (R. E. S. Gral. núm. 663)
- Contrato de Mantenimiento de Costas y Litoral (R. E. S. Gral. núm. 664)


3.2.5. Preguntas de formulación oral.

3.2.6. Preguntas de formulación oral pendientes de sesiones anteriores:


**Sesión 27.11.2020**

**Grupo Político Municipal Popular**

- **Dirigida al señor alcalde (Hidalgo Macario):** Preocupación de los empresarios del parque empresarial de El Sebadal sobre el rumor de que se van a albergar inmigrantes en ese parque. ¿Usted tiene conocimiento por parte de alguna

Código Seguro de verificación:g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 29/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 69/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

Administración pública de que allí se van a introducir inmigrantes, en medio del corazón del parque empresarial de El Sebadal, y va a atender estas llamadas de estos empresarios?

**Sesión 22.12.2020**

**Grupo Político Municipal Mixto (CC-UxGC)**

- **Dirigida a la señora concejala delegada del Área de Sostenibilidad Ambiental, Agricultura, Ganadería y Pesca (Hidalgo Martín):** Central de medición de calidad ambiental. ¿Cuáles son las dificultades que existen para que este ayuntamiento, después de dos años de espera, no haya firmado todavía con el Gobierno de Canarias un convenio para instalar en el parque Romano una central de medición de la calidad ambiental?

**Grupo Político Municipal Ciudadanos**

- **Dirigida a la señora concejala delegada del Área de Sostenibilidad Ambiental, Agricultura, Ganadería y Pesca (Hidalgo Martín):** Devolución al Cabildo de la subvención de 2018. ¿Usted cree que es normal tardar más de un año en poder ejecutar 36 000 euros?

**Sesión 26.2.2021**

**D.ª M.ª del Carmen Guerra Guerra (concejala no adscrita)**


- **Dirigida al señor concejal de gobierno del Área de Movilidad, Promoción Económica y Ciudad de Mar (Ramírez Hermoso):** Guaguas con medidas menores a las actuales. ¿De estas guaguas va a haber alguna que vaya dirigida a San Nicolás y a la calle Sierra Nevada, después de tres años, para solucionar este tema?

**Sesión 26.3.2021**


**D.ª M.ª del Carmen Guerra Guerra (concejala no adscrita)**

- **Dirigida al señor alcalde (Hidalgo Macario):** Reunión con veteranos de la Policía Local. Los veteranos de la Policía Local llevan casi seis años solicitándoles una cita. Mi pregunta es por qué el alcalde de la ciudad no quiere recibir a esas personas que dieron prácticamente su vida en el trabajo que hacen para los ciudadanos y ciudadanas de Las Palmas de Gran Canaria y pedirle, además, solicitarle, que les reciba.

**Grupo Político Municipal Mixto: CC-UxGC**

Código Seguro de verificación:g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 30/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 70/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

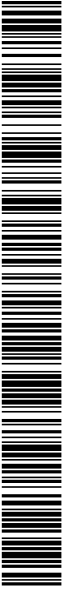
6006754ad1070c14c807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCES NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

6006754ad1070c14c0807e5366080e27R



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

- **Dirigida al señor concejal de gobierno del Área de Movilidad, Promoción Económica y Ciudad de Mar (Ramírez Hermoso): Pago en metálico en las guaguas.** Me gustaría saber qué gestiones se han realizado por parte de Guaguas Municipales con la Autoridad Única del Transporte para solucionar el problema que supone para muchos usuarios el no poder pagar en metálico en las guaguas municipales y si se ha buscado alguna alternativa a los problemas con el tema sanitario.

**Grupo Político Municipal Ciudadanos**

- **Dirigida al señor concejal delegado del Área de Seguridad y Emergencias (Íñiguez Ollero): Firma de expedientes internos a los funcionarios de la Policía Local.** Actualmente los expedientes van firmados de manera digital con el nombre y apellidos de los funcionarios. ¿Tiene previsto modificar tal situación para que, cuando se realice la firma digital, lo que aparezca es el número de carné profesional que tienen asociado, cumpliendo con la Ley de Protección de Datos?

- **Dirigida al señor concejal de gobierno del Área de Movilidad, Promoción Económica y Ciudad de Mar (Ramírez Hermoso): Circulación de bicicletas y patinetes en la pasarela Onda Atlántica.** ¿Está prevista la regulación de circulación de patinetes o bicicletas por esa paralela?

**Grupo Político Municipal Popular**


- **Dirigida al señor concejal delegado del Área de Participación Ciudadana (Navarro Melián): Red de alcantarillado de la calle Padre Francisco Rodríguez Pérez.** ¿Cuándo se va a ejecutar, por fin, esa obra?

- **Dirigida a la señora concejala de gobierno del Área de Servicios Públicos y Carnaval (Medina Montenegro): Momento procesal en que se encuentra la situación de los 187 trabajadores despedidos de Limpieza.** ¿Hay alguna novedad sobre este asunto y nos puede aclarar en qué momento procesal concreto nos encontramos en este contencioso?


**Sesión 30.4.2021**

**Grupo Político Municipal Mixto: CC-UxGC**

- **Dirigida al señor concejal de gobierno del Área de Movilidad, Promoción Económica y Ciudad de Mar (Ramírez Hermoso):**

Código Seguro de verificación: g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 31/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 71/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			



Ref.: AMEM / cor  
Expte.: JUNTA DE PORTAVOCOS NÚM. 27 DE 21.5.2021  
Trámite: Acta núm. 27/2021

**Hermoso): Regulación sector del taxi.** ¿En qué momento se encuentra la regulación que fue pactada con el sector del taxi?


- **Dirigida al señor concejal delegado del Área de Salud Pública y Protección Animal (Zamorano Arantegui):** Actuaciones extraordinarias en torno a plagas de ratas. ¿Qué actuaciones extraordinarias tiene previstas este ayuntamiento para atender la demanda de algunas zonas de la ciudad en torno a distintas plagas de ratas que han aparecido en los últimos tiempos?
- **Dirigida al señor concejal de gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental (Doreste Zamora):** Conexión peatonal Almatriche – Siete Palmas. ¿Qué actuaciones o gestiones se han realizado por parte de este ayuntamiento para darle una solución definitiva a este problema?

**Grupo Político Municipal Ciudadanos**


- **Dirigida al señor concejal de gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental (Doreste Zamora):** Regulación jurídica de las terrazas exprés. ¿En qué estado se encuentra actualmente la regulación de las terrazas exprés que se aprobó en el pleno pasado, en el que usted se comprometió a estudiar una regulación jurídica de esta normativa, de las terrazas exprés?

**Grupo Político Municipal Popular**

- **Dirigida a la señora concejala delegada del Área de Servicios Sociales (Vargas Palmés):** Migrantes pernoctando fuera de los centros de acogida. ¿Cuántas personas migrantes están pernoctando fuera de los centros de acogida en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria?
- **Dirigida al señor alcalde (Hidalgo Macario):** Convocatoria de las Juntas de Distrito. ¿Tiene intención usted, su grupo, de que los presidentes de Juntas de Distrito convoquen a las Juntas de Distrito?
- **Dirigida al señor alcalde (Hidalgo Macario):** Recurso de sentencia. ¿Se va a recurrir la sentencia que ha ganado en primera instancia el Grupo Popular sobre mociones que no fueron incluidas en el pleno de noviembre?

Código Seguro de verificación:g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Encarnacion Galvan González (Presidenta de la Junta de Portavoces) Ana Maria Echeandia Mota (Secretario General del Pleno y sus Comisiones)	FECHA	16/06/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==	PÁGINA 32/32
 g5h2M0uxdiZ+pF/SKGJyew==			

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 72/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

6006754ad1070c14c0807e5366080e27R

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

AL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO  
ADMINISTRATIVO Nº TRES  
Las Palmas

DOÑA SANDRA CARDENES HORMIGA, Procuradora de los Tribunales y de la mercantil PEDRUZCOS OIL, S.L., cuyas demás circunstancias constan en **PROCEDIMIENTO ORDINARIO 144/2021** ante el Juzgado comparezco, y como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que por medio del presente escrito, vengo a formalizar **ESCRITO DE DEMANDA** interesando que se dicte sentencia por la que, estimando nuestro recurso, se declare la **NULIDAD DEL denominado CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS SAU, PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (EXP 2.5.74), todo ello con expresa condena en costas a la Administración.** A tal efecto se hacen constar al efecto los siguientes

HECHOS

**PRIMERO.-** Con fecha 24 de septiembre de 2020 se interpone escrito (f 802-945 EA), por el que se interesa, tras la oportuna tramitación, la revisión del EXPEDIENTE denominado CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS SAU, PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (EXP 2.5.74).

1

1684

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	73/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**SEGUNDO.-** Con fecha 29 de septiembre de 2020 se recibe resolución por la que en relación al escrito de 24 de septiembre de 2020 (09:58:36), se requiere a esta parte la aportación de documentos que acrediten el interés legítimo y directo, como por ejemplo, que sus derechos puedan resultar afectados por la decisión que en el procedimiento se adopte.

Evacuando el traslado conferido, ese mismo día se presenta escrito del siguiente tenor literal

Por medio del presente escrito vengo a hacer constar las siguientes  
ALEGACIONES

PRIMERA.- En la cuestión previa de nuestro escrito rector de 24 de septiembre de 2020, se hizo mención a la legitimación de la entidad instante.-

Tal y como constar a la Administración municipal, la entidad PEDRUZCOS OIL SL es solicitante de licencia municipal de obra para la ejecución de Instalación de Estación de Servicio y Equipamientos en la Categoría de Comercial Terciario (Expediente Administrativo 2019/111 del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el que figuran sendos informes técnico y jurídico de carácter negativo), estando en tramitación el procedimiento ordinario 185/2020 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Uno de Las Palmas.-

Por otro lado, contra la resolución de 17 de febrero de 2020, del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución publicada con fecha 23 de diciembre de 2019 en el B.O.P. de Las Palmas, número 154, relativa al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, adoptado en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2019, por el que decide INICIAR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN LOS ÁMBITOS DEL SISTEMA GENERAL SG-14 "CEMENTERIO DE SAN LÁZARO" y en el EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO ESR-16 "SAN LÁZARO", PEDRUZCOS OIL ha interpuesto recurso contencioso administrativo, cuyo conocimiento ha recaído en la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de Las Palmas de Gran Canaria, procedimiento ordinario 68/2020).-

Se adjuntan como documentos dos y tres del presente escrito sendos decretos de admisión a trámite de los recursos interpuestos. Y concretamente, en el expediente administrativo remitido por la Administración municipal a la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, figura

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	74/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

En la página 7 del documento borrador MOD.SG-14, apartado 4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN, textualmente se dice: "El motivo principal por el que se procede llevar a cabo esta Modificación es reubicar la Estación de Servicio situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra fuera del entorno de protección del Cementerio de Las Palmas y alejada de los núcleos colmatados residenciales mediante el cumplimiento de la Adenda del Convenio urbanístico expropiatorio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U."

Así pues, se han aportado los documentos que acreditan el interés legítimo y directo de PEDRUZCOS OIL SL.-

En su virtud, procede, y


SUPLICO A VI que habiendo por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo, tenga por cumplimentado el requerimiento efectuado, y acuerde tener por instada la REVISIÓN del EXPEDIENTE denominado CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS SAU, PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (EXP 2.5.74)., y tras la oportuna tramitación, disponga dictar resolución por la que se declare nulo el referido convenio, con todos los efectos legales inherentes. Las Palmas de Gran Canaria, a 29 de septiembre de 2020.-

Dicho escrito y sus documentos adjuntos no figuran en el expediente administrativo remitido por la Administración al Juzgado. **Se adjuntan como documentos números uno al nueve del presente escrito de demanda.-**

La Administración no ha realizado ninguna actuación, por lo que de conformidad con el art 106.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ha de entenderse desestimada la solicitud, sin que la Administración, haya realizado tramitación alguna al respecto, lo que nos obliga a reproducir en sede judicial las alegaciones esgrimidas en vía administrativa.-

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 75/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

**TERCERO.- De la legitimación de la entidad instante, conforme al art 19 LJCA y art 24 de la Constitución.-**

Con reiteración de las alegaciones ya esgrimidas sobre la legitimación de mi patrocinada, la entidad ESTACION KM 13 SL, vinculada a PEDRUZCOS OIL SL<sup>1</sup> es solicitante de licencia municipal de obra para la ejecución de Instalación de Estación de Servicio y Equipamientos en la Categoría de Comercial Terciario (Expediente Administrativo 2019/111 del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el que figuran sendos informes técnico y jurídico de carácter negativo), estando en tramitación el procedimiento ordinario 185/2020 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Uno de Las Palmas. **Dicho procedimiento se encuentra en tramitación.-**

Por otro lado, contra la resolución de 17 de febrero de 2020, del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución publicada con fecha 23 de diciembre de 2019 en el B.O.P. de Las Palmas, número 154, relativa al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, adoptado en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2019, por el que se decide INICIAR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN LOS ÁMBITOS DEL SISTEMA GENERAL SG-14 "CEMENTERIO DE SAN LÁZARO" y en el EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO ESR-16 "SAN LÁZARO", PEDRUZCOS OIL ha interpuesto recurso contencioso administrativo, cuyo conocimiento ha recaído en la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de Las Palmas de Gran Canaria, procedimiento ordinario 68/2020). **Dicho procedimiento se encuentra pendiente de sentencia.-**

**Se adjunta como documentos diez a doce protocolos notariales.-**

<sup>1</sup> PEDRUZCOS OIL SL es la propietaria de la parcela, mientras que ESTACION KM 13 SL es la sociedad gestora y comercializadora. Ambas sociedades pertenecen íntegramente a su representante legal, D. Tito Nataaniel Artiles Bolaños,

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	76/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

#### CUARTO.- Oportunidad y procedencia.-

Con fecha 2 de abril de 2013 se suscribe escrito enviado por el Director Gerente de la entidad DISA, D. Bernabé Rodríguez-Pastrana Malagón, al Jefe de Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, D. José Setién Tamés, con Registro de Entrada N° 54365, de fecha 8 de abril de 2013, en el que, entre cuestiones, se hace constar:

*“Una vez mantenida la reunión en las oficinas municipales el día 21 de marzo de 2013 con respecto al convenio que el Ayuntamiento quiere realizar con la entidad que represento para la reubicación de ciertas gasolineras de nuestra propiedad por ser procedente y oportuno para la planificación urbanística...”.*

Se habla de una supuesta reunión en las oficinas municipales, mantenidas el 21 de marzo de 2013, de la que no existe constancia documental alguna que no sea la afirmación de la propia interesada, la cual conduce a la mercantil DISA, con fecha 2 de abril de 2013, a realizar una propuesta por escrito. Pero dicha propuesta, curiosamente, sin que exista constancia de previa aceptación de la Administración, ya viene formalizada con la correspondiente tasación que, curiosamente, data de junio de 2012 y se denomina “VALORACIÓN PARA CONVENIO URBANÍSTICO (BORRADOR) DISA-Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.”

Es decir, con más de nueve meses de antelación a la formalización de cualquier propuesta, ya DISA, en un alarde de clarividencia sobre las necesidades urbanísticas de la Ciudad, tenía la certeza de que debía llevar a cabo la Valoración y la propuesta de recalificación. No sólo de sus propiedades (estaciones de servicio sitas en la calle Eufemiano Jurado y Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro), sino también de las propiedades del Ayuntamiento (Calle Alicante-Vega de San José; El Batán), para proponer un acuerdo del que, supuestamente, conocería de su existencia, casi un año más tarde.-

Este último detalle, cuanto menos, no deja de ser curioso y da mucho en qué pensar sobre la predisposición de los responsables de la tramitación del procedimiento del acuerdo al que finalmente se llegó.-Si nos fijamos en

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	77/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

los acontecimientos y el devenir de los mismos a lo largo de toda la tramitación de la que ha sido objeto la propuesta, hasta llegar a la actualidad, se verá con toda claridad que el comentario de por ser procedente y oportuno para la planificación urbanística..." ha resultado del todo peregrino.-

Analizando el contenido del Expediente Administrativo 2.5.74 que recoge la documentación sobre la tramitación del "CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U., PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (EXP 2.5.74), y observando los acontecimientos que han rodeado dicha tramitación desde que surgió esta más que cuestionable propuesta, es incuestionable (valga la redundancia) que la traducción del objeto que planteaba la idea del Convenio que se propuso a raíz de la misma, no ha resultado ni procedente, ni oportuna, para la planificación urbanística y, mucho menos, para el interés general de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.-

Por otro lado, sí que ha resultado "procedente y oportuna", y más que conveniente, para el interés particular de una entidad mercantil, DISA; ya que la única parte que ha obtenido un verdadero beneficio de la gestión que se ha hecho hasta el momento, tras haber firmado el 12 de marzo de 2015, un mal llamado "Convenio Urbanístico Expropiatorio" o, si se quiere, un buen Convenio Expropiatorio, nada de urbanístico, para los intereses de DISA y, por el contrario, nefasto para las arcas municipales, con un único beneficiado, la entidad mercantil DISA. Y ello porque:

a) Como consecuencia de lo pactado, DISA ha obtenido la titularidad plena de los terrenos, que antes eran patrimonio municipal, mientras continúa la explotación de la instalación de la Estación de Servicio sita en la calle Obispo Romo en uno de los espacios urbanísticos mas colmatados de la Ciudad (Escaleritas). O sea, de erradicación, nada de nada.

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	78/129

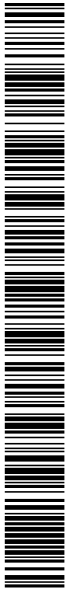


VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

b) Además, DISA, ha obtenido la recalificación de los aprovechamientos (con un gran incremento de edificabilidad y cambio de uso) de las parcelas sitas en la calle Eufemiano Jurado y Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (zona Vegueta).-

c) DISA, hasta la fecha, continua explotando las Estaciones de Servicio que tenía operativas en ambas localizaciones, sin haber cedido nada a cambio. Todo ello tras el simple abono de la cantidad de OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (876.586,63 €) que, visto lo visto, según lo obtenido, resulta irrisoria y que plantea serias y fundadas dudas de lo “procedente y oportuna” que la operación ha podido resultar para el interés general.

d) El Ayuntamiento, habiendo llevado, inexplicablemente, a cabo, casi todas las estipulaciones pactadas en el Convenio –a falta de terminar de cuadrar el círculo con una cesión mas, dicho sea de paso, como ya veremos, totalmente injustificada- ni tiene vial, ni tiene espacio libre, ni ha erradicado ninguna estación de servicio.


Como consecuencia de lo anterior, cabría preguntarse lo siguiente:

1º.- ¿Donde está la procedencia y oportunidad para el planeamiento si, teóricamente, uno de los motivos principales que sirvió para promover la firma del convenio, erradicar las estaciones de servicio de las zonas colmatadas de la Ciudad, no solo no se cumple sino que se implementa a consecuencia del resultado de los acuerdo que se proponen y que a día de hoy ya se encuentran, casi, totalmente realizados para los intereses de DISA, que no para los del Ayuntamiento?

2º.- ¿Donde está la procedencia y oportunidad para el planeamiento si el otro motivo principal para la firma del convenio, la cesión de la titularidad del viario y del espacio libre que, al parecer, era tan urgente que fueran obtenidos para solucionar un hipotético –pero en realidad inexistente, como así ha demostrado el tiempo-, problema de flujo de tráfico como consecuencia de la

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	79/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

apertura de la Ciudad de la Justicia, tampoco ha tenido traducción a la realidad y , por tanto, los terrenos afectados siguen perteneciendo a DISA?.

En cambio, curiosamente, sin que por parte de DISA se haya transmitido la titularidad al Ayuntamiento de los terrenos destinados a espacio libre y viario, tal y como se preveía en el Convenio, porque era “urgente que fueran obtenidos”, y porque su tenencia era absolutamente necesaria y conveniente para el planeamiento; sí que ha resultado “procedente y oportuno” negociar un aumento de edificabilidad, con cambio de uso incluido, de las parcelas propiedad de DISA; la cesión de la titularidad de un bien patrimonial del Ayuntamiento (E.S. de Obispo Romo) a favor de DISA; y la propuesta de Modificación del PGO para que DISA pueda hacerse con la propiedad de otro bien patrimonial del Ayuntamiento, la parcela sita al suroeste de la rotonda Doctor Luis Navarro Pérez que da acceso al Cementerio de San Lázaro. Propuesta esta última que, dicho sea de paso, ha sido incluida través de la figura de la adenda al convenio inicial. La cuestión de la adenda será analizada con detalle con posterioridad.-

**QUINTO.- Obligación y necesidad de adquirir.-**

5.1. Con fecha 20 de mayo 2013 (JST/AHA pags. 20-25 Expte. 2.5.74) consta informe propuesta de convenio con DISA, elaborado por el Técnico Superior de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, y signado con el visto bueno del Jefe del Servicio de Urbanismo, D. José Manuel Setién Tamés, para la obtención de parte de la parcela ocupada por la estación de servicio situada en la trasera del cementerio de Las Palmas, el cual sirve de fundamento al Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, Ilmo. Sr. D. Martín Muñoz García de la Borbolla, para dictar la resolución de fecha 4 de junio de 2013 (pags. 26-33 Expte. 2.5.74), que dispuso el inicio de la tramitación del expediente de suscripción de convenio urbanístico, con la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PRETROLÍFEROS, S.A., a fin de obtener el suelo afectado para vial y espacio libre grafiadas en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-20-T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria. ( JST/AHA pags. 21 Expte. 2.5.74), haciéndose constar

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	80/129



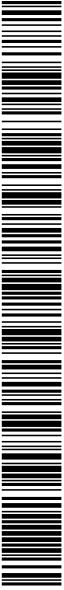
VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad12700290007e51a1080e27P



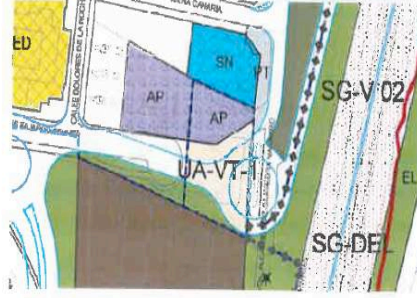
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**SEGUNDO.-** El Convenio propuesto viene justificado por el hecho de que el Ayuntamiento debe adquirir la parte de la propiedad de DISA actualmente ocupada por la Estación de Servicio, situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas, dada su calificación como clase red viaria y espacio libre. Asimismo se verifica que no sólo existe la obligación de adquirir, sino la necesidad actual motivada por la inminente apertura del nuevo Palacio de Justicia de la calle Málaga, con el consiguiente aumento de la circulación de vehículos.

Es público y notorio que la Ciudad de la Justicia se inauguró en enero de 2014, tras varios años de construcción, destacándose que el convenio propuesto viene justificado por el hecho de que el Ayuntamiento debe adquirir la parte de la propiedad de DISA actualmente ocupada por la Estación de Servicio, situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas, dada su calificación como clase red viaria y espacio libre.-

Conforme al vigente Plan General de Ordenación la totalidad de la parcela aparece identificada en el plano de regulación como UA-VT-1, como ámbito de suelo urbano no consolidado ordenado directamente por el Plan General, a gestionar a través de la delimitación de Unidades de Actuación, dentro del grupo de Unidades de Actuación definidas por distintos Planes Especiales, en este caso UA-VT-1 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana", afectándose parte al dominio público (vial y Espacio Libre) y el resto calificándose como AP (Aparcamiento en edificio).

Se acompaña copia parcial de la Hoja RS-20T del Plan de Regulación del Suelo y la Edificación del PGO.



En el momento en que se emite el informe, 20 de mayo de 2013, tal y como muestra el Plano anterior, no existe deber, ni obligación de adquirir, ya que los terrenos de los que forman parte el viario y el espacio libre, se encuentran dentro de los límites de la unidad de actuación, denominada UA-VT-1, según el Plan General de Ordenación vigente en aquel momento. Y, a consecuencia de ello, la propiedad, según el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (TRLOTENC'00), documento vigente en aquel momento, tenía la obligación de ceder los terrenos afectados gratuitamente como parte de las operaciones urbanísticas a llevar a cabo por uno de los Sistemas de Ejecución Privada previstos en la Ley.

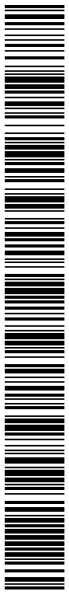
Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	81/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270c0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El plano de la Hoja RS-20T recoge la ejecución de un viario y una rotonda que daría entrada/salida por la Calle Alcalde Díaz Saavedra Navarro a los vehículos que circularan en un sentido u otro desde el núcleo de la Ciudad de la Justicia y de la calle Granadera Canaria. Resulta obvio que la urgencia no debía de ser tanta ya que incluso en la fecha actual (septiembre de 2020), el objeto del Convenio, en lo que a los intereses de la Administración se refiere, no ha llegado a materializarse, pero, sin embargo DISA ya cuenta con la cesión de la propiedad de los terrenos que ocupa la E.S. de Obispo Romo -terrenos estos últimos, que eran de titularidad municipal-, sin que el Convenio haya significado la consecución de los objetivos que justificaron su tramitación.-

Pero es que, encima de todo ello, se han recalificado los usos y aprovechamientos de las parcelas de propiedad de DISA sitas en la Calle Eufemiano Jurado y Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro. Pero eso no es lo ominoso de todo este proceso. Después de todo el trámite, DISA sigue siendo la titular de los terrenos que, en la práctica, formaban parte de las cesiones previstas a cambio de lo recibido.

La justificación del Convenio que se propone es la obligación de adquirir la parte de la propiedad de DISA que, en 2013, está ocupada por la estación de servicio, situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas, dada su calificación como clase red viaria y espacio libre y, además, en esa fecha (2013), existe una URGENTE NECESIDAD motivada por la inminente apertura del PALACIO DE JUSTICIA DE LA CALLE MÁLAGA (inaugurado oficialmente el 17 de enero de 2014).

A día de hoy, el Palacio de Justicia funciona perfectamente y el supuesto "aumento de la circulación de vehículos", siempre según el informe elaborado por el Jefe del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con fecha 20 de mayo de 2013, don José Manuel Setién Tamés, no ha tenido incidencia alguna en el discurrir del tráfico que accede y abandona las instalaciones judiciales. Tanto es así que, ni tan siquiera, la entidad DISA ha cedido la propiedad a cambio de todo lo que ha recibido y los terrenos que, hipotéticamente, eran tan urgente de obtener por parte de la Administración local siguen siendo de titularidad privada.-

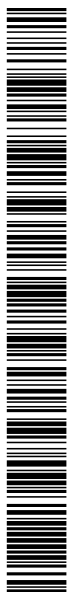
Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	82/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad12700290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La propuesta que se considera en el meritado informe propone que parte de la parcela destinada a edificio de aparcamientos donde se ubica la estación de servicio, y por donde, según el planeamiento vigente, se tendría que prologar la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, cambie del uso previsto de aparcamiento a uso residencial de vivienda unifamiliar o colectiva, con una altura de cuatro plantas, con el siguiente aprovechamiento:

**624 m2 : oficinas y local comercial (1ª planta).**

**1.837 m2: viviendas (2ª, 3ª y 4ª plantas).**

**624 m2: bajo rasante (1 planta) aparcamientos.**

Todo ello, con el consiguiente incremento de aprovechamientos que se traduce a su vez, en un considerable aumento del valor inmobiliario de la parcela y subsiguiente incremento de potenciales beneficios económicos para DISA. Pero es que, además, se plantea el cambio de uso y aprovechamiento de la estación de servicio sita en la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes (parcela Calle Eufemiano Jurado), la cual cambia a uso principal terciario con una pequeña estación de servicio de 2 surtidores en pleno centro colmatado de la Ciudad (con lo que la erradicación ya no parece tan importante...) con los siguientes aprovechamientos asignados:

**5.051 m2 para oficinas (2ª, 3ª y 4ª plantas)**

**1.145 m2 para local comercial (1ª planta)**

**70 m2 para instalación de 2 surtidores cubiertos**

**60 m2 de tienda en el propio surtidor**

**3.051 m2 dos plantas de aparcamientos.-**

Las recalificaciones de las propiedades de la entidad DISA se traducen en una edificabilidad neta, repartida en varios usos, de DOCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (12.462 m2), sin que ninguno de los técnicos que interviene en el proceso llegue, tan siquiera, a considerar la posibilidad de que con ello, se suma la cesión de los terrenos donde se ubica la estación de servicio de la calle Obispo Romo, ya se satisficiera, más que con creces, los intereses de la "expropiada", cuando lo cierto es que la expropiación brilla por su ausencia. Así pues, cabe plantearse:

**¿Dónde queda el objetivo de oportunidad y procedencia para la planificación urbanística, que era uno de los motivos principales que justificaban la firma del "convenio urbanístico expropiatorio", y que**

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	83/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

consistía en erradicar las estaciones de servicio del centro de la Ciudad, cuando las estaciones de servicios de la Plaza de Nuestra Señora de los Reyes y de la Avenida Alcalde Díaz Saavedra continúan abiertas? ¿Dónde está la obtención del viario y el espacio libre que eran tan urgentes para la planificación urbanística de la Ciudad?

A pesar de todo ello, bajo la consideración de que a cambio de que la Administración obtuviera una superficie de viario y espacio libre, (según la ficha del P.E.P.R.I. modificado, de 580 m2, dejando una estación de servicio de 500 m2 en el mismo, y una superficie resultante de 1.920 m2, con una superficie de Aparcamiento de 7.680 m2 construidos) los responsables de los Servicios de Planeamiento de la Administración, proponen que la propiedad de la parcela situada en la calle Obispo Romo sea transmitida a DISA, en pago por la "expropiación".

En definitiva, DISA ha recibido casi todo lo que reclamaba sin que como contraprestación el Ayuntamiento pueda decir que haya obtenido los terrenos que, según el incomprensible contenido de los informes municipales, todos ellos favorables, se haya producido la más mínima obtención de vial o espacio libre alguno. Y, todo ello, por si fuera poco, como veremos a continuación, sin que existiera una verdadera obligación de adquirir, contradiciendo y limitando la potestad del planeamiento urbanístico que establecía el Plan General vigente, de obligado acatamiento.

Tampoco consta estudio técnico alguno sobre el supuesto incremento de tráfico rodado que se iba a producir como consecuencia de la inauguración de la Ciudad de la Justicia (recuérdese además que la inmensa mayoría de los órganos jurisdiccionales ya estaban situados en Vegueta, a excepción de los Juzgados de lo Contencioso Administrativo que estaban en Triana), y menos aún con la máxima urgencia de la que se habla en el informe de mayo de 2013, que justificasen la erradicación de las estaciones de servicios, que aún siguen abiertas:

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	84/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**SEGUNDO.-** El Convenio propuesto viene justificado por el hecho de que el Ayuntamiento debe adquirir la parte de la propiedad de DISA actualmente ocupada por la Estación de Servicio, situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas, dada su calificación como clase red viaria y espacio libre. Asimismo se verifica que no sólo existe la obligación de adquirir, sino la necesidad actual motivada por la inminente apertura del nuevo Palacio de Justicia de la calle Málaga, con el consiguiente aumento de la circulación de vehículos.

En la misma línea se hace constar que

preguntado a la empresa TINSA y su presupuesto ronda los 12.000 €) con la observación que mantendremos esta propuesta de convenio si la valoración de la mencionada tasación conjunta se situara en una horquilla de más-menos 200.000 € con respecto a nuestra estimación del párrafo precedente.

(pág. 3 Expte. 2.5.74)\* "...con la observación de que mantendremos esta propuesta de convenio si la valoración de la mencionada tasación conjunta se situara en una horquilla de más-menos 200.000 € con respecto a nuestra estimación del párrafo precedente." (= 800.000 €).

Es decir, DISA ya pone un valor que, casualmente, fue al que se llegó "más-menos" usando la propia expresión utilizada por el escrito de DISA, para hacer prosperar la propuesta de convenio. Más adelante abordaremos la improcedencia de las tasaciones planteadas, tanto por parte de DISA, como las realizada por el propio Ayuntamiento, para tratar de justificar los valores que establecía DISA en su propuesta, mediante valoración alternativa realizada por técnicos competentes de "reconocido prestigio" a instancia de esta parte. En ella queda demostrado el despropósito de lo acordado, así como lo comprometido y gravoso que resultó el acuerdo para las arcas y los intereses municipales.-

**5.2. 4 de junio de 2013(pags. 26-33 Expte. 2.5.74)**



**Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria**  
 Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua  
 Servicio de Urbanismo  
 Expte: 2.5.74  
 Doc: 2013-05-31 Resolución Inicio.  
 Ref: STAJA

**LIBRO REGISTRO DE DECRETOS Y RESOLUCIONES DEL ALCALDE**  
 NÚMERO: 17617  
 FECHA: 06 JUN 2013  
 NÚMERO DE PÁGINAS: 8  
 NÚM. PÁGINAS REGISTR.: 9

**RESOLUCIÓN del concejal de gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, por la que se dispone el inicio y tramitación del expediente para suscripción de Convenio Urbanístico, con la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A., a fin de obtener el suelo afectado para vial y espacio libre grafiadas en el Plano de Regulación del Suelo y de la Edificación RS-20-T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.**

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	85/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==



Como resultado del informe elaborado por el Técnico Superior de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, y signado con el visto bueno del Jefe del Servicio de Urbanismo, D. José Manuel Setién Tamés, el Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, Ilmo. Sr. D. Martín Muñoz García de la Borbolla, dicta resolución que dispone el inicio de la tramitación del expediente de suscripción de convenio urbanístico, con la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A., a fin de obtener el suelo afectado para vial y espacio libre grafiadas en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-20-T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

La resolución tiene como fin iniciar y tramitar expediente para suscribir convenio urbanístico con DISA, al objeto de obtener el suelo afectado por vial y espacio libre, no para simplemente obtener parte de la parcela propiedad de DISA. ( JST/AHA pag. 26 Expte. 2.5.74). No hay ninguna otra intención. Como se podrá ver, a lo largo del desarrollo del expediente administrativo, los motivos justificativos de la iniciativa para cumplimentar las intenciones de las partes y vestir de legitimidad su pretensión, fueron viéndose ampliados hasta que se decide que la erradicación de las estaciones de servicio de las zonas colmatadas del centro de la Ciudad también puede ser un gran motivo que justifique el convenio.-

En cambio, por el contrario, la intención de obtener el suelo de la estación de servicio de la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro se va viendo reducida a la mínima expresión hasta llegar a la ridícula situación que se recoge en la redacción final del convenio firmado, con plano adjunto, por supuesto, por la que se termina cediendo, no la propiedad de los terrenos, sino la "cesión de uso" de un viario de dimensiones ridículas que, previsiblemente, transcurriría pegado a la tapia del cementerio, con un ancho de 3,50 metros. Este viario, ¡cómo no!, aparecido de la nada y, por supuesto, sin que sepa nada de él en las determinaciones de planeamiento del Plan General, es un claro ejemplo de improvisación. En definitiva, se hace planeamiento a la medida de los intereses de DISA, con evidente perjuicio para el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.-

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	86/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad1270c0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**SEXTO.- Imposibilidad de utilizar los convenios incumpliendo garantías previstas para otras posibles figuras. La justificación de la necesidad de expropiar.**

Los convenios urbanísticos de expropiación son aquellos que se celebran durante la tramitación de un procedimiento de expropiación forzosa. En el presente caso, no existe procedimiento de expropiación forzosa válido debido a que los terrenos están incluidos dentro de los límites de una Unidad de Actuación (UA-VT-1), por lo que los mismos debían ser obtenidos por **cesión obligatoria y gratuita** en cumplimiento de las determinaciones reglamentarias que establecía el Plan General de Ordenación en vigor. Por lo tanto, ni existió expropiación forzosa, ni pudo existir convenio expropiatorio.

Es decir, para aceptar la necesidad de la expropiación del espacio libre y el viario como argumento válido, dicha necesidad, obligatoriamente, tendría que venir fundamentada en el interés público que la justificara y que, de paso, sustentara la potestad del planeamiento urbanístico de promulgar normas reglamentarias de general y obligado acatamiento que previeran dicha circunstancia. Pero ese no fue el caso. El Plan General, en el año 2013, disponía que los terrenos formaban parte de un suelo urbano NO consolidado y, por ende, se incluían en una unidad de actuación para que, por medio de unos de los sistemas de ejecución privada previstos, se obtuviera su cesión voluntaria y gratuita.-

O lo que es lo mismo, dichas disposiciones urbanísticas, de carácter reglamentario, en el año 2013, impiden, taxativamente, que los convenios que la Administración concierte con los administrados vayan en contra de lo determinado por la ordenación urbanística. Por lo que, para determinar la inviabilidad de la propuesta, tenemos que retrotraernos en el tiempo al momento en el que se plantea la necesidad de ejercitar la acción de la expropiación, es decir, al año 2013, y descubrir que era lo que disponía el Plan General en esa fecha para el desarrollo urbanística del ámbito.

El 11 de noviembre de 2013, el Técnico Superior de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, elabora informe de valoración con el visto bueno del Jefe del Servicio de Urbanismo, D. José Manuel Setién Tamés, tal y como queda recogido en el Expediente 2.5.74, del Servicio de Urbanismo del

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	87/129




VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270c0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. ( JST/AHA pags. 317-324 Expte. 2.5.74), que se enuncia así:

 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
 Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua  
 Servicio de Urbanismo  
 Ref.: JST/AHA  
 Expte. 2.5.74  
 Dóc: 2013-10-11 informe valoración



**ASUNTO:** Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas.

**INFORME**

El referido informe versa sobre la valoración de la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas. En el apartado SEGUNDO del mismo, se establece literalmente lo siguiente:

**SEGUNDO.-** Mediante Resolución de fecha 04-06-2013, del concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, se dispone el inicio y tramitación del expediente para suscripción de Convenio Urbanístico, con la entidad Mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S. A., a fin de obtener el suelo afectado para vial y espacio libre grafiados en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-20T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

*“... a fin de obtener el suelo afectado para vial y espacio libre grafiados en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-20T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.”; y en el apartado tercero que: “Parte del citado inmueble está afectado por el Plan General de Ordenación para vial y espacio libre, por lo que DEBE SER ADQUIRIDO OBLIGATORIAMENTE MEDIANTE EXPROPIACIÓN...”*

Pues bien, teniendo en cuenta la fecha en la que se emite el informe, la Ordenación Urbanística vigente del Plan General de Ordenación de Las Palmas de G.C. preveía la Unidad de Actuación denominada “UA-VT-1” para la apertura de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer y edificio de aparcamiento, cuyo ámbito de actuación se localiza en el encuentro de las calles Luis Fajardo Ferrer con la vía de servicio de la Autovía Marítima, con una superficie de actuación básicamente destinada a Estación de Servicio de Carburantes.

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	88/129

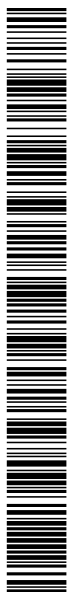


VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad1270c0290007e51a1080e27P

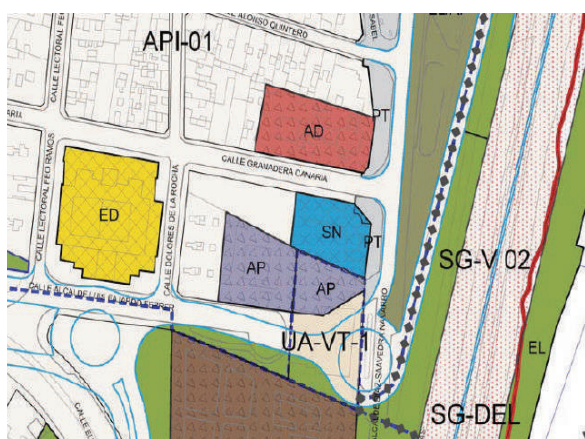
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El objetivo de la “UA-VT-1” era el de eliminar el actual fondo de saco en que termina la calle Luis Fajardo Ferrer, provocando la relocalización de la estación de servicio. La gestión de la actuación se delimitaba como Unidad de Actuación, proponiendo la solución de revertir en la propiedad privada afectada beneficios que compensaran los costes derivados de la misma, beneficios que vendrían dados por el nuevo edificio de aparcamiento que se proponía en la propia ficha de la UA-VT-1, que además quedaría abierto a la vía de servicio de la Autovía Marítima. El sistema de ejecución que se preveía era privado. La delimitación de la Unidad de Actuación que se proponía en el Plan General de Ordenación de 2012 aparecía reflejada en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación Zona Sur de Vegueta, cuyo extracto se muestra a continuación:



Tal como se puede apreciar en el plano superior, el PGO excluía del ámbito la parcela de 1.147 m2 situada en la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, así como el tramo vía colindante. El ajuste en la delimitación respondía a la adaptación a la realidad existente, pues tanto el edificio de aparcamientos situado en la parcela excluida como el tramo de vía anexo estaban ejecutados, por lo que no se entendía que formasen parte de la unidad de actuación.

Las fichas API o “Ámbitos de Planeamiento Incorporado”, según se definen en el apartado 2 del artículo 8.2.1 del Plan General (Normas Urbanísticas [ORDENACIÓN PORMENORIZADA] Índice. Capítulo 8.2 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API). Pag. 376 PGOLPAGC’12), se correspondían con los Planes Especiales que estaban

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	89/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

plenamente en vigor, y se asumían genéricamente las determinaciones de dicho planeamiento, pero introduciendo, en algunos casos, alteraciones parciales de las mismas, en el apartado "Modificaciones de Aplicación Directa", por lo que se consideraba correcta la reducción de la superficie del ámbito de la unidad de actuación, reduciéndolo en extensión a la que quedaba definida por la parcela titularidad de DISA.-

Pero lo que queda meridianamente claro, es que el año 2013, cuando se propone el mal llamado convenio expropiatorio, los límites de la U.A.-VT-1 eran los que eran y, por lo tanto, la obtención de las cesiones previstas no se podían plantear a través de una expropiación. Es decir, en el momento en que se propuso tramitar un convenio de expropiación forzosa, año 2013, para la obtención de un Espacio Libre y un Viario, de conformidad con lo establecido por las determinaciones de planeamiento, ambos debían ser cedidos gratuita y voluntariamente por la propiedad.-

Hacer lo contrario entraba en clara contradicción con las determinaciones de obligado cumplimiento establecidas por el plan general en vigor. Con la firma del convenio, en definitiva, contradecían las determinaciones de planeamiento, no se justificaba el interés general y, por lo tanto, no se actuaba en aras del interés general y de los principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible, lo que debe conllevar a la nulidad del convenio.-

Consecuentemente, la circunstancia de la expropiación forzosa, en el momento en que fue planteada, año 2013, no procedía. Por lo que, lógicamente, no estaríamos hablando de un convenio expropiatorio sino mas bien de un CONVENIO PREPARATORIO de los previstos en el artículo 236.3.b) del TRLOTENC'00, ya que el acuerdo previsto tenía como consecuencia posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, ya que dichas modificaciones eran precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado, tomando como referencia la condición de suelo urbano no consolidado del ámbito y su condición de unidad de actuación a desarrollar de acuerdo con lo establecido en la ficha de la UA-VT-1 (Sistema de Ejecución Privado).

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	90/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270c0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad1270c0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El mal llamado convenio expropiatorio propuesto fue **NULO DE PLENO DERECHO desde un principio**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 236.5 TRLOTENC'00, y como consecuencia de que las estipulaciones que se recogieron en el mismo contravenían, infringían y defraudaban objetivamente las normas de carácter reglamentario del planeamiento de ordenación que establecía la previsión del Plan General en vigor. En especial las que regulaban en aquel momento el régimen objetivo del suelo y el subjetivo de los propietarios del mismo. Es decir, se obvió lo determinado por al ficha de la Unidad de Actuación (UA-VT-1) que establecía los deberes legales de cesión y determinaba la forma en que éstos debían ser cumplidos y se estableció la necesidad de expropiación de unos terrenos por parte de la Administración, cuando la realidad era que los mismos debían ser cedidos voluntaria y gratuitamente.


Además, en las estipulaciones del convenio establecieron un procedimiento de compensación de las obligaciones contraídas por la Administración que, entre otras, consistían en la asunción de la realización de las modificaciones necesarias de planeamiento para alterar la delimitación de la UA-VT-1, habilitar el cumplimiento de lo que se había estipulado previamente.-

En cuanto a la supresión de la Unidad de Actuación, hecho éste que analizaremos más adelante, hemos de decir que si lo que se pretendía era alterar la delimitación de UA-VT-1 haciéndola desaparecer como consecuencia de la realidad urbanística observada de la consolidación del suelo, se debió hacer primeramente a través de convenio que sólo podía ser preparatorio de las resoluciones procedentes para, una vez suprimida la UA-VT-1, legalmente, se pudiera plantear la obligación de obtener el viario y el espacio libre por expropiación. En definitiva, tal y como estaba previsto el desarrollo del ámbito por el planeamiento, se hacía del todo imposible plantear la expropiación.

Sin embargo, lo que se hace, incomprensiblemente, es iniciar el procedimiento de firma del convenio para la obtención del vial y el espacio libre en el año 2013. Paralelamente, casi dos años mas tarde, el 9 de febrero de 2015, se incoa el expediente de Inicio de la Modificación del Plan General de

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA 91/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, por la que se altera la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana, y se suprime la UA-VT-1 . Y sin que el proceso de modificación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana iniciado se hubiera concluido, se firma el convenio expropiatorio. Es decir, cuando se firma el Convenio, la UA-VT-1 seguía existiendo y la expropiación no cabía por ser contraria a planeamiento.

**SEPTIMO.- La modificación del PGO de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta - Triana y del API-04 PERI San Juan - San José. La supresión de la U.A. Vt-1.**

El desarrollo de la modificación del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana, inexplicablemente, no solo consolida el suelo sino que, sin tener en cuenta el régimen jurídico previsto en el Título III, Capítulo II, artículos 94 y siguientes del TRLOTENC'00 para la ejecución de las unidades de actuación, el cual implicaba la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles recogidas en la ficha urbanística, otorga un aprovechamiento residencial en edificio de 4 plantas de altura a DISA. Todo ello, sin considerar la posibilidad de acuerdo convencional en el que se pudiera obtener el viario y el espacio libre a cambio del aprovechamiento otorgado, condicionando la modificación de los límites a la avenencia de pacto por parte de DISA.

Si bien es cierto, que la Administración, en el campo del urbanismo, a la hora de ordenar el territorio municipal, tiene la posibilidad de escoger entre diversas posibilidades, igualmente lícitas y, por tanto, goza del privilegio de la discrecionalidad en el ejercicio de la potestad de planeamiento y, con ello, puede alterar el contenido original del Plan ejerciendo el privilegio del "ius variandi", sin que exista la menor duda de que la ordenación urbanística deba ser acorde con las necesidades urbanísticas de la Ciudad; no es menos cierto que, cuando se adopta una decisión, no puede examinarse la existencia de discrecionalidad administrativa basándose únicamente en la norma habilitante. Es preciso que ésta se integre con el resto del ordenamiento jurídico aplicable para que conozcamos realmente si la discrecionalidad ejercida se hizo conforme al interés general. De lo contrario, tal y como se aprecia claramente en este caso, estaremos hablando, indudablemente, de un

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	92/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



caso de arbitrariedad de la Administración que debe ser sometido a la interdicción de los tribunales.

En el supuesto concreto que analizamos, sin lugar a duda, la discrecionalidad resultaba ser reglada porque las condiciones urbanísticas del suelo no permitían otra consideración que la de reconocer que el ámbito afectado pertenecía a la clasificación de suelo urbano bajo la categoría de consolidado. Pero lo más grave de todo lo realizado, no fue que con la modificación del PEPRI Vegueta-Triana se hiciera desaparecer la UA-VT-1, sino que se planteara la misma obviando la exigencia del planeamiento urbanístico de que el ámbito fuera desarrollado mediante el procedimiento previsto para una unidad de actuación cuya instauración, en su día, fue justificada por el interés público que se manifestó mediante la promulgación de la norma reglamentaria del Plan General de Ordenación, de general y obligado acatamiento. Y todo ello, a mayor abundamiento, utilizando la figura errónea de un Convenio mal llamado de “expropiación” que jamás debió llevarse a cabo, ya que su objeto y contenido contradecía las determinaciones urbanísticas vigentes, siendo lo acordado contrario al interés general y a los principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible en sintonía con los intereses municipales. Así, la conocida jurisprudencia que habla de la potestad discrecional del planificador establece

*“El Estado de derecho ha venido determinando el alumbramiento de técnicas que permiten el control jurisdiccional de la administración, tan ampliamente dibujado por el art. 106.1 C.E., se extiende incluso a los aspectos discrecionales de las potestades administrativas. Nuestra Jurisprudencia ha acogido los logros doctrinales producidos al respecto, aplicándolos reiteradamente:*

- a) *En primer lugar, a través del control de los hechos determinantes, que en su existencia y características escapan a toda discrecionalidad: los hechos son tal como la realidad los exterioriza. No le es dado a la administración inventarlos o desfigurarlos, aunque tenga facultades discrecionales para su valoración.*
- b) *Y, en segundo lugar, mediante la contemplación o enjuiciamiento de la actividad discrecional a la luz de los principios generales del derecho que son la atmósfera en que respiramos jurídicamente. Tales principios informan todo el ordenamiento jurídico –art. 1º CC– y por lo tanto también la norma habilitante que*

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	93/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

la actuación de ésta ha de ajustarse a la exigencia de dichos principios –la administración no está sometida sólo a la Ley sino también al derecho, art. 103.1 C.E.


*Esta doctrina es plenamente aplicable a los aspectos discrecionales, tan importantes, de la potestad del planeamiento. Por tanto la revisión jurisdiccional de la actuación administrativa se extenderá, en primer término, a la verificación de la realidad de los hechos, para en segundo lugar, valorar si la decisión planificadora discrecional guarda coherencia lógica con aquellos, de manera que cuando sea clara la incongruencia o discordancia de la solución elegida con la realidad que es un presupuesto inexorable tal decisión resultará viciada por infringir el ordenamiento jurídico y más concretamente el principio de interdicción de los poderes públicos –art. 9.3 E.E–, que en lo que ahora importa aspira a evitar que se traspasen los límites racionales de la discrecionalidad y que se convierta ésta en causa de decisiones administrativas desprovistas de justificación fáctica alguna...”*

El ejercicio de las potestades encomendadas a la Administración no puede tener otra finalidad que el recogido en la Ley y en todo caso el de la satisfacción del interés público (art. 103.1 C.E.). Es por ello, que la utilización de las potestades administrativas para otro fin distinto de aquel para el que fueron otorgadas, provoca lo que se denomina desviación de poder, entendiendo por ésta como el ejercicio de potestades administrativas para fines distintos de los fijados en el ordenamiento jurídico. En nuestro caso, la desviación de poder se produce desde el momento en que el fin perseguido es un fin distinto, aunque público, del fijado por la norma. Por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 106.1 de la C.E., los tribunales deberán ejercer el control de la legalidad de la actuación administrativa, así como el sometimiento de sus normas a los fines que la justifican, por lo que dicha intervención consistirá en controlar si se ha de cumplido el fin concreto y no otro. Comprobando si existe identidad entre el fin perseguido por el Convenio y el que se prevé en el Plan General.

Por otro lado, y entrando en el análisis de la supresión de la U.A.-VT 1, existe el control de los hechos determinantes. Analizando el texto de la Memoria de la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	94/129

  
VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan-San José, en el apartado 8. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE, observamos lo siguiente:

*Página 18• Modificación del P.G.O. de Las Palmas de G.C. en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta - Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan - San José*

*“8.Ordenación urbanística vigente.*

*La variación del límite objeto de la presente Modificación supone la exclusión e introducción de determinadas zonas en el Plan Especial, de tal manera que en las manzanas afectadas por dicha alteración de límite, se produce también el cambio del instrumento de ordenación por el que se rigen.*

*El simple acto de trasladar los textos y gráficos normativos provenientes de Planes Especiales al Plan General conlleva implícitos ciertos ajustes propios de la adaptación al nuevo instrumento de ordenación. Además, en los casos en que se considere conveniente y justificado, se aprovechará el presente documento, para realizar algunas mejoras en la ordenación propuesta.”*

*4.Finalmente, en el Estudio Económico Financiero del P.E.P.R.I., se establecen una serie de actuaciones entre las que figura una unidad de actuación ubicada en la zona de Nueva Vegueta, denominada “U.A. 1. Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento”.*



Fragmentos del plano no6. “Actuaciones Programadas” y no7. “Plan de Etapas” del P.E.P.R.I. vigente

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	95/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**"U.A: 1. APERTURA DE LA CALLE LUIS FAJARDO FERRER Y EDIFICIO DE APARCAMIENTO.**

**ÁMBITO.** *La actuación se localiza en el encuentro de las calles Luis Fajardo Ferrer con la vía de servicio de la Autovía Marítima.*

*La superficie de la actuación es de: 2.700 m2, básicamente destinados en la actualidad a Estación de Servicio de Carburantes.*

**OBJETIVO.**

*Se trata de eliminar el actual fondo de saco en que termina la calle Luis Fajardo Ferrer, provocando la relocalización de la Estación, pudiendo mantenerse en la ordenación propuesta, y ampliando el edificio de aparcamiento existente.*

**GESTIÓN.**

*Esta actuación se delimita como Unidad de Actuación, en cuanto la solución propuesta permite que reviertan en la propiedad privada afectada beneficios que compensan los costes derivados de la misma, beneficios que vendrían dados por el nuevo edificio de aparcamiento propuesto, que además quedaría abierto a la vía de Servicio de la Autovía Marítima.*

**Sistema de ejecución: PRIVADO.**

**ÍNDICES.**

**Superficie Total U.A.: 3.000 m2.**

**Superficie Viario: 580 m2 + 500 m2. Para E.S.**

**Superficie Parcela Resultante: 1.920 m2.**

**Superficie Aparcamiento: 7.680 m2c."**

*Debe indicarse que las superficies y edificabilidades que se contemplan en el artículo anterior se refieren a la delimitación de la Unidad de Actuación que se proponía en el P.E.P.R.I., que no coincide con la delimitación de esta Unidad en el Plan General de Ordenación.*

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	96/129

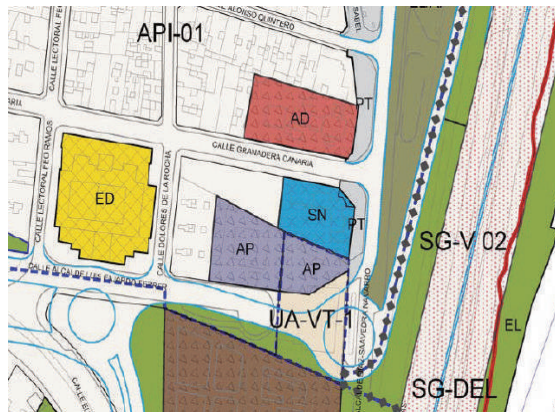


VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Planos de Regulación del Suelo y la Edificación Zona Sur de Vegueta. PGO 2012**



Tal como se puede apreciar en el plano superior, el PGO excluye del ámbito la parcela de 1.147 m2 situada en la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer 4D, así como el tramo vía colindante. Si bien la información gráfica que aparece en el Plano de Regulación del Plan General es meramente informativa, el ajuste en la delimitación responde a la adaptación a la realidad existente, pues tanto el edificio de aparcamientos situado en la parcela excluida como el tramo de vía anexo están ejecutados, por lo que no se entiende que formen parte de la Unidad de Actuación.

Por otra parte, tal como se comentó al principio de este apartado, además de lo dispuesto por el Plan Especial, debe tenerse en cuenta lo previsto en la ficha API correspondiente a Vegueta-Triana.

Debe decirse, que las fichas API o “Ámbitos de Planeamiento Incorporado”, según se definen en el apartado 2 del artículo 8.2.1 del Plan General (Normas Urbanísticas [ORDENACIÓN PORMENORIZADA] Índice. Capítulo 8.2 ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API). Pág. 376), se corresponden con los Planes Especiales que están plenamente en vigor, y se asumen genéricamente las determinaciones de dicho planeamiento, pero introduciendo, en algunos casos, alteraciones parciales de las mismas, en el apartado “Modificaciones de Aplicación Directa”.

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	97/129



1008734ad127002920007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 9. Ordenación resultante

Tal como se comentó en el apartado anterior, la modificación del límite objeto del presente documento conlleva la necesaria asignación de una normativa a las zonas afectadas en el marco del nuevo instrumento de ordenación al que cada zona queda vinculada. Así, la zona sur de Vegueta y El Terrero, reguladas hasta ahora por el P.E.P.R.I. Vegueta-Triana pasarán a ordenarse directamente por el Plan General, (...)

### 9.1 Descripción y justificación de los cambios

En este apartado se procederá a describir la ordenación y normativa propuestas para cada una de las zonas afectadas.

3. Las parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos serán las definidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación del Plan General vigente, en los que se recogen las determinaciones aprobadas en el P.E.P.R.I., pero adaptadas a la realidad existente (tal como se manifiesta en el apartado 8 de este documento, relativo a la ordenación urbanística vigente), como ocurre en el caso del cambio de calificación a Administración Pública (AD) de la parcela en la calle Granadera Canaria no2 y del cambio de calificación a Sanitario (SN) de las parcelas situadas en la calle Dolores de la Rocha 3 y 4.

No obstante lo anterior, atendiendo al hecho de que actualmente se están negociando los términos y condiciones de un convenio con los propietarios de la parcela situada entre las calles Doctor Nuez Aguilar, Eufemiano Jurado y Reyes Católicos, con el objetivo de incorporar sus determinaciones al Plan General, se modifica la calificación de dicha parcela, señalada actualmente como Estación de Servicios (ES), que pasa a estar calificada como Oficinas (OF), con tres plantas de altura más ático, permitiendo mantener el uso anterior (ES) en planta baja, limitando a dos el número de surtidores.

**O sea, el Ayuntamiento en el momento en que se aprueba la modificación del PEPRI-Vegueta-Triana, está negociando un Convenio que, según la descripción de la propia Memoria todavía no firmado y, así y todo, se adelanta la modificación de la calificación de la parcela.**

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	98/129



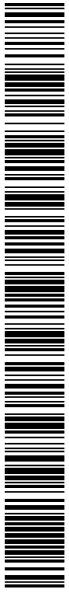
VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

4. Finalmente, en relación a la "U.A. 1. Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento", debe señalarse lo siguiente:

- Parte de la Unidad de Actuación prevista por el Plan Especial ya se ha ejecutado: la parcela de 1.147 m2 situada en la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer 4D, así como el tramo vía colindante.

- Teniendo en cuenta que la calle Luis Fajardo Ferrer cuenta con todos los servicios previstos para su consideración como suelo como urbano consolidado, según lo dispuesto en el artículo 51 del TR-LOTCEC (pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público), se entiende que la parcela que queda por ejecutarse, con acceso a través de esta vía, es también un suelo urbano consolidado.

- Con motivo de las negociaciones que actualmente se están manteniendo con los propietarios de la parcela que queda por edificar, para la firma de un convenio, se modifica el uso de dicha parcela, hasta ahora calificada como Edificio de Aparcamientos (AP). La parcela pasa a tener una calificación Residencial, manteniendo la altura de 4 plantas que se establecía para ella en la Unidad de Actuación, quedando regulada directamente por el Plan General según lo dispuesto en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación donde se le asignará la Norma Zonal M4, en coherencia con la normativa establecida en el resto del frente marítimo de Vegueta. La reordenación de la manzana en la que se ubica la parcela en cuestión implicará el ajuste a la nueva alineación prevista y el acondicionamiento del tramo de urbanización correspondiente, términos que se concretan en el citado convenio.

En este punto, y teniendo en cuenta la afirmación manifestada por D. José Setién en su informe, se hace necesario analizar el instrumento jurídico-urbanístico por el que la Administración ha optado para obtener la red viaria y el espacio libre que aparecían recogidas en la UA-VT-1 y, de paso, plantear las siguientes cuestiones:

**1º. ¿Fue la Modificación Puntual de Plan General de Ordenación en delimitación, entre otros, del ámbito API-01 Vegueta-Triana, la solución mas adecuada a los intereses generales y, mas concretamente, en beneficio de las arcas públicas municipales o, tan siquiera, oportuno y procedente para la planificación urbanística?**

**2º. ¿Existía alguna otra figura de planeamiento que hubiera resultado mas adecuada a los intereses generales y que hubiera facilitado la obtención del**

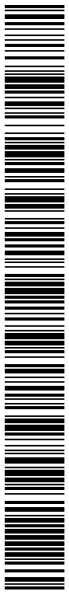
Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	99/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

sistema viario y el espacio libre sin necesidad de que la Administración tuviera que recalificar aprovechamientos de parcelas de titularidad privada y, de paso, ceder terrenos de titularidad pública y, más grave aun, verse en la necesidad, según la propia Administración, de llevar a cabo una macro modificación puntual, para dar cumplimiento a un acuerdo tan poco relevante, como así el tiempo ha demostrado, para el desarrollo del planeamiento urbanístico municipal?

La respuesta está en la mención a la **Parte 4. Justificación de la Ordenación**, del documento de la MEMORIA [ORDENACIÓN ESTRUCTURAL] del documento del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, Adaptación Plena al TRLOTENC y las DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 9/2003), del año 2012.

*“... se atiende a la oportunidad del trámite de Adaptación del PGO para la introducción y verificación pública e interadministrativa de un conjunto de mejoras de la ordenación municipal no derivadas de determinaciones jurídicas vinculantes, al menos de índole directa.” Entre ellas:*

*“• Mejoras en relación al cumplimiento y traslación urbanística de determinadas sentencias judiciales.” (Apartado 4 de la Memoria del PGO).*

Una de esas Sentencias, es la que fue dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, Sección 5ª, de fecha 23 de septiembre de 2008, por la que declara nula la Unidad de Actuación 8.2, al considerar básicamente que esta Unidad de Actuación se estableció, indebidamente, en suelo urbano consolidado por la urbanización, contraviniendo lo dispuesto en el entonces vigente artículo 73.4 de la Ley 1/1999 de 13 de mayo de Ordenación del Territorio de Canarias, que prohibía expresamente la ejecución del planeamiento mediante unidades de actuación en suelo urbano consolidado; clasificación que ostentaba este suelo de facto, por contar con acceso rodado abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

No obstante, la nulidad de la UA 8.2., la adaptación del PGOLPAGC´12 recoge la Actuación de Dotación 16 (AD-169 “Plaza América-Cayetana Manrique (Mesa y López)”) al objeto de obtener las cesiones correspondientes

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	100/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

a nombre del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Así, lo que anteriormente fuera una Unidad de Actuación, posteriormente se convirtió en la AD-16.

En la página 65, en el apartado 4.1.5. sobre *La integración de la figura de las Actuaciones de Dotación en los Suelos Urbanos Consolidados*, en la JUSTIFICACIÓN de las MEJORAS DEL MODELO DE ORDENACIÓN en relación a la ORDENACIÓN DIRECTA, por parte del PGOLPAGC, de determinados ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA con tramitación, discusión o modelos territoriales avanzados, dice lo siguiente:

*“Al amparo del apartado 2b del artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio), la Adaptación Plena del Plan General delimita Actuaciones de Dotación con el objetivo de obtener un incremento de dotaciones públicas en zonas de suelo urbano deficitarias.*

*Efectivamente, el citado artículo define las Actuaciones de Dotación como las que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.*

*Se desprende, además, de la definición transcrita que se trata de actuaciones a desarrollar en suelo urbano consolidado por la urbanización, puesto que se descarta entre las operaciones a efectuar en el desarrollo de las mismas las de obras de urbanización de cierta consideración.*

*Los ámbitos que en esta Adaptación del Plan General al TR-LOTCEC se delimitan como Actuaciones de Dotación son mayoritariamente Unidades de Actuación del Plan General vigente cuyo objetivo primordial es el incremento de las dotaciones urbanas y que, aun no habiendo sido ejecutadas y no contar estrictamente, por tanto, con los requisitos de urbanización exigidos por la legislación urbanística en relación con la ordenación propuesta, se han categorizado como suelo urbano consolidado por la urbanización siguiendo la tendencia de las distintas sentencias que se han ido produciendo en relación con algunas Unidades de Actuación del Plan General de 2000.*

*Estos ámbitos adoptan, en general, la delimitación y la ordenación que el Plan General vigente contempla para las Unidades de Actuación de las que provienen. Sólo*

1006754ad1270c0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	101/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

puntualmente se recogen correcciones que afectan a la delimitación o a la ordenación de algunos de ellos:

En otras ocasiones se sigue el criterio de hacerla coincidir con la realidad registral de las parcelas que constituyen el ámbito, favoreciéndose la materialización de la ordenación propuesta. También se modifica el límite para excluir del ámbito parcelas cuya finalidad urbanística (dotacional) ya se ha cubierto.

En otros casos se introducen cambios en la ordenación que, sin alejarse excesivamente de la propuesta vigente y procurando asimilarse a las condiciones de aprovechamiento de ámbitos adyacentes, proporcionan viabilidad a la actuación favoreciendo su desarrollo, por tanto.

Hay otra serie de actuaciones de dotación que no coincidían con Unidades de Actuación del, en aquel entonces, vigente PGO. Pero sí compartían con las unidades de actuación el objetivo de obtención de dotación, mayoritariamente de espacios libres y viarios, a través de una ordenación del ámbito que permitiera concentrar la edificabilidad para liberar parcela. Este planteamiento estaba, además, en perfecta consonancia con la filosofía de las Directrices que pretendían la optimización de los suelos ya ocupados por la edificación buscando la preservación de los que aún se encontraban libres del proceso edificatorio.

Tanto en estos casos (en los que el PGO no preveía Unidades de Actuación), como en los abordados en primer lugar (Unidades de Actuación previstas en el PGO), la ordenación que se propone en cuanto a tipología edificatoria y alturas de coronación tiene como referencia la del entorno inmediato, pero la circunstancia de la incorporación en la misma de dotaciones hace que la edificabilidad resultante esté por debajo de la de estos ámbitos colindantes, lo que justifica la exención con respecto a la cesión del 10% del aprovechamiento que opera sobre estos ámbitos en el planeamiento vigente dada su condición de Unidades de Actuación, ahora que se delimitan como Actuaciones de Dotación y que están categorizadas como suelo urbano consolidado por la urbanización, exigiéndose exclusivamente las cesiones derivadas de la ordenación.-

De esta manera se intenta compensar el agravio que se produce en relación con zonas adyacentes categorizadas como suelo urbano consolidado por la urbanización sobre las que no se exige ningún tipo de cesión. En cambio, sí se considera oportuno obtener el 10% del aprovechamiento que pueda incrementarse en las Actuaciones de Dotación en las que así sucede, con respecto al consignado para el ámbito en el Plan General vigente, tanto si éste lo delimita como Unidad de Actuación como si no. Tanto la gestión como la materialización de la ordenación establecida en dichos ámbitos

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	102/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

queda remitida a la iniciativa privada (...) en las condiciones que se estipulen en los convenios que habrán de suscribirse entre ésta y la administración municipal, al efecto.”

Es decir, el PGO de 2012 se adaptó, entre otras cuestiones, con la intención de delimitar Actuaciones de Dotación para conseguir incrementar las dotaciones públicas en zonas de suelo urbano donde era necesario obtener las mismas por tratarse de ámbitos de suelo urbanizado, reajustando su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a la parcela en cuestión, y en la que no se hacía necesario la reforma o renovación integral de la urbanización del ámbito.

Volvemos a plantear una nueva cuestión: **¿Por qué en la Adaptación del Plan General de Ordenación del año 2012 no se delimitó la U.A.-VT-1 como una Actuación de Dotación, cuando se trataba de un Suelo Urbano donde era necesario obtener el viario y el espacio libre, tal y como como argumentó el propio Jefe del Servicio de Urbanismo en su informe de fecha 11 de noviembre de 2013 (un año después de que la Adaptación del PGO fuera aprobada definitivamente)?** El propio jefe del Servicio citado, en su informe de noviembre de 2013, hace la primera mención a la “URGENCIA DE LA EXPROPIACION” “con la finalidad de resolver la nueva situación creada con la apertura de los Nuevos Juzgados”, refiriéndose a la Ciudad de la Justicia de la Calle Málaga que fue inaugurado en enero de 2014. O acreditando la incorporación a la propuesta de Convenio Expropiatorio con DISA, el apartado V que, textualmente, dice

*“Que se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en al Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a Espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio”.*

Volvemos a plantear una nueva cuestión: **Si ya, en el momento de la adaptación del PGO’00, se sabía que iba a ser necesario obtener las dotaciones referidas, y que dicha necesidad era urgente, ¿qué explicación**

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	103/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

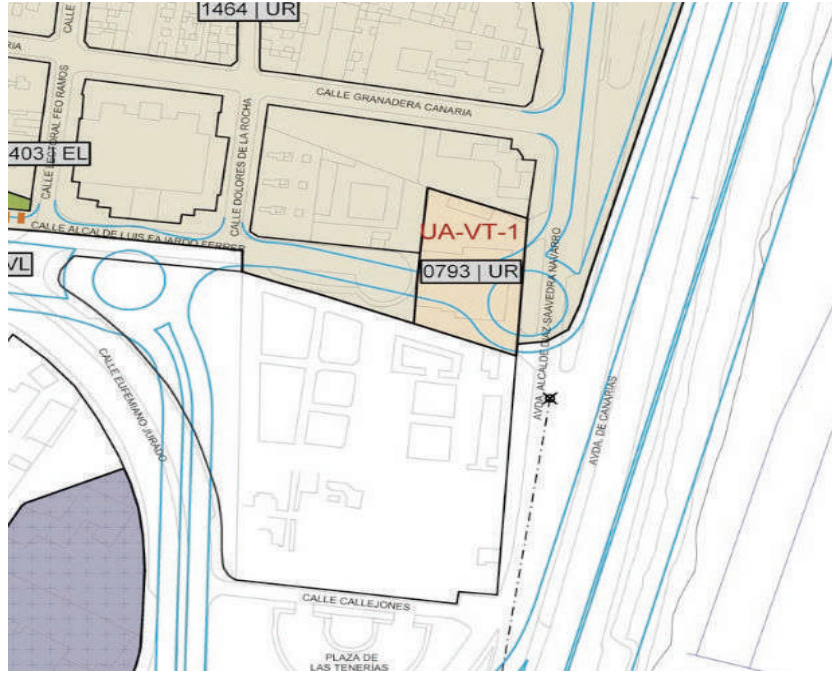




1006754ad1270c02b0007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

tiene que no se previera dicha circunstancia y se delimitara una Actuación de Dotación donde aparecía anteriormente delimitada la U.A.-VT-1 por el PGO'00? Mas aún si cabe, cuando la inclusión de Actuaciones de Dotación se preveía en Suelos Urbanos Consolidados por la urbanización de ámbitos reducidos, puesto que se descartaba entre las operaciones a efectuar en el desarrollo de estas las de obras de urbanización de cierta consideración. Se muestra a continuación, para una mejor comprensión de lo cuestionado el plano de Gestión y Ejecución que recogía el PGO'00 antes de la Adaptación del año 2012:



Como se puede observar, la UA-VT-1 cumplía con todos los condicionantes necesarios expuestos en el apartado 4.1.5. sobre la JUSTIFICACIÓN de las MEJORAS DEL MODELO DE ORDENACIÓN en RELACIÓN a la ORDENACIÓN DIRECTA por el PGO'00 de determinados ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DIFERENCIADA con tramitación, discusión o modelos territoriales avanzados que fundamentaron

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	104/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==



la integración de la figura de las Actuaciones de Dotación en los Suelos Urbanos Consolidados. Esto es:

1º. Los ámbitos que se delimitaron como Actuaciones de Dotación en la Adaptación del Plan General de 2012 al TR-LOTCENC, eran mayoritariamente Unidades de Actuación (U.A.s) del Plan General de 2000, con el objetivo primordial de conseguir el incremento de las dotaciones urbanas necesarias. La UA-VT-1 era uno de ellos.

2º. Ello, a pesar de que la UA-VT-1 NO hubiera sido ejecutadas y, por lo tanto, no contaran estrictamente con los requisitos de urbanización exigidos por la legislación urbanística en relación con la ordenación que se proponía en la ficha de ordenación.

3º. La Administración se veía en la obligación de categorizar unidades de actuación, de características similares a la VT-1, como suelo urbano consolidado por la urbanización, asumiendo los pronunciamientos de las distintas sentencias judiciales que se habían ido produciendo, y que establecían la imposibilidad de que en suelos urbanos consolidados pudieran existir Unidades de Actuación porque las mismas estaban prohibidas expresamente por la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias .

4º. Los ámbitos designados como Actuaciones de Dotación, en general, adoptaron la delimitación y la ordenación que el Plan General de 2000 contemplaba para las Unidades de Actuación de las que provenían, o se seguía el criterio de hacerla coincidir con la realidad registral de las parcelas que constituían el ámbito para, de esta forma, favorecer la materialización de la ordenación propuesta en la ficha de la Unidad de Actuación. Se pudo hacer con la UA-VT-1 y NO se hizo.

5º. También se modificó el límite para excluir del ámbito parcelas cuya finalidad urbanística (dotacional) ya había sido cubierta por la realidad urbanística de las mismas. Esta modificación se hizo y se extrajo de la Unidad el edificio de aparcamientos "Islas Canarias" y el viario que se encuentra en su frente, por estar ambos ejecutados conforme a la ordenación propuesta (este no es e caso de la UA-VT 1), por lo que NO correspondía su inclusión en

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	105/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad1270c0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

la U.A., tal y como reconoce el planificador cuando se modifica la delimitación del PEPRI-Vegueta-Triana.

6º. En otros casos se introdujeron cambios en la ordenación que, sin alejarse excesivamente de la propuesta que recogía la ficha de ordenación de la Unidad de Actuación, procuraba la asimilación a las condiciones de aprovechamiento de ámbitos adyacentes, con lo que se proporcionaba viabilidad a la actuación y se favorecía su desarrollo. También se hizo este procedimiento en la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana, pero alejándose radicalmente de la propuesta que recogía la ficha de ordenación de la unidad de actuación del PGO en su adaptación del año 2012. Se consolidó el suelo, se suprimió la U.A.-VT-1, se reconoció el cambio uso de aparcamiento a residencial 4 plantas (Ordenanza M4 del PGO), y NO se previó la delimitación de una Actuación de Dotación para obtener la cesión gratuita y voluntaria del espacio libre y el viario.

También se dio el caso de Actuaciones de Dotación que no coincidían con Unidades de Actuación del entonces vigente PGO, pero sí que compartían con las U.A.s el objetivo de obtención de dotación, mayoritariamente de espacios libres y viarios, a través de una ordenación del ámbito que permitiera concentrar la edificabilidad para liberar parcela. Este planteamiento estaba, además, en perfecta consonancia con la filosofía de las Directrices que pretendían la optimización de los suelos ya ocupados por la edificación buscando la preservación de los que aún se encontraban libres del proceso edificatorio. Tanto en los casos en que el PGO'00 tenía previstas Unidades de Actuación, como en aquellos en los que se preveía otra figura de desarrollo de la ordenación estructural, se decidió su delimitación como Actuaciones de Dotación, pero no su supresión, sin más, por el simple hecho de que los terrenos se encontraran en Suelo Consolidado y, además, existieran sentencias judiciales que dijeran que dicha circunstancia no podía producirse.

7º. La ordenación que se proponía en cuanto a tipología edificatoria y alturas de coronación tomaba como referencia la del entorno inmediato. Esto se hizo con respecto a la UA-VT-1, tal y como se argumenta en la Memoria de

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	106/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana.

8º. Por las circunstancias especiales que suponían la incorporación de las Unidades de Actuación que pasaban a delimitarse como Actuaciones de Dotación, categorizadas como suelo urbano consolidado por la urbanización, se justificaba la exención del 10% de cesión del aprovechamiento que hubiera operado si hubieran continuado ostentando la condición de U.A.s exigiéndose exclusivamente las cesiones derivadas de la ordenación. A la UA-VT-1 no se le exigió ninguna de las cesiones que se exigían en la ordenación, pero sí se le dieron todos los beneficios previstos en la ordenación del ámbito homogéneo sin que se pidiera nada a cambio o, en su defecto, sin que se estableciera un acuerdo de futuro (Convenio Preparatorio) que supusiera la obtención de lo previsto en la ficha del U.A. de forma gratuita mediante la cesión voluntaria por parte de la propiedad del suelo.

9º. De esa forma se intentaba compensar el agravio comparativo que pudiera producirse en relación con aquellas zonas adyacentes que hubieran sido ya categorizadas por el PGO'00 como suelo urbano consolidado por la urbanización, a las que no se les podría exigir ningún tipo de cesión. El agravio que se produjo con respecto a la UA-VT-1, fue el que sufrieron el resto de U.A.s que, contando con idénticas circunstancias urbanísticas a las que tenía la UA-VT-1, Sí que fueron delimitadas como Actuaciones de Dotación, sin que se les concediera ninguno de los beneficios que se le dio a la UA-VT-1 a cambio de nada.

10º. En cambio, sí que se consideró oportuno reclamar la diferencia de aprovechamiento del 10% que pudiera incrementarse en las nuevas Actuaciones de Dotación delimitadas, con respecto al que aparecía consignado para el ámbito por el Plan General del 2000, tanto si éste lo delimitaba como Unidad de Actuación como si no. Esto, como es obvio jamás pudo ocurrir, por el simple motivo de que la UA-VT-1, desapareció de la ordenación urbanística sin más.

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	107/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**OCTAVO.- En cuanto al informe de valoración relativo a la suscripción de convenio expropiatorio con DISA. . (págs. 317-324 Expte. 2.5.74)**

Con motivo de la propuesta de realización del Convenio, tanto DISA, como el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, al objeto de obtener los valores de tasación de las propiedades que debían ser objeto de acuerdo y justificar su inclusión en el acuerdo, aportaron sendos Informes de tasación realizado por el Arquitecto D. Pedro N. Romera García, por UVE VALORACIONES, S.A. (curiosamente, el mismo arquitecto que redactará el plano de propuesta de “cesión de uso” del viario que se incorpora al Convenio firmado definitivamente); y por el arquitecto D. Rafael Eduardo Perera Lozano, por la sociedad de tasación TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., de las parcelas situadas en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, Calle Alicante y Calle Eufemiano Jurado, de fecha 31 de julio de 2013, y 22 de julio de 2013, respectivamente. **(págs. 34-188 Expte. 2.5.74)**

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, asimismo, aporta otro informe de Valoración de la Estación de Servicio sita en la calle Obispo Romo, realizado por el Ingeniero Industrial, D. Víctor Almeida Martín, Colegiado nº 1.276, del Ilustre Colegio de Ingenieros de Las Palmas, de fecha 1 de abril de 2013. **(pags. 189-208 Expte. 2.5.74)**

DISA aporta informe de Valoración de la Estación de Servicio sita en la Calle Obispo Romo, realizado por el arquitecto don Fernando González Peña, para UVE VALORACIONES, S.A., con fecha 1 de agosto de 2013. **(pags. 209-232 Expte. 2.5.74)**

Todos los informes anteriores sirvieron de fundamento al Informe de Valoración relativo a la suscripción de convenio expropiatorio con DISA redactado, con fecha 11 de noviembre de 2013, por el Técnico Superior de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, y firmado por el Jefe del Servicio de Urbanismo, D. José Manuel Setién Tamés, tal y como queda recogido en el Expediente 2.5.74, del Servicio de Urbanismo del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua del

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	108/129




VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.( JST/AHA pags. 317-324 Expte. 2.5.74)

Recuérdese que la resolución del Concejal de Urbanismo es para iniciar y tramitar expediente para suscribir Convenio Urbanístico con DISA, al objeto de obtener el suelo afectado por vial y espacio libre, no para simplemente obtener parte de la parcela propiedad de DISA. .( JST/AHA pag. 26 Expte. 2.5.74)

  
**RESOLUCIÓN del concejal de gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, por la que se dispone el inicio y tramitación del expediente para suscripción de Convenio Urbanístico, con la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A., a fin de obtener el suelo afectado para vial y espacio libre grafiadas en el Plano de Regulación del Suelo y de la Edificación RS-20-T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.**

El informe ( JST/AHA pags. 317-324 Expte. 2.5.74), en el apartado ASUNTO, habla de “la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas.” Pero no dice nada de que la obtención del suelo afectado por vial y espacio libre. Posteriormente, en el apartado SEGUNDO del informe, declara: “a fin de obtener el suelo afectado para VIAL y ESPACIO LIBRE grafiados en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-20-T (Se trata de una unidad de actuación) del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria. ()..

  
Doc: 2013-10-11 informe valoración

**ASUNTO:** Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas.

#### INFORME

En el apartado tercero del citado informe ( JST/AHA pags. 317 Expte. 2.5.74) declara que: “Parte del citado inmueble está afectado por el Plan General de Ordenación para VIAL y ESPACIO LIBRE, por lo que debe ser adquirido obligatoriamente por expropiación por este Ayuntamiento.”

37

1720

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	109/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad1270a0200007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**TERCERO.-** DISA es propietaria de un inmueble, situado en la trasera del Cementerio de Las Palmas, destinado a Estación de Servicio.

Parte del citado inmueble está afectado por el Plan General de Ordenación para vial y espacio libre, por lo que debe ser adquirido obligatoriamente mediante expropiación por este Ayuntamiento.

Además de la obligatoriedad de la expropiación se verifica la urgencia de la misma con la finalidad de resolver la nueva situación creada con la apertura de los Nuevos Juzgados.

La otra parte del inmueble pierde su uso de Estación de Servicio, por lo que DISA propone que se le adscriban nuevos aprovechamientos de oficinas, local comercial y viviendas sobre rasante y aparcamientos bajo rasante.

**Esta afirmación no es cierta.** La obtención de los terrenos afectados por el ámbito de Unidad de Actuación regulada por la ficha UA-VT en el que se incluye la Estación de Servicio que da frente a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, se debería llevar a cabo por cualquiera de los Sistemas de Ejecución Privada previstos en la citada ficha de la UA-VT-1, tal y como establece el artículo 96 TRLOTENC'00 (vgr. Concierto, Compensación o Ejecución Empresarial). Así consta en la FICHA DE LA UA-VT-1, en vigor el 10 de noviembre de 2013, que es cuando se hace el informe.

*“U.A: 1. APERTURA DE LA CALLE LUIS FAJARDO FERRER Y EDIFICIO DE APARCAMIENTO.*

*ÁMBITO. La actuación se localiza en el encuentro de las calles Luis Fajardo Ferrer con la vía de servicio de la Autovía Marítima.*

*La superficie de la actuación es de: 2.700 m2, básicamente destinados en la actualidad a Estación de Servicio de Carburantes.*

**OBJETIVO.**

*Se trata de eliminar el actual fondo de saco en que termina la calle Luis Fajardo Ferrer, provocando la relocalización de la Estación, pudiendo mantenerse en la ordenación propuesta, y ampliando el edificio de aparcamiento existente.*

**GESTIÓN.**

*Esta actuación se delimita como Unidad de Actuación, en cuanto la solución propuesta permite que reviertan en la propiedad privada afectada beneficios que compensan los costes derivados de la misma, beneficios que vendrían dados por el*

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	110/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==



nuevo edificio de aparcamiento propuesto, que además quedaría abierto a la vía de Servicio de la Autovía Marítima.

Sistema de ejecución: PRIVADO.

ÍNDICES.

Superficie Total U.A.: 3.000 m2.

Superficie Viario: 580 m2 + 500 m2. Para E.S.

Superficie Parcela Resultante: 1.920 m2.

Superficie Aparcamiento: 7.680 m2c."

AMBOS INMUEBLES interesan a DISA.

**SEXTO.-** Cada una de las operaciones debe ser objeto de valoración con la finalidad de obtener un resultado del conjunto.

**6-1).- Valoración de la expropiación:**

Para la obtención de la valoración de la expropiación (parte de la parcela de la trasera del cementerio que se destina a vial y Espacio Libre) debemos tener en consideración el resultado de restar, del valor actual de expropiación de la totalidad del inmueble, el valor de la parte que DISA mantiene en propiedad con los nuevos aprovechamientos.

La gestión y la materialización de la ordenación establecida en el ámbito y remitida a la iniciativa privada (...) en las condiciones que se estipularon en el "Convenio Expropiatorio" que, al efecto, fue suscrito entre las partes, brilló por su ausencia. Se decidió tramitar un "Convenio Expropiatorio" que, a la vista de todo lo expuesto, ha sido de todo menos expropiatorio y que, en el apartado siguiente, que analiza las Valoraciones que se hicieron para compensar la expropiación, observaremos lo que queremos decir con esta afirmación.

**NOVENO.- Valoración y análisis crítico de los inmuebles estipulados en el convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. de fecha 12 de marzo de 2.015 y LA ADENDA AL MISMO de fecha marzo de 2.018.-**

Una vez analizado el contenido de las valoraciones anteriormente descritas, teniendo serias dudas sobre los criterios de valoración utilizados y de los resultados de valor obtenidos, la entidad mercantil PEDRUZCOS OIL S.L. con C.I.F. B-35.707.199, encargó Informe de valoración contradictorio a la

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	111/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad1270a0290007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

sociedad de tasaciones, de reconocido prestigio, ACTUA VALORACIONES, S.L., que emite con fecha 22 de junio de 2020, a través de los servicios de la Arquitecta D<sup>a</sup> Fayna Navarro García, informe en el que manifiesta, bajo juramento o promesa, que la pericia emitida refleja la verdad, actuando con la mayor objetividad posible tomando en consideración tanto lo que pudiera favorecer como lo que pudiera ser susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, asumiendo el conocimiento de las sanciones penales en las que podría incurrir por incumplir con su deber de perito tasador. El resumen del referido informe se detalla a continuación<sup>2</sup>:

#### 6.1. SOLICITANTE DEL INFORME.

*El presente informe se hace por encargo de la entidad mercantil PEDRUZCOS OIL S.L. con C.I.F. B-35.707.199.*

#### 6.2. ANTECEDENTES

*Con fecha 12 de marzo de 2.015 se aprueba definitivamente Convenio Urbanístico Expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. para la obtención de parte de la parcela ocupada por la estación de servicios situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas estaciones de servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.*

*El informe técnico del Servicio de Urbanismo elaborado con fecha 11 de noviembre de 2.013 justifica y avala la operación a realizar, dado que se estima beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales. Contiene el informe de referencia de valoración de cada una de las operaciones, destacando en el mismo:*

**SÉPTIMO.-** El resultado de las distintas operaciones obliga a DISA a compensar al Ayuntamiento con el importe de **876.586,63 €**, según se detalla en tabla adjunta:

6-1-b	Expropiación de la totalidad	3.311.547,32 €
6-1-c	Valor de la parcela que mantiene DISA con los nuevos aprovechamientos	- 1.522.872,74 €
6-1-d	Valor de la expropiación	1.788.674,58 €
6-2-a	Compensación con ES calle Obispo Romo - Altavista	938.909,13 €
6-2-b	Compensación con parcela en la Vega de San José	1.675.922,39 €
6-3-c	10% de la diferencia de valor de la parcela de la calle Eufemiano Jurado	50.429,69 €
	Valor de la compensación municipal	2.665.261,21 €
	Compensación económica de DISA a favor del Ayuntamiento	876.586,63 €

*Las estipulaciones del convenio son las siguientes:*

<sup>2</sup> Se adjunta como bloque documental número trece, el informe pericial, que dispone a su vez de diez ficheros en formato pdf.

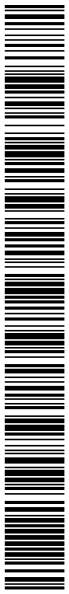
Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	112/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

PRIMERA.- Las partes fijan de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro y propiedad de "DISA", de 1.224,99 m<sup>2</sup>, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente en las estipulaciones tercera y cuarta:

La entidad "DISA" se compromete a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la parte de la parcela de su propiedad, en la que se sitúa la actual Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer.

2.En pago de la expropiación el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se compromete a transmitir las siguientes parcelas: Parcela situada en la calle Obispo Romo. Parcela situada en la calle Alicante nº 10. Esta última en trámites de adquisición por este Ayuntamiento.

3.El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, asimismo, se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término las siguientes modificaciones del Plan General Municipal de Ordenación, consistente en:


3.1. El cambio de uso de la parcela restante cuya propiedad mantiene DISA en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro. El uso es modificado a uso residencial con una altura de 4 plantas. 3.2.El cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Aguilar. El uso es modificado a Uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicios.

3.3.El cambio del uso de la parcela situada en calle Alicante nº 10 en el barrio de la Vega de San José. El uso es modificado a uso exclusivo de Estación de Servicios (ES).

4.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral, para su posterior entrega a DISA.

5. DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de ochocientos setenta y seis mil quinientos ochenta y seis euros con sesenta y tres céntimos (876.586,63 €).

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	113/129
 VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==			

Posteriormente, en marzo de 2.018 se realiza Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U. para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, donde se expone lo siguiente:

Cuarto.- En la estipulación cuarta del Convenio suscrito se relacionan los actos a los que se obligan las partes, estando actualmente cumplimentados los relacionados con las referencias 4-1 (transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo - Altavista); 4-2 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz- Saavedra Navarro - trasera del cementerio); 4-3 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos); y 4-5 (tramitación del expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, por el Gobierno de Canarias).

Quinto.- Por el contrario, no han sido cumplimentados los actos contemplados en la estipulación cuarta relacionados con las referencias 4-4 (cambio de la calificación de la parcela de la Vega de San José), ni la 4-6 (cesión a DISA de la misma parcela), ni la finalista 4-7 (cesión al Ayuntamiento de la parcela de DISA situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre).

En el expositivo séptimo se acuerda sustituir la parcela situada en la Vega de San José (calle Alicante nº10) por otra situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro a la que reclasificarán como Suelo Urbano Consolidado con la calificación de Estación de Servicio. La sustitución de la parcela de la Vega de San José por la de San Lázaro, conlleva la obligación de DISA a compensar al Ayuntamiento con la cantidad de cincuenta y tres mil trescientos cuatro euros con sesenta y nueve céntimos (53.304,69 €), tal como se recoge en el expositivo decimosegundo:

**Decimosegundo.-** La sustitución de la parcela de la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la de San Lázaro, conlleva la obligación de DISA a compensar al Ayuntamiento con la cantidad de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €).

Parcela en la Vega de San José (calle Alicante nº 10)	1.675.922,39 €
Parcela de San Lázaro	1.729.227,08 €
Compensación económica a favor del Ayuntamiento	53.304,69 €

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	114/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

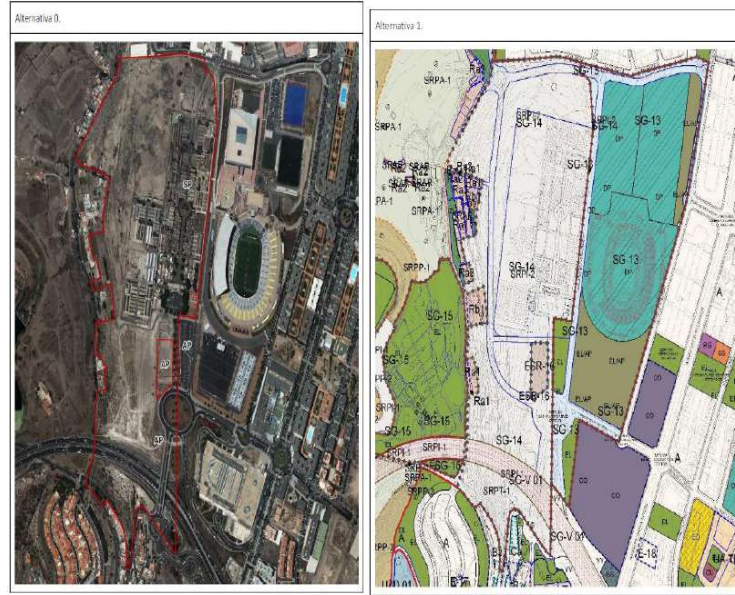
1006754ad1270c0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Actualmente se está tramitando la Modificación Puntual del PGO de Las Palmas para reordenar y ampliar el Cementerio de San Lázaro. El Órgano de Evaluación Ambiental ha expuesto a información pública las distintas alternativas posibles de ordenación en el Documento Borrador de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y emitirá el Informe de Evaluación Estratégica. **En la alternativa 2, alternativa propuesta, la parcela acordada a entregar a DISA en la Adenda del Convenio Urbanístico pasa a ser calificada con uso de Estación de Servicio.**

Alternativa 0. Escenario actual    Alternativa 1. Realidad urbanística PGO-2012



Alternativa 2. Estación de Servicio junto a la rotonda Luis Navarro Pérez

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

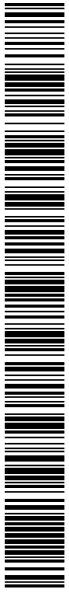
FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	115/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==



1006754ad1270020020007651a1080e27P



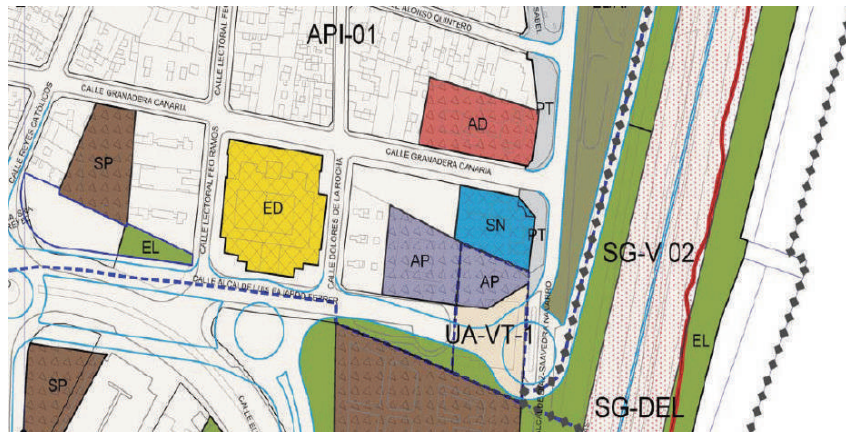
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



### 6.3. OBJETO DEL INFORME

Determinar el valor de los inmuebles que se recogen en el anterior convenio y su agenda, siendo éstas:

#### 1. PARCELA SITUADA EN LA AV. ALCALDE DIAZ SAAVEDRA NAVARRO



Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	116/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==



2. PARCELA SITUADA EN LA CALLE OBISPO ROMO.



3. PARCELA SITUADA EN LA CALLE ALICANTE Nº 10



Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	117/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad127002b0007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

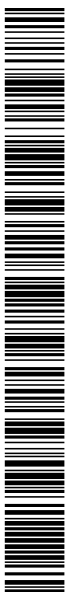
4. PARCELA SITUADA EN LA CALLE EUFEMIANO JURADO



5. PARCELA SITUADA EN LA ZONA DE INFLUENCIA DEL CEMENTERIO DE SAN LÁZARO (ADENDA).



1006754ad12700200007e5f1a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

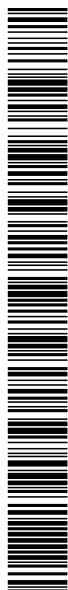
Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	118/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270c0290007e5f1a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

BLOQUE	CONCEPTO	PARCELA	FECHA VALORACION	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN
1	EXPROPIACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	1.200 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	2013	RDL 2/2008 y RD 1492/2011	Mayor valor entre: Suelo Residual Estático / Valor mercado E.S.
2	VALORACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	C/ Obispo Romo (ES)	2013	RDL 2/2008 y RD 1492/2011	Valor del Suelo Residual Estático
		C/ Eufemiano Jurado (ES)			Mayor valor entre: Suelo Residual Estático / Valor mercado E.S.
		C/ Alicante nº 10	2013 y 2017		Valor del Suelo Residual Estático
3	VALORACIÓN CONFORME A CONVENIO	C/ Eufemiano Jurado (ES)	2013	RDL 2/2008 y RD 1492/2011	Valor del Suelo Residual Estático
		C/ Alicante nº 10			Valor del Suelo Residual Estático
		Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro			Valor del Suelo Residual Estático
4	VALORACIÓN CONFORME A M.P.	Junto a Cementerio S. Lázaro (ES DISA)	2017	RDL 7/2015 y RD 1492/2011	Valor del Suelo Residual Estático

En los bloques 1, 2 y 3 se valoran los inmuebles que constan en el Convenio Urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. de fecha 12 de marzo de 2.015.

En el bloque 4 se valora la parcela situada junto al Cementerio de San Lázaro que figura en la Adenda al Convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. de fecha marzo de 2.018.

**El MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN es la LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA y LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA (Ley del Suelo) puesto que se trata de un convenio urbanístico expropiatorio donde se determina el valor de expropiación de un inmueble y el pago del mismo con otros inmuebles. Es decir, puesto que nos encontramos en el contexto de la expropiación, donde hay que determinar el justiprecio de un inmueble que ha de entregarse a la Administración, recibiendo en contraprestación otros inmuebles de igual valor al expropiado, los criterios de valoración han de ser los mismos. Por tanto, en todas las valoraciones de los inmuebles hay que aplicar la legislación urbanística a efectos expropiatorios.**

La fecha de referencia de las valoraciones de los inmuebles recogidos en el convenio urbanístico expropiatorio es el 11 DE NOVIEMBRE DE 2.013, fecha en la

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

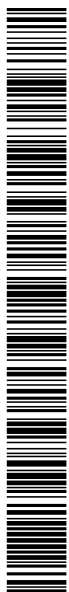
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	119/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==



1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, "Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas", donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2.013. Por tanto, el MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN, legislación en el supuesto de expropiación es:

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

La fecha de referencia de las valoraciones de los inmuebles recogidos en la Adenda al convenio urbanístico expropiatorio es MARZO DE 2.017, fecha en la que se valora la parcela situada en el acceso de San Lázaro y que se entrega a DISA en sustitución de la parcela de la Vega de San José motivando la Adenda al Convenio Urbanístico con fecha 12 de marzo de 2.015, otorgado por este Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS S.A. Por tanto, el MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN, legislación en el supuesto de expropiación es:

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los inmuebles que constan en el Convenio urbanístico expropiatorio como prestación al inmueble expropiado (bloques 2 y 3) se valoran:

- conforme al planeamiento vigente en el año 2.013
- conforme parámetros o términos que se estipularon en el convenio.

Con la finalidad de determinar las diferencias de valores y los incrementos de los mismos. Es decir, se valora la situación que tenía el bien en el año 2.013 y se compara con el bien futuro para comprobar que no haya habido menosprecio del valor, así como para conocer el valor añadido del inmueble derivado del cambio de calificación o aumento de aprovechamientos.

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	120/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

Las valoraciones de estos inmuebles se recogen en los anexos o documentos adjuntos:

BLOQUE	CONCEPTO	PARCELA	FECHA VALORACION	DOCUMENTOS
1	EXPROPIACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	1.200 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	2013	ANEXO 1
2	VALORACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	C/ Obispo Romo (ES)	2013	ANEXO 2
		C/ Eufemiano Jurado (ES)		ANEXO 3
		C/ Alicante nº 10		ANEXO 5
3	VALORACIÓN CONFORME A CONVENIO	C/ Eufemiano Jurado (ES)	2013	ANEXO 4
		C/ Alicante nº 10	2013 y 2017	ANEXO 6 y ANEXO 7
		Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	2013	ANEXO 8
4	VALORACIÓN CONFORME A M.P.	Junto a Cementerio S. Lazaro (ES DISA)	2017	ANEXO 9

## 6.5. ANALISIS CRITICO DE VALORACIONES ANEXAS AL CONVENIO

### 6.5.1. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

En primer lugar, NO se establece un ÚNICO MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN. Como se recoge en el aparato anterior al tratarse de un convenio urbanístico expropiatorio donde se determina el valor de expropiación de un inmueble y el pago del mismo con otros inmuebles, la legislación a aplicar es la legislación urbanística a efectos expropiatorios para TODAS las valoraciones de TODOS los inmuebles, tanto el expropiado como los contra prestados, es decir, hay que aplicar el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo (o Real Decreto Legislativo 7/2015), y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Si bien para la valoración de la parcela a expropiar, la parcela en la Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro, se realiza aplicando el marco normativo para expropiaciones (RDL 2/2008 y RD 1492/2011), aunque con criterios técnicos incorrectos como veremos más adelante, EN LAS VALORACIONES DEL RESTO DE INMUEBLE NO SE APLICA ESTA LEGISLACIÓN, RECURRIENDO A LO ESTABLECIDO EN LA ORDEN ECO 805/2003, CUYO ÁMBITO DE APLICACIÓN NO SE CORRESPONDE CON LOS SUPUESTOS EXPROPIATORIOS. ESTA NORMATIVA SE UTILIZA PARA VALORAR INMUEBLES CUYA FINALIDAD ES LA GARANTÍA HIPOTECARIA.

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	121/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad1270a0290007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

*Esto implica que los valores de los inmuebles que el Ayuntamiento se obliga a entregar a DISA no se pueden comparar con el valor de expropiación de la parcela de la Av. Alcalde Díaz Saavedra Navarro. Es decir, los valores que se desprenden de estos informes no realizados con criterios expropiatorios, NO SON VALORES COMPARABLES con el valor de la parcela expropiada realizada conforme a la legislación urbanística en el supuesto expropiatorio.*

*Por tanto, LA PRESTACIÓN QUE SE ENTREGA AL AYUNTAMIENTO NO ES IGUAL EN VALOR A LA QUE RECIBE DISA.*

#### 6.5.2. VALOR DE EXPROPIACIÓN

*El punto de partida del Convenio es determinar el Valor de Expropiación del suelo destinado a VIAL y ESPACIO LIBRE.*

*Dicho suelo asciende a 1.224,99 m2 y es parte de la parcela donde se desarrolla la Estación de Servicio (la finca registral 6.226). No hay dudas de que LA SUPERFICIE A EXPROPIAR SON 1.224,99 m2 DESTINADOS A VIAL Y ESPACIO LIBRE por lo que el VALOR DE EXPROPIACIÓN es el VALOR DE DICHA SUPERFICIE AFECTADA.*

*Sin embargo, el Ayuntamiento obtiene el valor de expropiación POR DIFERENCIA ENTRE EL VALOR DE TODA LA PARCELA conforme al edificabilidad media del Ámbito Espacial Homogéneo según planeamiento de 2.012 y EL VALOR DEL RESTO DE PARCELA con la que se queda DISA conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio.*

*Es decir, para determinar el valor de expropiación en un momento concreto (año 2.013) se establecen marcos temporales distintos y situaciones urbanísticas distintas. Al introducir el valor del resto de parcela conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio establece un valor especulativo. El RDL 2/2008, como criterio general considera que el suelo vale por lo que hay, por lo que se ha invertido en él, y no por las expectativas que pueda llegar a haber.*

*El valor de expropiación es el VALOR DE LA SUPERFICIE AFECTADA conforme a su situación en el momento en el que se realiza la expropiación, siendo el valor del resto de parcela conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio un valor a compensar.*

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	122/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad12700290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La valoración municipal de la propiedad de DISA en el supuesto de que la totalidad fuese objeto de expropiación se reduce a un cuadro resumen que figura en la página 3 del Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas”, y si bien ésta toma como base el informe de valoración de fecha 22-07-2013 emitido por TINSA, se realizan importantes ajustes tales como edificabilidad, valores de mercado y costes de construcción NO JUSTIFICADOS mediante el correspondiente informe de tasación. Dichos parámetros son los determinantes a la hora de calcular el valor del suelo.

Por otro lado, el suelo a expropiar es un SUELO EDIFICADO. Tal como recoge el artículo 24.2. del texto refundido de la Ley de Suelo, el suelo al estar edificado ha de valorarse por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada y por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada, siendo el valor de la tasación el superior de los anteriores.

En este sentido, según se corrobora en la valoración realizada por esta perito (ANEXO 1) el valor mayor es el valor de la edificación destinada a Estación de servicio (\*) considerando que ésta se encuentra en situación legal de consolidación, siendo éste el valor de expropiación. Sin embargo, el Ayuntamiento certifica el valor del suelo exclusivamente, siendo éste inferior al de la edificación.

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALORES	VALORES
AYUNT.				RDL 2/2008	Valor del Suelo Residual Estático	1.788.674,58 €	1.788.674,58 €
ACTÚA	EXPROPIACIÓN	1.224,99 m <sup>2</sup>	2013	RV 2011	Mayor valor entre: Suelo Residual Estático / Valor mercado E.S.	1.912.648,45 € 3.413.594,30 €	3.413.594,30 €

(\*) En el caso de que la Estación de Servicio no se ajustara a la legalidad al tiempo de su valoración conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Reglamento de Valoraciones, el valor de expropiación sería el valor del suelo obtenido por el método residual, ascendiendo a 1.912.648,45 €, quedando justificado en el apartado 6.7. del informe de valoración ANEXO 1.

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	123/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

### 6.5.3. VALORES A COMPENSAR

Como se ha dicho anteriormente los inmuebles que constan en el Convenio urbanístico expropiatorio como prestación al inmueble expropiado no se valoran conforme a la legislación en materia de expropiación sino conforme con la Orden ECO 805/2003.

Según el texto refundido de la Ley de Suelo, para calcular el valor de suelo no edificado se utiliza el método residual estático mientras que en las valoraciones aportadas por el Ayuntamiento no se establece un único criterio, pues en algunos casos se utiliza el método residual dinámico (penaliza más el suelo que el residual estático) y en otro caso (suelo de Obispo Romo) se utiliza el diferencial entre valor actual neto (VAN) y valor de las construcciones.

Por tanto, en las valoraciones se utilizan **DISTINTOS CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN** arrojando valores no homogéneos.

#### 6.5.3.1 VALORACIÓN EN LA CALLE OBISPO ROMO

El ayuntamiento adopta como valor a compensar el valor de mercado determinado para la Estación de Servicio justificado en el informe de valoración de fecha 1-04-2013 emitido por don Víctor Almeida Martín.

Sin embargo, el VALOR A COMPENSAR ES EL VALOR DEL SUELO puesto que es el inmueble que entrega el Ayuntamiento a DISA ya que la edificación ya es propiedad de DISA, de ahí la diferencia de valores entre la valoración del Ayuntamiento y el informe de esta perito, informe ANEXO2

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNT.	VALORACIÓN			ECO 805/2003	VAN	938.909,13 €
ACTÚA	s/ CONVENIO	498,86 m <sup>2</sup>	2013	RDL 2/2008 RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	761.173,00 €

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	124/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

### 6.5.3.2 VALORACIÓN EN LA CALLE ALICANTE Nº 10

El Ayuntamiento no valora esta parcela conforme al planeamiento vigente en el año 2.013, según el cual el uso era RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA. Únicamente se valora conforme a la calificación que se estipuló en el convenio, ésta es Estación de Servicio. Esto supone que no queda justificado un posible menosprecio del valor o el valor añadido del inmueble derivado del cambio de calificación.

Esta perito ha realizado la valoración en ambos supuesto observando que la diferencia de valor es de 145.000 € a favor de la parcela calificada como VPO, es decir, el uso estación de servicio arroja un valor inferior (1.418.137,62 €) al que se obtiene como parcela residencial vivienda protegida (1.563.780,00 €):

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNT.	VALORACIÓN s/ CONVENIO	711,52 m <sup>2</sup>	2013	ECO 805/2003	Valor Suelo Residual Dinámico	1.675.922,39 €
ACTÚA	VALORACION s/ PGO			RDL 2/2008 RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	1.418.137,62 € 1.563.780,00 €

Por otro lado, el Ayuntamiento realiza la valoración de la calle Alicante en el año 2013 con la finalidad de darla en contraprestación en el Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2.015. Sin embargo, dicha parcela finalmente se sustituyó por la parcela situada en el acceso del cementerio de San Lázaro motivando la Adenda del convenio en el año 2.017. Es en este año cuando el Ayuntamiento valora la parcela de San Lázaro comparando su valor con el de la parcela de la calle de Alicante en el punto Decimosegundo de la Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio, sin actualizarse este último valor. Sin embargo, para poder comparar ambos valores y determinar la compensación económica, es necesario encontrarnos en el mismo marco temporal puesto que al tratarse de suelos destinados a estaciones de servicio cuyo valor nace de la actividad que se realice en los mimos, los parámetros de cálculo difieren según el año en el que nos encontremos, parámetros tales como ingresos, tasa de capitalización, impuestos, etc.

Por lo tanto, los valores que se recogen en el punto Decimosegundo de la Adenda, NO SE CONSIDERAN COMPARABLES, no pudiéndose determinar de esa manera la compensación económica que tendría que realizar DISA.

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==	PÁGINA	125/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad12700200007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

A continuación, se recogen los valores de Alicante en el año 2.013 y 2.017 justificados en los informes ANEXO 6 y ANEXO 7, viendo que la diferencia de valor asciende a 64.000 €.

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
ACTÚA	VALORACIÓN s/ CONVENIO	711,52 m <sup>2</sup>	2013	RDL 2/2008 RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	1.418.137,62 €
			2017	RDL 7/2015 RV 2011		1.482.364,75 €

### 6.5.3.3 VALORACIÓN EN LA CALLE EUFEMIANO JURADO

El ayuntamiento ha aportado dos valoraciones de esta parcela: Una valoración conforme al planeamiento vigente en 2.013, en el que la parcela figura como Estación de Servicio, y una valoración conforme a los nuevos aprovechamientos que se le conceden en el Convenio Urbanístico Expropiatorio, que permite un edificio de uso terciario (garajes, comercial y oficinas) y un uso de Estación de Servicio.

En la valoración conforme al planeamiento vigente en 2.013, donde esta parcela se califica como Estación de servicio desarrollándose como tal, se adopta el valor del suelo. Sin embargo, estamos ante un suelo edificado, por lo que el VALOR A CERTIFICAR sería el VALOR DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO.

En la valoración conforme a los nuevos aprovechamientos que se le conceden en el Convenio Urbanístico Expropiatorio, se adopta valor del suelo justificado en el informe de UVE Valoraciones de fecha 01-08-2013. Sin embargo, este valor de suelo se encuentra minorado respecto del valor real debido a dos importantes aspectos:

- aplicar el método residual dinámico en lugar del residual estático que establece el marco normativo de referencia (RDL 2/2008 y RV 2011).
- los valores de mercado de garajes, comercial y oficinas introducidos como ingresos en el residual dinámico son los valores de mercado homogeneizados. Sin embargo, estos valores unitarios homogeneizados son muy inferiores a los unitarios de los testigos aportados en el estudio de mercado de cada uso, cuando estas muestras son antiguas y casi siempre están por debajo de los valores a nuevo como es el caso que nos ocupa. Los valores homogeneizados adoptados se reducen entre un 30%, en el caso de oficinas, hasta un 70% en el caso de garajes con respecto a los testigos del estudio de mercado, por lo que se considera que el valor de mercado adoptado no refleja la

Código Seguro de verificación: VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	126/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

realidad de las muestras aportadas, estando éstos muy por debajo de la media del mercado.

Todos estos aspectos provocan que los valores obtenidos en las valoraciones aportadas por el Ayuntamiento y las realizadas por esta técnico en ANEXO 3 y ANEXO 4 (recogidas en el siguiente cuadro), difieran en gran medida:

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNT.	VALORACION s/ PGO	1.717,00 m <sup>2</sup>	2013	ECO 805/2003	Valor Suelo Residual Dinámico	602.414,76 €
	VALORACIÓN s/ CONVENIO				Valor Suelo Residual Dinámico	1.106.711,64 €
ACTÚA	VALORACION s/ PGO			RDL 2/2008	Valor mercado E.S.	1.760.642,05 €
	VALORACIÓN s/ CONVENIO			RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	4.186.041,45 €

La compensación que el Ayuntamiento entregaría a DISA por los nuevos aprovechamientos convenidos sería el INCREMENTO DE VALOR que experimenta el inmueble destinado a Estación de Servicio. Es decir, sería la diferencia entre el valor del inmueble consolidado (ES) y el valor del suelo conforme a los nuevos aprovechamientos.

Observemos, en el siguiente cuadro, esa diferencia de valor en cada caso:

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNT.	VALORACION s/ PGO	1.717,00 m <sup>2</sup>	2013	ECO 805/2003	Valor Suelo Residual Dinámico	602.414,76 €
	VALORACIÓN s/ CONVENIO				Valor Suelo Residual Dinámico	1.106.711,64 €
ACTÚA	VALORACION s/ PGO			RDL 2/2008	Valor mercado E.S.	1.760.642,05 €
	VALORACIÓN s/ CONVENIO			RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	4.186.041,45 €

Vemos que la diferencia entre ambos valores que establece el Ayuntamiento asciende 504.296,88 €. Sin embargo, el Ayuntamiento no adopta este valor, sino que establece el valor de la compensación por lo nuevos aprovechamientos en el 10% de la diferencia de los valores antes citados, éste es 50.429,69 €, es decir, el 10% de 504.296,88 € (1.106.711,64 €- 602.414,76 €). Este 10% NO REPRESENTA EL INCREMENTO DE VALOR que la parcela experimenta por los nuevos aprovechamientos.

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	127/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1008754ad12700220007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

#### 6.5.3.4 VALORACIÓN DEL RESTO DE PARCELA DE LA AV. ALCALDE DÍAZ SAAVEDRA

El valor del resto de parcela situada en la Av. Alcalde Díaz Saavedra con la que se queda DISA conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio no figura como valor a compensar por el Ayuntamiento puesto que dicho valor se resta al valor de expropiación de toda la parcela. Sin embargo, como se recoge en el apartado 5.2 de este informe, dicho valor de expropiación es el que se obtendría de valorar únicamente la superficie susceptible de expropiación, esta es, la afectada a vial y espacio libre, por lo que no procedería restar el VALOR DEL RESTO DE PARCELA pasando a figurar en los VALORES DE LA COMPENSACIÓN MUNICIPAL.

Comparamos los valores obtenidos en la valoración del Ayuntamiento y en el informe de esta perito, informe ANEXO 8:

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNT.	VALORACIÓN s/ CONVENIO	624,43 m <sup>2</sup>	2013	ECO 805/2003	Valor Suelo Residual Dinámico	1.522.872,74 €
ACTÚA	VALORACIÓN s/ CONVENIO			RDL 2/2008	Valor mercado E.S.	1.222.125,56 €

#### 6.5.3.5 VALORACIÓN EN SAN LÁZARO

Como se dijo anteriormente este valor no se puede comparar con el resto de valores estipulados en el Convenio puesto que el Ayuntamiento valora esta parcela en el año 2.017 y el resto de inmuebles se valoran en el año 2.013. Para poder comparar ambos valores y determinar la compensación económica, es necesario encontrarnos en el mismo marco temporal puesto que los valores varían en función de la fecha de valoración.

### 6.6. RESUMEN DE VALORES

6.6.1 VALORES DE INMUEBLES DEL CONVENIO A continuación, se recogen los valores de los inmuebles que figuran en el Convenio Urbanístico expropiatorio de 12 de marzo de 2.015 justificados en los informes de valoración realizados por esta técnica en los ANEXOS de este informe, comparándolos con los valores adoptados por el Ayuntamiento

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	128/129



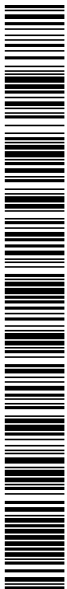
VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1008754ad12700290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA	VALOR AYUNT
VALOR DE EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €	1.788.674,58 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	761.173,0 €	938.909,13 €
	C/ Alicante nº 10	5	1.418.137,62 €	1.675.922,39 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	2.425.399,40 €	50.429,69 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €	
	<b>TOTAL</b>		<b>5.826.835,58 €</b>	<b>2.665.261,21 €</b>

#### 6.6.2 VALORES DE INMUEBLES DE LA ADENDA

A continuación, se recogen los valores de los inmuebles que figuran en el Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2015 sustituyendo la parcela de Alicante por la parcela situada en el acceso de San Lázaro que motivo la Adenda al Convenio, de fecha marzo de 2017, justificados en los informes de valoración realizados por esta técnico en los ANEXOS que se aportan con el mismo, comparándolos con los valores adoptados por el Ayuntamiento:

CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA	VALOR AYUNT
VALOR DE EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €	1.788.674,58 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	761.173,00 €	938.909,13 €
	San Lázaro	9	1.334.590,00 €	1.729.227,08 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	2.425.399,40 €	50.429,69 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €	
	<b>TOTAL</b>		<b>5.743.287,96 €</b>	<b>2.718.565,90 €</b>

#### 6.7. CONCLUSIONES

Como ya se ha ido anteriormente, al tratarse de un convenio urbanístico expropiatorio, la legislación a aplicar es la LEGISLACIÓN URBANÍSTICA A EFECTOS EXPROPIATORIOS para todas las valoraciones de todos los inmuebles. (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio o Real Decreto Legislativo 7/2015, y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).

Código Seguro de verificación:VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

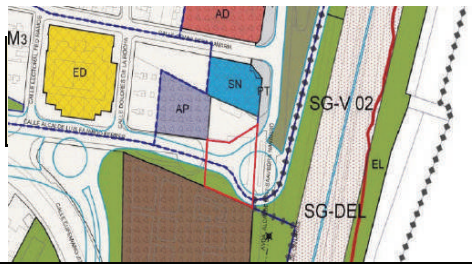


FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	129/129



VIUjkMWJpGGV7o904ncBNQ==

Puesto que estos informes no se han realizado aplicando dicha legislación anterior (salvo la parcela en la Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro, aunque con criterios técnicos incorrectos), esta perito entiende que los valores obtenidos en los mismos NO SON CORRECTOS.

Es decir, puesto que las valoraciones aportadas al convenio NO SE AJUSTAN A LA LEGISLACIÓN de APLICACIÓN, las mismas NO SE CONSIDERAN VÁLIDAS. El resultado municipal del Convenio Urbanístico Expropiatorio y la posterior Adenda al mismo, se refleja en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	PARCELA	INMUEBLES
EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	
COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	
	San Lázaro	

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck11RWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	1/70

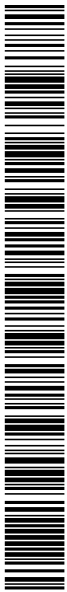


/TW2HorRnuNck11RWdt6iw==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12700290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

	C/ Eufemiano Jurado (ES)	
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	

Según los valores calculados por esta técnico en los informes anexos a éste, el valor de expropiación quedaría compensado con los siguientes inmuebles:

CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA
VALOR DE EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	761.173,00 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	2.425.399,40 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €
	<b>TOTAL</b>		<b>4.408.697,96 €</b>

### 3.7.1. CONCLUSIÓN FINAL

Se observa que el valor de la compensación sumando el valor del suelo de Obispo Romo, la diferencia de valor de la calle Eufemiano Jurado y el resto de parcela de la Av. Alcalde Díaz Saavedra Navarro (sin la parcela de San Lázaro) excede en 995.103,66 € el valor de expropiación.

Por tanto, **NO ES NECESARIO LA PARCELA SITUADA EN EL ACCESO A SAN LÁZARO** que motivó la Adenda al convenio Urbanístico Expropiatorio **PARA COMPENSAR EL VALOR DE EXPROPIACIÓN del suelo destinado a vial y espacio libre.**

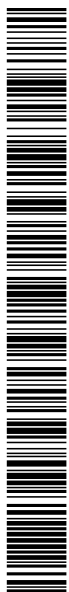
Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	2/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Más allá de las posibles divergencias que pudieran surgir entre las distintas tasaciones que se han comparado en el presente apartado de valoraciones, lo que es innegable reconocer y que resulte totalmente inexplicable, es el hecho de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, a día de hoy, siga manteniéndose en una posición deudora con respecto a la entidad DISA. Y ello es así tras reconocer que el Ayuntamiento ha cedido la titularidad de la parcela que alberga la Estación de Servicio de Obispo Romo-Altavista y, además, haya recalificado los usos que albergan las Estaciones de Servicio de Eufemiano Jurado y Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, concediendo una edificabilidad cercana a los 12.500 m2 edificables, valorados por la empresa Actúa Valoraciones en una cantidad que se aproxima a los CUATRO MILLONES (4.000.000.- €).

Lo que no tiene explicación lógica es que el Ayuntamiento, tras valorar en el Convenio el vial y el espacio libre a expropiar en UN MILLÓN SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (1.788.674,58.- €), todavía asuma el deber de cesión de otra parcela de propiedad municipal sita en San Lázaro valorada, por el propio Ayuntamiento, en UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS VEITISIETE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS DE EURO (1.729.227,08.- €).

Esto nos lleva a la lógica conclusión, sin tener que ser especialistas en derecho urbanístico, que la recalificación de 12.500 m2 recodidos por el Ayuntamiento a favor de DISA, que ACTÚA VALORACIONES cifra en TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON NOVENTA Y SÉIS CÉNTIMOS DE EURO (3.647.524,96.-€), ha constituido una mera liberalidad a favor de una entidad privada (DISA).

En definitiva, el Ayuntamiento sin haber obtenido la consecución del objeto que motivó el Convenio suscrito (obtención de vial y espacio libre) sigue debiendo la cantidad de 1.675.922,39.- € a DISA que, prácticamente, fue la cantidad en la que se valoró el precio de obtención del vial y el espacio libre en el momento de iniciarse el convenio, y que, tras el fallido intento de cesión

60

1743

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	3/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

*de la parcela de la calle Alicante de la Vega de San José, ahora se intenta compensar con la parcela de San Lázaro. Todo ello, insistimos, tras haber otorgado a DISA casi 12.500 m2 de edificabilidad.*

*Ante todo, no debemos olvidar que la cesión del viario y el espacio libre debió de ser gratuita.*

**DECIMO.- Borrador y propuesta de convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos S.A.U., de fecha 21 de noviembre de 2013( JST/AHA págs. 325-338 Expte. 2.5.74)**

Con fecha 21 de noviembre de 2013, se redacta Borrador de Convenio por parte del Técnico Superior de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, con el visto bueno y firma del Jefe del Servicio de Urbanismo, D. José Manuel Setién Tamés, tal y como queda recogido en el Expediente 2.5.74, del Servicio de Urbanismo del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. ( JST/AHA pags. 325-338 Expte. 2.5.74) y se da trámite de audiencia a DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS SAU, para que en el plazo de DIEZ (10) DÍAS contados desde el día siguiente al recibo de la comunicación, manifieste por escrito su conformidad o reparos al borrador de convenio que se adjunta. La Comunicación, firmada por el jefe del Servicio de Urbanismo, Sr. Setién Tamés, tiene fecha de 3 de diciembre de 2013, y Registro de Salida, nº 97.534, de 5 de diciembre de 2013, y fue notificada con fecha 12 de diciembre de 2013.-

Hay que hacer hincapié en el contenido del borrador de convenio propuesto por el Servicio de Urbanismo y remitido a DISA. El mismo vuelve a hacer un pormenorizado detalle de las parcelas implicadas en el proceso del acuerdo. Las que serán objeto de recalificación o cambio de uso y las que serán objeto de cesión por parte del Ayuntamiento, etc. Es curioso reseñar -aparte del reconocimiento, nuevamente, en el documento borrador, de que las circunstancias urbanísticas de la parcela que ocupa la E.S. que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, son las recogidas para la Unidad de

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	4/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad127002920007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Actuación UA-VT-1, los argumentos expuestos para determinar la Posibilidad, la Oportunidad, y la Conveniencia de lo que se firma. (JST/AHA págs. 351-352 Expte. 2.5.74)

### 10.1. En cuanto a la POSIBILIDAD.-

El informe menciona la aplicación de la Ley de Expropiación Forzosa como medio para obtener el vial y el espacio libre que es “necesario” para la administración. Y a pesar de que el contenido de la legislación sobre expropiación es indiscutible –estamos hablando de su literal–, lo que sí es inviable legalmente, es la “posibilidad” de que el procedimiento previsto por dicha legislación sea de aplicación para el caso concreto que nos ocupa. A pesar de que el literal de la propuesta de borrador reconozca, en el EXPONENDO IV del documento, que en el vigente Plan General Municipal de Las Palmas de Gran Canaria, los terrenos afectados estaban incluidos en la UA-VT-1, se opta por la expropiación:

IV.- Que el vigente Plan General Municipal de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante PGO) en su fase de “Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias”, fue aprobado por la COTMAC con fecha 29 de Octubre de 2012, publicándose en el BOC con fecha 4 de diciembre de 2012 y en el BOP con fecha 12 de diciembre de 2012, estableciendo con respecto a los inmuebles descritos en los exponendos I y II de esta propuesta de convenio la siguiente ordenación urbanística:

#### A. CON RESPECTO A LOS INMUEBLES DE TITULARIDAD DE LA MERCANTIL DISA:


A. I.- La parcela que ocupa la Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, está clasificada como suelo urbano calificado con la ordenanza Aparcamiento en Edificio y está recogida dentro de la Unidad de Actuación UA-VT-1.

Lo que deviene, como decimos, en una ilegalidad manifiesta, por cuanto para la obtención de los terrenos hay que aplicar el régimen jurídico previsto en el Capítulo II, del Título III, del TRLOTENC'00 (artículos 94 y ss.), en vigor; sobre Disposiciones para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Actuación, que establece

*Artículo 94 Características y requisitos de las unidades de actuación*

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	5/70

  
/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Las características y requisitos de las unidades de actuación se fijarán reglamentariamente, garantizando el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

Según la previsión del TRLOTENC'00, el desarrollo reglamentario de la Ley quedaría recogido en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (RGESPCA'04). Tal y como reconoce el propio Borrador de Propuesta de Convenio, cuando cita el RGESPCA. La obtención del vial y el espacio libre incluidos dentro del ámbito de la Estación de Servicio que da frente a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, según la previsión de la propia ficha de la UA-VT-1, que estaba en vigor en aquel momento, se debería llevar a cabo por cualquiera de los Sistemas de Ejecución Privada previstos en el artículo 96 TRLOTENC'00 (vgr. Concierto, Compensación o Ejecución Empresarial).

**"U.A. 1. APERTURA DE LA CALLE LUIS FAJARDO FERRER Y EDIFICIO DE APARCAMIENTO.**

**ÁMBITO.** La actuación se localiza en el encuentro de las calles Luis Fajardo Ferrer con la vía de servicio de la Autovía Marítima.

La superficie de la actuación es de: **2.700 m<sup>2</sup>**, básicamente destinados en la actualidad a Estación de Servicio de Carburantes.

**OBJETIVO.**

Se trata de eliminar el actual fondo de saco en que termina la calle Luis Fajardo Ferrer, provocando la relocalización de la Estación, pudiendo mantenerse en la ordenación propuesta, y ampliando el edificio de aparcamiento existente.

**GESTIÓN.**

Esta actuación se delimita como Unidad de Actuación, en cuanto la solución propuesta permite que reviertan en la propiedad privada afectada beneficios que compensan los costes derivados de la misma, beneficios que vendrían dados por el nuevo edificio de aparcamiento propuesto, que además quedaría abierto a la vía de Servicio de la Autovía Marítima.

**Sistema de ejecución: PRIVADO.**

**ÍNDICES.**

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	6/70

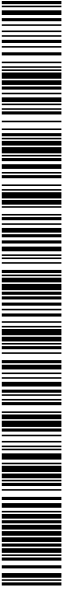


/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Superficie Total U.A.: 3.000 m2.**

**Superficie Viario: 580 m2 + 500 m2. Para E.S.**

**Superficie Parcela Resultante: 1.920 m2.**

**Superficie Aparcamiento: 7.680 m<sup>2</sup>c.”**

*Artículo 96 Sistemas de ejecución*

1. Para cada (...), unidad de actuación, el planeamiento de ordenación urbanístico (...),deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además y sólo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido.

El cambio de la opción establecida en el planeamiento requerirá la tramitación del procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá celebrarse información pública por el plazo mínimo de veinte días.

Si se decidió ir por la vía de la expropiación, lo que significaba un “cambio de la opción establecida en el planeamiento”, se debió tramitar el “procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte”, que debió incluir la celebración de un periodo de información pública por un **PLAZO MÍNIMO DE VEINTE DÍAS**. Nada de esto ocurrió. Obviando las determinaciones urbanísticas del Plan General, se decidió prescindir de ellas y acudir, sin el mínimo respeto al procedimiento establecido por la Ley, al Sistema de Ejecución Público de la Expropiación.

2. Los sistemas de ejecución son los siguientes:

a)Sistemas de ejecución privada:

- 1.Concierto.
- 2.Compensación.
- 3.Ejecución empresarial.

b)Sistemas de ejecución pública:

- 1.Cooperación.
- 2.Expropiación.
- 3.Ejecución forzosa.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	7/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

Según lo previsto en el artículo 97 TRLOTENC'00 los sistemas de ejecución privada son los preferentes para el desarrollo de la actividad de ejecución.

*Artículo 97 Elección del sistema de ejecución*

*El sistema de ejecución se determinará conforme a las siguientes reglas:*

*a) En suelo URBANO y urbanizable:*

*1) Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.*

*2) Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter EXCEPCIONAL, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.*


Teniendo el sistema de expropiación carácter excepcional, debiendo basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen, cabe decir que en el caso del Borrador de Convenio propuesto -ni en el Convenio definitivo que finalmente se firmó- **jamás se ha argumentado el INTERÉS GENERAL que justificara el cambio de sistema de ejecución previsto para la UA-VT-1.** Únicamente se utilizaron términos vagos e indeterminados como el "Necesidad", "Urgencia", "Posibilidad", "Oportunidad", y "Conveniencia".

El transcurso del tiempo ha determinado que no existe, ni nunca existió, una verdadera razón de interés general que avalara el procedimiento elegido y, por ende, nunca se pudo optar por la vía de la expropiación. Ya que, con carácter general, la obtención de suelo para sistemas locales se debió llevar a cabo a través de las cesiones obligatorias y gratuitas que, de acuerdo con la ordenación urbanística, debían hacerse al Ayuntamiento durante el proceso de gestión y ejecución del ámbito de suelo urbano consolidado de la UA-VT-1.

Inexplicablemente, en contra de lo que establecen los artículos que se han citado en el Borrador de Convenio como de aplicación, cuando se habla de la oportunidad de la medida, y los citados en los párrafos anteriores, se decidió ir por la vía de la expropiación. Contrariamente a lo establecido por la Ley, ni siquiera se contempló la necesidad de negociar o de redefinir la Unidad de Actuación si, como era el caso, tan importante era obtener los

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==	PÁGINA	8/70

  
/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

terrenos. Tampoco se contempló la posibilidad de la figura de la Actuación de Dotación como ya se había hecho con Unidades de Actuación que tuvieron que ser reconvertidas en el proceso de adaptación del planeamiento allá por el año 2000.

La decisión que se tomó se justificó en la “urgencia” y “necesidad” por obtener los terrenos previstos por el planeamiento como vial y espacio libre. Como primer “motivo”, o mejor debiéramos decir “excusa”, se expuso que dicho vial ayudaría a la prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer para conectarla con la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, tal y como estaba previsto en el Plan General de Ordenación. Pero lo que no se tuvo en cuenta, es que por mucha urgencia y necesidad que hubiera, lo que no se podía hacer era conveniar en contra de lo que las determinaciones del Plan General establecían para ese suelo.-

**Y, para mayor perplejidad y asombro, la tan alardeada urgencia y necesidad de la obtención ha quedado desvirtuada por ese gran juez que es el tiempo. Este ha demostrado que nada era tan urgente y necesario como para que no se pudieran hacer las cosas de otro modo. Ya que la estación de servicio sigue abierta, sigue siendo explotada, y sigue siendo propiedad de la Entidad DISA. Y el vial y el espacio libre siguen sin ser cedidos al Ayuntamiento. En cambio, DISA sí que ha obtenido la recalificación del uso de sus parcelas, el aumento del aprovechamiento de estas, la cesión de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo y, todo ello, hasta la fecha, a cambio de nada para los intereses municipales, ni para el desarrollo urbanístico del planeamiento municipal.**

## 10.2. En cuanto a la OPORTUNIDAD.-

Para justificar, burdamente, la “oportunidad” de la medida, se habla de la propuesta que DISA hizo en su día y, directamente, no sabemos si por descaro o puro desconocimiento -la segunda opción es comprensible desde el momento en que hasta la fecha NO consta informe jurídico que avale la propuesta, aunque ésta fuera sometida a trámite de audiencia y remitida a DISA para que la valorara, aceptara o rechazare según su propia apreciación, se hace mención, textualmente, a lo siguiente:

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	9/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270c0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La legislación urbanística y, en especial, la canaria prevén la posibilidad de que la expropiación forzosa sea destinada a la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio y de los sistemas locales, así como a la adquisición anticipada de suelo destinado a dichos sistemas generales, según el artículo 137.1 de Decreto Legislativo 1/2000 y 141 y 148.1 c) Decreto 183/2004.

Analicemos esta afirmación desde el literal de la Ley y el Reglamento que se citan. Nos encontramos ante un sistema local, que no sistema general. Ya que la zona afectada se trata de un espacio libre y un vial cuyo ámbito funcional se limita principalmente a una determinada y concreta área de la ciudad. Completando, desde la perspectiva local, la estructura general y orgánica del territorio. Así el art. 137, establece

*Artículo 137 Formas de ejecución TRLOTENC´00*

1. *El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.*

El artículo 137.1 TRLOTENC´00 citado por el documento Borrador, que luego se convertiría en la redacción definitiva del Convenio, no habla en ningún momento de la forma de ejecución de los suelos destinados SISTEMAS LOCALES. Únicamente habla de Sistemas Generales. Primer error de interpretación. El artículo 137.1 no es de aplicación para el caso que nos ocupa. Por tanto, nunca pudo servir de fundamento para la justificación de la "oportunidad" de la propuesta. Como tampoco es de aplicación el artículo 141 RGESPCA´04 que trata sobre la obtención del suelo de SISTEMAS GENERALES, NO locales.

Es de aplicación el artículo 148 RGESPCA´04, que habla de la obtención del suelo para SISTEMAS LOCALES. Pero, contrariamente a lo mencionado en el documento Borrador, que luego se convertiría en la redacción definitiva del Convenio, la letra c) del artículo 148 RGESPCA´04, tampoco existe. Segundo error de interpretación.

*Artículo 148. Obtención de suelo para sistemas locales*

1. *Con carácter general, la obtención de suelo para sistemas locales se llevará a cabo a través de las CESIONES OBLIGATORIAS y GRATUITAS que, de acuerdo a la ordenación urbanística, deban hacerse al Ayuntamiento en la gestión y ejecución de ámbitos de suelo urbano no consolidado, (...)*

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	10/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad12700290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Por tanto, la obtención del vial y el espacio libre (sistemas locales) debió llevarse a cabo mediante la cesión obligatoria y gratuita de los mismos al Ayuntamiento, como forma de gestión y ejecución del ámbito del suelo urbano no consolidado de la UA-VT-1, conforme a lo que establecía la ficha de ordenación urbanística de la Unidad de Actuación. Y si esto no era lo que se pretendía, lo primero que debió hacerse fue conveniar para modificar y posteriormente acordar la forma de obtención de vial y espacio libre.

### 10.3. En cuanto a la CONVENIENCIA.-

Para rematar el cúmulo de despropósitos que ha significado el trámite realizado hasta el momento, el documento Borrador, que luego se convertiría en la redacción definitiva del Convenio, establece lo siguiente:

#### Conveniencia:

El informe técnico del Servicio de Urbanismo, elaborado con fecha 11 de noviembre de 2013, justifica y avala la operación a realizar, dado que se estima beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales. Contiene el informe de referencia valoración de cada una de las operaciones con la finalidad de obtener un resultado de conjunto con saldo favorable a favor del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, destacando en el mismo:

Para empezar a desgranar el incorrecto proceder en la tramitación de este expediente, decir que la valoración realizada, con el informe de valoración a la cabeza, tal y como ya se ha expuesto en el informe de tasación contradictoria aportado por esta parte, realizado por la sociedad de tasaciones ACTUA, las operaciones que supuestamente arrojan un saldo favorable a favor el Ayuntamiento, de seguir adelante con la MODIFICACIÓN MENOR del PGOLPAGC, no se traducirán en un beneficio para el interés municipal y, por ende, para el interés de los ciudadanos de Las Palmas de Gran Canaria. Esto ya ha quedado definitivamente claro.

Por otro lado, lo que resulta del todo incomprensible es que se someta a trámite de audiencia un documento borrador, que luego se convertiría en la redacción definitiva del Convenio, a la entidad DISA, con un simple informe técnico que es el único que avala **la posibilidad, la oportunidad, y la conveniencia, que no el interés general**, de la decisión adoptada, sin que, previamente, y hasta la fecha, se haya emitido ningún tipo de informe jurídico que determine la legalidad del procedimiento.

68

1751

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	11/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==



1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Y si lo anterior no fuera suficiente, como demostración del **VICIO DE NULIDAD ABSOLUTA** que afecta a la tramitación del expediente, podemos mencionar que el primer informe que avala la legalidad del proceso es el informe jurídico emitido por la Técnica Jurídica del Servicio de Urbanismo del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas del Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, Doña María Gracia Santamaría del Santo ( **MGSS pags. 357-366 Expte. 2.5.74**), **con fecha ¡24 de febrero de 2014! es decir, con mas de DOS MESES de retraso con respecto a la fecha de comunicación del trámite de audiencia a DISA**. Lo que evidencia que se dio trámite de audiencia a DISA para que valorara la propuesta sin que, previamente, la misma, fuera informada por los servicios jurídicos municipales para determinar la procedencia y legalidad del contenido del documento.-

Pero, es que, a mayor abundamiento, después de haber argumentado, en todos los informes emitidos hasta la fecha, sobre la conveniencia de suscribir el convenio urbanístico, porque es obligatorio, necesario y urgente que se consiga el vial y el espacio libre, nos encontramos, sorprendentemente, y por primera vez, que la propuesta de convenio que se somete a DISA (JST/AHA págs. 317-324 Expte. 2.5.74) ya no contempla la cesión de la titularidad de los terrenos afectados por VIAL y ESPACIO LIBRE, por parte de DISA, sino la **CESIÓN DEL USO** de parte de la parcela, tal y como se ve en la (JST/AHA págs. 322 Expte. 2.5.74)


**TERCERA.- Actos efectivos a la firma del Convenio:**

**3-1).- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €.**

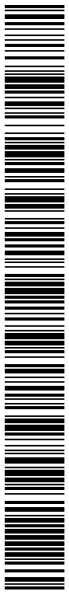
**3-2).- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial.**

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	12/70

  
/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270a0290007e5f1a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Así pues, ya no se trata de obtener cesión de la propiedad de un vial, ni de un espacio libre. Ya no se trata de erradicar una estación de servicio del centro colmatado de la Ciudad. Ahora de lo que se trata es de aumentar aprovechamientos, cambiar usos y ceder parcelas de propiedad municipal, todo a favor de DISA, a cambio de 876.586,63 € y la cesión de uso, que no la propiedad, de una vía que ni siquiera está prevista en el planeamiento.-

**CUARTA.-** Actos a los que se obligan las partes como consecuencia de la firma del Convenio:

**4-1).-** El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo – Altavista.

El Ayuntamiento se obliga a transmitir un bien patrimonial con la simple cesión de uso, de momento, de un viario cuyo trazado no se recoge en el planeamiento. Acepta, incluso, ceder la propiedad municipal antes de que DISA haya cumplido con la cesión de la propiedad del viario y el espacio libre, cuya urgente obtención es el motivo principal que fundamenta el convenio. Y todo ello lo hace, como se puede observar en el apartado siguiente, sin tomar en consideración la posibilidad de que si, posteriormente, no fuera posible llevar a buen término la tramitación del expediente de recalificación de la parcela de la Vega de San José, ello pudiera crear una situación anómala donde la entidad privada ya disfruta de la titularidad de un bien, mientras el Ayuntamiento sigue teniendo que resolver una situación que le impide obtener lo fundamental, la titularidad del vial y el espacio libre.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	13/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**4-2).**- El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigente UA.1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPRI, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) de la aprobación del expediente de Modificación.

Según este apartado de las obligaciones de las partes del convenio, el Ayuntamiento reconoce que se encuentra tramitando el expediente para la modificación del Plan General, con lo que quiere decir que tal modificación no ha sido tramitada hasta su aprobación definitiva. Por lo que es lógico y natural pensar que la norma urbanística que se encuentra en vigor es la de la ficha UA-VT-1, como bien dice el párrafo: "...que se sitúa en la VIGENTE UA..1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPRI. Es decir, según esto, el suelo afectado sigue estando incluido en una Unidad de Actuación y la obtención de los terrenos, obligatoriamente, debía hacerse por el procedimiento previsto en el artículo 96 TRLOTENC'00, de acuerdo con la previsión del PGOLPAGC que optaba expresamente por el sistema de ejecución privada para el desarrollo de la actividad de ejecución.-

Cualquier cambio de la opción establecida en el PGOLPAGC requería la tramitación del procedimiento de modificación, pero mientras dicha modificación no fuera aprobada definitivamente, se hacía imposible llegar a ningún acuerdo que contradijera al planeamiento en vigor.

Si la Administración decide la vía de la expropiación, lo que significaba un "cambio de la opción establecida en el planeamiento", se debió tramitar el "procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte", que debió incluir la celebración de un periodo de información pública por un plazo mínimo de veinte días. Nada de esto ocurrió.

Obviando las determinaciones urbanísticas del Plan General, se prescindió de lo determinado en ellas y, acudir al Sistema de Ejecución Público de la Expropiación, sin el mínimo respeto al procedimiento

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	14/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

establecido conculcaba la Ley produciendo el efecto previsto de NULIDAD DE PLENO DERECHO recogido en el artículo 236.5 TRLOTENC'00. A mayor abundamiento, se optó por un sistema excepcional, previsto para procesos de expropiación forzosa, que no mutuos acuerdos, donde el interés general debería haber sido debidamente justificado. Algo que tampoco se hizo.

Pero no conformes con ello, se continúa con el desarrollo de la tramitación y se dice lo siguiente:

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) de la aprobación del expediente de Modificación.

Para luego establecer lo siguiente:

**4-4).-** El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

**4-5).-** El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

**4-6).-** Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

Si era tan necesario y urgente la inmediata obtención del vial, tal y como se justificaba en todos los informes del Jefe de Servicio, ¿cómo es que se condiciona la cesión de la propiedad al Ayuntamiento, por parte de DISA, a una condición futura que conformaba la "preparación" de las resoluciones procedentes que, a su vez, tenían como resultado la modificación del planeamiento en vigor que se precisaba para la viabilidad de lo estipulado?

El tiempo ha demostrado lo ilegal de dicha condición, absolutamente favorecedora para DISA y perjudicial para el Ayuntamiento. Y, además, ha demostrado que la urgencia no radicaba en el desarrollo de lo previsto en el planeamiento, sino en el mero beneficio de DISA que, al fin y a la postre, únicamente, y hasta el momento, ha sido la única beneficiada, obligando Ayuntamiento a continuar con una modificación que adolece de toda clase de errores en su tramitación y de la que, con toda probabilidad, se derivaran consecuencias económicas negativas para sus intereses.-

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	15/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El artículo 236.5, último párrafo de la TRLOTENC'00 establece: Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 (en relación con los convenios preparatorios que incluyen o pueden tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado. Tal y como se especifica en los informes que justifican la tramitación) sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumento de que se trate sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación ambiental, territorial o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.-

Por tanto, el compromiso jamás se puede considerar cumplimentado con la simple publicación en el B.O.P. de la aprobación del expediente de modificación. Y si lo que se quiso decir es que el compromiso municipal se consideraba cumplimentado con la aprobación definitiva de la modificación, el convenio nunca pudo considerarse perfeccionado hasta que dicha aprobación definitiva se hubiera producido y, consecuentemente, era imposible que se informara favorablemente un convenio que iba en contra de las determinaciones urbanísticas que se encontraban en vigor en aquel momento, que obligaban a la obtención del vial y el espacio libre por el procedimiento de la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos por estar incluidos en una Unidad de Actuación. Siendo el procedimiento de la Expropiación un proceso excepcional que debió justificarse motivadamente con la declaración de interés general de la medida. Esto no se hizo en ningún momento. Otra irregularidad que implica la nulidad.-

**El Convenio debió ser preparatorio, no expropiatorio, de los previstos en el artículo 236.3.b) TRLOTENC'00.**


*Artículo 236 Concepto, principios, objeto y límites*

*3. Los convenios se diferenciarán, por su contenido y finalidad, según que su objeto:*

*b) Incluya o pueda tener como consecuencia o resultado posibles modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en*

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	16/70

  
/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

todo caso para la viabilidad de lo estipulado. Estos convenios sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones procedentes.

5. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento de ordenación, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

Cuando se negoció y firmó el Convenio mal llamado “expropiatorio” el contenido de las estipulaciones que establecían la obligación de expropiar los terrenos afectados por el vial y el espacio libre contravenían la norma reglamentaria incluida en el Plan General de Ordenación en vigor, en especial la que regulaba el régimen urbanístico objetivo del suelo y el subjetivo de los propietarios de éste, ya que los terrenos se encontraban incluidos en una Unidad de Actuación (UA-VT-1), regulados por la ficha de la misma que preveía su desarrollo por el Sistema de Ejecución Privado (Concierto, Compensación o Ejecución Empresarial), nunca por el de Expropiación que, además de ser un Sistema de Ejecución Público, que tiene carácter excepcional, y debió basarse en motivos suficientes de interés público que lo justificasen, y que nunca lo fueron por parte de la Administración. Para poder llevar a cabo el Convenio en los términos que la Administración pretendía, primero debió prepararse el cambio de planeamiento y, posteriormente, se debió perfeccionar el mismo. Lo que no podía hacer el Convenio era prever un procedimiento de expropiación cuando la realidad era que el Plan General en vigor (norma reglamentaria) preveía un régimen urbanístico objetivo del suelo y subjetivo de los propietarios, que obligaba al desarrollo del mismo por el procedimiento de ejecución privada que obligaba a la cesión voluntaria y gratuita del vial y el espacio libre:

**4-7).-** En el plazo máximo de seis meses, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento a DISA, esta última deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

En el caso de que vencido dicho término DISA no hubiera cumplido con sus obligaciones por causas imputables a ella, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria podrá exigir el desalojo y entrega de la posesión de la citada finca, utilizando incluso el procedimiento de desahucio administrativo.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	17/70



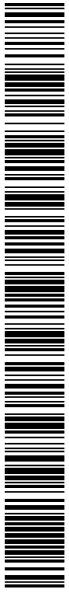
/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Es curioso observar, y se hace muy difícil de justificar, que se deje en suspenso la transmisión de lo que es más urgente de obtener para los intereses del Ayuntamiento, a la formalización de la transmisión de la parcela que todavía, en aquel momento, estaba pendiente de tramitación. Y, por el contrario, sin obtener ni el vial ni el espacio libre, se acepte el conceder a DISA todos los beneficios del resto de estipulaciones del Convenio: cesión de terrenos municipales sobre los que ya opera una E.S. que ya es titularidad de DISA; recalificación de usos e incremento de aprovechamientos de las parcelas de DISA, y así y todo, el Ayuntamiento NO ha conseguido lo que era más urgente. Dándose por satisfecho con el pago de una cantidad que, visto lo visto, resulta del todo ridícula y que en nada compensa todo lo entregado:



**SEPTIMA.-** Tras la información pública, a la vista de las alegaciones, se elaborará una propuesta de texto definitivo del Convenio, del que se dará vista a las personas que hayan negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

La redacción de esta cláusula está extractada, literalmente, del número 3, del artículo 237 TRLOTENC'00. Lo que no se entiende muy bien es que no se estableciera como condición lo establecido en el número 1 del mismo artículo 237 TRLOTENC'00. Ya que, una vez más, al tratarse de un convenio preparatorio, ya que nos encontramos ante un acuerdo sustitutorio de resoluciones que contempla la modificación del planeamiento por lo que su contenido debió ser sometido a información pública por un período mínimo de veinte días, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la Provincia. En el Expediente Administrativo 2.5.74 NO consta que se hiciera nada de esto. **Otro VICIO DE NULIDAD DE PLENO DERECHO, por cuanto el art 237 referido establece que**

*Artículo 237 Celebración y perfeccionamiento de los convenios*

*1. Una vez negociados y suscritos los convenios sustitutorios de resoluciones (Convenio Preparatorio), deberán someterse, cuando el procedimiento en el que se inscriban no prevea el trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad o en el de la Provincia, según proceda, y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de veinte días. En otro caso deberán figurar entre la documentación sometida, en el procedimiento, a la información pública propia de éste.*

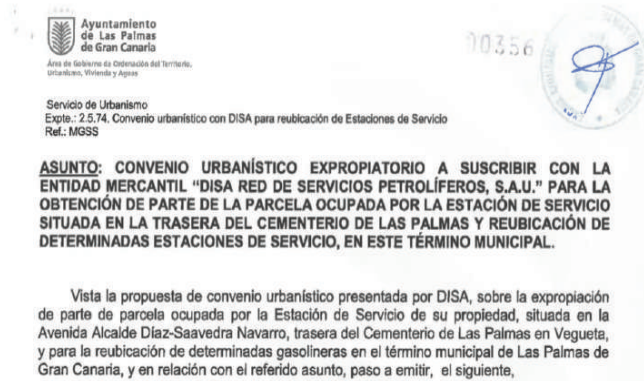
Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==	PÁGINA	18/70

/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

UNDECIMA.- informe jurídico sobre idoneidad y viabilidad del convenio urbanístico expropiatorio a suscribir con la entidad mercantil "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U.", de fecha 24 de febrero de 2014( MGSS págs. 357-366 Expte. 2.5.74).-

En el mismo se recoge literalmente



**INFORME**

**ANTECEDENTES**

**TERCERO.-** Fruto de las conversaciones y de distintos escritos formulados, las partes fijan, de mutuo acuerdo, el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, propiedad de "DISA" asumiendo los siguientes compromisos:

El informe emitido por la técnica jurídica del Servicio de Planeamiento, Doña María Gracia Santamaría del Santo, con fecha 24 de febrero de 2014 (MGSS págs. 356-366 Expte. 2.5.74) sigue insistiendo en cometer el mismo vicio que provoca la nulidad de pleno derecho de la tramitación adoptada. Menciona la fijación por las partes del "justiprecio expropiatorio", dando por válido el procedimiento de expropiación seguido a causa de la obligación que tiene la administración de expropiar los terrenos afectados, sin entrar a analizar las determinaciones del Plan General de Ordenación vigente.-

Consecuentemente, no analiza las circunstancias urbanísticas de la parcela y, por tanto, no detecta que el planeamiento de ordenación urbanístico determina que los terrenos afectados se encuentran incluidos en el ámbito de

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNCk1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	19/70



/TW2HorRnuNCk1lRWdt6iw==

1006754ad12700200007651a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

la UA-VT-1, optando expresamente por el Sistema de Ejecución Privada para el desarrollo de la actividad de ejecución. Por lo que la opción de la expropiación, en tanto en cuanto no se alterara la delimitación de la UA-VT-1 mediante la modificación del planeamiento, era totalmente inviable, ya que el sistema de ejecución previsto lo prohibía expresamente.

Si tenemos en cuenta que la aprobación definitiva del procedimiento Modificación del P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta - Triana que determinó la desaparición de la UA-VT-1 con la recategorización del suelo de urbano no consolidado a consolidado, fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, número 71, con fecha 3 de junio de 2015, y no entró en vigor hasta 18 de junio del mismo mes, conforme establecía la propia publicación.-

Eso quiere decir, como hemos insistido, que en el momento en el que se firmó el Convenio, mal llamado, "expropiatorio", con fecha 12 de marzo de 2015, la ordenación urbanística no preveía la posibilidad de la expropiación y, consecuentemente, las estipulaciones del convenio donde se contempla la obtención del vial y el espacio libre por medio de dicho de procedimiento es NULA DE PLENO DERECHO por contravenir las normas reglamentarias del planeamiento de ordenación, especialmente las que regulaban el régimen urbanístico objetivo del suelo (UA-VT-1 y su ficha de ordenación), tal y como indica el artículo 236.5 TRLOTENC'00 que, a la sazón, era el planeamiento vigente en aquel momento.

Por todo lo anterior, cuando la Técnica Jurídica del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento informa favorablemente el procedimiento, comete un grave error de valoración. al no tener en cuenta el régimen jurídico que es de aplicación en aquel momento, por la determinación del planeamiento. Así, establece

**1.- La entidad "DISA" se compromete a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la parte de la parcela de su propiedad en la que se sitúa la actual Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, existiendo urgencia para ello debido a la necesidad de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados.**

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	20/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad1270a0290007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Sustenta y avala la motivación de la procedencia del convenio sobre la base del compromiso de DISA de transmitir a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, “la parte de la parcela de su propiedad en la que se sitúa la actual Estación de Servicios...”, (...), “para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, EXISTIENDO URGENCIA para ello debía a la NECESIDAD de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados.”(sic)

Cabe preguntarse dónde está la urgencia y la necesidad tras tantos años, y sin que hasta la fecha se haya obtenido nada. Cabe preguntarse si no fue esa urgencia y necesidad la que justificó y motivo el proceso “expropiatorio. Si el tiempo ha demostrado que la necesidad y la urgencia no era tal, queda en cuestión, viciado de nulidad, todo el proceso que se ha seguido, siendo evidente que DISA ha salido excepcionalmente beneficiada.-

El segundo error, más grave aún si cabe, de valoración sobre la idoneidad y viabilidad del convenio propuesto cometido por la Técnica Jurídica del Servicio de Planeamiento en su forma, se produce cuando no detecta la contradicción que existe entre lo manifestado en el apartado 1.- del ANTECEDENTE TERCERO de su informe, y la ESTIPULACIÓN CUARTA, apartados 4-4); 4-5); 4-6) y 4-7) del Convenio, que retrasa la obtención de lo que era tan urgente a un horizonte en el tiempo totalmente indefinido y que con el transcurso del mismo ha probado que era una cláusula totalmente leonina para los intereses del Ayuntamiento y, sin embargo, muy beneficiosa para DISA.-

La referida contradicción es la siguiente:

**4-4).-** El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como “ES” Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

**4-5).-** El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

**4-6).-** Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

**4-7).-** En el plazo máximo de seis meses, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento a DISA, esta última deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	21/70

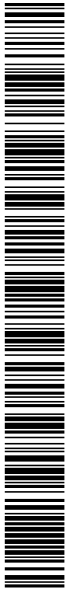


/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Si verdaderamente existía tal urgencia para que DISA cediera al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela donde se sitúa la estación de servicio que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a la prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, tal y como manifiesta el Informe Jurídico, debido a la “necesidad de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados”, cabe preguntarse cómo es posible que se informe favorablemente las estipulaciones de un convenio que pospone la obtención de la cesión por parte de DISA a una tramitación en un futuro incierto (recalificación de uso a estación de servicio más la aceptación de la cesión de la parcela por parte del Gobierno de Canarias) provocando que la obtención no pudiera ser inmediata bajo ningún concepto y, por el contrario, sí que estipulaba que las cesiones y recalificaciones a favor de DISA tuvieran efecto inmediato. Véase:

4-1).- El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo – Altavista.

4-2).- El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigente UA.1 “Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento” del PEPRI, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) de la aprobación del expediente de Modificación.

4-3).- El convenio también afecta a la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso de Oficinas.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el B.O.P. de la aprobación del expediente de Modificación.

De hecho, a día de hoy, el tiempo viene a dar la razón a los que consideramos la inexplicable contradicción que resulta del contenido del informe jurídico, DISA ya ha obtenido la cesión de la propiedad de E.S. de la calle Obispo Romo-Altavista (en pleno centro colmatado de la ciudad, con que la tan cacareada “reubicación de determinadas Estaciones de Servicio” brilla por su ausencia); el cambio de uso a residencial con una altura de cuatro plantas de lo que antes iba a ser un edificio de Aparcamientos (con el

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==	PÁGINA	22/70

/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==



1006754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

incremento de valor de los aprovechamientos); y el cambio de uso a Oficinas de la estación de servicio de la Calle Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, eso sí, conservando en la misma “dos pequeños surtidores” y una “tienda” (la tan cacareada “reubicación de determinadas Estaciones de Servicio” vuelve a brillar por su ausencia); mientras que el Ayuntamiento sigue sin ser propietario de lo que era tan urgente y necesario obtener, que fue el origen, y constituyó el fundamento de que todo esta impropcedente actuación que ha sido la tramitación del mal llamado convenio expropiatorio, se pusiera en marcha....

6.- Se puede concluir, por lo tanto, que se trata de un convenio de carácter mixto, por cuanto el objeto principal del mismo lo constituye el mutuo acuerdo expropiatorio en relación con las


Como ya se ha dicho hasta la saciedad, el objeto principal del convenio jamás pudo estar constituido por el mutuo acuerdo expropiatorio ya que la posibilidad de expropiar contradecía abiertamente lo estipulado por el planeamiento de ordenación. Se trataba de un ámbito de suelo urbano no consolidado cuya previsión de desarrollo pasaba por una unidad de actuación (UA-VT-1) con un sistema de ejecución para su gestión y desarrollo sometido al régimen jurídico de los sistemas de ejecución privada.

parcelas relacionadas, aprovechando para regularizar situaciones urbanísticas derivadas de las determinaciones del Plan General de Ordenación previstas para las Estaciones de Servicio y ordenarse, estableciéndose por ello, al mismo tiempo, la obligación para el Ayuntamiento de la tramitación de modificaciones de planeamiento general, con la limitación legal ya expresada del artículo 236.5 del TR-LOTyENC.

La(s) “...situación(es) urbanística derivada(s) de las determinaciones del Plan General de Ordenación...” es la de una Unidad de Actuación con un Sistema de Ejecución Privado para su gestión y ejecución, lo que implicaba la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la misma, al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles, afectación que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 98 TRLOTENC'00, debió hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	23/70

  
/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==



Asimismo, además de no estar previsto por el Plan General de Ordenación, tampoco procedía la expropiación, porque no se trataba de un Sistema General, sino de un Sistema Local. De tal modo, que de conformidad con el artículo 148 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, la obtención se debió llevar a cabo a través de las cesiones obligatorias y gratuitas que, de acuerdo con la ficha de la UA-VT-1, debían hacerse al Ayuntamiento en la gestión y ejecución del ámbito de suelo urbano no consolidado que constituía la UA-VT-1.

En cambio, si se pretendió alterar la delimitación de la unidad de actuación, como así se hizo posteriormente con la Modificación del P.G.O. de Las Palmas de G.C. en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana, el procedimiento tuvo que ser asumido con anterioridad al inicio de la tramitación del Convenio Expropiatorio. Sin dicha modificación no cabía la expropiación. Hacer lo contrario, mientras la determinación de planeamiento establecía la gestión de la UA-VT-1 por el sistema de ejecución privada, significaba contravenir las normas imperativas reglamentarias del planeamiento de ordenación que regulaban el régimen urbanístico objetivo del suelo y, por tanto las ESTIPULACIONES expropiatorias del convenio hacía que este fuera **NULO DE PLENO DERECHO, como consecuencia de "...limitación expresada en el artículo 236.5 del TR-LOTCyENC."** como así se advierte en el informe jurídico evacuado por la Técnico jurídica del Servicio de Planeamiento.

El meritado informe jurídico continúa diciendo lo siguiente:

**FUNDAMENTOS DE DERECHO MATERIAL**

Se trata de verificar si el documento objeto de estudio se acomoda a los distintos preceptos jurídicos que constituyen la legislación vigente aplicable en esta materia:

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	24/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad1270a0290007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1.- Artículo 236.3.b) del Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias- en adelante TRLOTENC'00.

*"Los Convenios se diferencian, por su contenido y finalidad, según que su objeto: Incluya o pueda tener como consecuencia o resultado posible modificaciones del planeamiento de ordenación en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado. Estos convenios sólo podrán ser preparatorios de las resoluciones precedentes".*

Estos convenios constituyen una manifestación de una actuación convencional frecuente en las Administraciones Públicas. Tienen por objeto la preparación de una modificación o revisión del Planeamiento en vigor, aunque el convenio o acto convencional de planeamiento se dirige a preparar y poner en marcha una alteración del Plan, el convenio constituye una realidad o acto preparatorio sustantivo independiente del procedimiento de modificación o revisión del Plan de que se trata, compartiendo exclusivamente el período de información pública.

Nada que objetar a la definición de un "convenio de planeamiento" o "preparatorio" que hace el artículo 236.b) TRLOTENC'00. Pero no se trata de "resoluciones precedentes" sino de resoluciones "procedentes". Es decir no de resoluciones "anteriores", "previas" o "preexistentes; sino de resoluciones "oportunas", "adecuadas", "apropiadas", "razonables" o "justas". Que, en este caso, no lo son.

Como "convenios de planeamiento" o "preparatorios" objetos de una actuación convencional frecuente que **"tiene por objeto la preparación de una modificación o revisión del Planeamiento en vigor...que "...se dirige a preparar y poner en marcha una alteración del Plan**, se reconoce que se está acordando la modificación de una circunstancia urbanística que haga posible, en el futuro, la legalidad de la decisión que se desea adoptar. El Convenio como acto sustantivo, por muy independiente que pueda ser del procedimiento de modificación del Plan, nunca podrá contener estipulaciones cuya viabilidad legal dependa de futuras modificaciones del propio plan de ordenación, ya que estas en el momento de ser adoptadas carecen de cobertura legal, al no basarse en instrumentos de planeamiento vigentes que las amparen.-

Lo que se pretende justificar en el informe jurídico no es viable legalmente por el simple motivo de que la supresión de la UA-VT-1, en una situación urbanística que, por pura definición, obliga al particular afectado, DISA, propietaria de los terrenos incluidos en el ámbito de suelo urbano no

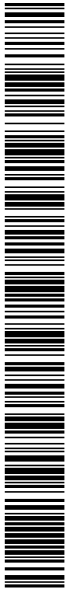
Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	25/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

consolidado, a hacer obligatoriamente las cesiones del suelo afectado por el vial y el espacio libre, no tiene en cuenta esta circunstancia. Antes de que se haga la modificación, el régimen jurídico aplicable es el que afecta al ámbito de la UA-VT-1 que, como tal, establece las cesiones voluntarios, obligatorias y gratuitas. Mientras esta circunstancia no cambie el convenio expropiatorio resulta contrario al ordenamiento jurídico y no podrá versar sobre materias no susceptibles de transacción. Siendo así, el convenio expropiatorio, como convenio de planeamiento que es, tendría que ser sometido a la condición suspensiva de que el instrumento definitivamente aprobado (la modificación que altera o suprime la delimitación de la UA-VT-1) haga posible el sistema de expropiación y, por ende, el cumplimiento del propio convenio.

En cuanto a la valoración de la “posibilidad, conveniencia y oportunidad” del Convenio, ya hemos hecho mención en el presente escrito de demanda (ordinal décimo)

### Prosigue el informe jurídico:

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO PROCESAL

En este apartado se hace una reseña del recorrido procesal, con expresión de los órganos administrativos competentes, que a partir de este informe deberá proseguir la tramitación de este convenio urbanístico:

5.- El texto inicial íntegro suscrito deberá someterse a información pública de conformidad a lo establecido en el artículo 237. 1 del TR-LOTCyENC:

*“Una vez negociados y suscritos los convenios sustitutorios de resoluciones, deberán someterse, cuando el procedimiento en el que se inscriban no prevea el trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad o en el de la Provincia, según proceda, y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un **período mínimo de veinte días**. En otro caso deberán figurar entre la documentación sometida, en el procedimiento, a la información pública propia de éste.”*

La publicación se produjo en el B.O.P. Las Palmas, número 4, viernes 9 de enero de 2015, por espacio de un mes ( **JST/AHA págs. 472-473 Expte. 2.5.74**):

83

1766

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	26/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
 ALCALDÍA  
 DIRECCIÓN GENERAL DE NUEVAS TECNOLOGÍAS  
 Y TELECOMUNICACIONES  
 Ref: JCS5apl-OFCINA DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA

000469



Edicto Número: 17

**ASUNTO:** Exposición pública.  
**S/REF.:** Escrito de fecha 02/01/2015

En contestación a su escrito referenciado en el asunto, en el que solicita se fije en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento el Edicto o Expediente indicado, se devuelve el mismo en unión de la certificación acreditativa de su exposición pública, así como, la certificación negativa de alegaciones al respecto.

Las Palmas de Gran Canaria, a 24 de febrero de 2015.-

LA JEFA DE SECCIÓN DE  
 GESTIÓN DE SOLICITUDES,

Josefa del Carmen Sosa Santana



1008754ad12700290007651a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	27/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
 ALCALDÍA  
 COORDINACIÓN GENERAL DE PRESIDENCIA Y SEGURIDAD

000470



JCSS/apf  
 N° 17

DOÑA JOSEFA DEL CARMEN SOSA SANTANA, JEFA DE SECCIÓN DE GESTIÓN DE SOLICITUDES, SEGÚN RESOLUCIÓN NÚMERO 1771/2014 DE 14 DE ENERO.

**C E R T I F I C A:** Que el Anuncio del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística, relativo información pública del expediente número 2.5.74, "Convenio Urbanístico expropiatorio a suscribir con la entidad mercantil Disa Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U.", ha estado expuesto al público en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento por término de UN MES desde el 09/01/2015 hasta el 10/02/2015.

Y para que así conste a petición del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística y surta los efectos, expido el presente, de conformidad con el artículo 7.6.7,d) y, en su caso, 7.6.8 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, (B.O.P. 89, de 23 de julio de 2004).

Con el Vº Bº del Coordinador General de Presidencia y Seguridad, por delegación de firma del Alcalde mediante Decreto 14881/2013, de 16 de mayo.

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==	PÁGINA	28/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad1270c0290007e51a1080e27P







000471



JCSS/apf  
Nº 17

DOÑA JOSEFA DEL CARMEN SOSA SANTANA, JEFA DE SECCIÓN DE GESTION DE SOLICITUDES. SEGÚN RESOLUCIÓN NÚMERO 1771/2014 DE 14 DE ENERO.

**CERTIFICA:** Que una vez consultado el fichero mecanizado del Registro General de Documentos resulta que, salvo error u omisión, en el mismo no consta la presentación de alegaciones o reclamaciones correspondiente a la información pública del expediente número 2.5.74, "Convenio Urbanístico expropiatorio a suscribir con la entidad mercantil Disa Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U.", durante el plazo de exposición pública del mismo por término de UN MES desde el 09/01/2015 hasta el 10/02/2015

Y para que así conste a petición del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística y surta los efectos, expido el presente, de conformidad con el artículo 7.6.7,d) y, en su caso, 7.6.8 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, (B.O.P. 89, de 23 de julio de 2004).

Con el Vº Bº del Coordinador General de Presidencia y Seguridad, por delegación de firma del Alcalde mediante Decreto 14881/2013, de 16 de mayo.

Y concluye

**CONCLUSIÓN**

En cuanto al enjuiciamiento del presente convenio, cabe señalar que, en virtud de los fundamentos de derecho material anteriormente expuestos, se ha acreditado la idoneidad y viabilidad del mismo:

Nada mas incierto que lo manifestado en el presente escrito, sobre la base de lo siguiente:

- En cuanto a la posibilidad, por estar contemplada en la Ley de Expropiación Forzosa la adquisición por mutuo acuerdo.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	29/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



En cuanto a la posibilidad, no cabe la expropiación forzosa, por lo tanto, la Ley de Expropiación Forzosa no es de aplicación.

- En cuanto a la oportunidad, por venir obligada la expropiación del suelo que se obtiene y convenir a las partes su pago en especie, sin abono de cantidad monetaria alguna por parte de la administración.

En cuanto a la oportunidad, la previsión de planeamiento vigente en el momento de la firma del convenio es la de cesión voluntaria y gratuita de los terrenos afectados por estar incluidos en una unidad de actuación que debe gestionarse y ejecutarse conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada previstas por el TRLOTENC'00. Consecuentemente, no existe obligación de expropiar el suelo mientras el planeamiento así no lo determine.

- Y en cuanto a la conveniencia, por ser de urgencia la obtención del suelo necesario para resolver los accesos al nuevo Palacio de Justicia, siendo la operación beneficiosa a los intereses municipales en tanto en cuanto ingresará con carácter inmediato la cantidad de 876.586,63 €.

En cuanto a la conveniencia, que el informe considera por ser urgente la obtención del suelo, como ya se ha comprobado por el transcurso del tiempo no ha sido tal. Ya que, hasta la fecha, con el Palacio de Justicia abierto desde hace más de 7 años, el vial sigue sin ser de titularidad municipal, y la operación no puede ser considerada beneficiosa para los intereses municipales con la simple entrega de la cantidad monetaria citada. Quedando mas que claro, que lo entregado a cambio de nada al Ayuntamiento le ha costado, y le va a costar, muchísimo mas de lo que NO ha recibido hasta la fecha.

**CONCLUSIÓN: El Convenio urbanístico firmado con DISA, ni es IDÓNEO ni es VIABLE. Ya que NO es acorde con el TRLOTENC'00; su objeto NO satisface el interés público urbanístico; NO se sujeta a las determinaciones de las Normas urbanísticas, y, por tanto, es NULO DE PLENO DERECHO por NO respetar el alcance, efectos y régimen jurídico que las mismas prevén.**

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	30/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad1270a0290007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**DUODECIMA.- Informe de la Dirección General de la Asesoría Jurídica sobre la aprobación inicial de convenio urbanístico expropiatorio con la entidad mercantil "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U.", para la obtención de parte de la parcela ocupada por la estación de servicio situada en la traseca del cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas estaciones de servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 12 de marzo de 2014 ( AJRB págs. 325-338 Expte. 2.5.74)**

Llegados a este punto hay que volver a insistir en que la necesidad, urgencia y obligación de expropiar los terrenos necesarios para la obtención del vial y el espacio libre que estaba previsto en el planeamiento, que fue el fundamento principal que sustentó la motivación del inicio del expediente, han desaparecido de la motivación. Ahora solo se habla de la reubicación de "determinadas" estaciones de servicio.

**POTESTAD DE LA ADMINISTRACIÓN PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONVENIO**

En consecuencia las partes gozan de plena libertad para pactar cualquier proyecto patrimonial con el que decidan comprometerse y vincularse recíprocamente siempre que su consentimiento recaiga sobre una causa y un objeto lícito y posible.

**"...siempre que su consentimiento recaiga sobre una causa y objeto lícito posible."**

Por todo lo dicho anteriormente, el consentimiento no recae sobre una causa y objeto lícito posible. Ni había la expropiación, ni la obtención del vial y el espacio libre, usado como "excusa", era tan urgente. El tiempo así lo ha determinado. Ni el vial ni el espacio libre, a día de hoy, mas de 5 años después de la firma del convenio, todavía no han sido cedidos al Ayuntamiento, ni por supuesto, la reubicación de las "determinadas" (en realidad "indeterminadas", ya que no se concretan en ningún lado) estaciones de servicio.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==	PÁGINA	31/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

En cambio DISA, sin ceder nada, ya ha obtenido la cesión de los terrenos del patrimonio público donde se ubica la estación de servicio de Obispo Romo-Altavista, y la recalificación del uso y el incrementos de los aprovechamientos de las otras dos estaciones de servicio de la Calle Eufemiano Jurado y Alcalde Díaz-Saavedra Navarro.

Todo ello, únicamente, hasta la fecha, a cambio de la entrega de la cantidad de 876.586,63 €, si tenemos en cuenta todo lo obtenido, a cambio, por DISA. Solo con las recalificaciones de uso e incremento de aprovechamientos, obtiene mas de 12.000 m2 edificables. Nos remitimos a los cálculos del valor de mercado de dichos incrementos con respecto al valor de expropiación del viario y el espacio libre para determinar qué era los mas conveniente para el interés general y, concretamente, para las arcas públicas.

Y, por supuesto, por si esto no fuera suficiente para cuestionar la causa, el objeto lícito posible no ha existido, ya que, según las determinaciones de planeamiento, el suelo debía ser obtenido por cesión obligatoria y gratuita como consecuencia de la gestión y ejecución de la UA-VT-1, mediante cualquiera de los Sistemas de Ejecución Privada que menciona la ficha urbanística de la unidad de actuación.

Tal y como refiere el informe del Director General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria,

II. O el artículo 111.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Publicas, que establece:

**"Los contratos, convenios, y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos, pudiendo la Administración Publica concretar clausulas y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarias al interés publico al ordenamiento jurídico o a los principios de la buena administración."**

Es evidente que, a pesar de que los "...negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales..." estén "...sujetos al principio de libertad de pactos...", los acuerdos pactados fueron contrarios al interés público (no se ha solucionado nada de lo que se pretendía; ni vial, ni espacio libre, ni

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	32/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270a0290007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12700290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

reubicación de estación de servicio alguna, ni se ha ejecutado las previsiones de planeamiento); al Ordenamiento Jurídico (no se respetaron las determinaciones de planeamiento vigente y se acordó sobre una previsión futura -la alteración de la UA-VT-1- que todavía no contaba con aprobación definitiva, ni tan siquiera con incoación de expediente de modificación); y, por supuesto, el principio de buena administración de los intereses públicos.-

En la misma línea del artículo 1255 del Código Civil, el artículo 88 de la LRJAP PAC, establece:

**“Las Administraciones Publicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de derecho público como de derecho privado, siempre que no sean contrarios al Ordenamiento Jurídico no versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tiene encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no a la resolución que les ponga fin.”**

Es la consecución del interés público lo que deber perseguir la Administración Pública, incurriendo si a así no fuera en desviación de poder.

El contenido del convenio remitido es conforme al Ordenamiento Jurídico, y persigue el interés público, por lo que el mismo se considera ajustado a Derecho.

No se puede estar más de acuerdo con la afirmación del informante, en el caso del primer párrafo de la valoración realizada en los dos párrafos anteriores. Pero también, no se puede estar más en desacuerdo con la opinión vertida en el segundo párrafo. El convenio que le es remitido al Sr. Director General de Asesoría Jurídica no es conforme al Ordenamiento Jurídico bajo ningún aspecto, Ni, por supuesto, persigue más interés que el que tiene DISA en relocalizar sus estaciones de servicio a cambio de esquilmar el patrimonio público y obtener grandes beneficios a cambio de prácticamente nada.

La firma de un convenio, como el que propone y se expone a la valoración jurídica de la Dirección General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento, a suscribir entre DISA y el Ayuntamiento de LPAGC, muestra claramente la desviación del poder por muchos motivos:

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	33/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>


- 1º. Lo inconsistente de las tasaciones realizadas.
- 2º. Lo acordado en cuantos a las recalificaciones de las parcelas propiedad DISA.
- 3º. La transmisión de propiedades de titularidad municipal a DISA sin respetar el procedimiento establecido para ello.
- 4º. La no reubicación de las estaciones que están situadas en el centro urbano
- 5º. La propuesta de una mera cesión de uso de un trozo de viario que ni siquiera está recogido en el planeamiento.
- 6º. El uso de la vía de la expropiación cuando el planeamiento establecía el Sistema de Ejecución Privada para la obtención voluntaria y gratuita de los terrenos afectados por la Unidad de Actuación, etc, etc, etc.;

Todo ello pone claramente de manifiesto que el Convenio Urbanístico y su contenido constituye y claro ejemplo de **DESVIACIÓN DE PODER**. El núcleo esencial de toda la operación urbanística, proyectada sobre un modificación de planeamiento futura es ilegal y contraria a Derecho. La motivación se basa, única y exclusivamente, en la firma de un Convenio Urbanístico cuyo contenido y pactos son ilegales porque el planeamiento no recoge la posibilidad de la expropiación, y la obtención de los sistemas locales, de acuerdo con lo establecido por el artículo 148 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, vigente en aquel momento, se debía llevar a cabo a través de las cesiones obligatorias y gratuitas que, de acuerdo a la ordenación urbanística, debían hacerse al Ayuntamiento en la gestión y ejecución de ámbitos de suelo urbano no consolidado.-

Asimismo, como ya se ha demostrado las contraprestaciones que se proponen son ajenas al interés general y a los intereses de los ciudadanos de Las Palmas de Gran Canaria, que han de presidir los criterios de ordenación del planeamiento urbanístico, por lo que el contenido del Convenio sería NULO de PLENO DERECHO.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==	PÁGINA	34/70

  
/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

**DEL INFORME JURÍDICO EMITIDO POR EL SERVICIO DE URBANISMO.**

Examinado el informe jurídico que consta en el expediente remitido, suscrito el día 24 de febrero de 2014, y las disposiciones legales que en el mismo se relacionan se considera el mismo ajustado a Derecho, asumiéndolo la Asesoría Jurídica como propio en todos sus términos.

Para valorar la afirmación del párrafo anterior realizado por la Dirección General de la Asesoría Jurídica, nos remitimos a las conclusiones que hicimos en el apartado anterior que trata sobre el informe emitido por la Asesoría jurídica del Servicio de Planeamiento. **El Convenio urbanístico firmado con DISA, ni es IDÓNEO ni es VIABLE. Ya que NO es acorde con el TRLOTENC'00; su objeto NO satisface el interés público urbanístico; NO se sujeta a las determinaciones de las Normas urbanísticas, y, por tanto, es NULO DE PLENO DERECHO por NO respetar el alcance, efectos y Régimen Jurídico que las mismas prevén.**

Finaliza el referido informe

**VII. CONCLUSIONES**

Visto el expediente remitido para la formalización de convenio entre el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y Disa Servicios Petrolíferos SAU, con el informe jurídico que lo sustenta, con la salvedad de que la fiscalización previa, a su sometimiento a la autorización de la Junta de Gobierno debe hacerla la Intervención General, esta Asesoría Jurídica informa favorablemente el mismo.

Totalmente en desacuerdo con el informe favorable emitido por todas las cuestiones expuestas hasta el momento, salvo con la mención a la necesidad de que deba existir una fiscalización previa de la Intervención General que analizamos a continuación. No consta, como hemos dicho, el análisis de la situación urbanística de los terrenos que son objeto de convenio. Particularmente, de los terrenos afectados por el vial y el espacio libre, cuya obtención, insistimos fue el origen de todo este proceder.-

Tras leer el informe favorable de la Dirección General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, cabe decir que se limita a dar el visto bueno al informe anterior, sin que exista un detenido análisis de la realidad urbanística vigente, las estipulaciones del convenio y el resultado final que se propone del convenio.-

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	35/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



108754ad1270a0290007e51a1080e27P

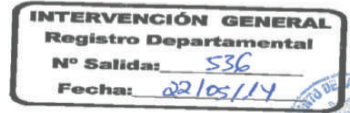


COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**DECIMOTERCERO.- Informe de la Intervención General, Servicio de Gestión Jurídica, sobre la aprobación del texto inicial del convenio urbanístico expropiatorio a suscribir con la entidad mercantil "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U.", para la obtención de parte de la parcela ocupada por la estación de servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas estaciones de servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 21 de mayo de 2014 ( PGA/CCP págs. 377 Expte. 2.5.74)**

Como consecuencia de la advertencia realizada por la Dirección General de la Asesoría Jurídica, el Jefe del Servicio de Planeamiento, Sr. Setián Tamés, con fecha 29 de abril de 2014, y Registro de Entrada, número 573, en el Servicio de Intervención General de fecha 5 de mayo de 2014, remite solicitud de informe al Servicio Jurídico-Económico de Intervención General ( JST/AHA/MJTN págs. 376 Expte. 2.5.74).

Con fecha 22 de mayo de 2014, la Vice-interventora informa al Servicio de Planeamiento de que debe ser el órgano de gestión presupuestaria el que emita el informe solicitado.



**ASUNTO:** APROBACIÓN DEL TEXTO INICIAL DEL CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO A SUSCRIBIR CON LA ENTIDAD DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.U", PARA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

Examinado el remitido, y a efectos de completar debidamente el expediente, se deberá aportar la siguiente documentación:

- Informe del Órgano de Gestión Presupuestaria. (Base 39ª del vigente Presupuesto General)

Se devuelve el expediente, a los efectos de que se proceda a la aportación de la documentación señalada, y posterior remisión a esta Intervención General para su debida fiscalización.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	36/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

DECIMOCUARTO. Del informe del órgano de gestión presupuestaria sobre la aprobación del texto inicial del convenio urbanístico expropiatorio a suscribir con la entidad mercantil "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U.", para la obtención de parte de la parcela ocupada por la estación de servicio situada en la trasera del cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas estaciones de servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 21 de mayo de 2014 ( HGA/CCP págs. 381-382 Expte. 2.5.74)

De dicho informe hemos de destacar que se hace mención a que



Entre las compensaciones a realizar por esta entidad se encuentra la aportación de una parcela en la Vega de San José valorada en 1.675.922,39 €, que aún no ha sido adquirida. Según informa el Servicio de Urbanismo con fecha 12 de junio de 2014:

"1.- La Adquisición por el Ayuntamiento del solar urbano en la calle Alicante, barrio de la Vega de San José, en este término municipal, no implica ningún gasto para esta administración por tratarse de una cesión urbanística obligatoria y gratuita a formalizar por el Gobierno de Canarias.

2.- La regularización jurídica y registral de la citada parcela forma parte de un expediente en el que se contempla la formalización en documento inscribible de la cesión de la finca registral resto a este Ayuntamiento, que corresponde a los inmuebles de cesión urbanística obligatoria y gratuita.

En cuanto a la tramitación del expediente constan emitidos los informes previos de ambas administraciones, previéndose la formalización de la transmisión en el curso de este año."

En caso de que esta adquisición no llegara a realizarse, para la adaptación del presente Convenio, la Corporación deberá adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento, desde el punto de vista presupuestario, de la regla de gasto, del principio de estabilidad presupuestaria, así como del plan de ajuste aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de marzo de 2012, autorizado por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas el día 30/04/12, y revisado por acuerdo plenario de 25 de septiembre de 2013.

Las Palmas de Gran Canaria, a 18 de junio de 2014.



LA TÉCNICO SUPERIOR DE  
GESTIÓN PRESUPUESTARIA

*Heliodora Garvía*  
Heliodora Garvía Arrogante

Al referirse a que "en caso de que esta adquisición (parcela de la Vega de San José) no llegara a realizarse, para la adaptación del presente Convenio, la Corporación deberá adoptar las medidas necesarias par el CUMPLIMIENTO, desde el punto de vista presupuestario, DE LA REGLA DE GASTO, del PRINCIPIO DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA, así como del PLAN DE AJUSTE aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de marzo de 2012,...", tendremos que acudir al texto de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera para aclarar nuestro punto de vista,  
Artículo 3 Principio de estabilidad presupuestaria

1. La elaboración, aprobación y ejecución de los Presupuestos y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de los distintos sujetos comprendidos en el ámbito de

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	37/70

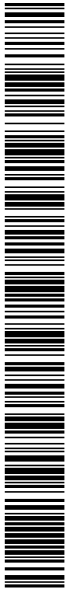


/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270c0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

aplicación de esta Ley se realizará en un marco de estabilidad presupuestaria, coherente con la normativa europea.

2. Se entenderá por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural.

3. En relación con los sujetos a los que se refiere el artículo 2.2 de esta Ley se entenderá por estabilidad presupuestaria la posición de equilibrio financiero.

Artículo 12 Regla de gasto

1. La variación del gasto computable de la Administración Central, de las Comunidades Autónomas y de las Corporaciones Locales, no podrá superar la tasa de referencia de crecimiento del Producto Interior Bruto de medio plazo de la economía española.

El Plan de Ajuste prevé hacer importantes esfuerzos en el control del gasto. Por ejemplo, el Ayuntamiento, reduce su presupuesto en 2013, en 16 millones de euros con respecto a 2012. Teniendo en cuenta los esfuerzos que el Ayuntamiento debe hacer, a los que se ve avocado para tratar de controlar el gasto, la técnico de gestión presupuestaria menciona e insiste en lo manifestado en el informe del servicio de urbanismo, de fecha 12 de junio de 2014.


"1.- La Adquisición por el Ayuntamiento del solar urbano en la calle Alicante, barrio de la Vega de San José, en este término municipal, no implica ningún gasto para esta administración por tratarse de una cesión urbanística obligatoria y gratuita a formalizar por el Gobierno de Canarias.

La afirmación "No implica ningún gasto para esta Administración por tratarse de una cesión urbanística obligatoria y gratuita...", lleva a deducir que uno de los motivos que avalan la operación, es la cesión obligatoria y gratuita. Esta circunstancia se produce en el tiempo, pero con el hándicap de que finalmente la parcela no podrá ser utilizada según la previsión de la propuesta de Convenio. **Lo que obligará a la Administración a buscar alternativas para satisfacer un acuerdo que nunca debió de producirse por ser inoportuno, inconveniente e imposible.**

La previsión era que con la parcela de la calle Alicante, obtenida gratuitamente, se cumpliera la regla de gasto para llegar a un acuerdo con DISA. Por dicho motivo, el órgano de gestión presupuestaria lo informa favorablemente, porque se entiende que la operación no costará dinero a las

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	38/70

  
/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

arcas públicas y, además, DISA paga una cantidad de dinero que se ingresan para, según propias palabras de la técnico de gestión presupuestaria, "aplicarse al presupuesto municipal y dedicarse a la realización de gastos de naturaleza acorde a ellos."

En todo caso, se incluye en el informe que

En caso de que esta adquisición no llegara a realizarse, para la adaptación del presente Convenio, la Corporación deberá adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento, desde el punto de vista presupuestario, de la regla de gasto, del principio de estabilidad presupuestaria, así como del plan de ajuste aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de marzo de 2012, autorizado por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas el día 30/04/12, y revisado por acuerdo plenario de 25 de septiembre de 2013. Las Palmas de Gran Canaria, a 18 de junio de 2014.



LA TÉCNICO SUPERIOR DE  
GESTIÓN PRESUPUESTARIA

*Heliadora*

Heliadora Garvía Arrogante

Dicha circunstancia se produjo, ya que la adquisición llegó a realizarse pero la parcela obtenida no pudo ser destinada conforme a la previsión que recogía el Convenio. Por lo que la Corporación, conforme a lo estipulado en el informe del Órgano de Gestión Presupuestaria, debió adoptar las medidas necesarias para cumplir, desde el punto de vista presupuestario, con la Regla de Gasto, con el Principio de Estabilidad Presupuestaria, así como con el Plan de Ajuste aprobado por el Pleno. Nada de esto se hizo.

**Así las cosas, se decide asumir el cambio de circunstancias con respecto a lo pactado en el convenio firmado en 2015, con la propuesta de una Adenda, con la que se adopta la decisión de cambiar la parcela de la Vega de San José por la Parcela sita en la rotonda doctor Luis Navarro Pérez que da acceso al Cementerio de San Lázaro.-**

Así, sin más, sin control previo del Órgano de Gestión Presupuestaria, sin tasación contradictoria por parte del Ayuntamiento, dando por buena la tasación realizada por DISA, sin los preceptivos informes jurídicos, sin pronunciamiento de la Dirección General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento, etc., etc., etc...; y como corolario, se hace una modificación que prevé la expropiación de la ESR-16 que costará un dinero que tampoco se contempla en ningún estudio de viabilidad económica de la decisión tomada.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck11RWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	39/70



/TW2HorRnuNck11RWdt6iw==

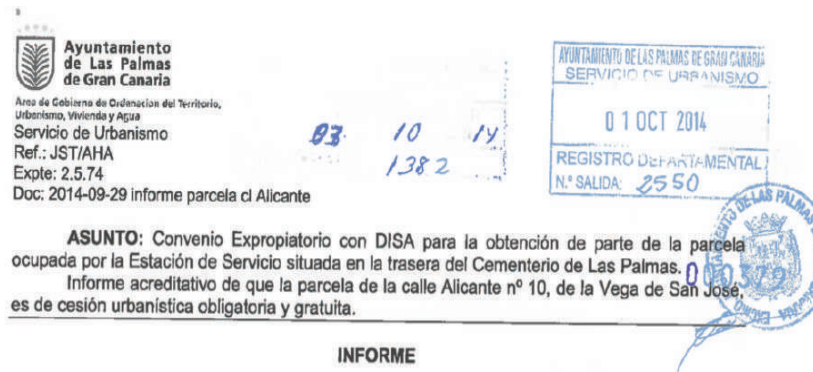
1006754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Y con claro perjuicio a los intereses de PEDRUZCOS OIL, S.L., explicados en la alegación previa del presente escrito, propietaria de una parcela en dicha zona, y quien se le deniega el otorgamiento de una licencia para construcción de un estación de servicio.-

**DECIMOQUINTO.- Informe del Servicio de urbanismo acreditativo de que la parcela de la calle Alicante, nº 10, de la Vega de San José, es de cesión urbanística obligatoria y gratuita, de fecha 29 de septiembre de 2014 ( JST/AHA págs. 384-386 Expte. 2.5.74)**

Sobre la base del informe evacuado por la Técnico Superior de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con fecha 18 de junio de 2014, en la que advierte de lo siguiente; "En caso de que esta adquisición (parcela de la Vega de San José) no llegara a realizarse, para la adaptación del presente Convenio, la Corporación deberá adoptar las medidas necesarias par el CUMPLIMIENTO, desde el punto de vista presupuestario, DE LA REGLA DE GASTO, del PRINCIPIO DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA, así como del PLAN DE AJUSTE aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de marzo de 2012,...", se redacta Informe por parte del Técnico Superior de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, el cual es firmado por el Jefe del Servicio de Urbanismo, D. José Manuel Setién Tamés, con fecha 29 de septiembre de 2014, para acreditar que la parcela sita en la calle Alicante, número 10, de la Vega de San José, es de cesión obligatoria y gratuita.



**ASUNTO:** Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas. Informe acreditativo de que la parcela de la calle Alicante nº 10, de la Vega de San José, es de cesión urbanística obligatoria y gratuita.

**INFORME**

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	40/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Como ya se ha dicho anteriormente, lo estipulado en el convenio dejaba la puerta abierta a la cesión futura de la titularidad del vial y el espacio libre, tan urgentes y necesarios de obtener para los intereses municipales y el adecuado desarrollo del planeamiento, al cumplimiento de la obtención de esta parcela por parte del Ayuntamiento, y su posterior cesión a DISA.-

**El hecho es que la adquisición de la parcela de la Vega de San José no se produjo.** A pesar de que el Jefe de Servicio de Planeamiento, Sr. Setián Tamés, en el informe referido, deja meridianamente claro que su obtención es gratuita, lo cual es cierto, el tiempo ha terminado demostrando que fijar una condición como la que fijó posteriormente el Convenio que se firmó, donde se sometía al cumplimiento de la obtención por el Ayuntamiento de la parcela de San José y la posterior cesión a DISA, no cumplía con los requisitos necesarios para justificar la oportunidad, conveniencia o posibilidad de lo pactado, a la hora de obtener lo que era tan necesario para el Ayuntamiento. Lo que evidencia que dicho acuerdo era nefasto para los intereses municipales y muy conveniente a los de DISA:

4-4).- El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

4-5).- El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

4-6).- Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

4-7).- En el plazo máximo de seis meses, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento a DISA, esta última deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

La cuestión que se plantea a partir de ese momento, cuando el Ayuntamiento se ve en la necesidad de buscar otro emplazamiento para cumplir con lo pactado, es si se darían las premisas necesarias para considera cumplido el interés general y de la Corporación, y si con la adopción de las nuevas medidas y la ADENDA al convenio se podía lograr arreglar el descomunal despropósito.-

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck11RWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	41/70



/TW2HorRnuNck11RWdt6iw==

1008754ad12700220007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**DECIMOSEXTO.- Informe del Servicio de Urbanismo acreditativo de que el servicio asume como propias las valoraciones externas recogidas en el convenio, de fecha 29 de septiembre de 2014 ( JST/AHA págs. 388-389 Expte. 2.5.74)**

V.- A petición del servicio jurídico económico de Intervención General y para su incorporación al expediente del asunto de referencia, se informa que este jefe de servicio ha incorporado al expediente, asumiendo como propias, las valoraciones externas emitidas tanto a petición de este Ayuntamiento como a petición de la entidad DISA.

El servicio asume como propias las valoraciones externas realizadas que, como ha quedado comprobado, están mal hechas. Damos por reproducidas las alegaciones del ordinal noveno del presente escrito.-

**DECIMOSEPTIMO.- Informe del servicio de urbanismo acreditativo de que se ha incorporado al texto del convenio la superficie que es objeto de expropiación, de fecha 29 de septiembre de 2014 ( JST/AHA págs. 390-391 Expte. 2.5.74)**

VI.- La estipulación primera del convenio queda con la siguiente redacción:

*PRIMERA.- Las partes fijan de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Diaz-Saavedra Navarro y propiedad de "DISA", de 1.224,99 m2, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente en las estipulaciones tercera y cuarta:..."*

Si bien es cierto que, a requerimiento del servicio jurídico económico de Intervención General, el Servicio de Planeamiento se ve obligado a incorporar la superficie total objeto de expropiación, (cosa que hasta el momento no aparecía reflejada en el mal llamado convenio expropiatorio con DISA, dando lugar a todo tipo de inconcreciones sobre lo que DISA debía dar a cambio de lo que recibía) no es menos cierto que, aún concretando dicha superficie, los acuerdos inmediatos a cumplir por ambas partes recogidos en la estipulación cuarta del convenio que, finalmente, resultó firmado por las partes, como ya se verá mas adelante, en nada refleja lo que se dice en el EXPOSITIVO "V" del Convenio, como se puede apreciar a continuación:

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	42/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

V.- El exponen "V" del convenio queda con la siguiente redacción:

*"V.- Que se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la mayor parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a Espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio.*

*El resto del suelo que no se adquiere, cuya propiedad mantiene DISA, quedará configurado como una parcela en esquina entre la citada prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, destinada a uso terciario.*

***La superficie total objeto de expropiación es de 1.224,99 m2."***

Según el citado exponiendo se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la mayor parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio. De esta nueva redacción de los motivos por los cuales se hace necesaria la inmediata adquisición del suelo afectado por el vial y el espacio libre, no puede generar otro sentimiento que la más absoluta perplejidad.-

Y esto es así por varios motivos:

1º. El motivo principal, en un principio (en aquella lejana fecha de 2013) – según los informes evacuados por el Jefe de Servicio de Planeamiento, así como el resto de informes técnicos y jurídicos que avalaron la propuesta en su momento, que es, ahora, el que también firma este informe-, de la NECESIDAD de obtener INMEDIATAMENTE el suelo afectado por el vial y el espacio libre, que OBLIGABA a la Administración a ADQUIRIR por EXPROPIACIÓN, NO era otro que el literal que se muestra a continuación, extractado del apartado SEGUNDO del informe de Propuesta de Convenio firmado por el Jefe del Servicio de Urbanismo, don José Manuel Setién Tamés, con fecha 20 de mayo de 2013:

100

1783

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	43/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad12700290007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

espacio libre. Asimismo se verifica que no sólo existe la obligación de adquirir, sino la necesidad actual motivada por la inminente apertura del nuevo Palacio de Justicia de la calle Málaga, con el consiguiente aumento de la circulación de vehículos.

En cambio, cuando es inminente la apertura del Palacio de Justicia, y se hace evidente que la obligación de adquirir y la necesidad NO es tanta, la motivación que, en realidad no es mas que una simple excusa que en nada sustenta la exigencia de la Ley de que el interés general quede debidamente demostrado, se trasmuta a la

*finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio.*

Es decir, lo que se busca no es la justificación motivada de donde radica el verdadero interés general de la operación que provoca la INMEDIATA NECESIDAD de ADQUIRIR por EXPROPIACIÓN los suelos afectados y que, a su vez provoca la OBLIGACIÓN de ADQUIRIR por parte del Ayuntamiento. Estas razones, si nos fijamos bien, y analizamos los tempos del proceso, NO existen. Tanto es así, que el mejor juez que todo lo juzga de forma ecuaníme, el tiempo, demuestra que ninguno de estos motivos existían en realidad. Que la única persona que, hasta la fecha, se ha beneficiado de tamaño despropósito a sido DISA. Mientras, el Ayuntamiento, sigue asumiendo incomprensibles obligaciones para obtener, siempre según los informes del Sr. Setién, 1.224,99 m2 que, a pesar de la NECESIDAD, la INMEDIATEZ y la OBLIGACIÓN de ser adquiridos, todavía NO se sabe donde se encuentran. Pero eso sí, DISA ya ha obtenido mas de lo que se merecía y todavía persigue obtener más. Y esto ocurrirá si no se para a tiempo lo que se pretende hacer con la modificación que se ha plateado, la cual trae causa de todo este embrollo.

2º. La pretensión de beneficiar a un ente privado como es DISA, es tan descarada, que la NECESIDAD e INMEDIATEZ para obtener los terrenos No se traduce en unas Estipulaciones que recojan la obligación de cesión de la titularidad una vez firmado el Convenio.

Cuando la lógica de la negociación -que, no olvidemos, lo que tenía que proteger era el interés general- debió conducir a un escenario, donde DISA

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	44/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12700290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>


debió transmitir la propiedad de los 1.244,99 m2 en cumplimiento de lo que debió ser, como se expresa en la ESTIPULACIÓN TERCERA de la propuesta, un "Acto efectivo a la firma del Convenio", se estipuló que; a cambio de 876.586,63 €, y la ridícula cesión de uso de un vial, cesión que **NUNCA** se llevó a cabo, que discurriría pegado a la tapia del cementerio, con un ancho ridículo de 3,50 metros (vial ilegal no recogido en el planeamiento municipal, lo que hacía imposible el acuerdo); DISA obtuviera la cesión de los terrenos de la Estación de Obispo Romo-Altavista y la recalificación de las parcelas de su propiedad con un incremento edificatorio de casi 12.500 metros cuadrados.

Pero a la hora de la verdad, el momento crucial en el que tanta urgencia y necesidad de la Administración Pública, que motivaba la obligación de expropiar, se debió ver recompensada con el "Acto efectivo a la firma del Convenio" de la cesión de los famosos 1.224,99 m2, estipulación que debió quedar recogida en la propuesta de Convenio, el Sr. Setién, Jefe de Servicio, decide introducir en su propuesta, que luego se convertirá en la redacción definitiva del Convenio que se firmó, la ESTIPULACIÓN CUARTA.7, la cual pospone la obtención de lo que era tan necesario de obtener, con absoluta inmediatez y que, a la vez, justificaba la obligación de adquirir por parte del Ayuntamiento

*4-7.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.*

O sea que DISA, después de haber obtenido, prácticamente, todo lo obtenible -ya ha quedado demostrado con la tasación de ACTÚA, que no existe la necesidad de ceder la parcela de la Vega de San José (ahora la parcela de la Rotonda doctor Luis Navarro Pérez que da acceso al Cementerio de San Lázaro), los técnicos municipales promueven y avala la posposición de la obtención de lo que era tan necesario y urgente para el desarrollo urbanístico de la ciudad, al cumplimiento de una condición futura (trámite de cesión de la propiedad de la parcela comprometida). Pero, además, somete, además, dicha condición, a que la cesión de la titularidad de los 1.224,99 m2 nunca se haga antes de que hayan pasado seis meses (sic) desde que DISA haya obtenido la licencia para montar la estación de servicio.-

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	45/70
 /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==			

**¿Dónde quedan ahora los conceptos de posibilidad, oportunidad y conveniencia?**

**Oportunidad:** Con fecha 8 de Abril de 2013 y registro general número 54.365 tiene entrada en el Ayuntamiento escrito, dirigido por don Bernabé Rodríguez Pastrana, en nombre y representación de la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SA, mediante la cual eleva propuesta de convenio para la reubicación de determinadas Estaciones de Servicio.

Ni siquiera se consideró que fuera un “acto efectivo a la firma del convenio” la obligación de reubicar las “determinadas” estaciones de servicio. Y, como hemos dicho, DISA continúa en la actualidad explotando la estación de servicio que se encuentra en la trasera del cementerio. La reubicación NO era tan urgente.-

Y, en cuanto a la estación de servicio sita en la Plaza de Nuestra Señora de los Reyes, en la estipulación primera 3.2 se recoge que

**3.2. El cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Aguilar.  
El uso es modificado a Uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicios.**

Cuando se hablaba de reubicación, lo cierto es que en el lugar seguirá una estación, aunque sea pequeña... por más que en la Memoria de la Modificación Menor del SG-14 (pag. 8 apartado 4.1 de la Memoria), se habla de reubicar las Estaciones de Servicio Fuera de los Núcleos Urbanos Colmatados como algo prioritario en la ordenación del municipio y luego se permiten proponer algo como lo de la cláusula 3.2 de la Estipulación Primera del Convenio. Es evidente que dejar “una pequeña Estación de Servicio” para nada cumple con la idea de reubicación que se pretende hacer creer como motivación del interés general y, por tanto, con la necesidad de hacer lo que se hizo.

Y mucho menos concuerda con la motivación de la modificación del Convenio del que dicen trae causa la modificación del SG-14 “Cementerio de San Lázaro” que actualmente se propone para justificar la recalificación de los terrenos que se pretende ceder a DISA en sustitución de los que no se pudieron dar en la Vega de San José. La conclusión de todo ello, es que se está haciendo planeamiento a la carta para beneficiar los intereses de DISA, sin que el interés público reciba algo que realmente compense todo lo entregado a cambio.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	46/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad12700220007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**DECIMOCTAVO.- Propuesta de acuerdo a la Junta de Gobierno de la Ciudad del texto inicial del convenio, de fecha 29 de septiembre de 2014 ( JST/AHA págs. 392-407 Expte. 2.5.74)**

El Servicio de Planeamiento eleva la cuestión a la Junta de Gobierno de la Ciudad.-

**DECIMONOVENO.- Informe de la Intervención General a la propuesta de aprobación del texto inicial del convenio urbanístico expropiatorio a suscribir con la entidad DISA, de fecha 2 de diciembre de 2014 (PGA/CCP págs. 408-410 Expte. 2.5.74) en comparativa con lo manifestado en el informe aclaratorio a las apreciaciones del informe de la Viceinterventora de fecha 3 de diciembre de 2014, emitido por el Jefe del Servicio de Planeamiento, D. José Manuel Setién Tamés. ( JST/AHA págs. 411-413 Expte. 2.5.74)**

**En dicho informe se hace constar**



**Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria**  
 Área de Gobierno de Hacienda, Patrimonio y Contratación  
**INTERVENCIÓN GENERAL**  
 Gestión Jurídica  
 Ref. PGA/CCP

**INTERVENCIÓN GENERAL**  
**Registro Departamental**

Nº Salida: 1509

Fecha: 05/12/14

**ASUNTO:** APROBACIÓN DEL TEXTO INICIAL DEL CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO A SUSCRIBIR CON LA ENTIDAD DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.U", PARA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.



**Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria**  
 Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua  
**Servicio de Urbanismo**  
 Ref.: JST/AHA  
 Expte. 2.5.74  
 Doc: 2014-12-03 informe valoraciones

0004



**ASUNTO:** Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas. Informe aclaratorio a las apreciaciones del informe de la viceinterventora.

**INFORME**

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	47/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



## CONSIDERACIONES

Según el artículo 214 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, todo acto, documento o expediente susceptible de producir derechos u obligaciones de contenido económico o movimiento de fondos de valores esta sujeto a fiscalización previa.

Sobre esta consideración volveremos cuanto analicemos la Adenda del Convenio. Documento cuya propuesta de cesión de la nueva parcela en la rotonda que el Servicio de Planeamiento propone realizar mediante su obtención con la Modificación del SG-14, **NO SOLO NO SE FISCALIZA PREVIAMENTE, SINO QUE NI SIQUIERA SE FIRMA.**

**Hemos de manifestar que se incumple flagrantemente lo estipulado por el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.**

Mediante el "pago en especie" el expropiado, en lugar de recibir una cantidad de dinero por la indemnización expropiatoria, recibe a cambio un bien o derecho "de valor equivalente".

En la legislación sectorial actualmente vigente, dicha posibilidad es admitida con carácter general por el artículo 117.2 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, cuando declara que "en todas las expropiaciones, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio, por acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente"

Atendiendo a lo anteriormente expuesto, deberá quedar acreditado en el expediente que el bien o derecho que el expropiado recibe y el bien o derecho expropiado tengan "valor equivalente".

Reiteramos el contenido del informe de Doña Fayna Navarro García, arquitecta, de ACTUA VALORACIONES, S.L., con fecha 22 de junio de 2020, por encargo de la entidad mercantil PEDRUZCOS OIL S.L. con C.I.F. B-35.707.199, en el que manifiesta,

### 6.7. CONCLUSIONES

*El resultado municipal del Convenio Urbanístico Expropiatorio y la posterior Adenda al mismo, se refleja en el siguiente cuadro:*

105

1788

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	48/70

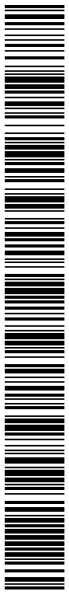


/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad12700220007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad12700220007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

CONCEPTO	PARCELA	INMUEBLES
EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	
COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	
	San Lázaro	
	C/ Eufemiano Jurado (ES)	
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	

Según los valores calculados por esta técnico en los informes anexos a éste, el valor de expropiación quedaría compensado con los siguientes inmuebles:

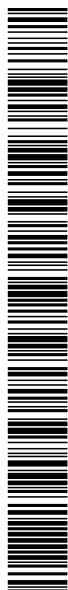
Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	49/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA
VALOR DE EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	664.603,38 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	1.764.880,13 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €
	<b>TOTAL</b>		<b>3.651.609,07 €</b>

### 3.7.1. CONCLUSIÓN FINAL

Por tanto, **NO ES NECESARIA LA APORTACIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN EL ACCESO AL CEMENTERIO DE SAN LÁZARO, como compensación y sustitución de la parcela prevista, situada en la Vega de San José, por la imposibilidad, por parte del Ayuntamiento, de poder aportar ésta última, la cual motivó la Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio PARA COMPENSAR EL VALOR DE EXPROPIACIÓN del suelo destinado a vial y espacio libre.**

De la anterior valoración se deduce que la premisa del artículo 117.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución de Planeamiento en Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, no se cumpliría si se cediera a DISA la parcela prevista por el Convenio. Queda acreditado que la operación de pago en especie que consta en el expediente, y la operación de cesión de terrenos municipales a favor de DISA, refleja que el valor recibido por ésta última, y el valor de lo expropiado recibido por el Ayuntamiento, con la cesión de la Estación de Servicios de Obispo Romo-Altavista, y la recalificación de la edificabilidad y el uso de las parcelas propiedad de DISA, cubriría perfectamente el "valor equivalente" entre ambos bienes, el entregado y el recibido, sin necesidad de ulteriores cesiones por parte del Ayuntamiento.

### Prosigue el informe de Intervención

Con respecto al resto de las parcelas afectadas por este expediente (Estación de Servicios de la calle Obispo Romo y Estación de Servicios de la calle Eufemiano Jurado) no consta informe de valoración emitido por la propia Administración o a instancias de esta.

Por tanto, bajo esa premisa, el principio del "valor equivalente", de carácter esencial, podría verse afectado por esa circunstancia.

No obstante, y a efectos de paliar esa coyuntura, figura en el expediente informe del Servicio de Urbanismo, de fecha 29/10/2014, en donde expresamente se recoge que la Jefatura del Servicio asume "...como propias las valoraciones externas emitidas tanto a petición de este Ayuntamiento como a petición de la entidad DISA...."

107

1790

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	50/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

Por el contrario, el informe del Servicio de Planeamiento, recoge

**VII.- Sobre las valoraciones.**

En primer lugar se hace constar que la apreciación de la viceinterventora, cuando se refiere a la valoración de la Estación de Servicios de la calle Obispo Romo como no emitida por la propia Administración o a instancia de esta, es errónea, ya que la valoración sí se ha realizado a instancias de esta administración como se ha hecho constar en el punto anterior.

Y con relación a la valoración de la Estación de Servicio de la calle Eufemiano Jurado se informa que se ha asumido como propia la valoración externa aportada por DISA, dado que se ha demostrado su validez por comparación con las valoraciones externas realizadas a instancias de esta Administración. Hemos de insistir en el hecho de que se trata de valoraciones de Estaciones de Servicio que por su especificidad demandan la participación de técnicos especializados, que en este caso se encuentran además avalados por una sociedad de tasación de reconocida trayectoria.

Es tanta la prisa que tienen en cerrar el acuerdo "beneficioso" para el Ayuntamiento, que el Servicio de Planeamiento, asume como propia la valoración externa aportada por DISA, **sin realizar valoración contradictoria**, con la excusa sin sustento legal alguno, que citamos textualmente; *"..., dado que se ha demostrado su validez por comparación con las valoraciones externas realizadas a instancias de esta Administración."* Y continúa aseverando que; *"hemos de insistir en el hecho de que se trata de valoraciones de Estaciones de Servicio que por su especificidad demandan la participación de técnicos especializados, que en este caso se encuentran además avalados por una sociedad de tasación de reconocida trayectoria."*

**Prosigue el informe de Intervención**

En cuanto al compromiso que el Ayuntamiento adquiere con el expropiado sobre la aportación de la parcela de San José, valorada en 1.675.922,39 € y de titularidad actual del Gobierno de Canarias, consta en el expediente informe del Servicio de Urbanismo, de fecha 29/09/14, acreditativo de su carácter de cesión urbanística obligatoria y gratuita a esta Administración, pendiente de materializar.

No obstante dicho carácter, consideramos que esa circunstancia de falta de perfección de la cesión, podría, en su caso, afectar al principio de condicionar la relaciones que se derivan de un acuerdo al cumplimiento de partes ajenas al mismo.

Según el apartado 3 del artículo 7 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera:

*"...los contratos y los convenios de colaboración, así como cualquier otra actuación de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley que afecten a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera..."*

**En cambio, el Servicio de Planeamiento considera que**

**VIII.- Sobre la falta de perfección de la cesión de la parcela de la Vega de San José.**

Tan sólo insistir en que se trata de una parcela de cesión obligatoria y gratuita, circunstancia reconocida por el Gobierno de Canarias como titular registral actual, estando pendiente únicamente de la formalización de la transmisión. Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	51/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270c0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

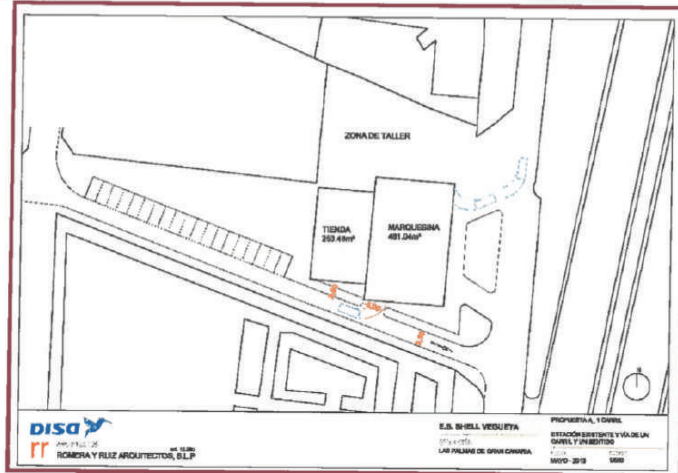
O sea, según el Jefe de Servicio de Planeamiento, ya no se fija plazo para la obtención de lo que era tan necesario, urgente y obligatorio obtener (vial y espacio libre) para el adecuado desarrollo urbanístico de la sociedad y, de paso, reubicar las estaciones de servicio fuera de los núcleos urbanos colmatados. Se trata de justificar lo injustificable, se viene a decir que no debe preocupar lo que va a pasar. O sea, da igual cuánto tiempo pueda tardar el Ayuntamiento en obtener el vial tan necesario y que es tan urgente su consecución lo que obliga a obtenerlo por expropiación, porque; *“... atendiendo a que en el Convenio NO se fija un plazo para su cumplimiento,” y por tanto, “se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.”* La demostración del “interés” que se deja traslucir para la “urgente” obtención del vial y el espacio libre, queda reflejada en la ESTIPULACIONES TERCERA Y CUARTA del mal llamado convenio expropiatorio

**TERCERA.- Actos efectivos a la firma del Convenio:**

**3-1.- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €.**

**3-2.- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial, sin que impida el normal funcionamiento de la estación.**

El espacio que se cede se identifica en plano adjunto, pudiendo sufrir pequeñas variaciones:



**CUARTA.- Actos a los que se obligan las partes como consecuencia de la firma del Convenio:**

**4-1.- El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo – Altavista.**

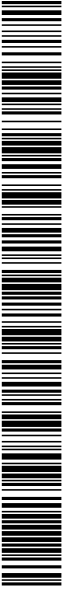
Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	52/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270a029007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**4-2.-** El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigente UA.1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPR, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) de la aprobación del expediente de Modificación.

**4-3.-** El convenio también afecta a la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso de Oficinas.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el B.O.P de la aprobación del expediente de Modificación.

**4-4.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

**4-5.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

**4-6.-** Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

**4-7.-** En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

Es decir, DISA obtiene todo lo que puede obtener, hasta el momento, que es bastante, como ya se ha visto en la valoración crítica realizada por esta parte. El Ayuntamiento, a pesar de haber cedido todo lo cedible, haber modificado planeamiento(UA-VT-1), suprimiendo, incomprensiblemente, la Unidad de Actuación sin ni siquiera contemplar la posibilidad de la Actuación de Dotación, para verse posteriormente en la obligación de expropiar (aunque las cosas se hicieron tan mal que hasta el proceso se puso en marcha y se firmó el Convenio antes de que el planeamiento lo permitiera); así como de haber recalificado los usos y aprovechamientos de las parcelas propiedad de DISA; así y todo, todavía, se ve en la obligación de tener que hacer una Modificación de Planeamiento para recalificar una parcela, extrayéndola del SG-14, y darle uso de Estación de Servicio.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	53/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

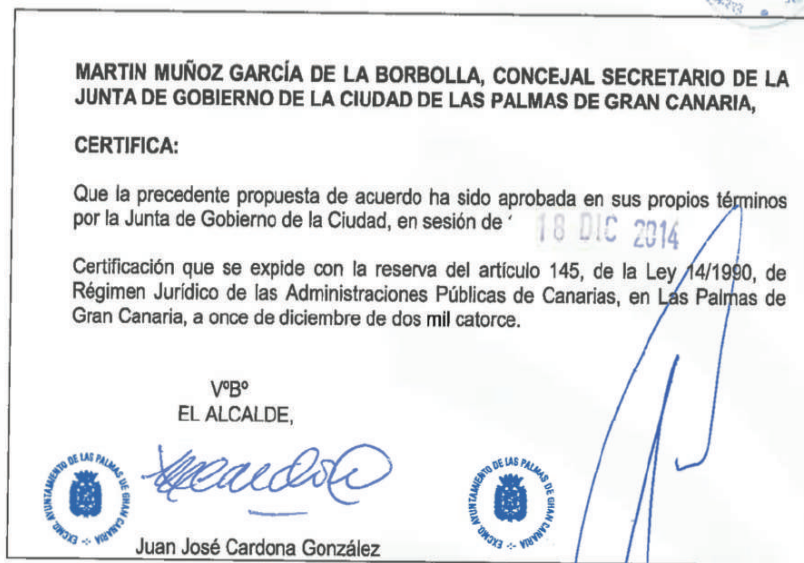


Pero eso no es todo, ya que al apartado 4.7 de la ESTIPULACIÓN CUARTA, DISA no tendrá que ceder nada hasta que se le ceda la parcela y se le haya concedido la licencia.

**VIGESIMO.- Sometimiento a consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad, por parte del Concejal de Gobierno del área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y de fecha 11 de diciembre de 2014 ( JST/AHA/MJTN págs. 416-431 Expte. 2.5.74), de la propuesta de acuerdo para la aprobación del texto inicial del convenio urbanístico expropiatorio.-**

Avalado por el informe técnico emitidos el técnico superior, arquitecto del Servicio de Planeamiento, D. Alejandro Hernández Álvarez; por la técnico jurídica, D<sup>a</sup> María Jesús Temes Nistal; y la firma del Jefe del Servicio, D. José Manuel Setién Tamés, el Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas somete a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la aprobación del texto inicial del Convenio que hemos venido analizando.-

**VIGESIMOPRIMERO.- Aprobación del texto inicial que contiene el convenio expropiatorio de fecha 18 de diciembre de 2014.**



111

1794

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	54/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad12700220007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Según el artículo 145 Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias (LRJAPC)

*Podrán expedirse certificaciones de los acuerdos de las Corporaciones Locales antes de ser aprobadas las actas que los contengan, siempre que se haga la advertencia o salvedad en este sentido y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.*

La cuestión que se plantea es si es posible certificar la existencia de un acuerdo con fecha 1 de diciembre, cuando lo que se certifica es un acuerdo tomado con fecha 18 de diciembre, 7 días más tarde de la fecha contenida en el certificado. Por mucho que se cite el artículo 145 de la LRJAPC.

**VIGESIMOSEGUNDO.- Sometimiento a consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad, por parte del Concejal de Gobierno del área de Ordenación del territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, de fecha 2 de marzo de 2015 ( JST/AHA/MJTN págs. 479-495 Expte. 2.5.74), de la propuesta de acuerdo para la aprobación del texto definitivo del convenio urbanístico expiatorio.**

Avalado por el informe técnico emitidos el técnico superior, arquitecto del Servicio de Planeamiento, D. Alejandro Hernández Álvarez; por la técnico jurídica, D<sup>a</sup> María Jesús Temes Nistal; y la firma del Jefe del Servicio, D. José Manuel Setién Tamés, el Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas somete a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la aprobación del texto DEFINITIVO del Convenio que hemos venido analizando.-

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	55/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

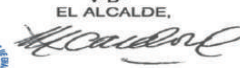
VIGESIMOTERCERO. Aprobación del texto definitivo que contiene el convenio expropiatorio de fecha 5 de marzo de 2015. ( JST/AHA/MJTN págs. 496 Expte. 2.5.74)



MARTIN MUÑOZ GARCÍA DE LA BORBOLLA, CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,

**CERTIFICA:**

Que la precedente propuesta de acuerdo ha sido aprobada en sus propios términos por la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de 5 de marzo 2015.

Certificación que se expide con la reserva del artículo 145, de la Ley 14/1990, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, en Las Palmas de Gran Canaria, a cinco de marzo de dos mil quince.

VºBº  
EL ALCALDE,  
  
Juan José Cardona González

  
AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
Alcalde  
Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
REGISTRO DEPARTAMENTAL  
FECHA: 09 DE MARZO DE 2015  
Nº SALIDA: 45

**TRÁMITE: COMUNICACIÓN INTERNA**  
**REF.:** FME / amn  
**EXPT.:** 7/2015. Sesión ordinaria de 5 de marzo de 2015.  
**ASUNTO:** Devolución expedientes  
**FECHA:** 09 de marzo de 2015

**DESTINATARIO**  
Servicio de Urbanismo.-



A los efectos pertinentes, adjunto se devuelve el siguiente expediente que fue aprobado en la sesión de referencia:

4.-. Aprobación definitiva del Convenio urbanístico expropiatorio a suscribir con la Entidad mercantil "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.", para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria

Lo que traslado al Servicio para su conocimiento y efectos.

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



Felipe Mba Ebebele

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	56/70

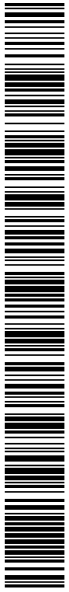


/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270c0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Se llama la atención sobre el hecho de que la aprobación del llamado convenio urbanístico expropiatorio, única y exclusivamente da autorización para que se obtenga PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, PERO PARA NADA MAS. Cualquier alteración del contenido del Convenio tendrá que venir avalada por un nuevo acuerdo.

**VIGÉSIMOPRIMERA.- Firma del convenio expropiatorio DISA-AYTO. LPAGC de fecha 12 de marzo de 2015. ( JST/AHA/MJTN págs. 500-616Expte. 2.5.74) anexando notas simple informativas/certificaciones catastrales/escrituras de poder disa/certificación acuerdos consejo administración/certificación registro mercantil.**



Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas  
Servicio de Urbanismo  
Ref.: JST/AHA/MJTN  
Exp.: 2.5.74



**CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.**

En Las Palmas de Gran Canaria, a 12 de marzo de 2015.

**REUNIDOS**

En el Convenio se reproducen todos los vicios de nulidad que ya hemos analizado en este escrito, que hacen que el convenio sea NULO DE PLENO DERECHO.-

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	57/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

**A. CON RESPECTO A LOS INMUEBLES DE TITULARIDAD DE LA MERCANTIL DISA:**

A.I.- La parcela que ocupa la Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, está clasificada como suelo urbano calificado con la ordenanza Aparcamiento en Edificio y está recogida dentro de la Unidad de Actuación UA-VT-1.

Se reconoce que los terrenos están dentro de una Unidad de Actuación, con las consecuencias legales que ello conlleva.

V.- Que se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la mayor parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a Espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio.

En cuanto a la "inmediata adquisición" resulta ser un eufemismo. Así como lo es la conexión de la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro a la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer. Ya no es preciso adquirir el vial y el espacio libre para conseguir liberal el tráfico que fluye de los edificios de la Ciudad de la Justicia, abierta desde noviembre de 2013, y ahora lo que se pretende es "mejorar el encuentro del paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta". Algo indeterminado, y sobre todo, inejecutado.

**La superficie total objeto de expropiación es de 1.224,99 m2.**

El objeto del Convenio es la "inmediata" expropiación de esta superficie. La firma tiene lugar el 12 de marzo de 2015. A fecha de hoy la "inmediata" obtención del vial tan necesario, según los informes emitidos por el Jefe de Servicio de Planeamiento, todavía siguen en manos de la propiedad de DISA.

VI.- Además se propone el cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en el acceso del barrio histórico de Vegueta, enfrente de la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Aguilar. Siendo el uso modificado a Uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicios. Con ello se mejora el paisaje urbano de este ámbito de ciudad y se cualifica el acceso al histórico barrio de Vegueta (según documentación gráfica e infografía adjunta).

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	58/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

VII.- Finalmente se propone el cambio de uso de la parcela situada en el barrio de La Vega de San José, que forma parte de una parcela urbanística de mayor cabida clasificada como suelo urbano calificado con la Ordenanza Zonal E-11, para su clasificación como suelo urbano calificado con la ordenanza Estación de Servicios (ES), Capítulo 4.15. Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicios., Normas Urbanísticas, Ordenación Pormenorizada , Título IV.

VIII.- Que los artículos 236 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TR-LOTENC'00), habilitan al Excmo. Ayuntamiento para la suscripción de convenios urbanísticos tendentes a la preparación de actos que viabilicen el que por el Ayuntamiento se acceda a la titularidad del suelo necesario para acometer actuaciones públicas programadas, que interesa a los fines municipales tras la firma del presente convenio. En su virtud se propugna la suscripción del presente CONVENIO que tiene por objeto la cooperación urbanística para la fijación por mutuo acuerdo del justiprecio expropiatorio de terrenos destinados a Espacios Libres de "DISA" mediante la adquisición de terrenos de valor equivalente para facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación.

En cuanto al cumplimiento de la idoneidad y viabilidad del presente convenio, cabe

Es evidente que el convenio es contrario a la Ley: permítasenos la insistencia. Si había una unidad de actuación no se podía conveniar la expropiación. No cabe el mutuo acuerdo cuando el administrado deber ceder obligatoria y gratuitamente el suelo.

En cuanto al apartado séptimo del convenio, nos remitimos al comparativo de valoraciones. Los técnicos municipales asumen las valoraciones realizadas por DISA, algunas de las cuales ni siquiera fueran valoradas contradictoriamente por la propia Administración, sin que haya explicación plausible.-

**ESTIPULACIONES**

PRIMERA.- Las partes fijan de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro y propiedad de "DISA", de 1.224,99 m2, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente en las estipulaciones tercera y cuarta:

El "detalle cronológico de las ESTIPULACIONES TERCERA y CUARTA", dejan bien claro, como ya es ha dicho anteriormente que DISA obtiene, ya lo ha obtenido, todo lo que se establece en los apartados de la ESTIPULACIÓN PRIMERA que son los siguientes:

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	59/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==



## ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** Las partes fijan de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro y propiedad de "DISA", de 1.224,99 m2, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente en las estipulaciones tercera y cuarta:

El Ayuntamiento, hasta la fecha actual, no ha obtenido los 1.224,99 m2 comprometidos. Teóricamente, esta superficie, se expropiaba en el acto de la firma de "mutuo acuerdo". El Servicio de Planeamiento durante la tramitación del Expte. 2.5.74, introduce la cláusula 4.7 de la ESTIPULACIÓN CUARTA que, como se sostiene en el informe del Jefe de Servicio de fecha 3 de diciembre de 2014, de contestación a las acertadas objeciones sobre el contenido del Convenio recogidas en el informe de la Interventora General del Ayuntamiento, de fecha 2 de diciembre de 2014,

**VIII.-** Sobre la falta de perfección de la cesión de la parcela de la Vega de San José.  
Tan sólo insistir en que se trata de una parcela de cesión obligatoria y gratuita, circunstancia reconocida por el Gobierno de Canarias como titular registral actual, estando pendiente únicamente de la formalización de la transmisión. Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.

Es decir, en el Convenio no se fija un plazo para el cumplimiento de la cesión de la parcela de la Vega de San José a DISA; pero mientras tanto, gracias a la ESTIPULACIÓN CUARTA, mas concretamente, el apartado 4.7, DISA no cederá la propiedad de los 1.224,99 m2 hasta que el Ayuntamiento no cumpla con lo estipulado en este apartado.

El Servicio de Planeamiento, después de argumentar lo necesario y urgente de la expropiación, ahora le dice a Intervención que no hay nada de qué preocuparse, ya que, según sus palabras textuales; "en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento,..." Claro que es así, pero mientras tanto, tal como dice el apartado 4.7, en el "PLAZO MÁXIMO DE UN MES, DESDE LA FORMALIZACIÓN DE LA TRANSMISIÓN (nunca antes) de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el PLAZO MÁXIMO DE SEIS MESES (sic) DESDE LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para DESTINARLA A VIAL Y ESPACIO LIBRE."

117

1800

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	60/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad1270a0290007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

4-7.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

El perjuicio para la Administración es evidente, ya que se incluyó en la negociación una parcela que era del Gobierno de Canarias, y que finalmente nunca fue titularidad municipal. Además, DISA sigue explotando la estación de servicio de la calle Alcalde Díaz-Saavedra, abonando la irrisoria cantidad de 876.586,63 € (con una valoración hecha a la carta y sin contraste). Veamos el contenido del Convenio al respecto:

**TERCERA.- Actos efectivos a la firma del Convenio:**

3-1.- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €.

3-2.- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial, sin que impida el normal funcionamiento de la estación.

El espacio que se cede se identifica en plano adjunto, pudiendo sufrir pequeñas variaciones:



Sin entrar a valorar lo ilegal del apartado 3.2 que, como ya hemos dicho, no aparece contemplado en ninguna parte de la normativa urbanística y es una “pura invención” del Servicio de Planeamiento sin que haya sido justificada la viabilidad de esta propuesta por informe jurídico alguno; lo que sí hay que decir es que a día de hoy ni siquiera, DISA, ha tenido la delicadeza de “ceder el uso” de dicho vial.-

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	61/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad1270a029a0007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

En cambio, como se observa a continuación, sí que se han cumplido las siguientes Estipulaciones:

**4-1.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo – Altavista.

Ya cedida. DISA ya es la propietaria de los terrenos que albergan la estación de servicio. de la calle Obispo Romo-Altavista.

**4-2.-** El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigente UA.1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPRI, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.

DISA ya tiene recalificado la sustitución del uso "estación de servicio" por uso residencial con una altura de 4 plantas. Los 1.224,99 m2 que debían ser cedidos al Ayuntamiento, como consecuencia de los estipulado en el 4.7, ni siquiera están previstos en un hipotética modificación (a la que se le llama "menor") a la que, todavía, se ve obligada la Administración para dar cumplimiento a unos compromisos adquiridos con la firma del convenio.-

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) de la aprobación del expediente de Modificación.

Mientras el Ayuntamiento sí cumple, en cuanto a la cesión de los 1.224,99 m2, en virtud de la cláusula 4.7. aún no ha recibido nada. Y todavía está por ver la legalidad y viabilidad de la modificación menor del SG-14.-

**4-3.-** El convenio también afecta a la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso de Oficinas.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el B.O.P de la aprobación del expediente de Modificación.

DISA ya tiene recalificado el uso de estación de servicio a uso oficinas, pero manteniendo una "pequeña Estación de Servicio" y obviando la intención de reubicar "determinadas" estaciones de servicio.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	62/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad12700220007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

108754ad1270c029007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**4-4.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

Imposible de realizar por cuanto dicha parcela se destinan a infraestructuras de la Metroguagua.

**4-5.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

No consta

**4-6.-** Complimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

Imposible su cumplimiento. Y en cualquier caso, ésa era una parcela que está situada en plena trama urbana (calle Alicante, Vega de San José, en la rotonda cercana a la Comandancia de la Guardia Civil).-

**VIGESIMOQUINTO.-** Informe acreditativo de la procedencia de la inscripción de la finca registral 92.307 a favor de DISA de fecha 13 de marzo de 2015. (JST/AHA/MJTN págs. 617-620 Expte. 2.5.74) en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con el ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 12 de marzo de 2015.

  
**Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria**  
Área de Gobierno de Ordenación del territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua  
Servicio de Urbanismo  
Ref.: JST/AHA  
Expte: 2.5.74  
Doc: 2015-03-13 informe



**ASUNTO:** Informe acreditativo de la procedencia de la inscripción de la finca registral número 92.307, que obra al tomo 2.927, libro 980, folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número 5 de las Palmas de Gran Canaria, a favor de DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SA, en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 12 de marzo de 2015.

**INFORME**

Ya hemos visto que se ha beneficiado total y absolutamente a DISA (imposibilidad de ceder la parcela de la Vega de San José; nuevo planteamiento de cesión alternativa de otra parcela para cumplir con un Convenio que en nada motivaba la urgencia de la medida, etc). Un nuevo

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	63/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==



1006754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

episodio se observa cuando se lee el informe acreditativo de la procedencia de la inscripción de la parcela de la E.S. de Obispo Romo-Altavista, redactado y firmado por el arquitecto del Servicio de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, y avalado con el visto bueno del Jefe del Servicio, D. José Manuel Setién Tamés. El Sr. Hernández, viene a decir:

III.- Fruto de las conversaciones y de distintos escritos formulados, las partes fijan, de mutuo acuerdo, el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, propiedad de "DISA", asumiendo los siguientes compromisos:

Primero.- La entidad "DISA" se compromete a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la parte de la parcela de su propiedad en la que se sitúa la actual Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, existiendo urgencia para ello debido a la necesidad de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados.

Ya no se sabe si parte de la parcela se debe obtener con la mayor de las urgencias por la necesidad de ponerla en funcionamiento, *"...debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados o más bien, como dice el convenio; ...con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta,..."*; o incluso, *¿"...para facilitar y garantizar la viabilidad y la agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación."*

Hay que decir que de la estipulación primera del convenio firmado un día antes (12 de marzo de 2015) de la fecha del informe evacuado por el Sr. Setién (13 de marzo de 2015), el motivo de la "apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados.", ya no parece ser el principal motivo de la urgencia y necesidad del procedimiento, ya que dicho motivo ha desaparecido del literal de la redacción del documento firmado. Ahora, la motivación, según el EXPONENDO "V" del documento, es la conexión de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, *"con la finalidad de mejorar el encuentro del paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta."*

V.- Que se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	64/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la mayor parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a Espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio.

“...se hace preciso la INMEDIATA ADQUISICIÓN (sic!!)

VIII.- Que los artículos 236 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TR-LOTENC'00), habilitan al Excmo. Ayuntamiento para la suscripción de convenios urbanísticos tendentes a la preparación de actos que viabilicen el que por el Ayuntamiento se acceda a la titularidad del suelo necesario para acometer actuaciones públicas programadas, que interesa a los fines municipales tras la firma del presente convenio. En su virtud se propugna la suscripción del presente CONVENIO que tiene por objeto la cooperación urbanística para la fijación por mutuo acuerdo del justiprecio expropiatorio de terrenos destinados a Espacios Libres de "DISA" mediante la adquisición de terrenos de valor equivalente para facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación.

Recuérdese que el Sr. Setién en su informe, de fecha 3 de diciembre de 2014, en contestación al informe de la Intervención General del Ayuntamiento, de fecha 2 de diciembre de 2014, manifiesta que:

VIII.- Sobre la falta de perfección de la cesión de la parcela de la Vega de San José. Tan sólo insistir en que se trata de una parcela de cesión obligatoria y gratuita, circunstancia reconocida por el Gobierno de Canarias como titular registral actual, estando pendiente únicamente de la formalización de la transmisión. Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.

Es decir, para “...facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General del Municipio de Ordenación.”, se firma un Convenio en el que para cumplir con la parte principal del mismo, como es la cesión de los famosos 1.224,99 m2, por parte de DISA “...no se fija plazo para su cumplimiento,...”, pero en cambio sí que se fija plazo, con la mayor premura por cierto, (nótese que el Convenio se firma el 12 de marzo, y ya, el 13 de marzo, el Servicio de Planeamiento está haciendo su informe para inscribir la parcela de Obispo Romo-Altavista a nombre de DISA), para ceder a DISA todo lo acordado y que DISA mantenga la titularidad de su propiedad hasta tanto en cuanto el Ayuntamiento no cumpla con su parte. DISA consigue inscribir la parcela de Obispo Romo-Altavista el 7 de mayo de 2015 (no han pasado ni dos meses desde la firma del Convenio “expropiatorio”), según consta en Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad N° 5 de Las Palmas( JST/AHA/MJTN págs. 688 Expte. 2.5.74).

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	65/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Pero para lo que era necesario y urgente obtener para “...*facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General del Municipio de Ordenación.*”, no hay fecha. Para muestra de lo que decimos, volvemos a citar las estipulaciones tercera y cuarta del Convenio, donde se muestra claramente “lo bien defendidos que estuvieron los intereses municipales para “*facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General del Municipio de Ordenación.*”

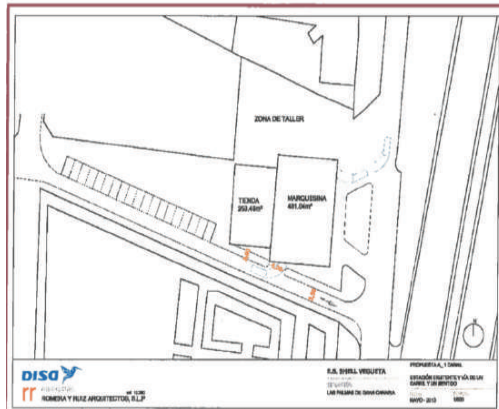
**TERCERA.- Actos efectivos a la firma del Convenio:**

**3-1.-** A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €.

El acto efectivo, por parte de DISA, solo consistió en la entrega de dicha cantidad. El apartado siguiente se quedó en eso, en una simple manifestación de intenciones.

**3-2.-** A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial, sin que impida el normal funcionamiento de la estación.

El espacio que se cede se identifica en plano adjunto, pudiendo sufrir pequeñas variaciones:



No ha habido cesión de uso alguna. Ni se ha ejecutado vial alguno. Entre otras cosas porque sería ilegal ya que se está acordando en convenio en contra de lo que estipula un norma con rango reglamentario como es el Plan General de Ordenación vigente. Por lo que el convenio debe ser declarado NULO DE PLENO DERECHO por tener un contenido imposible

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	66/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

(art. 47.1.c) y f) Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y de las Administraciones Públicas) y por permitir que se adquirieran derechos (Cesión de Obispo Romo-Altavista, entre otras), cuando se carecía de los requisitos esenciales para su adquisición.

En cambio, como se observa a continuación, sí que se han cumplido las siguientes Estipulaciones:

**CUARTA.-** Actos a los que se obligan las partes como consecuencia de la firma del Convenio:

**4-1.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo – Altavista.

Como ya hemos recalcado, el expediente para la transmisión se puso en marcha al día siguiente de la firma del Convenio y en un plazo inferior a dos meses se cedió a DISA los terrenos municipales que albergan la E.S. de la calle Obispo Romo-Altavista.

**4-2.-** El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigente UA.1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPR1, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.

DISA ya tiene recalificado la sustitución del uso ES por uso residencial con una altura de 4 plantas. Los 1.224,99 m<sup>2</sup>, que debían ser cedidos al Ayuntamiento, tendrán que esperar.

**4-3.-** El convenio también afecta a la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso de Oficinas.

Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el B.O.P de la aprobación del expediente de Modificación.

DISA ya tiene recalificado el uso de ES (estación de servicio) a uso oficinas, pero eso sí, manteniendo una "pequeña Estación de Servicio", pasando por encima de la intención de reubicar "determinadas" estaciones de servicio. Esta, por lo visto, es una Estación de Servicio "indeterminada". Ya se ha cumplido con casi todo lo que DISA quería y ahora vemos lo que tiene

124

1807

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	67/70

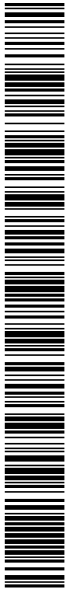


/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1006754ad12700290007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad12700290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

que “seguir” haciendo el Ayuntamiento para, quizás, algún día, si la Modificación logra prosperar, algo harto difícil, consigue obtener transmisión de la propiedad del suelo necesario para la ejecución del vial y el espacio libre y la “mejora del encuentro del espacio urbano con el cementerio de Vegueta”.-

Véase la estipulación 4.4:

**4-4.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como “ES” Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

Esto no se llevó a cabo.-

**4-5.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

Ya hemos hablado sobre esta cuestión. La parcela ha sido destinada a otro uso. Al no ser posible cumplimentar este apartado, y por tanto, no prosperar la cláusulas 4-4 y 4-5, entonces ya, podemos leer el apartado 4-7.-

**4-7.-** En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinaria a vial y Espacio Libre.

O sea, contenido del acuerdo:

**ACTO 1º.- UN MES desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José a DISA.**

**ACTO 2º.- Presentación del Proyecto de Construcción de la E.S.**

**ACTO 3º.- ¡SEIS MESES! DESDE LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA. Entonces sí, ya con licencia otorgada y propiedad en la mano, entonces DISA, y sólo entonces, deberá ceder la titularidad de los terrenos que eran tan necesarios.**

**VIGESIMOSEXTO.- Resolución del Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas por la que se dispone el inicio del expediente para la inscripción de la finca registral 92.307 a favor de DISA. Resolución 2015-8893 de fecha 17 de marzo de 2015. (JST/AHA/MJTN págs. 621-628 expte. 2.5.74) en cumplimiento del convenio**

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	68/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 12 de marzo de 2015.

Con inusitada rapidez, cinco días, el 17 de marzo de 2015, de la firma del convenio expropiatorio. Por supuesto, la comunicación de la resolución se redacta al día siguiente, 18 de marzo, y DISA lo recibe el 19 de marzo.



Trámite: Notificación  
 Destinatario: DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.  
 Asunto: Resolución 8893/2015  
 C/.: Párroco Villar Reina, nº 1  
 35011 - Las Palmas de Gran Canaria -

El señor concejal de gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, ha dictado en el expediente referenciado la Resolución número 8893/2015, registrada en el Libro de Resoluciones y Decretos del Alcalde con fecha 17/03/2015, en cuya virtud se dispuso el inicio del expediente para la inscripción de la finca registral número 92.307, que obra al tomo 2.927, libro 980, folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número 5 de Las Palmas de Gran Canaria, a favor de DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A., en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con este Excmo. Ayuntamiento con fecha 12 de marzo de 2015.

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos, adjuntándose copia de la citada Resolución y requiriéndole/s para que, en el plazo de QUINCE DÍAS desde su recepción, presten su conformidad al respecto, a fin de continuar con la oportuna tramitación administrativa.

Las Palmas de Gran Canaria, a 18 de marzo de 2015.

LA JEFA DE NEGOCIADO  
  
 Mª Elba de León Rodríguez



Y, sin esperar ni tan siquiera a que transcurriera 5 días desde la recepción (tenían 15 días para contestar), como no podía ser de otra forma, DISA presta su consentimiento al inicio del trámite mediante escrito de fecha 23 de marzo, y Registro de Entrada en el Servicio de Urbanismo de fecha 27 de marzo de 2015.

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	69/70

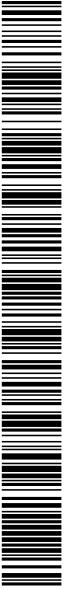


/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==

1008754ad12700220007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad12700290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Asunto: Resolución 8893/2015

Disa Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U. (Disa Red), con C.I.F. A-38453809, con domicilio en Santa Cruz de Tenerife, calle Álvaro Rodríguez López nº 1, C.P. 38003, y en su nombre y representación, en su condición de Director Gerente y Apoderado, D. Bernabé Rodríguez-Pastrana Malagón, mayor de edad, provisto de D.N.I. nº 41.981.982-I, como mejor proceda comparece y

EXPONE

25 MAR 2015

ENTRADA  
Nº 49243

Que con fecha 19 de marzo de 2015 se ha notificado la Resolución número 8893/2015, de esa Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en cuya virtud se concede a esta empresa un plazo de quince días hábiles para prestar conformidad al inicio del expediente para la inscripción de la finca registral número 92.307, que obra al Tomo 2.927, Libro 980, Folio 59, Inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad nº 5 de Las Palmas de Gran Canaria, a favor de Disa Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U., en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con ese Excmo. Ayuntamiento con fecha 12 de marzo de 2015.

Que esta empresa, por medio del presente escrito, manifiesta su expresa conformidad con el tenor de la mencionada Resolución.

Santa Cruz de Tenerife, a 23 de marzo de 2015

  
  
 D. BERNABÉ RODRÍGUEZ-PASTRANA MALAGÓN, S.A.U.

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
 SERVICIO DE URBANISMO  
 27 MAR. 2015

Código Seguro de verificación: /TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	70/70



/TW2HorRnuNck1lRWdt6iw==



**VIGÉSIMOSEPTIMO.- Informe técnico y jurídico acreditativo de la procedencia de la inscripción de la finca registral 92.307 a favor de DISA de fecha 13 de abril de 2015. ( JST/AHA/MJTN págs. 617-620 expte. 2.5.74) en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 12 de marzo de 2015.**

Habida cuenta la prisa con que se ha tramitado el expediente, se soslayó la emisión de informe jurídico. Tan solo constaba el Informe de un Técnico (el evacuado por el Arquitecto del Servicio de Urbanismo, D. Alejandro Hernández Álvarez, el 13 de marzo de 2015, un día después de la firma del Convenio). Sin retrotraer las actuaciones al momento en el que se cometió el defecto que dictaba la ANULABILIDAD DEL ACTO, con la correspondiente subsanación del informe omitido, evacúan nuevo informe y continúan con el procedimiento. Y son emitidos con fecha 13 de abril de 2015, cuando ya se ha dictado la resolución y se ha tramitado todo el procedimiento.

 Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
 Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua  
 Servicio de Urbanismo  
 Ref.: JST/AHA/MJTN  
 Expte: 2.5.74  
 Doc: Informe Técnico Jurídico



**ASUNTO:** Informe técnico y jurídico acreditativo de la procedencia de la inscripción de la finca registral número 92.307 obrante al tomo 2.927, libro 980, Folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número 5 de Las Palmas de Gran Canaria, a favor de DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SAU, en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito entre dicha Entidad y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con fecha 12 de marzo de 2015.

**ANTECEDENTES**

La prisa por tramitar el expediente es de tal calibre que no se dan cuenta de que vuelven a utilizar la misma motivación errónea que utilizó el señor Hernández Álvarez en su primer informe de 13 de marzo. Hete aquí:

3.- Fruto de las conversaciones y tras distintos escritos formulados, las partes fijaron de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, propiedad de DISA, asumiendo los siguientes compromisos:

Primero.- La entidad "DISA" se compromete a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la parte de la parcela de su propiedad en la que se sitúa la actual Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, existiendo urgencia para ello debido a la necesidad de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados.

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	1/49



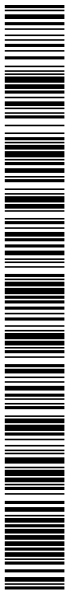
9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1006754ad12700220007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Las mismas críticas vertidas en el ordinal vigésimoquinto de este escrito son reproducibles en este ordinal, con el único añadido de que el nuevo informe es un mixto, informe “técnico-jurídico”, en el advertimos un nuevo vicio. Así como cuando se evacuó el primer informe, por parte del Arquitecto del Servicio, se podría considerar comprensible la circunstancia de que se omitiera el análisis de las circunstancias urbanísticas del suelo (clase, categoría, y calificación del suelo), ya que se podría entender que pudiera tratarse de una cuestión eminentemente jurídica, más que técnica, ahora, con el nuevo informe que, dicho sea de paso, insistimos, es un “burdo” intento de reparar un defecto de “anulabilidad”, la intervención de una técnico jurídica, D<sup>a</sup> María Jesús Temes Nistal, debió provocar que se detectara la circunstancia urbanística real del suelo.-

Es decir, los conocimientos jurídico-urbanísticos con los que, se presume, cuenta la técnico jurídica del Servicio de Urbanismo, debió llevar a ésta a detectar la condición de Unidad de Actuación (UA-VT-1) de la parcela donde se ubica la Estación de Servicio, en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, afectada por la obtención del vial y el espacio libre.-

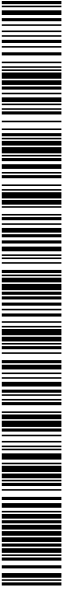
Y haber dado curso a la advertencia correspondiente de que se debía, en primer lugar, modificar el planeamiento vigente, con anterioridad al inicio del procedimiento de expropiación, a través de Convenio Preparatorio. Que no era legal iniciar un procedimiento de expropiación cuyo cumplimiento, entre otras cosas, implicaba la cesión de la parcela de Obispo Romo-Altavista, sin que con anterioridad el planeamiento fuera modificado. Por lo que la inscripción de la finca registral número 92.307, como consecuencia del convenio urbanístico suscrito entre DISA, no debió ser informada favorablemente. En cambio, la única mención a la que hace referencia el meritado informe, sobre la condición urbanística del suelo en cuestión, es la del ANTECEDENTE 2.-, que dice lo siguiente:

2.- En virtud de Resolución de 4 de junio de 2013 del concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, se dispuso el inicio del expediente para la suscripción del citado convenio urbanístico con referida mercantil, a fin de obtener el suelo afectado para vial y espacio libre grafiados en el Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-20T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Código Seguro de verificación: 9x0+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	2/49
 9x0+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==			

1008754ad12700220007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

¿Es casualidad que, a estas alturas de la tramitación, se haya hecho desaparecer la mención que, con respecto al inmueble de titularidad de la mercantil DISA, se hace, tanto en la Resolución del Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, de fecha 4 de junio de 2013, como en el literal del Convenio “expropiatorio”, firmado con fecha 12 de marzo de 2015, que menciona el PLANO DE REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN RS-20T y la UA-VT-1 (Unidad de Actuación)?

Según el ANTECEDENTE TERCERO, 3-b-1), de la Resolución de 4 de junio de 2015, la Situación actual, en aquel momento, de la Parcela catastral 9677205DS5097N0001SR, titularidad de DISA RETAIL ATLÁNTICO, S.L.U., con una superficie de parcela de 1805,00 m2, era la siguiente:

Conforme al vigente Plan General de Ordenación la totalidad de la parcela aparece identificada en el plano de regulación como UA-VT-1, como ámbito de suelo urbano no consolidado ordenado directamente por el Plan General, a gestionar a través de la delimitación de Unidades de Actuación, dentro del grupo de Unidades de Actuación definidas por distintos Planes Especiales, en este caso UA-VT-1 “Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana”, afectándose parte al dominio público (vial y Espacio Libre) y el resto calificándose como AP (Aparcamiento en edificio). Se acompaña copia parcial de la Hoja RS-20T del Plan de Regulación del Suelo y la Edificación del PGO.



La Estipulación IV, letra A, apartado A.1, literalmente, dice lo siguiente:

**A. CON RESPECTO A LOS INMUEBLES DE TITULARIDAD DE LA MERCANTIL DISA:**

**A.I.-** La parcela que ocupa la Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, está clasificada como suelo urbano calificado con la ordenanza Aparcamiento en Edificio y está recogida dentro de la Unidad de Actuación UA-VT-1.

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	3/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1006754ad12700290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Se debe reseñar que tanto los informes jurídicos, como en su caso los técnicos, a otra escala, deben examinar los hechos y antecedentes que existen en los documentos del expediente y a la vista de los mismos deben aplicar los fundamentos de derecho correspondientes para determinar si es conforme o disconforme con las normas jurídicas las actuaciones realizadas. Los informes jurídicos, y en su caso los técnicos, deben examinar los hechos y antecedentes que existen en los documentos del expediente y a la vista de los mismos deben aplicar los fundamentos de derecho correspondientes para determinar si es conforme o disconforme con las normas jurídicas las actuaciones realizadas.

Pero la definición anterior brilla por su ausencia en el presente caso. El novedoso informe "técnico-jurídico emitido hace un mero recorrido por los Antecedentes, para luego, como ya se ha visto anteriormente, fundamentarlos con más intención de hacerlos encajar en lo pretendido que, por el contrario, en cuestionar su legalidad para determinar su conformidad o disconformidad de las actuaciones realizadas con las normas jurídicas.

Para muestra de lo alegado, mostramos el párrafo cuarto del FUNDAMENTO DE DERECHO UNICO del informe.

A los convenios urbanísticos de planeamiento se refiere el art. 236.5 TRLOTENC'00 al señalar que "sólo tienen efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumentos de que se trate sobre la base del acuerdo de oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva resolución de ordenación ambiental, territorial o urbanística". Es decir, vinculan solo en orden a la admisión a trámite de la alteración del planeamiento, de tal forma que si esta revisión o modificación no se produce, o se produce en términos sustancialmente distintos a los pactados el convenio queda, sin más, sin efecto.

Efectivamente, así es, todos los Convenios Urbanísticos son de Planeamiento, no hay duda. Pero la diferencia está en si son:

1. DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN urbanística que está en vigor (art. 236.3.a) TRLOTENC'00). Por lo que deben limitarse a asumir la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución establecida por el planeamiento (en vigor) en el momento de su celebración. Y en ningún caso, de su cumplimiento podrá resultar la modificación, alteración, excepción o dispensa alguna, de la ordenación que establezca el Plan General de Ordenación.

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	4/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

2. DE MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN EN VIGOR (art. 236.3.a) TRLOTENC'00) por ser precisa dicha modificación para la viabilidad de lo que se estipula en el Convenio. Estos Convenios se llaman PREPARATORIOS, porque adecuan la normativa urbanística para que se puedan dictar las resoluciones que sean "procedentes" (que están de acuerdo con la normativa en vigor) para la consecución de lo pactado.

NO HAY OTRO TIPO DE CONVENIOS. No, al menos, de los que quedan recogidos en el Capítulo IV, DEL TÍTULO VII del TRLOTENC'00. Lo anterior, nos lleva a concluir que no se trata de extraer el párrafo de la Ley que mejor encaja en nuestro propósito, sino de leer la norma completa para entender lo que el planificador pretende con ello. El principio del párrafo transcrito del literal del Fundamento de Derecho del informe técnico-jurídico hace referencia a los Convenios Urbanísticos de Planeamiento "PREPARATORIOS". Los del artículo 236.3.b) TRLOTENC'00. Por lo que debió decir lo siguiente:


*"Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación o revisión del planeamiento o instrumento de que se trate sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación ambiental, territorial o urbanística. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento."*

*"Es decir, vinculan solo en orden a la admisión a trámite de la alteración de planeamiento, de tal forma que si esta revisión o modificación no se produce, o se produce en términos sustancialmente distintos a los pactados el convenio queda, sin más, sin efecto."*

Sin embargo, se soslaya que está informando un "convenio "expropiatorio" que nunca pudo llevarse a cabo por la simple condición urbanística del suelo. Estaba la técnico jurídica informante ante una unidad de actuación que preveía la cesión obligatoria y gratuita del vial y el espacio libre, mediante la ejecución urbanística del ámbito por uno de los Sistemas de Ejecución Privados previstos en la Ley.-

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	5/49

  
9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

En cambio, lo que se fundamenta en el informe es un Convenio “Preparatorio” al que llama “Expropiatorio”, Y esto es así porque, si lo que se pretendía era obligar a la Administración a obtener por expropiación lo que la norma le reconocía que podía obtener gratuitamente, algo que resulta del todo inconcebible, pero así se hizo, lo procedente hubiera sido plantear “previamente” la modificación de la normativa en vigor, que establecía la UA-VT-1, para dar viabilidad a lo que se pretendía estipular en el Convenio, adecuando la normativa urbanística para que se pudieran dictar las resoluciones que fueran “procedentes” (de acuerdo con la normativa modificada) para, posteriormente, hacer posible el planteamiento de expropiación que se pretendía.

Nunca se hizo así. Se dijo que había que expropiar, cuando no era cierto. Se inició un trámite que era ilegal por ser contrario al planeamiento vigente y, así y todo, se informó favorablemente el procedimiento para, finalmente, cometer la última ilegalidad, en contra de cualquier interés público, y terminar informando favorablemente el que se cediera gratuitamente a DISA los terrenos de las E.S. de Obispo Romo-Altavista que nunca debieron ser cedidos como consecuencia de la firma de un acuerdo NULO DE PLENO DERECHO.

Otra vez se vuelve a mezclar los términos. Se dice como Antecedente, que la URGENCIA de la obtención del vial consiste en la necesidad de poner en funcionamiento la prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer para ponerla en funcionamiento debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados. Pero en el Fundamento de Derecho, ya no es esto lo “necesario” y “urgente”, sino la “finalidad” es la “...de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta,...”. ¿Qué es lo que es “Urgente” y “Necesario”? ¿Con estos argumentos era factible informar favorablemente que se proceda a cumplir lo estipulado en un Convenio ilegal y que se ceda a DISA los terrenos de Obispo Romo-Altavista? Rotundamente no.

Pero se informó desfavorablemente, sino que lejos de advertirse las anomalías en la tramitación del expediente, con base en dicho informe tiene lugar la Resolución 2015-12062, de fecha 16 de abril de 2016, del Concejal de

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	6/49

9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==



Gobierno del Área de Ordenación del Territorio , Urbanismo, Vivienda y Aguas.

### CONCLUSIÓN

A la vista de cuanto antecede, es por lo que se propone dar cumplimiento efectivo al convenio aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 5 de marzo de 2015, y suscrito por las partes intervinientes con fecha 12 del mismo mes y año, procediendo en consecuencia a hacer entrega efectiva a DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.U., de la finca registral número 92.307 obrante al tomo 2.927, libro 980, Folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número 5 de Las Palmas de Gran Canaria, siendo título suficiente para su inscripción el original del citado Convenio, junto con el certificado de la Resolución que se dicte acreditativa del cumplimiento de las estipulaciones pactadas y el escrito que se presente por los particulares con su visto bueno al contenido de la citada Resolución.

Las Palmas de Gran Canaria, a 13 de abril de 2015.

El Arquitecto  
  
Alejandro Hernández Álvarez



La Técnico Jurídica  
  
María Jesús Temes Nistal

### VIGESIMOCTAVO.- Consideraciones jurídicas sobre la permuta de la estación de servicio de obispo romo.

En la práctica es tarea habitual la de tener que dilucidar si un convenio se extralimita en el régimen de estipulaciones por contravenir la legislación. Así por ejemplo las reglas de permuta de bienes. En este plano, puramente práctico, no es infrecuente que se celebren convenios urbanísticos que encubran un incumplimiento de las reglas de disposición de bienes locales, frente a lo cual reaccionan los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa. Este es el caso de la cesión en propiedad a DISA de la Estación de Obispo Romo, en donde se entregó la titularidad de un bien patrimonial sin recibir nada a cambio. El Convenio en cuestión eludió el régimen de permuta. LA PERMUTA TIENE QUE SER, SEGÚN LA JURISPRUDENCIA, ENTRE BIENES INMUEBLES, NO ENTRE BIENES Y DERECHOS (STS de 16 de febrero de 2005), interpretándose el término «bien inmueble» de forma estricta.-

134

1817

Código Seguro de verificación:9x0+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	7/49



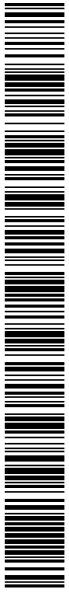
9x0+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad127002920007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La STS de 16 de febrero de 2005 afirma que: «las consideraciones expuestas conducen a la conclusión de que se aceptó una oferta patrimonial en virtud de la cual se opera la enajenación de un bien patrimonial en contradicción con lo dispuesto en las normas que refieren a la enajenación de bienes patrimoniales y antes citadas, pues ni se ha realizado por subasta pública, ni se ha permutado el bien patrimonial con otro bien de carácter inmobiliario, toda vez que a cambio del mismo se recibe junto al solar de la CALLE000 núm. NUM000 la extinción de un derecho de arrendamiento, y en consecuencia falla uno de los requisitos que necesariamente han de concurrir para la enajenación mediante permuta de bienes patrimoniales, sin que por tanto sea necesario entrar en el análisis de las demás cuestiones planteadas por los actores».

La pregunta que cabe hacerse es si el inmueble de la calle Obispo Romo un bien patrimonial. La definición de bien patrimonial es la de aquellos bienes que son de titularidad de las administraciones públicas que no tienen el carácter de bienes de dominio público, es decir, que no están destinados directamente al uso público o afectados a un servicio público. Si no consta la afectación de un bien se presume su carácter patrimonial. Además, en el caso de la permuta, la ley exige (junto con una determinación referida al valor de los bienes inmuebles que se pretenden permutar) que se acredite en el expediente la «necesidad» de efectuar la permuta. Por lo tanto, en los convenios es imprescindible considerar si se está eludiendo el régimen material de las reglas de enajenación de bienes locales.-

En el momento en el que se pretende argumentar la perfección parcial del Convenio para justificar la transmisión del bien patrimonial de la Estación de Servicio denominada “Gasolinera Parque Hermanos Millares”, sita en la Calle Obispo Romo, del barrio capitalino de Altavista, se incumple la doctrina jurisprudencial establecida por el Tribunal Supremo que considera que la permuta tiene que ser entre bienes inmuebles, no entre bienes y derechos (STS de 16 de febrero de 2005). En la fecha de la emisión del informe “técnico-jurídico” favorable, aún, el Ayuntamiento no ha recibido la cesión de la propiedad de los terrenos afectados por el vial y el espacio libre, que DISA se compromete a transmitir, como consecuencia de la condición suspensiva que

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	8/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

establece la estipulación cuarta, apartados 4-5; 4-6 y 4-7 del Convenio firmado el 12 de marzo de 2015.

**4-4.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.

**4-5.-** El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral.

**4-6.-** Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José.

**4-7.-** En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

Como consecuencia de las cláusulas anteriores, porque, según el informe de fecha 3 de diciembre de 2014, en contestación al informe de la Intervención General del Ayuntamiento, de fecha 2 de diciembre de 2014:

*"Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento."*

**VIII.-** Sobre la falta de perfección de la cesión de la parcela de la Vega de San José. Tan sólo insistir en que se trata de una parcela de cesión obligatoria y gratuita, circunstancia reconocida por el Gobierno de Canarias como titular registral actual, estando pendiente únicamente de la formalización de la transmisión. Por lo tanto, atendiendo a que en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento, se demuestra inexistente su posible repercusión en la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de este Ayuntamiento.

El Código Civil regula, con ocasión de la compraventa, la institución que viene designándose en la ciencia jurídica con el nombre de tradición (traditio), y que es aplicable no sólo a la venta sino en general a todos los contratos traslativos del dominio (en nuestro caso el Convenio firmado con DISA). En nuestro Derecho, la entrega o tradición es el medio jurídico de transmitir al comprador la propiedad de la cosa o el derecho real sobre ella. Así, el artículo 609 de nuestro Código dice que la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, y el artículo 1095 CC

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	9/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad1270020007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

que el acreedor no adquiere derecho real sobre la cosa hasta que le haya sido entregada. El artículo 1462 del Código Civil que "se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador".

La perfección de la compraventa viene recogida en el Art. 1450 Código Civil cuando dice que la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado, es decir, la perfección del contrato de compraventa se produce cuando el comprador el vendedor llegan a un acuerdo sobre la cosa objeto del contrato (que se entregará) y el precio (que se pagará). Por su parte, la consumación del contrato, esto es la transmisión de la propiedad del vendedor al comprador, no ocurrirá hasta que tenga lugar la traditio, ya que como explica el Art. 609 ,Código Civil "la propiedad se adquiere por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición".-

Así, podemos decir que, para la consumación del contrato de compraventa es necesaria la entrega de la cosa y el pago del precio. No es suficiente la perfección del contrato de compraventa para que se entienda transmitida la propiedad de la cosa, sino que se requiere su consumación, esto es, la entrega de la cosa, para la adquisición de la propiedad. A pesar de que se pueda llegar a entender que la transmisión de la propiedad de Obispo Romo fuera legal -algo mas que cuestionable-; lo que sí queda claro que no debió ocurrir fue dejar al albur de la circunstancias el que la perfección de la cesión del inmueble por parte del Ayuntamiento a DISA estuviera sometido al cumplimiento de una condición suspensiva como la de que establece la cláusula 4.7 "... en el Convenio no se fija un plazo para su cumplimiento,...".

El tiempo ha demostrado que existía una alta probabilidad de que el compromiso no pudiera ser cumplido, como así ha ocurrido finalmente. Esta circunstancia debió ser informada por los técnicos actuantes. Siendo así, y teniendo en cuenta que para la consumación del contrato de compraventa se hacía necesaria la entrega de la cosa, además del pago del precio, se debió establecer "ad cautelam", en el propio Convenio, que no se hiciera entrega de ningún bien patrimonial de la Administración, en tanto en cuanto, no quedara establecido el cumplimiento de los estipulado en las clausulas 4.4, 4.5 y 4.6.

Código Seguro de verificación:9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	10/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1006754ad1270c0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12700290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

No siendo suficiente la perfección del Convenio para que se entendiera transmitida la propiedad del vial y el espacio libre. Se requería además la consumación de lo acordado mediante la cesión de la propiedad, por parte de DISA, de los terrenos afectados por el vial y el espacio libre, por lo que no se podía entender adquirida la propiedad, como así ha resultado ser finalmente, por parte del Ayuntamiento. Por lo tanto, al NO haberse producido la consumación del convenio por no haberse transmitido la titularidad al Ayuntamiento de los terrenos comprometidos por DISA, sería de aplicación la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo que establece que la permuta tiene que ser entre bienes inmuebles, no entre bienes y derechos.-

Y si, por el contrario, lo que se quiso entender es que con la entrega de los 876.586,63 €, por parte de DISA, se cumplía parcialmente el convenio, lo que se produjo no fue una permuta, sino una enajenación. Por lo que habría de considerar que lo acordado en el Convenio en cuestión eludió el régimen establecido para la permuta y lo que realmente se acordó fue una enajenación encubierta.

El Ayuntamiento, entregando el bien a DISA, así, sin más, eludió el régimen material de las reglas de enajenación de bienes locales tal y como establece la STS de 14 de octubre de 2005. En la que el Alto Tribunal entiende que UN CONVENIO URBANÍSTICO EN EL QUE SE PACTA LA ENTREGA DE UN TERRENO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO A CAMBIO DE UNA COMPENSACIÓN ECONÓMICA IMPLICA O ENCUBRE LA ENAJENACIÓN DE UN BIEN LOCAL. Este procedimiento debería haberse realizado mediante el pertinente concurso, cosa que no ese hizo. De este modo, al tratarse de un convenio contrario a una norma imperativa, el mismo debe ser declarado NULO DE PLENO DERECHO.

**VIGESIMONOVENO.- Resolución del Concejal de Gobierno del área de Ordenación del territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas por la que se dispone la finalización del expediente para la inscripción de la finca registral 92.307 a favor de DISA. Resolución 2015-8893 de fecha 16 de abril de 2015. (JST/AHA/MJTN págs. 659 expte. 2.5.74) en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 12 de marzo de 2015.**

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	11/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==


**Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria**  
 Área de Gobierno de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Agua  
**Servicio de Urbanismo**  
 Ref.: JST/AHA  
 Expte: 2.5.74  
 Doc: 2015-05-07 cert inscripción finca 92.307



**DON FELIPE MBA EBEBELE, SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**

**CERTIFICA:** Que según los antecedentes obrantes en el Servicio de Urbanismo existe una Resolución, del Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, de fecha 16 de abril de 2015, que literalmente transcrita dice lo siguiente:

**"Resolución del Concejal de Gobierno del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, por la que se da cumplimiento efectivo al convenio suscrito entre las partes con fecha 12 de marzo de 2015, previamente aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 5 del mismo mes y año, procediendo a hacer entrega efectiva de la Finca número 92.307 obrante al tomo 2.927, libro 980, folio 59, inscripción 1ª, del Registro de la Propiedad Número Cinco de Las Palmas de Gran Canaria a nombre de la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LAS PALMAS N°5

Solicitante: Art. 19 Bis De La L.h.

-- DATOS DE LA FINCA 92307 --

Municipio: finca de Las Palmas Gran Canaria n°: 92307

Finca: 92307  
IDUFIR: 35011000943491

Naturaleza de la finca: PARCELA DE FORMA RECTANGULAR

----- LOCALIZACIÓN -----

Vía pública: CALLE OBISPO ROMO  
Número: an  
Nombre: GASOLINERA PARQUE HERMANOS MILLARES

Código Postal: 35011  
con una superficie del terreno de cuatro áreas noventa y ocho centiáreas ocho mil seiscientos centímetros cuadrados

LINDEROS: Norte, con la calle Obispo Romo.  
Sur, con la calle Eduardo Benitez Gonzalez.  
Este, con calle Parque Hermanos Millares.  
Oeste, con calle Parque Hermanos Millares.

----- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: -----  
URBANA: PARCELA de forma rectangular, denominada "Gasolinera Parque Hermanos Millares", en la calle Obispo Romo del termino municipal de ésta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Ocupa una superficie de cuatrocientos noventa y ocho metros con ochenta y seis decímetros cuadrados. Es bien de naturaleza patrimonial. Linder: al Norte, con la calle Obispo Romo; al Sur, con la calle Eduardo Benitez Gonzalez; al Este, con calle Parque Hermanos Millares; y al Oeste, con calle Parque Hermanos Millares.

-- TITULARES DE LA FINCA --

Nombre del titular:	DNI/CIF	Tomo	Libro	Folio	Alta
DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS S.A.U.	A38453809	2927	980	59	2

100% del pleno dominio  
Título: adjudicación de fincas.  
Según certificación expedida con fecha 07/05/15, autorizada en LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS, procedimiento /.

1008754ad1270020007651a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

139

1822

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	12/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==



Recibí el original Hoy  
 16/08/2015



**ASUNTO:** Cambio de titularidad del inmueble de referencia catastral 7101201DS5170S0001FT.

Para su constancia, en el Padrón de Bienes Inmuebles, adjunto remito Certificación, calificada por el Registro de la Propiedad, acreditativa de la inscripción, a nombre de DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.U., del inmueble relacionado con el nº 958 del epígrafe 1A, denominado Gasolinera Parque Hermanos Millares, sito en la calle Obispo Romo, referencia identificado con la referencia catastral 7101201DS5170S0001FT, adjudicado como justiprecio y en pago de la expropiación de la parte de la parcela de propiedad de la citada entidad situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro.

Las Palmas de Gran Canaria, a 19 de agosto de 2015

El arquitecto municipal



Alejandro Hernández Álvarez

**SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN A NOMBRE DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA DE LA FINCA REGISTRAL 108.373 EN "LOS LOMOS" hoy "SAN LÁZARO".**



**SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, POR SUSTITUCIÓN DON DOMINGO ARIAS RODRIGUEZ, OFICIAL MAYOR, DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN 2866 DE FECHA 30/01/2017.**

**CERTIFICA:** Que según los antecedentes obrantes en el Servicio de Urbanismo existe un informe del Técnico Superior de Urbanismo don Alejandro Hernández Álvarez, de fecha 20 de septiembre de 2017, que literalmente transcrito dice lo siguiente:

**\*ASUNTO:** Inscripción en el registro de la Propiedad de la finca registral número 108.373 que obra al tomo 3.255, libro 1.308, folio 178, inscripción 12ª (por traslado de la finca nº 5.744), situada donde dicen "Los Lomos", hoy San Lázaro, de veinte mil novecientos trece metros cuadrados (20.913,00 m²), por cesión urbanística voluntaria y gratuita en cumplimiento de los compromisos suscritos en el Convenio de Adaptación Básica del PGMO al TR-LOTENC'00, de fecha 12 de marzo de 2004, con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1891, entre la entidad inmobiliaria Botanor, S. A. y el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

INFORME

Código Seguro de verificación: 9x0+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	13/49



9x0+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

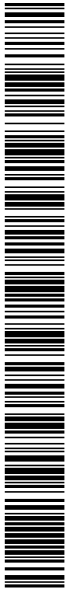
1008754ad12700200007651a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Se solicita la inscripción de la finca registral número 108.373, situada en San Lázaro, obtenida por cesión urbanística voluntaria y gratuita en cumplimiento de los compromisos suscritos en el Convenio de Adaptación Básica del PGMO al TR-LOTENC'00, de fecha 12 de marzo de 2004 con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1991, entre la entidad INMOBILIARIA BETANCOR, S.A. y el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

108754ad1270020007651a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria**  
 Área de Gobierno de Urbanismo  
 Servicio de Urbanismo - Gestión Urbanística  
 Ref.: 14189/agh  
 Exp.: 05014/CONJ  
 Doc.: Registro Propiedad AC



**Asunto:** Solicitud de inscripción a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la finca registral 108.373 en "Los Lomos" hoy 35007 - Las Palmas de Gran Canaria San Lázaro.  
**Destinatario:** Registro de la Propiedad de Las Palmas núm. 5 C/ Emilio Castelar 4-6, 2ª planta

Se solicita de ese Registro proceda a la inscripción de la finca registral número 108.373 que obra al tomo 3.255, libro 1.308, folio 178, inscripción 12ª (por traslado de la finca nº 5.744), situada donde dicen "Los Lomos", hoy San Lázaro, de veinte mil novecientos trece metros cuadrados (20.913,00 m2), por cesión urbanística voluntaria y gratuita en cumplimiento de los compromisos suscritos en el Convenio de Adaptación Básica del PGMO al TR-LOTENC'00, de fecha 12 de marzo de 2004, con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1991, entre la entidad Inmobiliaria Betancor, S. A. y el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Se adjunta a dichos efectos, entre otros documentos, la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, de la Dirección General del Catastro, Sede Electrónica del Catastro, confección de planos georeferenciados de la parcela 31 del PP San Lázaro-La Palma..

LA JEFA DE NEGOCIADO  
 María Jesús Hernández Ramírez

108373

LAS PALMAS DE G.C. Nº5  
**Asiento Nº : 1119** **Diario: 134**  
 Entrada Nº: 5484 DE 2.017  
 Presentado el día: 20/10/2017 a las 11:32  
 Tipo: CESION  
 Modo Presentación: Presencial Fecha Límite: 13/11/2017

Código Seguro de verificación: 9x0+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	14/49



9x0+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Como consecuencia de las cláusulas 4.4, 4.5, 4.6 del Convenio de marzo del 2015, la obtención de los terrenos de la Vega de San José para el destino que estaba previsto no se llevaron a cabo. Estando así las cosas, ya en octubre de 2017, y como consecuencia de la cláusula 4.7 del Convenio, sigue sin saberse cuándo DISA cederá los terrenos que era tan urgente obtener y tan necesarios para el desarrollo del planeamiento urbanístico, si bien desde 2015 ya explota la estación de servicio de la calle Obispo Romo (recuérdese que la inscripción registral es de mayo de 2015).-

Recuérdese también que en virtud de lo acordado (entrega de la parcela de la Vega de San José) posponiendo en el tiempo la obligación de ceder por parte de DISA, el Ayuntamiento quedaba a expensas del cumplimiento de un imponderable. De tal modo que tienen la iniciativa de compensar a DISA con una parcela situada en la rotonda del Cementerio de San Lázaro y Estadio de Gran Canaria, para poder ofrecer un cambio a DISA.

Por tal motivo, una vez obtenida la titularidad de la parcela, sin que conste trámite ulterior, aparece de la nada un INFORME DE TASACIÓN de la Sociedad UVE VALORACIONES, Exp. 17-35-00171, de fecha 17 de marzo de 2017, realizado por D. Fernando González Peña, encargado por DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., para ser usado posteriormente en la propuesta de ADENDA que analizaremos en el siguiente ordinal.-

Hay que recalcar lo curioso de la metodología que se ha seguido a lo largo de todo este procedimiento, donde el mero espectador se queda siempre con la sensación de que DISA lleva la delantera. Para ejemplo, un botón; ya en marzo del año 2017, la finalidad de la valoración el terreno es, según dice la propia tasación, “para GASOLINERA en base a parámetros concretos.”

Es decir, ya en esa época (marzo de 2017), alguien de la compañía DISA, sin que medie propuesta ni tramitación alguna por parte del Ayuntamiento – hay que tener en cuenta que el informe evacuado por el arquitecto del Servicio de Urbanismo, don Alejandro Hernández Álvarez, sobre la procedencia de la inscripción de la parcela de IBSA, es de fecha 20 de septiembre de 2017-, ya se ha dado percatado de que la cesión de la Vega de San José va a ser imposible

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	15/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

por motivos obvios y entonces fija sus ojos en otra parcela y, lo que antes nadie a conseguido DISA sí lo consigue. Que el Ayuntamiento ponga en marcha una macro modificación para satisfacer sus intenciones.

Pero insistimos, es curioso denotar cómo DISA siempre parece ir por delante. Y lo mas curioso de todo, es que también consiga que el Ayuntamiento a todo le diga que sí, cuando todavía NO ha cedido nada de nada, y, para colmo, de por buena la tasación hecha con antelación sin ni siquiera plantear cualquier otra alternativa mediante otra tasación contradictoria para cotejar la realidad de los valores dados por DISA.

**TRIGESIMO.- Informe acreditativo, de fecha 30 de junio de 2017, de la procedencia de suscribir una adenda al convenio expropiatorio DISA-AYTO. LPGC de fecha 12 de marzo de 2015. ( JST/AHA/MJTN págs. 755-759 Expte. 2.5.74).**

Área de Gobierno de Urbanismo  
 Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística  
 Ref.: AHA  
 Exp.: 2.5.74  
 Doc.: 2017-08-30 Informe adenda

**ASUNTO:** Informe acreditativo de la procedencia de suscribir una Adenda al convenio urbanístico de fecha 12 de marzo de 2015, otorgado por este Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SA.

Después de que DISA proponga al Ayuntamiento lo que desea, el Ayuntamiento, sin que medie más que el informe técnico, de fecha 30 de junio de 2017, una vez mas, del arquitecto del Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística, D. Alejandro Hernández Álvarez; pero sin que conste Informe Jurídico, ni controles previos de los órganos de control presupuestario, ni información pública, obviando el procedimiento establecido en la Ley del Suelo para la tramitación de los Convenios, accede a la propuesta.

Una vez mas, insistimos, el procedimiento se hace con todas la prisa del mundo para satisfacer los intereses de DISA, sin tener en cuenta la débil posición con la que fueron cubiertos los intereses municipales como consecuencia de las estipulaciones tercera y cuarta del Convenio firmado en el año 2015.-

Código Seguro de verificación:9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	16/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Y así se deduce de los exponendos del Convenio que analiza el Sr. Hernández Álvarez con la intención de justificar la nueva propuesta en forma de "Adenda".

IV.- En la estipulación tercera del Convenio suscrito se relacionan los actos efectivos a la firma:

"3-1.- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €."

"3-2.- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial."

De la Estipulación 3-2, respecto a la "Cesión de Uso", "...al Ayuntamiento de una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial.", no se sabe nada hasta la fecha. Pero lo curioso es que el informe técnico tampoco dice nada acerca del incumplimiento de lo acordado en dicha estipulación por parte de DISA.

Es obvio que, a estas alturas, a pesar de que en ningún momento a lo largo de la tramitación se hace mención de que se hubiera pactado "Cesión de Uso" alguna y que, por lo tanto, tampoco existen informes que justifiquen la "posibilidad", oportunidad", y "conveniencia" de lo que se acuerda, deja bien a las claras que este último acuerdo, recogido en la Estipulación 3.2, fue una simple operación de maquillaje para encubrir que DISA, realmente, a cambio de una cantidad ridícula de dinero, si lo comparamos con todo lo que se le da a cambio, pudiera obtener todo lo que le interesaba con la máxima celeridad posible. Y, así y todo, si no era posible agilizar el trámite que, al menos, fuera recibiendo contraprestaciones parciales de lo acordado, mientras que las obligaciones contraídas por la entidad para con la Administración quedaban en un "ya veremos". Y esto es así, tal y como se reconoce en los apartados IV, V y VI del informe evacuado por el señor Hernández Álvarez:

V.- En la estipulación cuarta del Convenio suscrito se relacionan los actos a los que se obligan las partes, que seguidamente se reproducen para, a continuación, detallar su estado de cumplimiento:

"4-1.- El Ayuntamiento tramitará el expediente expropiatorio que culminará con la transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo - Altavista."

Consta cumplimentado, dado que con fecha 9 de julio de 2015 se inscribió el inmueble, en el Registro de la Propiedad, a nombre de DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.U.

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	17/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad127002920007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

108754ad1270029007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Sí se cumplimentó la Estipulación 4-1 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en la "transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo-Altavista."

*"4-2.- El convenio afecta a la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (trasera del cementerio) que se sitúa en la vigenta UA.1 "Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento" del PEPRI, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con la determinada para las parcelas colindantes.*

*Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el Boletín Oficial de La Provincia (B.O.P.) de la aprobación del expediente de Modificación."*

- **Consta cumplimentado**, según se acredita de la consulta del expediente de "Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan – San José", aprobado definitivamente el 29 de abril de 2015 y publicado en el B.O.P. numero 71 de fecha 3 de junio de 2015 y número 103 de fecha 14 de agosto de 2015.

Sí se cumplimentó la Estipulación 4-2 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en el "cambio de calificación de la parcela de la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro-trasera del cementerio."

*"4-3.- El convenio también afecta a la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, contemplando la sustitución del citado uso ES por un uso de Oficinas.*

*Por lo expuesto, atendiendo a que el cambio de calificación citado forma parte de las compensaciones a DISA, se considera que el compromiso municipal será cumplimentado a la publicación en el B.O.P de la aprobación del expediente de Modificación."*

- **Consta cumplimentado**, según se acredita de la consulta del expediente de "Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan – San José", aprobado definitivamente el 29 de abril de 2015 y publicado en el B.O.P. numero 71 de fecha 3 de junio de 2015 y número 103 de fecha 14 de agosto de 2015.

Sí se cumplimentó la Estipulación 4-3 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en el "cambio de calificación de la parcela de la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos."

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	18/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==



**"4-5.- El Ayuntamiento tramitará el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral."**

- **Consta cumplimentado**, dado que con fecha 2 de diciembre de 2015 se suscribió el documento administrativo por el cual la Comunidad Autónoma de Canarias cede, a este Ayuntamiento, la finca registral número 13.177, de 258.568,90 m2 de superficie, correspondiente a la finca resto del Polígono Urbanístico de San Cristóbal, de la que forma parte la denominada. Finca registral que se inscribió a nombre de este Ayuntamiento con fecha 16 de febrero de 2016.

Si se cumplimentó la Estipulación 4-5 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en la "tramitación del expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, por el Gobierno de Canarias." Como se pudo ver, finalmente, éste último trámite resultó del todo estéril para los intereses de DISA y para el cumplimiento de lo pactado. Pero DISA no se quedó quieta. Una vez confirmada la imposibilidad de quedarse con dicha parcela, ya se encargó de "echarle el ojo" a otro terreno municipal para seguir acaparando "prebendas", pero sin haber cumplido el objeto principal de toda esta maraña de acuerdos, la cesión del vial y el espacio libre.

**"4-4.- El Ayuntamiento tramitará el expediente con la finalidad de que la parcela de la Vega de San José se califique como "ES" Estación de Servicio, siéndole de aplicación, de las Normas Urbanísticas del PGO, el capítulo 4.15 - Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio."**

- **Consta que el expediente de modificación no se encuentra en tramitación**, siendo ésta una de las causas que motivan la suscripción de la Adenda que se propone.

No se cumplimentó la Estipulación 4-4 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en el "cambio de calificación de la parcela de la Vega de San José.", para pasarla de uso residencial a uso de Estación de Servicio para luego cederla a DISA.

**"4-6.- Cumplimentado lo requerido en los puntos 4-4 y 4-5, anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela de la Vega San José."**

- **No se ha tramitado por no haberse cumplimentado el punto 4-4.**

Código Seguro de verificación:9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	19/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad12700290007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



No se cumplimentó la Estipulación 4-6 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en la “cesión a DISA de la misma parcela.” Sin comentarios.

**4-7.-** En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela de la Vega de San José del Ayuntamiento, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.”

- No se ha tramitado por no haberse cumplimentado el punto 4-4.

No se cumplimentó la Estipulación 4-7 del Convenio de 2015 que, claro está, consistía en la “cesión al Ayuntamiento de la parcela de DISA situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.”

Hemos de añadir que tampoco ha sido cumplimentada la Estipulación 3.2: el hecho es que una de las cláusulas pactadas ha sido incumplida, por lo que debió denunciarse el incumplimiento del convenio, conforme a lo estipulado en el artículo 1.254 del Código Civil, y haber paralizado la tramitación. Una vez mas, algo que da mucho que pensar sobre la disposición de los informantes, y sobre la oportunidad y conveniencia de lo acordado. Se pasa por alto esta circunstancia y solo se habla de las estipulaciones no cumplimentadas que afectan únicamente a los intereses de DISA.

Si analizamos detenidamente lo que ha significado el incumplimiento de lo acordado para los intereses de DISA, y lo comparamos con lo que ha significado para los intereses de la Administración, es fácil detectar quién es el que sale siempre perdiendo con los acuerdos que negoció el Servicio de Urbanismo. Se hace ver en apartado VI del informe técnico evacuado para justificar la procedencia de lo que se propone:

**VI.-** Las estipulaciones 4-4, 4-6 y 4-7, relativas a la parcela de la Vega de San José, no han sido cumplimentadas porque se ha considerado la conveniencia de priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio. Y según conversaciones con los representantes de DISA, se muestran favorables a sustituir la parcela comprometida por otra situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro.

Es decir, todo lo justificado hasta el momento sobre la “necesidad”, la “urgencia”, la “obligación”, la “posibilidad”, la “oportunidad” y la “conveniencia”, se reduce ahora a que han “... *considerado la conveniencia de priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las*

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	20/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad1270a0290007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

*Estaciones de Servicio.* Sin duda, la gran beneficiada es DISA, que una vez más, sale ganando con el cambio. De una parcela con la renta de situación como la que tenía la Vega de San José, a una parcela en pleno acceso al Estadio de Gran Canaria. Solo hay que analizar el flujo medio del tráfico entre una rotonda y la otra.-

Lo cierto es que no se ha podido hacer lo que se pretendía en un principio que ya, de por sí, era ilegal (no procedía la expropiación), e innecesario (con lo entregado a DISA hasta el momento se cubría, más que suficientemente con los valores necesarios para igualar el valor del vial y el espacio libre, tal y como ha quedado demostrado con la tasación realizada por ACTUA VALORACIONES), para cumplimentar el “nefasto” acuerdo para los intereses municipales al que se había llegado, por el simple motivo de que la parcela de la Vega de San José resultó destinada a cubrir las necesidades de las infraestructuras previstas para la metro-guagua.

Pero si ahora, para seguir cubriendo los intereses de DISA y continuar con el expolio pretendido, se da como explicación que la prioridad reside en la necesidad de “sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio”, el Servicio de Urbanismo y Gestión Urbanística del Ayuntamiento debió empezar a reconsiderar todo lo acordado con DISA hasta entonces. Entre otros motivos, porque, si la motivación ahora es otra, cambiada por la conveniencia de las nuevas circunstancias, se deberá buscar la forma de sacar la “pequeña” Estación de Servicio que, por acuerdo de Convenio, se deja en el núcleo colmatado del Barrio de Vegueta; o, sin ir mas lejos, buscar la forma de explicar como fue posible que se acordara la cesión de los terrenos de Obispo Romo-Altavista a DISA para dejar un Estación de Servicio en otra núcleo urbano colmatado de la ciudad.

En definitiva, lo que no se puede hacer es un urbanismo a la carta conforme a los intereses de una entidad privada. Adaptando la necesidad, la oportunidad o la conveniencia de lo que se pacta, según el momento que es más propicio para dichos intereses privados y donde los intereses de planeamiento del municipio siguen languideciendo a la espera de que alguien denuncie una situación tan kafkiana como a la que asistimos a lo largo de este proceso.-

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	21/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad1270c0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Y así llegamos al culmen de tamaño despropósito con lo manifestado en el apartado VII del informe, donde, tras intentar justificar lo injustificable, dice lo siguiente:

VII.- Según informe de tasación emitido con fecha 17 de marzo de 2017, por la Sociedad de Tasación UVE Valoraciones, S. A., la parcela situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro tiene una superficie de 2.472,00 m2 y un valor de 1.729.227,08 €.

El citado informe de tasación, redactado a petición de DISA, se ha incorporado al expediente, asumiéndolo quien suscribe como propia, ya que se trata de una valoración que por su especificidad demanda la participación de técnicos especializados, que en este caso se encuentra avalada por una sociedad de tasación de reconocida trayectoria.

¿Se puede obviar la obligación legal de realizar una tasación contradictoria por parte del Ayuntamiento para establecer una comparación con la realizada por DISA que, al fin y al cabo, es la mayor interesada en que el acuerdo se cierre, basándola en un argumento tan débil como la que citamos a continuación?:

*“El citado informe de tasación, redactado a petición de DISA, se ha incorporado al expediente, ASUMIÉNDOLO QUIEN SUSCRIBE COMO PROPIA,(;!) ya que se trata de una valoración que por su especificidad demanda la participación de técnicos especializados, que en este caso se encuentra avalada por una sociedad de tasación de reconocida trayectoria.(;!)*

¿Qué tiene que ver que una sociedad de tasación tenga una reconocida trayectoria para que el Ayuntamiento no cumpla con la obligación, como así hizo en un primer momento, cuando la firma del convenio del 2015, de solicitar una tasación contradictoria que certifique la valoración dada por UVE, realizada a instancia de una de las partes interesadas que firma el Convenio? ¿Por qué en el proceso de tasación para la firma del convenio de 2015 sí se pide tasación alternativa por parte del Ayuntamiento y, en cambio, en el proceso de Adenda al convenio se da por buena la tasación de DISA sin que la Administración compruebe y justifique los valores? Con la afirmación realizada por el arquitecto del Servicio de Urbanismo, don Alejandro Hernández Álvarez, se incumple con la legalidad establecida en la Ley y el Reglamento de Expropiación Forzosa:

Código Seguro de verificación:9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	22/49

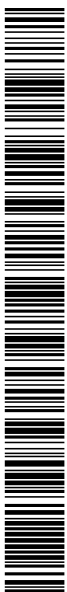


9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad12700290007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

VIII.- La citada parcela de 2.472,00 m2, situada en el acceso del Cementerio de San Lázaro, forma parte de una finca de mayor cabida, cedida por la entidad Inmobiliaria Betancor mediante Convenio de Adaptación Básica del PGMO al TRL-LOTENC'00, de fecha 12 de marzo de 2004, m con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1991, inscrita con el número de finca registral 108.373 que obra al tomo 3.255, libro 1.308, folio 176, Inscripción 12ª (por traslado de la finca nº 5.744), situada donde dicen "Los Lomos", hoy San Lázaro, con una superficie de veinte mil novecientos trece metros cuadrados (20.913,00 m2).

En estos momentos se está tramitando el expediente para inscribir, a nombre de este Ayuntamiento, la citada finca número 108.373.

Posteriormente se procederá a la regularización jurídica de la parcela mediante el otorgamiento de la oportuna licencia de segregación e inscripción en el registro de la propiedad como finca independiente.

Ya se ha comentado lo ilegal de la inscripción de la parcela cedida por IBSA, si el resultado de los Convenios firmados en su día (1999 y 2004) no tiene una traducción en la realidad que mantenga los aprovechamientos reconocidos al ESR-16 y con la nueva propuesta de Modificación sustentada en lo acordado en la "Adenda", no firmada, ni tramitada, se propone suprimir los mismos para convertir los terrenos en un aparcamiento.

IX.- La sustitución de la parcela de la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la de San Lázaro, conlleva la obligación de DISA a compensar al Ayuntamiento con la cantidad de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (53.304,69 €).

Parcela en la Vega de San José (calle Alicante nº 10)	1.675.922,39 €
Parcela de San Lázaro	1.729.227,08 €
Compensación económica a favor del Ayuntamiento	53.304,69 €

Es imposible que el problema del cambio de una parcela por otra se resuelve con una diferencia de 53.304,69 €. En definitiva y como conclusión, la gestión y la materialización de la ordenación establecida en el ámbito y remitida a la iniciativa privada (...) en las condiciones que se estipularon en el

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	23/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

“Convenio Expropiatorio” que, al efecto, fue suscrito entre las partes, brilló por su ausencia.-

Se decidió tramitar un “Convenio Expropiatorio” que, a la vista de todo lo expuesto, era del todo ilegal y, ahora, se pretende seguir conculcando la legalidad promoviendo una modificación menor que, en el fondo, lo único que persigue es recalificar unos terrenos y extraerlos del SG-14 para poder cederlos a DISA.

Y, por si esto fuera poco, analizando las Valoraciones que se hicieron para compensar la expropiación, tal y como explica el apartado de Valoración y Análisis Crítico de los Inmuebles realizado por la empresa de tasación ACTUA que fueron objeto del citado Convenio, se demuestra del todo innecesario, ya que con lo entregado hasta el momento queda mas que compensado el valor de la pretendida expropiación. Recuérdese que **NO ES NECESARIA LA APORTACIÓN DE LA PARCELA SITUADA EN EL ACCESO AL CEMENTERIO DE SAN LÁZARO, como compensación y sustitución de la parcela prevista, situada en la Vega de San José, por la imposibilidad, por parte del Ayuntamiento, de poder aportar ésta última, la cual motivó la Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio PARA COMPENSAR EL VALOR DE EXPROPIACIÓN del suelo destinado a vial y espacio libre.**

Prosigue el informe técnico:

***X.- Lo anteriormente expuesto justifica y avala la operación a realizar, dado que se ESTIMA BENEFICIOSO Y NO CONTRAPUESTO A LOS INTERESES MUNICIPALES***

Es harto complicado de ver que lo realizado hasta el momento, o lo que se pueda realizar en el futuro, haya resultado beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales. No es nada complicado cuestionar que a un entidad mercantil se le reconozcan aprovechamientos edificatorios que suman casi 12.500 m2 de edificabilidad, bajo y sobre rasante, en distintos usos (residencial, aparcamiento, oficinas, estación de servicio), además de la cesión en propiedad de una parcela, con la estación de servicio ya en

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	24/49



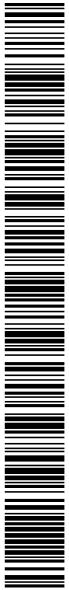
9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1008754ad12700220007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

funcionamiento, de propiedad municipal, y la entrega de otra parcela de propiedad municipal para destinarla a uso de estación de servicio; todo ello, a cambio de una superficie de viario y espacio libre de MIL DOSCIETOS VEINTICUATRO METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (1.224,99 m2), según el Convenio firmado con fecha 12 de marzo de 2015 que, hasta la fecha, no ha tenido el resultado efectivo a pesar de lo urgente y necesario que era para el desarrollo del planeamiento de la ciudad.

Se hace hartamente complicado de entender que lo que era tan urgente de ser obtenido se haya traducido no en la cesión de la propiedad, sino en una cesión de uso, que ni siquiera está prevista en el planeamiento y que, para mayor estupefacción, no haya tenido lugar.-

Y, a mayor abundamiento, , llegamos al apartado XI del informe:

**XI.-** Por lo expuesto es por lo se propone suscribir una Adenda al convenio urbanístico de fecha 12 de marzo de 2015, suscrito con DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SA en la que se establezcan las siguientes estipulaciones:

**PRIMERA.-** Las partes acuerdan sustituir el pago parcial de la expropiación, que se establecía mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la calle Alicante nº 10, por la parcela de 2.472,00 m2 situada en San Lázaro.

**SEGUNDA.-** El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro.

**TERCERO.-** El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m2 situada en San Lázaro.

**CUARTO.-** DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue la parcela de San Lázaro.

El arquitecto

Alejandro Hernández Álvarez

Es decir, como es imposible llevar a cabo un acuerdo, sin más trámite, acuerdan sustituir una parcela, sin más trámite, con soslayamiento absoluto del procedimiento establecido para la celebración de los convenios recogido en la Ley 4/2017, de 13 de julio; o en el Reglamento de Gestión y Ejecución

Código Seguro de verificación: 9x0+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	25/49



9x0+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==



del Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre; o en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. **NO CONSTA INFORME JURIDICO, NI INFORME DEL ORGANO DE GESTION PRESUPUESTARIA, NI INFORME DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL, NI TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.-**

**TRIGESIMOPRIMERO.- BORRADOR DOCUMENTO DE ADENDA, de fecha 30 de junio de 2017, AL CONVENIO EXPROPIATORIO DISA-AYTO. LPAGC de fecha 12 de marzo de 2015. ( AHA págs. 760-764 Expte. 2.5.74).**

Como consecuencia del informe técnico del arquitecto del Servicio de Urbanismo, se redacta el borrador del documento de "Adenda" conforme a los términos recogidos en su informe.

**TRIGESIMOSEGUNDO.- RESOLUCIÓN DEL CONCEJAL DE GOBIERNO DEL ÁREA DE URBANISMO POR LA QUE SE DISPONE EL INICIO DEL EXPEDIENTE PARA LA SUSCRIPCIÓN DE UNA ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO otorgado con fecha 12 de marzo de 2015 por el AYTO. LPAGC y la entidad DISA. ( JST/AHA/MJTN págs. 765-771 Expte. 2.5.74).**

Con los mismos argumentos recogidos en el informe técnico del Sr Hernández Álvarez, avalado por la firma del Jefe del Servicio, Sr. Setián Tamés, y la de la técnico jurídica del Servicio, D<sup>a</sup> María Jesús Temes Nistal; el Ilmo Sr. Concejale de Gobierno del Área de Urbanismo dicta Resolución por la que se dispone el inicio del expediente para la suscripción de una adenda al convenio urbanístico otorgado con fecha 12 de marzo de 2015 por el Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. Se vuelven a reproducir los mismos argumentos, ya comentados, del informe del técnico arquitecto del Servicio de Urbanismo, y se le añaden FUNDAMENTOS DE DERECHO (No se saben de donde provienen, ya que no existe informe jurídico en el expediente) y en base a ello, se RESUELVE:

Código Seguro de verificación:9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	26/49

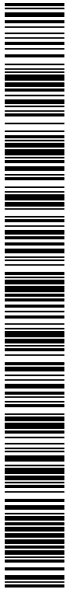


9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**PRIMERO.-** Aceptar el contenido del informe-propuesta del Técnico Superior de Urbanismo, de fecha 30 de junio de 2017, disponiendo el inicio del expediente para la suscripción de una Adenda al Convenio Urbanístico otorgado con fecha 12 de marzo de 2015 por este Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A. De conformidad con el citado informe técnico, en dicha Adenda deberán hacerse constar las siguientes estipulaciones:

*Primera.- Las partes acuerdan sustituir el pago parcial de la expropiación, que se establecía mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la calle Alicante nº 10, por la parcela de 2.472,00 m2 situada en San Lázaro.*

*Segunda.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro.*

*Tercera.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m2 situada en San Lázaro.*

*Cuarta.- DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue la parcela de San Lázaro."*

**NO CONSTA INFORME JURIDICO, NI INFORME DEL ORGANO DE GESTION PRESUPUESTARIA, NI INFORME DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL, NI TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.-**

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q=-. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	27/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q=-

**TRIGESIMOTERCERO.-** solicitud de conformidad a la propuesta de adenda realizada por el Concejal de gobierno del área de urbanismo a DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. con fecha 12 de marzo de 2018.

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
 Área de Gobierno de Urbanismo  
 Servicio de Urbanismo-Gestión Urbanística  
 Ref: N/A  
 Exp: 2.5.74  
 Doc: 2018-03-12 a DISA



**Trámite:** Solicitud de conformidad  
**Asunto:** Propuesta de Adenda  
**Destinatario:** DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.  
**C/:** Calle Párroco Villar Reina nº 1  
 35011 Las Palmas de Gran Canaria

I.- Con fecha 12 de marzo de 2015 se suscribió el "Convenio Urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la Entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria".

II.- En la estipulación cuarta del Convenio suscrito se relacionan los actos a los que se obligan las partes, estando actualmente cumplimentados los relacionados con las referencias 4-1 (transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo - Altavista); 4-2 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro - trasera del cementerio); 4-3 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos); y 4-5 (tramitación del expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, por el Gobierno de Canarias).

III.- Por el contrario, no han sido cumplimentados los actos relacionados con las referencias 4-4, 4-6 y 4-7, relativos a la parcela de la Vega de San José, porque desde esta Concejalía se ha considerado la conveniencia de priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio.

IV.- Por lo expuesto, a los efectos de solicitar su conformidad, adjunto remito propuesta de Adenda al Convenio, en la que se ofrece como alternativa sustituir la parcela de la Vega de San José por una parcela situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro.

EL CONCEJAL DE GOBIERNO  
 DEL ÁREA DE URBANISMO  
 Javier Erasmo Doreste Zamora



1008754ad12700290007651a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: 9x0+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	28/49

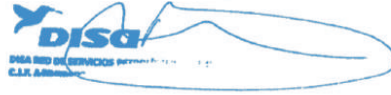


9x0+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

Recibida por DISA con fecha 14 de marzo. Y, a todos los efectos, no contestada. Figura en el Expediente 2.5.74, un Documento Borrador de la Adenda con el sello de DISA, sin mas trámite.

**NOVENA.-** Las partes quedan sujetas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Canarias, en caso de posibles cuestiones litigiosas surgidas sobre su contenido y aplicación, y en prueba de conformidad con lo expuesto, los comparecientes firman la presente Adenda a Convenio Urbanístico, cuyos documentos anexos forman parte inherente del mismo, por quintuplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, quedando una copia en poder de cada parte firmante.

POR LA ADMINISTRACIÓN



Es decir, la Adenda, según la documentación obrante en el expediente de referencia, jamás fue tramitada.

**TRIGESIMOCUARTO.-** Análisis crítico sobre el contenido y tramitación de la adenda.

Con este simple trámite de poner encima de la mesa un simple informe técnico, sin ulterior trámite, entendiendo que, con la incorporación al expediente del Convenio de un documento sin tramitar, que incluye el reconocimiento, por parte del Ayuntamiento, de nuevas obligaciones para con DISA, ya está todo resuelto para iniciar un procedimiento de modificación menor del PGOLPAGC con la justificación, según el documento borrador de la Memoria del Proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el ámbito del Sistema General SG-14 "Cementerio de San Lázaro", siguiente:

*"El MOTIVO PRINCIPAL por el que se procede llevar a cabo esta Modificación es REUBICAR (?) la Estación de Servicio situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra fuera del entorno de protección del Cementerio de Las Palmas y ALEJADA DE LOS NÚCLEOS COLMATADOS RESIDENCIALES (?) mediante el cumplimiento de la Adenda del Convenio urbanístico expropiatorio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U."*

Código Seguro de verificación: 9x0+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	29/49

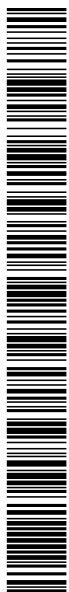


9x0+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

No se puede dar cumplimiento a lo que no está tramitado. Como es el caso de la ADENDA. Que ni siquiera consta que haya sido firmada por las partes. Pero es que, incluso, la motivación que sirvió de sustento al convenio también ha desaparecido. La primera cuestión relevante al caso es que la susodicha "Adenda" no fue tramitada como lo exige la ley urbanística para los convenios urbanísticos. La misma debió haber sido sometida al trámite previo de información pública exigible, en aquél momento, a los convenios urbanísticos en el TRLOTENC'00, y que en la actualidad sigue siendo exigida por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC'17) y el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (ReGEPlaC'18).-

**El supuesto de hecho tiene su origen en el Convenio "expropiatorio" firmado entre el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad DISA Red de Servicios Petrolíferos, S.A.U., con fecha 12 de marzo de 2015 y una "supuesta" Adenda de la que únicamente consta el documento borrador en el Expediente 2.5.74.**

Como ya hemos explicado en reiteradas ocasiones, el convenio urbanístico, que data del año 2015, determina, entre otras cuestiones, la cesión de una parcela en la Vega de San José, una vez obtenida su cesión gratuita del Gobierno de Canarias, a la entidad DISA. De resultas de lo acordado, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria adquiere la posición de deudora frente a la entidad mercantil, en tanto en cuanto no se recalifique y se ceda la parcela comprometida.

Pero, contrariamente a lo que el sentido común y la buena práctica negociadora aconsejaba que debió acordarse, la cesión del vial y el espacio libre, por parte de DISA, quedó en suspenso hasta que el Ayuntamiento NO cumpliera con lo acordado. En cambio, una vez más, en un alarde de desafío hacia la buena práctica negociadora y la protección del interés público, se pactó adelantar a DISA parte de lo estipulado, sin más razón y motivo que el adelanto por su parte de una cantidad ridícula de dinero, si sopesamos todo lo que la entidad obtenía a cambio de ello.

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

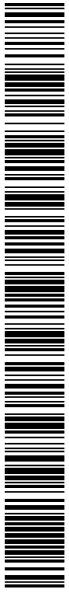
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	30/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==



1006754ad1270c0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>


En el convenio se acuerda valor económico de la transacción y la voluntad de ambas partes de igualar el valor de la expropiación, aunque mejor lo llamamos compensación, con, entre otras muchas cosas (recalificación de usos, incremento de aprovechamiento, cesión de la propiedad de un bien del patrimonio público), la cesión de dicha parcela. La idea original era que el Ayuntamiento preferentemente no tuviera que echar mano de los recursos presupuestarios para satisfacer lo acordado. Además de motivares lo “conveniente” y apropiado del convenio ya que las arcas públicas, sin desembolsar cantidad alguna por la supuesta “expropiación” recibirían una cantidad de dinero por parte de DISA.

Como quiera que el Ayuntamiento asumió una obligación que el tiempo ha demostrado que no fue ponderada correctamente y que, además, no se negoció en beneficio del interés público, habiendo transcurrido mas de siete años desde que la idea se pusiera en marcha; mas de cinco años desde que DISA haya inscrito a su favor bienes del patrimonio público de suelo, y otros tantos años desde que ya tiene recalificados los usos y los aprovechamientos de las parcelas de su propiedad; es por lo que el Ayuntamiento, sin haber recibido nada a cambio, en el momento actual, mediante la dichosa “Adenda” (no tramitada), se ve en la obligación de llevar a cabo una modificación, cuyo definición de “menor” es más que cuestionable y que le obligaría, una vez mas, si se continua con este disparate, a asumir nuevas obligaciones sin que haya motivo para ello, tal y como ha quedado probado con la tasación realizada por ACTUA VALORACIONES, S.L.

Ante la dificultad surgida, teniendo en cuenta el “mal acuerdo” que representa lo recogido en las estipulaciones tercera y cuarta del Convenio de 2015, se articula un procedimiento que prevé seguir incrementando el incorrecto proceder con una repetición de contenido similar a las citadas estipulaciones:

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	31/49

  
9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==



## ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** Las partes acuerden sustituir el pago parcial de la expropiación, que se establecía mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la parcela de 2.472,00 m2 de superficie situada en San Lázaro, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente:

1.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro, con las siguientes características:

- Exclusión del Sistema General SG-14.
- Clase de suelo: Suelo Urbano.
- Categoría: Suelo Urbano Consolidado.
- Calificación: Estación de Servicio.
- Norma urbanística: conforme a lo estipulado en el capítulo 4.15 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

2.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m2 de superficie situada en San Lázaro.

3.- Cumplimentado lo requerido en los puntos 1 y 2 anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela situada en San Lázaro.

4.- DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue en propiedad la parcela de San Lázaro.

5.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela situada en San Lázaro, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinaria a vial y Espacio Libre.

En el caso de que vencido dicho término DISA no hubiera cumplido con sus obligaciones por causas imputables a ella, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria podrá exigir el desalojo y entrega de la posesión de la citada finca, utilizando incluso el procedimiento de desahucio administrativo.

No existe la menor duda de que el contenido de la propuesta recogida en el "Borrador de Adenda" (no consta documento de acuerdo definitivo firmado) de fecha marzo de 2017, supone una modificación de los términos en los que quedó obligado el Ayuntamiento en marzo de 2015.

En primer lugar, porque se sustituye un bien patrimonial por otro (la parcela de la Vega de San José, por la parcela del SG-14 que, aunque se pretende hacer creer que son de naturaleza análoga, la realidad urbanística demuestra todo lo contrario.

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	32/49

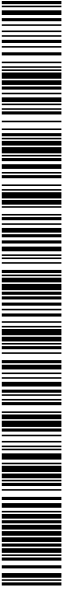


9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1008754ad12700290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Y en segundo lugar, porque el procedimiento genera una nueva tramitación de modificación de planeamiento que no estaba prevista en el Convenio Preparatorio, que no expropiatorio, firmado en el año 2015. Además de que el acuerdo implicaría la aplicación de los términos previstos para la aprobación de un nuevo Convenio, que de prosperar bajo alguna de las circunstancias que se propone en la Modificación Menor, significará la disposición de recursos presupuestarios municipales para obtener el suelo del ESR-16. Pero si ello no fuera suficiente, la propia propuesta de borrador recoge lo siguiente:

**SEGUNDA.-** La presente Adenda a Convenio se sujeta a los requisitos establecidos en los artículos 236 y siguientes del TR-LOTENC'00, y demás disposiciones vigentes. El texto definitivo del convenio deberá ratificarse por la Junta de Gobierno Local, debiendo firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del mismo a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel. El convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, tras la aprobación de su texto definitivo, y su no aprobación determinará su ineficacia jurídica, no vinculando en consecuencia a las partes suscribientes del mismo.

El argumento municipal expuesto recoge la forma de cumplir las obligaciones contraídas por el Ayuntamiento desde 2015, con la mera sustitución de un bien patrimonial (parcela de la calle Alicante, número 10, situada en el barrio de La Vega de san José, clasificada como suelo urbano, con la calificación de Ordenanza Zonal E-11), por otro bien patrimonial (la parcela situada en la rotonda de acceso al Cementerio de San Lázaro), una vez se halla tramitado la modificación correspondiente que extraiga la parcela del SG-14, clasifique el suelo como urbano, lo categorice como consolidado, y lo califique como Estación Servicio.

Así, la propia estipulación segunda reconoce que la tramitación de la Adenda de Convenio quedaría sujeta a los requisitos establecidos conllevaría la aplicación de las determinaciones legales que prevé la Legislación del suelo (ARTÍCULO 236 y siguientes del TRLOTENC'00, hoy LSENPC'17), y demás disposiciones vigentes, para la tramitación de los convenios. El acuerdo implica una nueva tramitación en aras a modificar el planeamiento porque se entiende más conveniente a los intereses de ambos contrayentes la ejecución de la prestación de forma distinta a la pactada.

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	33/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

**CUARTA.-** Tras la información pública, a la vista de las alegaciones, se elaborará una propuesta de texto definitivo de la Adenda al Convenio, del que se dará vista a las personas que hayan negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

También reconoce en la estipulación cuarta la obligación de someter a información pública el contenido de la Adenda (Convenio) y que la elaboración de la “propuesta de texto definitiva de la Adenda al Convenio” se haga una vez analizadas las alegaciones que surjan durante dicho periodo.

Por lo tanto, en la medida que el objeto de la adenda analizada, como se ha visto, supone una modificación sustancial de las condiciones de cumplimiento de una obligación de naturaleza urbanística recogida en un convenio, la misma debería quedar sometida a los principios de legalidad, transparencia y publicidad. De la misma forma que la celebración de los convenios urbanísticos, tal y como reconoce la propia Administración, cuando analiza el contenido concreto de la adenda.

Otra cuestión que se plantea es la de que en la medida en que la Adenda fija ex-novo el objeto de la transmisión de un derecho urbanístico y determina su precio, su alcance puede ser constitutivo por sí mismo de un convenio urbanístico diferenciado.

**OCTAVA.-** La presente Adenda al Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y su régimen normativo estará integrado por las siguientes disposiciones:

- 1.- Por las normas que la legislación urbanística - autonómica o estatal en su caso - les dedique, que son aplicables con carácter preferente, en concreto los artículos 236 y siguientes del Texto de Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
- 2.- Por la propia Ley de Contratos del Sector Público y sus futuras normas de desarrollo, en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción.
- 3.- Supletoriamente, por las restantes normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, por las de Derecho privado.

Otra fuente normativa supletoria a la que la jurisprudencia acude con regularidad es la legislación de contratos por el carácter jurídico-administrativo de los convenios urbanísticos, tal y como reconoce la estipulación octava del documento borrador, que se muestra anteriormente. Esta supletoriedad aparece hoy expresamente recogida en el artículo 4.2 de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP) que hace aplicables sus artículos a los convenios urbanísticos pero sólo a los efectos de resolver

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	34/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

dudas o completar lagunas que pudieran presentarse. Por lo tanto, es obligado acudir a esta normativa.

Conviene reparar en el artículo 92 bis LCSP cuando habla de las modificaciones en los contratos en el párrafo segundo de su apartado primero. En este apartado establece de forma meridiana que si fuese necesaria que la prestación se ejecutase en forma distinta a la pactada inicialmente en el contrato (convenio en nuestro caso) deberá procederse a la resolución del contrato en vigor y a la celebración de otro contrato (convenio) bajo las condiciones pertinentes.

Ello es consecuencia lógica del deber de no quebrar el principio de concurrencia y publicidad aplicable a los contratos. El verdadero sustrato del artículo citado viene a establecer la prohibición a una Administración Pública de alterar el objeto del contrato mediante la introducción de posteriores modificaciones sin seguir el procedimiento establecido para ello.


Pues bien llegados a este punto conviene recordar lo que decíamos más arriba respecto al verdadero contenido de la adenda; que la misma tiene por objeto modificar los términos del convenio de 2015 porque se entiende más conveniente a los intereses de ambos contrayentes la ejecución de la prestación contraída de forma distinta a la pactada. Por lo tanto, podemos concluir que para la aprobación de una modificación de este alcance, debería haberse celebrado un nuevo convenio.

**TRIGESIMOQUINTO.- De la tramitación de la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN LOS ÁMBITOS DEL SISTEMA GENERAL SG-14 "CEMENTERIO DE SAN LÁZARO" y en el EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO ESR-16 "SAN LÁZARO".**

Como ya expusimos en el ordinal tercero del presente escrito de demanda, pág. 4, contra la resolución de 17 de febrero de 2020, del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la resolución publicada con fecha 23 de diciembre de 2019 en el B.O.P. de Las Palmas, número 154, relativa al

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	35/49

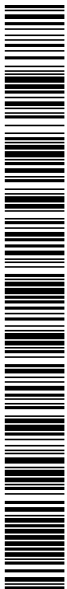
  
9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1006754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1008754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, adoptado en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2019, por el que se decide INICIAR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN LOS ÁMBITOS DEL SISTEMA GENERAL SG-14 “CEMENTERIO DE SAN LÁZARO” y en el EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO ESR-16 “SAN LÁZARO”, PEDRUZCOS OIL ha interpuesto recurso contencioso administrativo, cuyo conocimiento ha recaído en la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (Sala de Las Palmas de Gran Canaria, procedimiento ordinario 68/2020). Dicho procedimiento se encuentra pendiente de sentencia.-

A ello se une que la entidad PEDRUZCOS OIL SL es solicitante de licencia municipal de obra para la ejecución de Instalación de Estación de Servicio y Equipamientos en la Categoría de Comercial Terciario (Expediente Administrativo 2019/111 del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el que figuran sendos informes técnico y jurídico de carácter negativo), estando en tramitación el procedimiento ordinario 185/2020 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Número Uno de Las Palmas. Dicho procedimiento se encuentra en tramitación.-

A lo largo del presente escrito se han expuesto las alegaciones respecto a las graves irregularidades existentes en el expediente administrativo cuya nulidad se insta, con especial hincapié respecto al documento del borrador de ADENDA que se incorpora a la tramitación del acuerdo de Convenio firmando entre el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A., con el fin de obtener el “SUELO AFECTADO PARA VIAL Y ESPACIO LIBRE GRAFIADOS EN EL PLANO DE REGULACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN RS-20-T DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA; el cual sirve de fundamento para justificar la aprobación, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, adoptado en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2019, hecho público con fecha 23 de diciembre de 2019, en el B.O.P. de Las Palmas, para iniciar la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA EN LOS ÁMBITOS DEL SISTEMA

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	36/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

GENERAL SG-14 "CEMENTERIO DE SAN LÁZARO" y en el EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EN SUELO RÚSTICO ESR-16 "SAN LÁZARO".

En el proceso administrativo de formulación y tramitación de la modificación propuesta, tuvo lugar, con fecha 21 de mayo de 2021, tal y como exige la Ley, la celebración de la Junta de Portavoces del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, como trámite previo para valorar, entre otros, la inclusión del punto en cuestión en el orden del día de la sesión plenaria que debía celebrarse el viernes 28 de mayo.

En dicha sesión de la Junta de Portavoces, se valoró la procedencia o no de la inclusión en el orden del día del acuerdo de aprobación inicial de la Modificación referida. **Se aporta como documento número catorce del presente escrito de demanda.-**

De la lectura de la misma, concretamente de las páginas 3 a 5 de la misma, se evidencia que a lo largo de su celebración, tuvo lugar un enconado debate entre el grupo de gobierno y la oposición, **ya que esta última insistió en la cuestión de la falta de tramitación del documento de Adenda que no aparece tramitado (no existen los informes jurídico, técnico, de intervención, preceptivos; ni consta que la Adenda fuera sometida a información pública, incumpliendo flagrantemente los principios de transparencia y publicidad que exige la legislación aplicable) en el expediente administrativo municipal del Convenio, que cuenta con referencia 2.5.74 y, consecuentemente, no consta firmada.**

**El punto tratado bajo el número 3 del orden del día de la Junta de Portavoces expresa lo siguiente:**

*ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL  
COORDINACIÓN GENERAL DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y VIVIENDA  
SERVICIO DE URBANISMO*

*. (P . 5/2021) Aprobación inicial de la Modificación menor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en los ámbitos del SG-14 "Cementerio*

Código Seguro de verificación:9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	37/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



de San Lázaro" /ESR-16 "San Lázaro", formulada y promovida de oficio por este ayuntamiento.

La señora VICESECRETARIA GENERAL DEL PLENO interviene y manifiesta que, como se ha indicado por la secretaria, a pesar de haberse dictaminado favorablemente el asunto en la Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible del mes de mayo, una vez transcurrida la sesión y valorando que en el día anterior a la misma y en la misma mañana de celebración de dicha sesión se aportó nueva documentación, a la vista del escrito que presentó el Grupo Político Municipal Popular, en el que se solicitaba dejar sobre la mesa el asunto, se trae a la Junta la propuesta y valoración de la no inclusión de dicho asunto en el orden del día con la finalidad de que se posponga su tratamiento para la siguiente sesión ordinaria.

Los motivos alegados por la oposición municipal se centran en las cuestiones que esta parte expone como defectos de carácter sustancial que impiden ahora, e impidieron desde un primer momento, que el Pleno municipal tomara el acuerdo de inicio de la tramitación del expediente de modificación prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido para la formación de la voluntad del órgano colegiado. Ya que el fundamento de dicha decisión, es decir, el contenido de la Adenda que se dice firmada con la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A., NO CONSTA tramitado conforme a los principios de transparencia y publicidad, ni informado por los servicios municipales correspondientes; por lo que, consecuentemente, el acto de aprobación, desde un principio, está afectado de NULIDAD DE PLENO DERECHO, y la Sala a la que nos dirigimos, dicho con todo el respeto y en términos de defensa, debe hacerse eco de tal circunstancia y declarar la nulidad del acuerdo de iniciación adoptado, con fecha 29 de noviembre de 2019, por parte del Pleno municipal, tal y como solicita esta parte.

El desarrollo del debate que tuvo lugar en la Junta de Portavoces, para que se entienda lo que se pretende en el presente recurso, se desarrolló de la siguiente manera:

La PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL CIUDADANOS, señora Cáceres Godoy, manifiesta que ellos solicitaron el documento de la adenda firmada y

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	38/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad1270a0290007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

que ni la adenda firmada ni los informes preceptivos de la misma se les han hecho llegar, por lo que consideran que el expediente sigue incompleto.

A día de hoy, 28 de junio de 2021, la portavoz del grupo político municipal de "Ciudadanos" no ha confirmado que haya recibido nada de lo solicitado.

EL PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL MIXTO, señor Candil González, manifiesta que lo que se está pidiendo es que haya garantía de que el expediente cumple con todos los parámetros de seguridad jurídica, de cara a no generar luego más conflictos, entendiendo que tampoco pasa nada porque en el pleno del mes de mayo no se incluya el asunto y se posponga su tratamiento a la sesión plenaria del mes siguiente.

La señora VICESECRETARIA GENERAL DEL PLENO manifiesta que el expediente en sí mismo está completo, aunque sí que es verdad que desde la propia Secretaría se había advertido que como antecedente del mismo podía faltar cierta documentación. Dado que a la vista de los requerimientos de los grupos, por parte del Servicio de Urbanismo, se remitió una ingente documentación tanto el lunes, día anterior a la fecha de la celebración de la sesión, como en el propio momento de la celebración de la sesión, entonces, ya la valoración de si es tiempo suficiente o tiempo insuficiente... si la documentación está completa o incompleta es lo que se tiene que valorar, porque en principio el asunto está dictaminado favorablemente por la Comisión de Pleno.


**La falta de completud del expediente todavía, a día de hoy, que le conste a esta parte, no ha sido aclarada. Y si la documentación requerida no aparece es porque, como se hace obvio de la lectura del contenido del expediente administrativo 2.5.74, no existe. No fue tramitada.**

La señora PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta que ellos pidieron una serie de informes posteriores porque la adenda no aparece firmada en el expediente. Que entienden que la adenda modifica sustancialmente el convenio y, por lo tanto, al no contar tampoco con los informes que han pedido en estos días, están de acuerdo en que se quede sobre la mesa para el próximo pleno, y si no, pues que se someta a votación dejarlo sobre la mesa.

La señora PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL POPULAR manifiesta literalmente: Que conste en Acta, por favor, que conste en Acta, por si

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	39/49

  
9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

tenemos que utilizarlo, que nosotros hemos pedido una serie de informes posteriores a la Comisión y no se nos han entregado [...]. El Grupo Popular ha pedido dos o tres informes por escrito, en relación con la famosa adenda sin firmar; que antes de pronunciarnos queremos tener esos informes.

Como queda claramente expuesto, de los dos párrafos anteriores, y de conversación reciente mantenida con alguno de los miembros de la oposición municipal, la documentación pedida, a fecha 28 de junio de 2021, no ha sido entregada y se sigue sin saber a ciencia cierta si el documento de Adenda fue tramitado adecuadamente y si existe firmado.

La señora SECRETARIA GENERAL DEL PLENO manifiesta que, ciertamente, el asunto fue a Comisión de Pleno. Que entre la convocatoria y la Comisión de Pleno se solicitó una serie de documentación que es una documentación, como ha indicado la vicesecretaria, copiosa y que requiere disponer de un tiempo para su estudio. Que resulta lógico que entre la convocatoria y cuando se facilitó la documentación, que fue el día anterior y el propio día de la Comisión, los distintos grupos políticos municipales difícilmente podrían haberla analizado y haber realizado las preguntas, observaciones o aclaraciones correspondientes. Que entiende que con posterioridad han ido examinando esa documentación, les han surgido una serie de dudas y piden aclaración a quienes han sido los técnicos y jurídicos instructores del expediente correspondiente. Que nada impide que se vuelva a realizar una convocatoria de Comisión de Pleno, no de Junta de Portavoces, porque en la Junta de Portavoces no están las concejalas no adscritas y se les privaría de ese derecho; que se celebre una nueva Comisión de Pleno y que los aspectos de la documentación complementaria que se les han facilitado y los aspectos sobre los que ya han adelantado las cuestiones que interesan se vuelvan a ver. Añade que es posible que se tenga que realizar un pleno extraordinario, fuera del ordinario de este mes, para el tratamiento del otorgamiento de los Honores y Distinciones y que nada impediría que se celebrara el pleno extraordinario de Honores y seguidamente un pleno extraordinario específico para este tema, y así se daría una solución para no producir demoras.

Las dudas de las que habla la Secretaría General del Pleno, y la aclaración que debían dar los técnicos y jurídicos instructores del expediente correspondiente, y que por no constar su redacción, motivaron que el asunto de la aprobación inicial fuera retirado del orden del día del Pleno municipal que se celebró el día 28 del mes de mayo pasado, siguen sin estar resueltas.

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	40/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La señora PRESIDENTA manifiesta literalmente: Creo que tiene que quedar claro que este expediente, habiendo sido dictaminado favorablemente por la Comisión de Pleno correspondiente, estaría en condiciones de entrar en el Pleno y no entra por las consideraciones que se acaban de exponer ahora [...]. No se solicita su inclusión en el Orden del Día, que es lo que hace esta Junta de Portavoces, habiendo estado dictaminado. Está dictaminado favorablemente (que no se incluye en el orden del día) (...).


La señora PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL CIUDADANOS manifiesta literalmente: Yo quiero dejar constancia de que en esa comisión se pidió información adicional. Una adenda que no está firmada y todos los informes preceptivos, que es lo que justifica esta modificación puntual. Se nos dijo que sí, que eso se hacía, se siguió para adelante hablando con los técnicos, porque decía que se dejó a los técnicos que explicaran, y yo dije "necesito toda la información para preguntar a estos técnicos", y esa opción no se nos dio y salió así adelante de esa manera, con el compromiso de que se nos iba a dar toda la información que no se ha adjuntado al expediente.

El señor PORTAVOZ DEL GRUPO POLÍTICO MUNICIPAL UNIDAS PODEMOS manifiesta literalmente: Discrepo claramente. Ustedes tuvieron a todos los técnicos ahí para hacerles todas las preguntas que quisieron. Ahora se inventan esto. (Intervención fuera de micrófono) [...] Yo no voy a seguir discutiéndolo. Sigo diciendo: hay aquí alguna movida rara y quiero que conste en acta, como dicen aquí, todo consta en acta. Entonces, a mí cuando me dicen que conste en acta, yo no puedo poner en duda el trabajo de las técnicas del Ayuntamiento, porque todo lo que decimos aquí queda registrado, queda grabado y se pone en acta. Pues yo lo retiro y se irá al próximo pleno, y vuelvo a insistir: se inventará otra excusa el Partido Popular para que esto no camine.

En definitiva, en la fecha en que se interpone el presente escrito de demanda, más de un mes más tarde desde que la Junta de Portavoces tuvo lugar, la documentación solicitada por los grupos de la oposición municipal en bloque, léase informes municipales preceptivos, y documento de Adenda firmado, brillan por su ausencia y no han sido entregados por la municipalidad a ninguno de los miembros de la oposición.-

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	41/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

Y, a mayor abundamiento, no existe previsión de que el asunto pueda ser llevado a próximos Plenos, por supuesto ni al Extraordinario del que habla la Secretaría General de dicho órgano, ni a los que pueda haber en fechas venideras que comenta el responsable político del área competente por razón de la materia. El asunto no está previsto que se trate en Pleno hasta que no se aclare la existencia de dichos informes y se compruebe que la Adenda ha sido tramitada como la Ley indica.

Si se comprueba la carencia de dichos documentos, y se constata que la Adenda carece de la preceptivas formalidades que deben constar como inherentes al acto previo de la firma, al objeto de habilitar la formalización del acuerdo aprobación de la modificación del PGOLPAGC que se fundamenta, según lo recogido en la Memoria Borrador que obra en el expediente como razón principal para ello; no apareciendo tramitada en todos sus términos, es por lo que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.1.e) de la Ley 39/2015, de 13 de octubre, se debería concluir que el trámite se encuentra afectado de un vicio ostentoso de NULIDAD DE PLENO derecho que contagia a todo el procedimiento desde su inicio. Y consecuentemente el pronunciamiento debería de ser estimativo de la pretensión de esta parte, declarando la nulidad del procedimiento desde su inicio.

**TRIGESIMOSEPTIMO.- Conclusiones.-**

Las conclusiones que se extraen del análisis del contenido del Expediente 2.5.74 por el que se tramitó el Convenio, mal llamado “expropiatorio”, entre el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., son las siguientes:

**A. Que la tramitación fue un absoluto fraude al interés de la ciudadanía. ¿La suscripción del Convenio y la fijación por mutuo acuerdo del justiprecio expropiatorio para la adquisición de terrenos destinados a Espacios Libres y “viario”, propiedad de DISA, fue una OPERACIÓN DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS DE VALOR EQUIVALENTE para ambas partes?**

Código Seguro de verificación:9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	42/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

ABSOLUTAMENTE, NO. Tal y como se ha demostrado en el análisis de los documentos de tasación que se aportaron para justificar los precios expropiatorios.

**B. Que la operación ha supuesto un claro fraude a los intereses de la administración ¿La adquisición, que era tan URGENTE Y NECESARIA, y que ha supuesto la entrega de bienes municipales a la propiedad privada; el reconocimiento de aprovechamientos y el cambio de uso de parcelas privadas; todo en beneficio de DISA; ha facilitado y garantizado la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación?**

DEFINITIVAMENTE, NO. La prueba está en que SIETE AÑOS más tarde, la situación sigue estancada, urbanísticamente hablando, en el mismo lugar en la que se encontraba cuando era tan necesario y urgente llevarla a cabo. Por lo que es obvio que NI ha facilitado, NI agilizado, NI POR SUPUESTO garantizado, la agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación.


**C. ¿Ha sido, la operación concertada con DISA, BENEFICIOSA a los intereses municipales por el simple hecho de ingresar con carácter inmediato la cantidad de 876.586,63 €?**

Después de analizar los informes objetivos contradictorios emitidos por la sociedad de tasación ACTUA, técnicos competentes en valoraciones, el valor del justiprecio de lo recibido por DISA en contraprestación con lo que, hasta el momento, ha recibido la Administración, desvela el fraude del que ha sido objeto el patrimonio y el interés municipal.

**D. ¿Ha sido, verdaderamente OPORTUNA para el interés general la operación planteada, teniendo en cuenta que la NECESIDAD DE EXPROPIACIÓN DEL SUELO, si la Administración en la adaptación del PGO'00, en el año 2012, o si en la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana; hubiera hecho debidamente los**

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	43/49

  
9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==



deberes delimitando una Actuación de Dotación donde existía la U.A.-VT-1; se hubiera traducido en que el viario y el espacio libre tuvieran que ser cedidos voluntaria y gratuitamente por la propiedad?

Se hace difícil entender cómo la Administración, a través de decisiones injustificadas e injustificables, permitió llegar a una situación tal en la que se veía obligada a expropiar, en lugar de recibir, lo que estaba previsto en el planeamiento, de forma gratuita. Y se hace más inexplicable aún, cuando contaba con los instrumentos urbanísticos necesarios para conseguirlo. Y todavía más inexplicable, aun si cabe, que se llevara a cabo la firma de un acuerdo cuyo contenido era del todo ILEGAL por ser contrario a las determinaciones de planeamiento que se encontraban en vigor en el momento de la tramitación.

**E. ¿Ha sido, verdaderamente CONVENIENTE hacer las cosas como se hicieron? ¿Donde está la urgencia para la obtención del suelo necesario para resolver los accesos al nuevo Palacio de Justicia?.**

El tiempo, que todo lo juzga y esclarece, ha demostrado que la firma del Convenio y todo lo que ello conllevó en facilitar a DISA la adquisición de considerables prebendas urbanísticas, mas las que todavía le quedan por obtener si este disparate de tramitación se culmina, NO ha facilitado, ni garantizado la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación, hasta el momento, como se pretendió hacer creer en un principio. Prueba de ello es que a fecha de hoy, a cinco años vista de la firma del Convenio, la situación con respecto al desarrollo de las determinaciones del Plan General siguen, en lo que al interés de la Administración se refiere, estancadas en el mismo lugar que estaban en el año 2013 y, en cambio, DISA ya se ha hecho con la titularidad de una Estación de Servicio, ha obtenido la recalificación del uso y el incremento de los aprovechamientos de sus propiedades, y está a la espera de recibir mas terrenos de titularidad municipal. En definitiva, un caso paradigmático de nefasta gestión de los intereses públicos y de fraude a las arcas públicas.-

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	44/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad12700220007e5f1a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**F. ¿La propuesta de una Adenda al Convenio suscrito significa que se pueda plantear la modificación menor del SG-14 sin mas trámite?**

Ya ha quedado demostrado que NO. La tramitación de la Modificación Menor NO procede en tanto en cuanto el sustento legal que se argumenta para ello, el cumplimiento de lo pactado en la Adenda, NO se ha producido porque la propuesta de borrador no ha sido tramitada conforme a las determinaciones de la Ley.

**G. ¿Por qué se inicia el procedimiento de Modificación con tanta celeridad y con la comisión de tanto error de bulto?**


Cabe preguntarse la directa relación que podría existir entre lo "apurado" de la tramitación que intenta llevar a cabo la administración para modificar las condiciones del suelo del SG-14, y la solicitud de licencia, realizada por PEDRUZCOS OIL, para la apertura de una Estación de Servicio, casualmente, justo en la misma rotonda que la de la cesión que se pretende realizar a DISA.

En definitiva, un vial y un espacio libre que tuvo que ser cedido gratuitamente, ha costado hasta la fecha a las arcas públicas, la nada despreciable cantidad de 3,6 millones de euros en concepto de aumento de edificabilidades y cambios de uso. A esta cantidad el Ayuntamiento pretende añadir la cifra de 1.675.922,39 euros, con la cesión de la parcela de San Lázaro. Además, con los cambios de calificación previstos en la modificación menor del SG-14, la Administración se vería obligada a expropiar los terrenos propiedad de PEDRUZCOS OIL, S.L., con lo que el monto total de la operación para la obtención de un vial y un espacio libre valorados, aproximadamente, en 1,7 millones, costaría al erario público un importe superior a los DIEZ MILLONES DE EUROS. Insistir en que esta operación debió de ser gratuita.

**H.- Con ocasión de la tramitación de la modificación de planeamiento con base en el referido convenio, el propio Concejal del área, ante las manifestaciones de los portavoces de otros grupos políticos, decide no llevar el asunto al Pleno.-**

Código Seguro de verificación:9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	45/49

  
9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1008754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

A los presentes hechos le son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

- I.- Competencia, artículo 8 LJCA.-
- II.- Legitimación y capacidad procesal, art 18 y ss. LJCA.-

La jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo subraya que la respuesta al problema de la legitimación debe ser casuística, de modo que no es aconsejable ni una afirmación ni una negación indiferenciadas para todos los casos. La existencia de la legitimación viene ligada a la del interés legítimo de la parte a cuya satisfacción sirva el proceso, lo que sitúa el análisis en la búsqueda de ese interés, cuya alegación y prueba, cuando es cuestionado, es carga que incumbe a la parte que se lo arroga.-

La sentencia de la Sección Sexta de la Sala Tercera de 8-6-15 (Rec. 39/14) -EDJ 2015/104390- reitera la doctrina y recuerda que la legitimación constituye un presupuesto inexcusable del proceso e implica la existencia de una relación material unívoca entre el sujeto y el objeto de la pretensión deducida en el recurso contencioso-administrativo, en referencia a un interés en sentido propio, identificado y específico, de tal forma que la anulación del acto o la disposición impugnados produzca automáticamente un efecto positivo (beneficio) o negativo (perjuicio), actual o futuro, pero cierto. El interés legítimo a que alude el art.19 LRJCA exige la titularidad potencial de una posición de ventaja o de una utilidad jurídica por parte de quien ejercita la pretensión y que se materializaría de prosperar ésta. La doctrina del Tribunal Supremo también se recoge en dos sentencias de la Sección Sexta de la Sala Tercera de 13-7-15 (Casaciones 2487/13 -EDJ 2015/130451- y 1617/13 -EDJ 2015/130447-) que niegan la legitimación activa a una fundación para recurrir la carta de sucesión de un título nobiliario. La fundación alegaba que la persona beneficiaria no ostentaba derechos sucesorios suficientes para obtener la sucesión y justificaba su interés en que los fines y la propia existencia del instituto se verían amenazados por una sucesión en el título nobiliario que se atacaba como no conforme a Derecho. Las sentencias consideran, correctamente, que ni la fundación tiene derecho a ostentar el título, por ser persona jurídica ni la cuestión que plantea se podría dilucidar en vía contencioso-administrativa. No existe por ello el interés legítimo en los

Código Seguro de verificación:9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	46/49

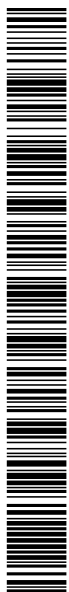


9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1006754ad1270a0290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1006754ad12700290007e51a1080e27P



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

términos que se acaban de expresar; el interés que mueve a los recurrentes es un simple interés por la legalidad que no es legitimador en los casos en los que una disposición con rango de ley no otorga acción pública o popular.

Pocas diferencias existen, como por otra parte resulta lógico, con la doctrina del Tribunal Constitucional. Afirma también este órgano que la apreciación de cuándo concurra legitimación activa para recurrir, es, en principio, cuestión de legalidad ordinaria que compete a los órganos judiciales ordinarios conforme al art.117.3 CE. A pesar de ello no duda en descender al examen minucioso de esa legalidad, como se aprecia en la paradigmática STCo 102/2009, de 27 de abril -EDJ 2009/72108-. Se define en repetidas sentencias qué es lo que debe entenderse por interés legítimo. El TCo 73/2006, de 13 de marzo -EDJ 2006/36392-, resumió, así, la doctrina constitucional al afirmar «que el interés legítimo en lo contencioso-administrativo se caracteriza como una relación material unívoca entre el sujeto y el objeto de la pretensión (acto o disposición impugnados) de tal forma que su anulación produzca automáticamente un efecto positivo (beneficio) o negativo (perjuicio) actual o futuro pero cierto, debiendo entenderse tal relación referida a un interés en sentido propio, cualificado y específico, actual y real (no potencial o hipotético). Más sencillamente «añade» se trata de la titularidad potencial de una ventaja o de una utilidad jurídica, no necesariamente de contenido patrimonial, por parte de quien ejercita la pretensión, que se materializaría de prosperar ésta. O, lo que es lo mismo, el interés legítimo es cualquier ventaja o utilidad jurídica derivada de la reparación pretendida. Luego, para que exista interés legítimo en la jurisdicción contencioso-administrativa, la resolución impugnada (o la inactividad denunciada) debe repercutir de manera clara y suficiente en la esfera jurídica de quien acude al proceso».

En el mismo sentido al que se acaba de indicar se pronuncia, por todas, la STCo 45/2004, de 23 de marzo, FJ 4 -EDJ 2004/10850-. Las sentencias de Doménico Scarlatti contienen amplias referencias a resoluciones anteriores del propio Tribunal Constitucional y citas menores de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, a diferencia de éste, que sí se hace eco en forma generosa y muy frecuente de la jurisprudencia constitucional.

III.- Aspectos sustantivos, los invocados en este escrito de demanda.-

Código Seguro de verificación:9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	47/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

IV.- Demás preceptos de aplicación y doctrina jurisprudencial que especialmente se invoca a continuación.-

En su virtud, procede, y

SUPLICO AL JUZGADO que habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por formalizado **ESCRITO DE DEMANDA** en el procedimiento contencioso administrativo de referencia, por hechas las alegaciones que en él se contienen, y, en base a las mismas, y tras la tramitación correspondiente, dicte Sentencia por la que, estimando nuestro recurso, interpuesto contra la desestimación presunta de la solicitud de revisión de oficio del expediente administrativo denominado **CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS SAU, PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (EXP 2.5.74).**, y tras la oportuna tramitación, disponga dictar sentencia por la que se declare nulo el referido convenio, con todos los efectos legales inherentes, con condena en costas a la Administración.-

OTROSÍ DIGO I que de conformidad con el artículo 60 LJCA, se interesa el recibimiento a prueba de este procedimiento, que versará sobre el objeto del presente recurso contencioso administrativo (declaración de nulidad de un convenio urbanístico como consecuencia de la vulneración de las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico vigente), proponiéndose a tal efecto:

- prueba documental, consistente en la obrante en el expediente administrativo;
- prueba documental, consistente en unión de los documentos que se adjuntan al presente escrito
- Testifical-Pericial o Pericial: consistente en declaración de D<sup>a</sup> Fayna Navarro García, Arquitecta de la entidad ACTUA

175

1858

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	48/49



9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==

1006754ad12700290007e51a1080e27P

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

VALORACIONES SL con domicilio en Avenida Federico García Lorca 19, local 1, 35011 Las Palmas de Gran Canaria

En su virtud, procede, y

SUPLICO AL JUZGADO tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos procesales oportunos, y acuerde el recibimiento del pleito a prueba.-

OTROSÍ DIGO II que de conformidad con el artículo 62.2 LJCA, se interesa una vez concluido el período de prueba la celebración de vista o alternativamente, la presentación de conclusiones.-

En su virtud, procede, y


SUPLICO AL JUZGADO tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos procesales oportunos.

Es de Justicia.

HAWACH VEGA ADEL ALBERTO - 42853315Z  
Firmado digitalmente por HAWACH VEGA ADEL ALBERTO - 42853315Z  
Fecha: 2021.07.01 18:15:48 +01'00'

Código Seguro de verificación: 9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==	PÁGINA	49/49

  
9xO+uo89ykVhVtGvn4hz2Q==



**ASUNTO:** Encargo a GEURSA de la elaboración de informe contradictorio sobre el informe Testifical-Pericial o Pericial aportado en la demanda identificada con el nº de P.O. 144/2021.

I.- Con el número 2.5.74 consta custodiado el expediente denominado Convenio Urbanístico Expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad Mercantil DISA.

II.- Consta presentado recurso contencioso-administrativo núm. 144/2021 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número tres, procedimiento ordinario interpuesto por PEDRUZCOS OIL, S.L., contra la desestimación presunta de la solicitud de "REVISION del EXPEDIENTE denominado CONVENIO URBANISTICO EXPROPIATORIO ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS SAU, PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (EXP 2.5.74)."

Adjunto a la demanda se acompaña, entre otros, el siguiente documento:

- Testifical-Pericial o Pericial: consistente en declaración de D<sup>a</sup> Fayna Navarro García, Arquitecta de la entidad ACTUA VALORACIONES SL con domicilio en Avenida Federico García Lorca 19, local 1, 35011 Las Palmas de Gran Canaria

III.- En la encomienda de gestión directa a la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, para la realización de informes en materia de Ordenación del Territorio, Planeamiento y Evaluación Ambiental, así como informes competencia de ingenieros industriales y de obras públicas, consta detallado el capítulo correspondiente a "Mediciones, cálculos, valoraciones, tasaciones, peritaciones, aforos, deslindes, planos de labores y otros trabajos análogos".

V.- Por lo expuesto, con el fin de dar contestación a la petición formulada por la Asesoría Jurídica mediante oficio de fecha 12 de agosto de 2021, se requiere, de GEURSA, la emisión de informe contradictorio sobre el informe Testifical-Pericial o Pericial aportado en la demanda.

Las Palmas de Gran Canaria, a 19 de agosto de 2021

EL ARQUITECTO

Alejandro Hernández Álvarez


Plaza de la Constitución, núm. 2 – 2ª planta  
35003 – Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 446200 / 928446363  
Fax: 928248494

1 de 1

1860

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	1/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

**ACUSE RECIBO DE COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL**

Enviada comunicación por medios electrónicos con origen en **(04) Servicio de Urbanismo** y puesta a disposición de **(39) Dirección General de Asesoría Jurídica**, referente a PO 144/2021 JCA-3 D.O. 5/7/2021-URGENTE SOLICITADO POR LA LETRADA INFORME CONTRAD. VALORACIONES, SE RUEGA VERIFICAR LA DESCARGA DEL DOCUMENTO. FALTAN LOS ANEXOS 1 Y 3. REQUERIRLOS AL JUZGADO ANTES DEL VENCIMIENTO 7/9/2021.. Con registro de salida 2021 - 3167.

Enviada por **OLGA GARCIA HERNANDEZ** el 27/08/2021 a las 12:23.  
Extracto: 2.5.74- PO 144/2021

Se expide el presente documento para acreditar la fecha de puesta a disposición de la comunicación por la unidad tramitadora interesada, momento a partir del cual la comunicación se entiende practicada a todos los efectos legales.

En Las Palmas de Gran Canaria a 27 de agosto de 2021

1861

Código Seguro de verificación:7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	2/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==



<b>Asunto:</b> Diligencia de Ordenación 05/07/2021 <b>Procedimiento Ordinario:</b> 144/2021	<b>Destinatario:</b> Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 C/ Málaga, 2 (Torre 1 – planta 3ª) Las Palmas de Gran Canaria
--	---

En contestación a la Diligencia de Ordenación de fecha 5 de julio de 2021, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Nº 3, referente al procedimiento ordinario núm. 144/2021, interpuesto por PEDRUZCOS OIL, S.L., contra la desestimación presunta de la solicitud de revisión del expediente denominado Convenio Urbanístico expropiatorio entre este Ayuntamiento y Disa Red de Servicios Petrolíferos SAU, se informa lo siguiente:


Recibida copia de la demanda interpuesta por la representación de Pedruzcos Oil, S.L. se detecta que faltan los anexos 1 y 3, por lo cual se ruega se complete el expediente a la mayor brevedad posible.

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

LA JEFA DE NEGOCIADO  
M.ª Jesús Hernández Ramírez




Recibí el original Hoy  
/ /

Código Seguro de verificación:OqjdRZpziShIOhCc5t8nNg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	María Jesus Hernandez Ramlrez (Jefe de Negociado-MHR)	FECHA	31/08/2021
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	OqjdRZpziShIOhCc5t8nNg==	PÁGINA 1/1
 OqjdRZpziShIOhCc5t8nNg==			

1862

Código Seguro de verificación:7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA 3/75
 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==			

**ACUSE RECIBO DE COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL**

Enviada comunicación por medios electrónicos con origen en **(04) Servicio de Urbanismo** y puesta a disposición de **(39) Dirección General de Asesoría Jurídica**, referente a PO 144/2021-Se remite copia del escrito presentado en el JCA 3 solicitando anexos 1 y 3 para poder realizar el informe de valoración, a los efectos de que por esa Asesoría se solicite si así lo considera, ampliar el plazo para contestar a la demanda. Con registro de salida 2021 - 3217.

Enviada por **OLGA GARCIA HERNANDEZ** el 01/09/2021 a las 13:07.  
Extracto: 2.5.74-DO 5/7/21-PO 144/2021

Incluyendo los siguientes documentos adjuntos:

- Documento: PO 144/2021-DO 5/7/2021-escrito presentado JCA 3

Se expide el presente documento para acreditar la fecha de puesta a disposición de la comunicación por la unidad tramitadora interesada, momento a partir del cual la comunicación se entiende practicada a todos los efectos legales.

En Las Palmas de Gran Canaria a 01 de septiembre de 2021

1863

Código Seguro de verificación:7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	4/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

## COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL

**Unidad origen:** (39) Dirección General de Asesoría Jurídica  
**Enviado por:** PINO ORTEGA QUINTANA  
**Fecha envío:** 02/09/2021 09:43  
**Unidad destino:** (04) Servicio de Urbanismo  
**Fecha recepción:** 02/09/2021 09:43  
**Leído por:** OLGA GARCIA HERNANDEZ  
**Fecha lectura:** 02/09/2021 10:30

**Registro entrada:** 2021 - 3070

**Registro salida:** 2021 - 6313

**Asunto:**

DOCUMENTACIÓN SOLICITADA EL 30/08/2021 VÍA EXPERTA EN RELACIÓN AL PO 144/2021JCA-3. ANEXOS 1 y 3 .TASACION c/ EUFEMINIANO JURADO y TASACIÓN ALCALDE DÍAZ SAAVEDRA

**Extracto:**

DOCUMENTACIÓN SOLICITADA EL 30/08/2021 VÍA EXPERTA EN RELACIÓN AL PO 144/2021JCA-3. ANEXOS 1 y 3 .TASACION c/ EUFEMINIANO JURADO y TASACIÓN ALCALDE DÍAZ SAAVEDRA

1864

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

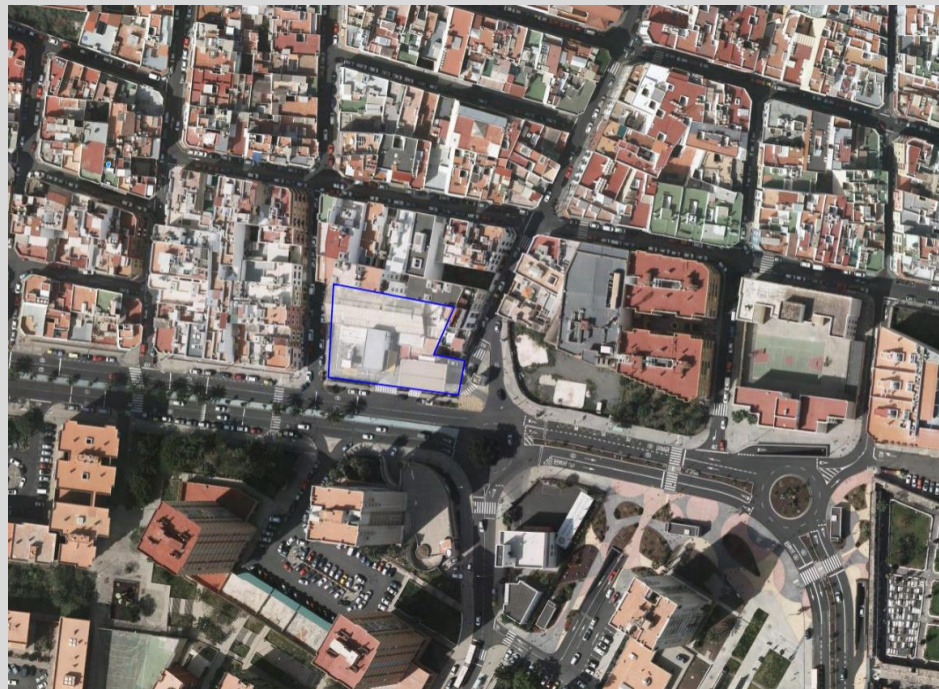
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	5/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

## ANEXO 4

### INFORME DE VALORACIÓN DE PARCELA CALIFICADA COMO ESTACIÓN DE SERVICIO situada en Av. Eufemiano Jurado nº8, Vegueta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria



EXP\_899.2020\_04

1

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1865

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	6/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

2006754ad10b02008ae07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



INDICE

1. DESCRIPCIÓN
2. SUPERFICIE A EXPROPIAR Y FECHA DE VALORACIÓN
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.2. Valor de Mercado.
  - 6.3. Coeficiente K
  - 6.5. Coste de Construcción
  - 6.6. Costes añadidos
  - 6.7. Valoración suelo urbanizado
7. MÉTODO DE COMPARACIÓN
  - 7.1. Datos del inmueble a valorar
  - 7.2. Valor de mercado
  - 7.3 Valoración del suelo y la edificación
8. VALOR DE TASACIÓN

2006754ad10b0208ae07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	7/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

**1. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**

VALORACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A ESTACION DE SERVICIO (valoración 6-3-a del Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2.015)

**Descripción registral de la finca:**

**Finca registral nº 22.949:**

URBANA.- SOLAR EDIFICABLE situado en la Vega de San José y sitio que denominan “Placetilla de los Reyes Católicos”, de este término municipal, que ocupa una superficie de **dos mil cuatrocientos setenta y nueve metros, treinta y un decímetros (2.479,31 m )**, y dentro del cual se encuentran **construidos los siguientes elementos:**

- a) NAVE-TALLER para vehículos (compuesta por zona de trabajo, oficinas, recepción, comedor, aseos, cámara de pintura y paños) de **superficie construida aproximada de novecientos cincuenta metros cuadrados.**
- b) BAZAR de accesorios (con dos plantas y un entrepiso), que totaliza una **superficie aproximada de doscientos ochenta metros.**
- c) ESTACION DE SERVICIO (dotada con un almacén, exposición de repuestos, aseos, oficinas y cuarto de engrase, además de surtidores con sus correspondientes techados, depósitos enterrados y accesorios), totalizando lo **construido aproximadamente setenta metros cuadrados.**
- d) Entre la nave y la gasolinera existe una estación de lavado de vehículo automática, tanto para carrocerías como para motores, con una **construcción aproximadamente de cincuenta metros cuadrados.**
- e) Los exteriores de la gasolinera vinculados a la misma (con sus isletas para surtidores, zonas verdes y accesorios pavimentados), tiene una superficie aproximada de quinientos cincuenta metros cuadrados.
- f) Además de todo lo reseñado, hay un aparcamiento vallado, con una superficie aproximada de mil trescientos cincuenta metros cuadrados; las zonas exteriores vinculadas a la gasolinera y el aparcamiento (todo ello pavimentado con adoquín y vallado) una superficie aproximada de novecientos cincuenta metros; y el resto, o sea ciento setenta y nueve metros treinta y un decímetros cuadrados y cuatro mil quinientos ochenta y nueve decímetros cuadrados, destinada a jardín.

**Linda:**

Naciente o frente, calle Reyes Católicos;

Poniente o espalda, calle del Doctor Nuez Aguilar;

Sur o izquierda entrando, calle Eufemiano Jurado;

Norte o derecha entrando, en parte, calle Antonio de Viana, y en parte, casa adjudicada a Don Manuel Acosta Marrero.

**Situación:**

Av. Eufemiano Jurado nº8, Reyes Católicos y calle Doctor Nuez Aguilar, Vegueta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.

Código Seguro de verificación:7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	8/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

2006754ad10b0208a607e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**Referencia registral:**

Según Certificación registral aportada de fecha 2 de marzo de 2.015, la parcela en la que se ubica la Estación de servicio se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Las Palmas de Gran Canaria, bajo el número de finca 22.949:

R.P. N° 1 de Las Palmas de Gran Canaria				
FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
22.949	-	385	104	6ª

**Titular:**

DISA CORPORACIÓN PETROLÍFERA S.A., con C.I.F. A-38.445.839, 100% (totalidad) del pleno dominio.

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, la referencia catastral de la parcela es la siguiente:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m )
Industrial	9378920DS5097N0001SR	1.973,00 m (*)	1.347,00 m

(\*) La superficie de parcela incluye los terrenos de dominio público situados al sur de la línea de prolongación de la alineación de la manzana situada al Oeste.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	9/75



2006754ad1060208ac07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9378920DS5097N0001SR

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL EUFEMIANO JURADO 8  
35001 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

USO PRINCIPAL Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN 1978

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,00000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) 1.347

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
CL EUFEMIANO JURADO 8  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) 1.347 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELARIA (m<sup>2</sup>) 1.973 TIPO DE FINCA Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1	00	01	910
EST SERVICIO	1	00	02	209
OFICINA	1	00	03	114
OFICINA	1	01	03	114

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000

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

459,250 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84 Martes, 26 de Mayo de 2020

459,250 459,200

3.108,000 3.107,500 3.107,000

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

## 2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN

La superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con la finca registral 22.949 descrita anteriormente. La **superficie real de dicha finca asciende a 1.717,00 m<sup>2</sup>**, según se recoge en el informe de tasación realizado por UVE Valoraciones (exp: 13-35-00019-2). **Dicha parcela está calificada como Estación de Servicio (ES) en el año 2.013**, tal como veremos en el siguiente apartado.

REFERENCIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> )
ESTACION DE SERVICIO	1.717,00 m <sup>2</sup>

La fecha de referencia de esta valoración es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2.013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, "Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la traseca del Cementerio de Las Palmas", donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2.013.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

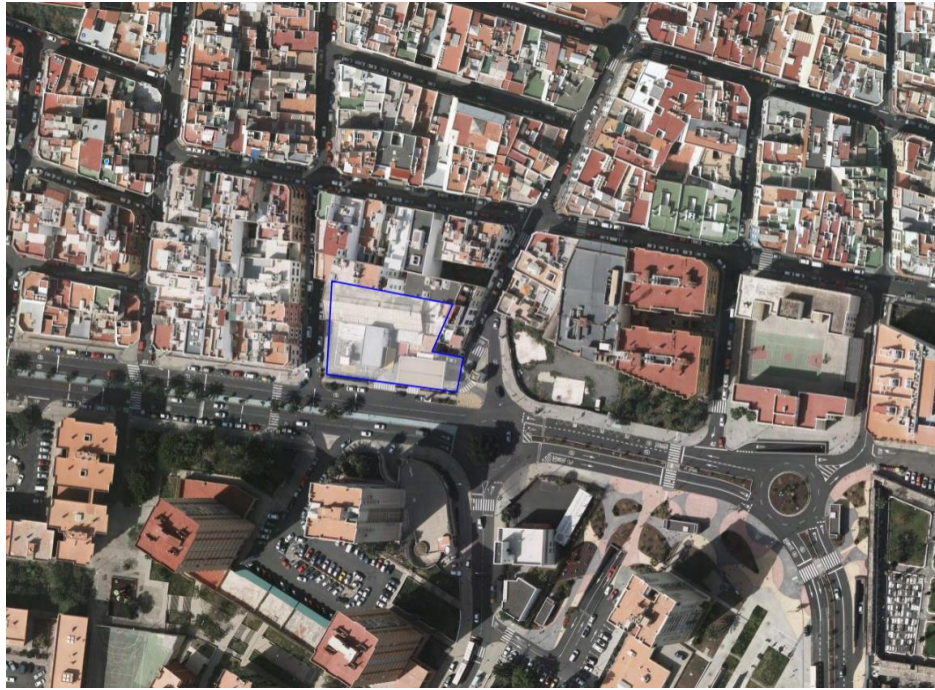
FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	10/75



2006754ad10b0208ae076521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





PARCELA A VALORAR

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

En relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO en el área conocida como "VEGUETA" del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria**. El suelo de referencia se encuentra clasificado en la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación, aprobada definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2.012.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

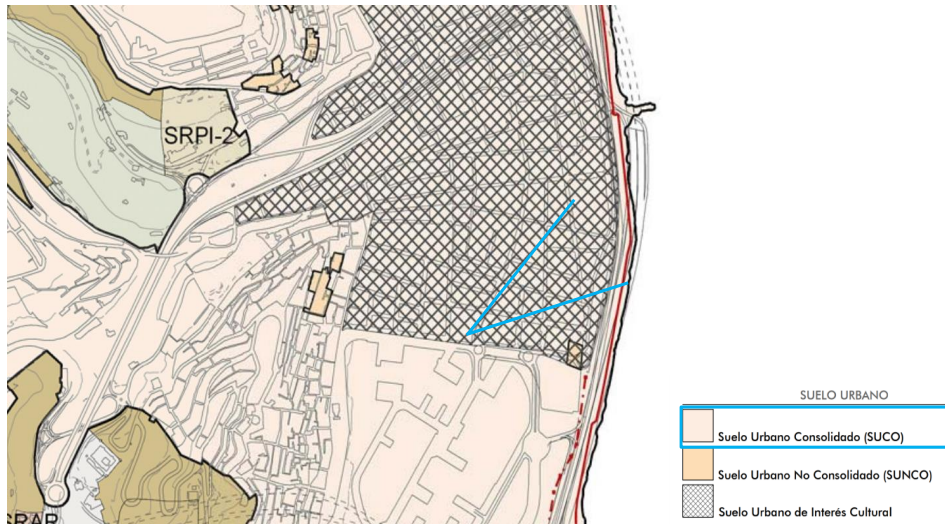
FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	11/75



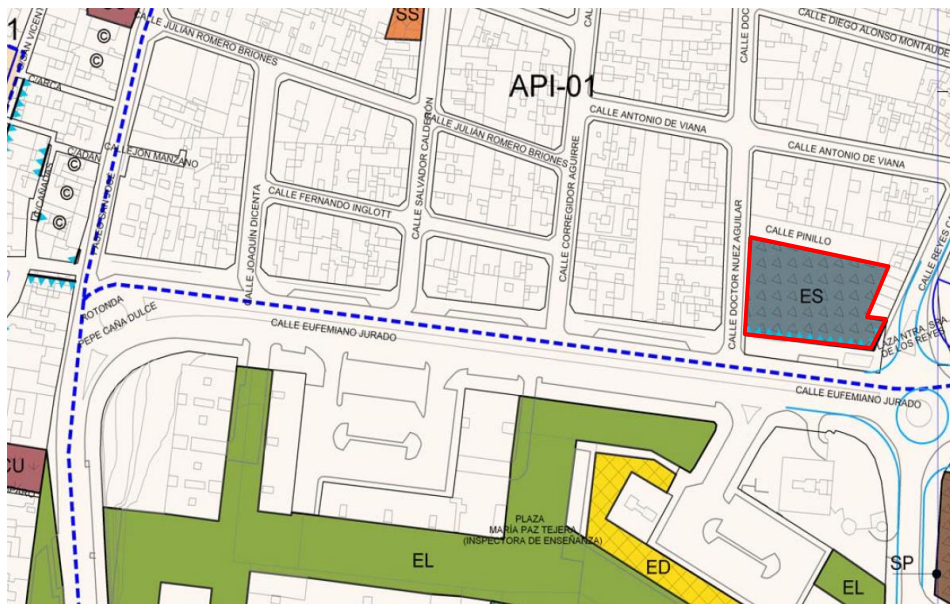
7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

2006754ad10b02008ac07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



En cuanto se refiere a su calificación urbanística, el inmueble se encuentra destinado a **ESTACIÓN DE SERVICIO (ES)**, según los planos de Regulación del Suelo y la Edificación (plano RS 20-S) del Plan General antes citado.



DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES			
AP	Aparcamiento en Edificio	ES	Estación de Servicio
PT	Plataforma de Tránsito	VV	Zona Vivera Verde
ZL	Zona Libre en Asentamiento Rural	DT	Dotacional en Asentamiento Rural

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	12/75



2006754ad10b02008ac07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



El Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, clasifica y categoriza el suelo objeto de este informe y el entorno donde se encuentra el mismo, como **Suelo Urbano Consolidado**, remitiendo la ordenación a la ficha **API-01. Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana**. Dicho Plan fue aprobado definitivamente en Julio de 2.001.



Atendiendo al Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana (PEPRI-01), el inmueble objeto de este informe está afectado por la Ordenanza Nueva Vegueta que permite para esta parcela una altura de 3 plantas y cuyos usos permitidos son los recogidos en la Norma Zonal B.

El PGO del 2.012 califica esta parcela como Estación de Servicio siendo los usos permitidos los que se contempla en dicha norma.

A efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su clasificación urbanística y puesto que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

#### 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

##### TR Ley de suelo RDL 2/2008

###### Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	13/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

2006754ad10b02008ac07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

**3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:**

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

**Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.**

**1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:**

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

**2. Las valoraciones se entienden referidas:**

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**


1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	14/75
 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==			

2006754ad10b20208ae07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**


1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	15/75
			
7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==			

2006754ad10b0208a607e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

**Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.**

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

**Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.**

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S<sub>i</sub> = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS<sub>r</sub> = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	16/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

2006754ad10b02008ac07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/val/Doc/index.jsp>

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V<sub>v</sub> = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V<sub>c</sub> = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

**Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.**

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

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

**Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.**

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	17/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

2006754ad10b0208a607652109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

$Vv'$  = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

$Vv$  = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

$F$  = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.


Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, 11 de noviembre de 2.013, es de aplicación el Texto de la Ley del suelo de 2.008 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	18/75
				
7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==				

2006754ad10b0208ac07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Tal como recoge el artículo 24.2. del texto refundido de la Ley de Suelo, el suelo al estar edificado ha de valorarse por el **método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente** o la construcción ya realizada y **por el método residual** del apartado 1 de este artículo, **aplicado exclusivamente al suelo**, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada, **siendo el valor de la tasación el superior de los anteriores.**

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Tal como recoge el artículo 24.2.b) del texto refundido de la Ley de Suelo, la valoración del suelo urbanizado se obtiene de aplicar a la edificabilidad de la parcela el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

Debido a que el inmueble objeto de este informe está calificada como Estación de Servicio, la edificabilidad de la parcela es la determinada en la **norma para parcelas calificadas con uso estación de servicio.**

### 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación vigente en el momento de la valoración (año 2.013) establece la siguiente ordenanza: **NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO.**

#### NORMA ES

**Uso cualificado:** Estación de Servicio

**Usos complementarios:** Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio o Local Comercial de Tipo I y Taller de Automoción Tipo II.

**Edificabilidad:** 0,25 m /m (primeros 2.000 m ) y 0,10 m /m (superficie restante).

**Altura máxima:** 2 plantas

**Dicha edificabilidad aplicada a los 1.717,00 m de parcela a valorar, resulta un aprovechamiento de 429,25 m cc.**

SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
1.717,00 m suelo	0,25 m /m	429,25 m cc

Se observa que **dicho aprovechamiento es coincidente con la superficie que actualmente existe consolidada** destinada a Estación de servicio (437,00 m ), tal como justificaremos en el siguiente apartado, existiendo además una nave-taller en la parcela, por lo que **EL VALOR DEL SUELO SERÁ MENOR QUE EL VALOR DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.**

## 7. MÉTODO DE COMPARACIÓN

Tal como recoge el artículo 24.2.b) del texto refundido de la Ley de Suelo la valoración conjunta del suelo y la edificación existente se obtiene por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente, **de acuerdo con el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones.**

El artículo 24 determina que **para la aplicación del método de comparación de mercado es necesario que exista un conjunto estadísticamente significativo** de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables.

Código Seguro de verificación:7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	19/75



2006754ad10b0208ac07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Debido al uso del inmueble gasolinera, **no existen suficientes muestras comparables** que establezcan el valor de sustitución en el mercado de este inmueble. Por tanto, y puesto que el inmueble es susceptible de producir **rentas se aplica el METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS para determinar el valor de mercado de este inmueble.**

### 7.1 DATOS DEL INMUEBLE A VALORAR

De la documentación registral disponible y de la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de los bienes inmuebles de la Sede Electrónica del Catastro, se desprenden las siguientes superficies construidas:

ESTACION DE SERVICIO	SUP. CONSTRUIDA REGISTRAL (m )	SUP.CONSTRUIDA CATASTRAL (m )
NAVE-TALLER	950,00 m	<b>910,00 m</b>
BAZAR	280,00 m	228,00 m
ESTACION DE SERVICIO	70,00 m	209,00 m
AUTOLAVADO DE VEHÍCULOS	50,00 m	-
	400,00 m	<b>437,00 m</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.350,00 m</b>	<b>1.347,00 m</b>

(\*) Se adoptan las superficies catastrales por ser las coincidentes con la realidad.

De la consulta de la fototeca de la web IDECanarias (Gobierno de Canarias) se desprende que en el año 2.013, la Estación de Servicio de Gasolinera constaba de nave-taller para vehículos en el lindero norte de la parcela, bazar-tienda-oficina de dos plantas en la zona central de la parcela, autolavado de vehículos entre la nave y la gasolinera y por último, estación de servicio con marquesina, almacén, exposición de repuestos, aseos y oficinas, estando el resto de la parcela destinada a espacio de tránsito de vehículos. **Cuenta con 3 surtidores con 8 mangueras y 3 depósitos de 10.000 litros cada uno.**



Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	20/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

2006754ad10b0208ac07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Tras consulta de la fototeca de la web IDECanarias, se desprende que el año de construcción de la estación de servicios data de 1.981. Se observa que en el año 1.996 se amplió la marquesina quedando tal y como estaba en el año 2.013, por lo que la antigüedad de lo que en el año 2.013 estaba construido es de 17 años.



En cuanto al estado de conservación, éste se ha verificado mediante las imágenes que constan en las tasaciones aportadas al Convenio, de las que se desprende **un estado de conservación normal**.



Se ha considerado que la estación de servicio presenta reformas datadas en 1.998, por lo que la **antigüedad de cálculo es de 15 años**.

2006754ad10b02008a6076521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	21/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

## 7.2 VALOR DE MERCADO

### 7.2.1 CALCULO DE LA INVERSIÓN

#### COSTES DE CONSTRUCCIÓN

#### EDIFICACIÓN

##### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

$$\text{MBC2 (2.013)} = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2.$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,40, 0,6 y 0,15, establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción ESTACIONES DE SERVICIO, categoría tipo de construcción media 2.3.1.3, NAVES de fabricación de una planta 2.1.1.4 y OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR categoría tipo de construcción media 10.3.2.4.

$$\text{MBC2 Est. Serv. (2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,40 = 937,48 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 Nave. (2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = 401,77 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 Obras Urb. (2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 100,45 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

V <sub>Cp</sub> ESTACIONES DE SERVICIO (PC)	937,48 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Cp</sub> NAVE INDUSTRIAL (PC)	401,77 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Cp</sub> OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR (PC)	100,45 €/m <sup>2</sup>

COSTES AÑADIDOS representan un 17,00 % sobre el PEM e incluyen:

- Control de calidad y seguros obligados.
- Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.
- Licencia de obras.
- Registro, notario, impuestos.

#### RESUMEN DE COSTES TOTALES (V<sub>c</sub>)

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) URB. INTERIOR
Coste construcción (PC)	937,48 (€/m <sup>2</sup> cc)	401,77 (€/m <sup>2</sup> cc)	100,45 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	131,26 (€/m <sup>2</sup> cc)	56,24 (€/m <sup>2</sup> cc)	14,06 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (V<sub>c</sub>)</b>	<b>1.068,83 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>458,02 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>114,51 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Por otro lado, según la situación actual del inmueble (Terminado), edad y conservación (reforma estimada hace 15 años), se aplicará un coeficiente de depreciación física por elemento considerado. En este caso, el coeficiente corrector:

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	22/75



2006754ad10b0208ac07e52109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/val/Doc/index.jsp>

Coef. Corrector	1
Depreciación estimada	42,86%

Y los cálculos del coste de construcción se reflejan en el siguiente cuadro:

EDIFICIO	Sup. Adoptada (m2c)	C. Const. Unit. (€/m2c)	C.C.Unit.Adopt. (€/m2c)	Gtos.Generales (€/m2c)	Depreciación
ESTACION DE SERVICIO TOTAL	437,00	1.068,83	937,57	131,26	42,86%
NAVE	910,00	458,02	401,77	56,25	42,86%
ELEMENTOS					
URBANIZACION Y OBRA CIVIL	1973,00	114,51	100,45	14,06	42,86%

Debido a la imposibilidad de medición del elemento Depósito y Surtidores, el cálculo de su coste de construcción se ha hallado según su capacidad y función. Se ha establecido una vida útil igual al del inmueble y su coste de construcción, incluida la parte proporcional de obra civil y albañilería, es el siguiente:

#### DEPÓSITOS Y TANQUES

TANQUE	Capacidad (litros)	Antigüedad	Depreciación	Valor Inicial (€/l)	Valor a nuevo (€)	Valor Actual (€)
Nº 1	10.000,00	15	42,86%	0,30	3.000,00	1.714,20
Nº 2	10.000,00	15	42,86%	0,30	3.000,00	1.714,20
Nº 3	10.000,00	15	42,86%	0,30	3.000,00	1.714,20
TOTAL	30.000,00				9.000,00 €	5.142,60 €

#### SURTIDORES Y TREN DE LAVADO

SURTIDOR Y TREN DE LAVADO	Antigüedad	Depreciación	Valor a nuevo	Valor Actual
1 (8 mangueras)	15	42,86%	36.000,00 €	20.570,40 €
2 (8 mangueras)	15	42,86%	36.000,00 €	20.570,40 €
3 (8 mangueras)	15	42,86%	36.000,00 €	20.570,40 €
Tren de Lavado	15	42,86%	120.000,00 €	68.568,00 €
TOTAL			228.000,00	130.279,20 €

#### TOTAL, DEPÓSITOS Y SURTIDORES

Suma Total Tanques y Surtidores. Valor a nuevo	237.000,00 €	
Pérdida Valor por Depreciación	101.578,20 €	42,86%
Suma Total Tanques y Surtidores. Valor Actual	135.421,80 €	

Por tanto, la inversión inicial y depreciada, en edificios y elementos es:

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	23/75





Costes Construcción Total	1.210.516,64 €
Gastos Generales Totales	136.292,33 €
Coste Construcción a Nuevo Total	1.346.808,97 €
Coste Construcción Total Depreciado	<b>769.566,65 €</b>

### 7.2.2 CÁLCULO DEL COSTE DE LAS INVERSIONES FUTURAS

En los Flujos de Caja operativos hay que tener en cuenta la inversión en reformas y en mobiliario de la explotación a lo largo de su vida útil. Se estima que la inversión será un porcentaje sobre el coste de construcción del edificio cada vez que se produzcan. Estos datos vienen reflejados en la tabla siguiente:

CUADRO DE INVERSIONES FUTURAS						
Concepto	Porcentaje sobre Coste Construcción	Importe	Nº Periodos	Periodo en el que se realiza la inversión		
Mobiliario	1,00%	13.468,09 €	2	6	11	
Reformas	4,00%	53.872,36 €	3	4	8	13
<b>TOTAL INVERSIONES</b>		<b>188.553,26 €</b>	<b>5</b>			

Todas estas inversiones futuras tendrán, del mismo modo que el edificio, una amortización anual desde el momento en que comience su vida útil.

### 7.2.3 INFORMACIÓN DE MERCADO

#### ANTECEDENTES.

Se ha considerado que el mercado comparable está constituido por inmuebles de las mismas características situadas en zonas cercanas. Tras el estudio de este mercado, se ha encontrado una oferta de similares características en el que los precios de los servicios se situarían cercanos a los del inmueble valorado.

#### OFERTA.

Escasa para inmuebles de similares características y categoría. La oferta de servicios similares en la zona es Media.

#### DEMANDA.

Baja para inmuebles de similares características y categoría. La demanda de servicios similares en la zona es Media.

#### RELACIÓN OFERTA - DEMANDA.

Pequeña desviación en favor del ofertante ya instalado debido al control que por parte de la administración se lleva a cabo en inmuebles de este tipo y debido a que la gasolina es un bien con una elasticidad baja. No obstante, la relación se está equilibrando lentamente en los últimos años debido a la introducción de medidas liberalizadoras del sector y a las energías competidoras.

#### VALORES MEDIOS HOMOGENIZADOS.

Para obtener los valores, se ha dispuesto de las ratios medios del sector. Se considera suficiente como punto de partida para realizar la valoración de la explotación económica, aunque los datos deberán ser homogeneizados al calcular los flujos de caja ya que en los precios de los servicios se deberán tener en cuenta otros factores que los condicionan, como accesibilidad, visibilidad, zona, calidad, etc. En este caso concreto, tanto los precios como la ocupación se han estimado en base a datos medios obtenidos,

Código Seguro de verificación:7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	24/75





debido a su situación y calidad.

#### 7.2.4 INFORMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

NEGOCIO EXPLOTADO: Estación de Servicios  
CALIDAD DEL NEGOCIO: Media

Se utiliza el método de actualización de rentas para calcular un valor técnico que se denominará valor por actualización para determinar el valor de mercado. De esta forma, se aplicará el método de actualización conforme a lo especificado en los artículos 25 a 33 de la Orden ECO 805/2003.

Aplicando el artículo 30 de dicha orden, se han utilizado los ratios medios, corregidos según la localización del inmueble, las características particulares y las perspectivas económicas del sector, además de las cuantías propias de la explotación, si procede. El Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

Otro aspecto a tener en cuenta es el Efecto del Escudo Fiscal de los Intereses. El concepto hace referencia a la estrategia para reducir los impuestos mediante desgravaciones fiscales ya que el pago de los intereses de la deuda es un gasto deducible que servirá para reducir el pago de impuestos. Es por ello que en el presente informe se ha optado por aplicar el Escudo Fiscal en la estimación de la tasa impositiva media que se aplicará en la tabla de flujos de caja, aparte de incluir otras desgravaciones por otros conceptos complementarios.

En el estudio financiero siguiente no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el igic, ni la inflación (por ser valores constantes), por tanto, la generación de los ingresos y gastos sólo dependerá del nivel de consumo y del precio fijado. Además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

#### INGRESOS

Para realizar el informe se ha optado por utilizar los ratios medios del sector para inmuebles de similares características y ubicación. Se han estimado los ingresos homogeneizando datos comparables y dependiendo del nivel de consumo, del precio fijado y de los servicios complementarios que proporciona el inmueble.

Para fijar la demanda se ha acudido a los datos y gráficas del INE población de Las Palmas de Gran Canaria, de la página virtual Geoportal, Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y turismo.



20

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1884

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	25/75

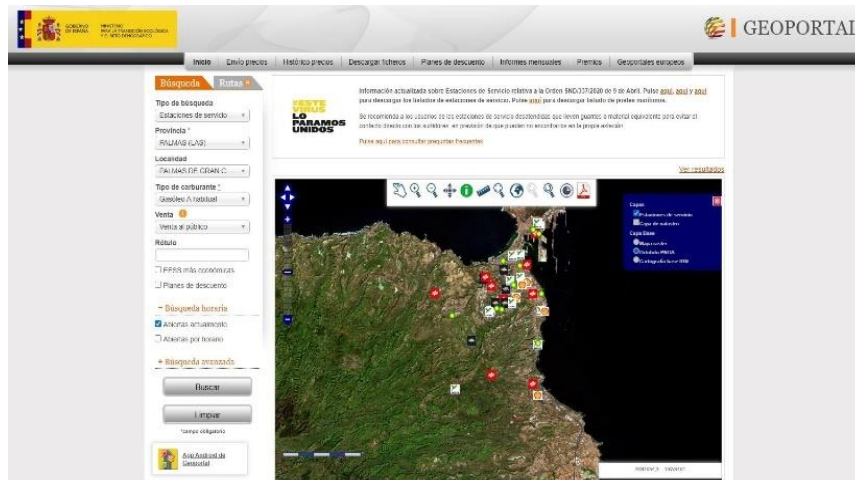


7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

2006754ad10b0208ac07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Asimismo, se ha comprobado que existen 51 gasolineras en Las Palmas de Gran Canaria. Fuente: Geoportal.



Conforme a los datos extraídos del IMD y las características del emplazamiento, se establece que **al día reposta una media de 215 vehículos**, y que lo harán por **unos 25 litros cada uno**.

Para hallar el precio medio, se ha contado con datos extraídos del informe mensual de "Precios de Carburantes y Combustibles" publicado por el Ministerio para la Transición Ecológica. Los métodos de cálculo se especifican en el mencionado boletín (<https://energia.gob.es/petroleo/Informes/InformesMensuales/Paginas/InformesMensuales.aspx>), sobre información del precio de los carburantes en las estaciones de servicio de la Provincia, y se han obtenido datos de Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES), Ministerio de Industria, Energía y turismo, con los consumos en Canarias en el año 2.013.

**Consumos de gasolinas, gasóleos y fuelóleos en Canarias (t)**

	2013	2014	2015
<b>Gasolina</b>	<b>474.865</b>	<b>476.880</b>	<b>484.050</b>
Gasolina 95 I.O.	357.482	360.341	362.307
Gasolina 98 I.O.	117.383	116.540	121.743
<b>Gasóleo</b>	<b>733.791</b>	<b>759.003</b>	<b>775.422</b>
Gasóleo A	601.349	621.605	640.747
Gasóleo B	0	0	7
Gasóleo C	132.442	137.398	134.669
<b>Fuelóleo BIA</b>	<b>1.110.611</b>	<b>1.032.525</b>	<b>1.096.004</b>

Fuente: Corporación de Reservas Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	26/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

2006754ad10b02008ae07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Precio MEDIO del combustible G95 y Gasoil:**

AÑO	MES	PRODUCTO	AMBITO	PVP medio mensual (c€/litro)G95	PVP medio mensual (c€/litro)GOA
2012	Agosto	G95	Las Palmas	114,2	
2012	Agosto	GOA	Las Palmas		110,4
2012	Septiembre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Septiembre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Octubre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Octubre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Noviembre	G95	Las Palmas	111,1	
2012	Noviembre	GOA	Las Palmas		111,2
2012	Diciembre	G95	Las Palmas	110,3	
2012	Diciembre	GOA	Las Palmas		109,9
2013	Enero	G95	Las Palmas	109,7	
2013	Enero	GOA	Las Palmas		108,4
2013	Febrero	G95	Las Palmas	111,8	
2013	Febrero	GOA	Las Palmas		109,3
2013	Marzo	G95	Las Palmas	112,8	
2013	Marzo	GOA	Las Palmas		109,6
2013	Abril	G95	Las Palmas	112,1	
2013	Abril	GOA	Las Palmas		107,9
2013	Mayo	G95	Las Palmas	109,0	
2013	Mayo	GOA	Las Palmas		104,7
2013	Junio	G95	Las Palmas	109,5	
2013	Junio	GOA	Las Palmas		104,5
2013	Julio	G95	Las Palmas	109,4	
2013	Julio	GOA	Las Palmas		105,1
2013	Agosto	G95	Las Palmas	111,4	
2013	Agosto	GOA	Las Palmas		106,4
<b>PRECIO MEDIO COMPUTABLE</b>				<b>112,1</b>	<b>108,87</b>

2006754ad10b02008ae07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	27/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

Precio MEDIO del combustible G98:

FECHA INICIO PERIODO	FECHA FINAL PERIODO	PRODUCTO	MEDIO LAS PALMAS (c€/litro)
06/08/2012	13/08/2012	G98	121,30
13/08/2012	20/08/2012	G98	120,95
20/08/2012	27/08/2012	G98	122,22
27/08/2012	03/09/2012	G98	124,41
03/09/2012	10/09/2012	G98	125,87
10/09/2012	17/09/2012	G98	125,41
17/09/2012	24/09/2012	G98	125,53
24/09/2012	01/10/2012	G98	126,33
01/10/2012	08/10/2012	G98	123,97
08/10/2012	15/10/2012	G98	122,43
15/10/2012	22/10/2012	G98	124,12
22/10/2012	29/10/2012	G98	124,48
29/10/2012	05/11/2012	G98	123,69
05/11/2012	12/11/2012	G98	118,60
12/11/2012	19/11/2012	G98	117,28
19/11/2012	26/11/2012	G98	117,67
26/11/2012	03/12/2012	G98	118,89
03/12/2012	10/12/2012	G98	119,27
10/12/2012	17/12/2012	G98	118,66
17/12/2012	24/12/2012	G98	117,77
24/12/2012	31/12/2012	G98	116,70
31/12/2012	07/01/2013	G98	116,68
07/01/2013	14/01/2013	G98	117,14
14/01/2013	21/01/2013	G98	117,88
21/01/2013	28/01/2013	G98	118,26
28/01/2013	04/02/2013	G98	117,75
04/02/2013	11/02/2013	G98	117,87
11/02/2013	18/02/2013	G98	119,62
18/02/2013	25/02/2013	G98	120,80
25/02/2013	04/03/2013	G98	121,80
04/03/2013	11/03/2013	G98	121,88
11/03/2013	18/03/2013	G98	121,53
18/03/2013	25/03/2013	G98	119,78
25/03/2013	01/04/2013	G98	119,36
01/04/2013	08/04/2013	G98	119,74
08/04/2013	15/04/2013	G98	120,98
15/04/2013	22/04/2013	G98	121,81
22/04/2013	29/04/2013	G98	118,80
29/04/2013	06/05/2013	G98	116,96
06/05/2013	13/05/2013	G98	117,13
13/05/2013	20/05/2013	G98	117,53
20/05/2013	27/05/2013	G98	116,48
27/05/2013	03/06/2013	G98	117,40
03/06/2013	10/06/2013	G98	118,13
10/06/2013	17/06/2013	G98	117,73
17/06/2013	24/06/2013	G98	117,46
24/06/2013	01/07/2013	G98	117,16
01/07/2013	08/07/2013	G98	116,68
08/07/2013	15/07/2013	G98	116,60
15/07/2013	22/07/2013	G98	116,57
22/07/2013	29/07/2013	G98	118,32
29/07/2013	05/08/2013	G98	120,25
05/08/2013	12/08/2013	G98	120,42
12/08/2013	19/08/2013	G98	119,06
19/08/2013	26/08/2013	G98	118,94
26/08/2013	02/09/2013	G98	118,27
PRECIO MEDIO G98			119,79

2006754ad10b0208ae07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	28/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

Además, mediante un porcentaje de la venta total de carburante, **se han establecido unos ingresos accesorios por venta en la tienda, nave-taller y otros**. Se ha establecido que estos ingresos derivan de los ingresos por carburantes porque dependen en un altísimo porcentaje del volumen de vehículos que repostan en la estación de servicio.

**DATOS PARA HALLAR EL PRECIO MEDIO DEL CARBURANTE**

DISTRIBUCIÓN DEL CONSUMO Y PRECIOS DE GASOLINAS EN LA ZONA					
HIDROCARBURO	CONSUMO (Kt)	PORCENTAJE	PRECIO MEDIO (€/L)	VALOR PONDERADO (€/L)	
GASOLINA 95	357	33,21%	1,120	€/l	0,3719442 €/l
GASOLINA 98	117	10,88%	1,198	€/l	0,1303761 €/l
TOTAL GASOLINAS	474	44,09%			
GASÓLEO A	601	55,91%	1,080	€/l	0,6037953 €/l
GASÓLEO B	0	0,00%		€/l	0 €/l
GASÓLEO C	0	0,00%		€/l	0 €/l
TOTAL GASÓLEOS	601	55,91%			
VALOR MEDIO DEL LITRO DE CARBURANTE			1,13263	€/l	<b>1,1061 €/l</b>

**DATOS UTILIZADOS PARA LA VALORACIÓN**

DATOS DE CÁLCULO DE CARBURANTE	
1,1061 €	Precio del Carburante adoptado
215	Número de coches de media al día
25	Litros de media por coche
1.961.875,00 €	Litros vendidos al año
2.170.060,60 €	IMPORTE VENTA CARBURANTE

DATOS DE CÁLCULO DE TIENDA	
7,00%	Porcentaje de ingreso por Tienda
151.904,24 €	IMPORTE VENTA TIENDA

DATOS DE CÁLCULO DE LAVADERO	
3,80%	Porcentaje de ingreso por Lavado
82.462,30 €	IMPORTE VENTA LAVADERO

DATOS DE CÁLCULO DE NAVE	
3.185,00 €	Alquiler mensual
12,00	meses
38.220,00 €	IMPORTE VENTA NAVE

DATOS DE CÁLCULO DE OTROS	
1,50%	Porcentaje ingreso por otros conceptos
32.550,91 €	IMPORTE VENTA OTROS

Debido a que se trata de un inmueble terminado y en funcionamiento desde hace varios años, se considera que la producción del negocio está al máximo y que las rentas futuras comienzan en el periodo actual. Por tanto, los periodos considerados y el aumento de producción serán:

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	29/75



2006754ad10b02008ac07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final
Periodos	1	2	3	5	6	11	11	15
Porcentaje Producción	100,00%		100%		100%		100%	

En consecuencia, teniendo en cuenta todos los datos anteriores, el valor de cobros en Euros es:

**RESUMEN DE INGRESOS POR AÑOS:**

INGRESOS	Periodo 1º	Periodo 2º	Periodo 3º	Periodo 4º
CARBURANTE	2.170.060,60 €	2.170.060,60 €	2.170.060,60 €	2.170.060,60 €
TIENDA	151.904,24 €	151.904,24 €	151.904,24 €	151.904,24 €
LAVADERO	82.462,30 €	82.462,30 €	82.462,30 €	82.462,30 €
NAVE	38.220,00 €	38.220,00 €	38.220,00 €	38.220,00 €
OTROS	32.550,91 €	32.550,91 €	32.550,91 €	32.550,91 €
INGRESOS TOTALES	2.475.198,05 €	2.475.198,05 €	2.475.198,05 €	2.475.198,05 €

**GASTOS**

La generación de los pagos comienza a la vez que los ingresos y están en función de éstos, de tal forma que cada gasto representa un porcentaje sobre el valor de los ingresos en un periodo. Por tanto, la generación de pagos dependerá principalmente de la cuantía de los cobros y del consumo de los productos. El porcentaje adoptado hace referencia a la economía de escala del inmueble.

Según la estimación adoptada, los gastos no recuperables, es decir sin inclusión de impuestos ni amortización, expresados como porcentaje sobre los ingresos antes calculados para estaciones de servicios de este tamaño con economía de escala, son los siguientes:

CONCEPTO	Periodo 1º	Periodo 2º	Periodo 3º	Periodo 4º
Aprovisionamiento	76,79%	76,79%	76,79%	76,79%
Reparación y conservación	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Prima de seguros	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Suministros	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Sueldos y salarios	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Otros	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
TOTAL	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%

El resumen de gastos en Euros viene reflejado en la siguiente tabla:

GASTOS	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	0	1	2	5	6	10	11	15
Aprovisionamiento	1.900.810,94 €		1.900.810,94 €		1.900.810,94 €		1.900.810,94 €	
Reparación y conservación	17.326,39 €		17.326,39 €		17.326,39 €		17.326,39 €	
Prima de seguros	2.475,20 €		2.475,20 €		2.475,20 €		2.475,20 €	
Suministros	49.503,96 €		49.503,96 €		49.503,96 €		49.503,96 €	
Sueldos y salarios	123.759,90 €		123.759,90 €		123.759,90 €		123.759,90 €	
Otros	129.947,90 €		129.947,90 €		129.947,90 €		129.947,90 €	
GASTOS TOTALES	2.223.824,29 €		2.223.824,29 €		2.223.824,29 €		2.223.824,29 €	

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	30/75



2006754ad1060208ac07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Beneficio Bruto	251.373,76 €	251.373,76 €	251.373,76 €	251.373,76 €
Amort. y T medios anuales	37.287,41 €	37.287,41 €	37.287,41 €	37.287,41 €
<b>COSTES TOTALES</b>	<b>2.261.111,69 €</b>	<b>2.261.111,69 €</b>	<b>2.261.111,69 €</b>	<b>2.261.111,69 €</b>
% Gastos s/ingresos	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%
% Costes s/ingresos	91,35%	91,35%	91,35%	91,35%

### 7.2.5 AMORTIZACIÓN

Según el artículo 27.3, el Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra. Es por ello que, dado que se ha calculado el coste de construcción y las inversiones futuras, se debe establecer la amortización anual por cada periodo.

### CUADRO DE AMORTIZACIONES

CONCEPTO A AMORTIZAR	Mínimo	Máximo	Media Adoptada	Importe anual
Edificio	50,00	100,00	55,00	16.070,45 €
Elementos	20,00	40,00	30,00	15.431,14 €
Maquinaria, Mobiliario y enseres iniciales	12,00	25,00	20,00	11.300,00 €
Otra Inversión inicial	50,00	100,00	50,00	0,00 €
Mobiliario nº1	8,33	18,00	15,00	897,87 €
Mobiliario nº2	8,33	18,00	10,00	1.346,81 €
Mobiliario nº3	8,33	18,00	10,00	
Reforma nº1	El mismo del edificio		51,00	1.056,32 €
Reforma nº2	El mismo del edificio		47,00	1.146,22 €
Reforma nº3	El mismo del edificio		42,00	1.282,68 €

### 7.2.6 RENTA NETA IMPUTABLE

Una vez estimados los flujos de caja de la explotación económica, sólo se deberán tener en cuenta los imputables al inmueble, para ello se determinarán los flujos de caja operativos y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y los equipos.

### 7.2.7 TIPO IMPOSITIVO

El tipo impositivo medio adoptado a largo plazo que se aplicará a los beneficios netos, teniendo en cuenta el escudo fiscal y otras desgravaciones por otros conceptos complementarios, es del 30,00% (2.013).

### 7.2.8 TASA DE ACTUALIZACIÓN.

La Tasa de Actualización es aquel tipo unitario que representa para el inversionista medio la diferencia entre un valor realizable hoy y este valor corregido por la tasa y realizable en el futuro, en relación con otras posibilidades de inversión en iguales condiciones de liquidez y riesgo. En dicha tasa el inversionista absorbe, entre otros, los conceptos de inflación, riesgo de la inversión, la pérdida de liquidez, la oportunidad de negocio y la presión fiscal sobre los rendimientos del capital.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	31/75



Según el artículo 32 de la Orden ECO/805/2003, para las valoraciones acordes a sus criterios, el tipo de actualización se calculará sumando un diferencial positivo a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado publicado por un organismo público o por un mercado organizado. Posteriormente el resultado será convertido a términos reales mediante la aplicación de un índice de precios adecuado. Esta tasa deberá ser similar al del mercado respecto a operaciones similares y sus componentes deberán ser justificados debidamente.

**Cálculo de la Tasa de Actualización.**

Una vez definidas las variables, se hallarán las cuantías según los siguientes datos:

**Tasa mínima estimada del uso que se valora en este informe 2.013: 8,50%**

**7.2.9 FLUJOS DE CAJA**

Años	Ingresos	Gastos	CF Bruto	Amortiz.	Inv. Bruta	Impuestos	FC Libre	FC actualiz.
1	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	32.399,46 €	- €	65.692,29 €	185.681,47 €	171.135,00 €
2	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	32.399,46 €	- €	65.692,29 €	185.681,47 €	157.728,11 €
3	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	32.399,46 €	- €	65.692,29 €	185.681,47 €	145.371,53 €
4	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	32.399,46 €	53.872,36 €	65.692,29 €	131.809,11 €	95.110,07 €
5	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	33.455,78 €	- €	65.375,39 €	185.998,37 €	123.697,36 €
6	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	33.455,78 €	13.468,09 €	65.375,39 €	172.530,28 €	105.751,59 €
7	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	34.353,66 €	- €	65.106,03 €	186.267,73 €	105.227,55 €
8	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	34.353,66 €	53.872,36 €	65.106,03 €	132.395,37 €	68.934,23 €
9	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	35.499,88 €	- €	64.762,17 €	186.611,60 €	89.551,11 €
10	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	35.499,88 €	- €	64.762,17 €	186.611,60 €	82.535,59 €
11	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	35.499,88 €	13.468,09 €	64.762,17 €	173.143,51 €	70.579,58 €
12	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	36.846,69 €	- €	64.358,12 €	187.015,64 €	70.262,09 €
13	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	36.846,69 €	53.872,36 €	64.358,12 €	133.143,28 €	46.103,37 €
14	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	38.129,36 €	- €	63.973,32 €	187.400,44 €	59.807,31 €
15	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	38.129,36 €	- €	63.973,32 €	187.400,44 €	55.121,95 €

Se ha tomado un porcentaje del mobiliario sobre el inmobiliario del 3%

Total CFL Actualizado: 1.403.509,00 €

Valor reversión suelo actualizado 303.552,38 €

Valor reversión construcción act. 53.580,67 €

<b>VAN inmobiliario hoy</b>	<b>1.760.642,05 €</b>
-----------------------------	-----------------------

INMUEBLE	SUP.CONSTRUIDA	VALOR UNITARIO	VALOR
ESTACIÓN DE SERVICIO	1.347,00 m	1.307,08 €/m <sup>2</sup>	<b>1.760.642,05 €</b>

Código Seguro de verificación:7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	32/75



2006754ad10b0208ac07e521109092am

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

### 7.3 VALORACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

El valor de la edificación es el siguiente:

INMUEBLE	SUP.CONSTRUIDA	VALOR UNITARIO	VALOR
ESTACIÓN DE SERVICIO	1.347,00 m	1.307,08 €/m <sup>2</sup>	<b>1.760.642,05 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIÓN A 1.760.642,05 €**

### 8. VALOR DE TASACIÓN

El artículo 24.2 del Reglamento de valoraciones establece que el valor del suelo edificado o en curso de edificación el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- El determinado por tasación conjunta del suelo y edificación por el método de comparación.
- El determinado por el método residual.

Puesto que el **aprovechamiento conforme a planeamiento para el uso Estación de Servicio (ES) es coincidente con la superficie que actualmente existe consolidada** destinada a Estación de servicio (1.347,00 m cc), **EL VALOR DEL SUELO SERÁ MENOR QUE EL VALOR DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.**

Por tanto, el valor de tasación asciende a:

SUPERFICIE DEL SUELO	VALOR DE SUELO Y EDIFICACIÓN
1.717,00 m s	<b>1.760.642,05 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de UN MILLON SETECIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS Y CINCO CÉNTIMOS (2.525.523,68 €).**

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

**FAYNA M. NAVARRO GARCIA**  
**ARQUITECTO SUPERIOR**

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	33/75



## ANEXO 8

**INFORME DE VALORACIÓN  
DE PARTE DE PARCELA CALIFICADA COMO RESIDENCIAL  
situada en Av. Alcalde Díaz Saavedra Navarro, Vegueta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria**



**EXP\_899.2020\_08**

1

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1893

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	34/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

INDICE

- 1. DESCRIPCIÓN
- 2. SUPERFICIE A EXPROPIAR Y FECHA DE VALORACIÓN
- 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
- 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
- 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
- 6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.2. Valor de Mercado.
  - 6.3. Coeficiente K
  - 6.4. Coste de Construcción
  - 6.5. Costes añadidos
  - 6.6. Valoración suelo urbanizado
- 7. VALOR DE TASACIÓN
- 8. DOCUMENTACIÓN ANEJA

Documento 1. Estudio de mercado de viviendas plurifamiliares

Documento 2. Estudio de mercado de locales

Documento 3. Estudio de mercado de garajes.

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	35/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==



**I. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**  
VALORACIÓN DE PARTE DE INMUEBLE DESTINADO A RESIDENCIAL (Valoración conforme a la calificación estipulada en el Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015)

**Descripción registral de la finca:**

**El suelo objeto de valoración está incluido en una parcela mayor, la Finca registral nº 6.226: URBANA.- EDIFICIO** destinado a Estación de Servicio de Gasolinera, de una sola planta y explanada accesoria, situada en esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, que mide el todo cincuenta y tres metros cuarenta centímetros de frontis, cincuenta y cuatro metros y veinte centímetros por la espalda y treinta y cinco metros cincuenta centímetros de fondo. **Ocupa dicho todo una superficie de mil ochocientos dos metros cuadrados (1.802,00 m<sup>2</sup>)**, de los cuales, el edificio propiamente dicho destinado a estación de servicio de gasolinera, ocupa una superficie de doscientos ochenta y siete metros cuarenta y dos decímetros cuadrados (287,42 m<sup>2</sup>) y el resto a la explanada accesoria.

**Linda:**  
Naciente o frontis, con la Avenida Marítima del Sur;  
Poniente o espalda, con resto de la finca principal, propiedad de Doña Dolores o María de los Dolores Guerra del Río y otros;  
Sur o izquierda entrando, con el Cementerio de Las Palmas;  
Norte o derecha, con edificio del Instituto Nacional de Previsión, construido sobre terrenos que fueron herederos de Don Antonio Massieu de la Rocha.

**Situación:**  
Av. Alcalde Díaz Saavedra Navarro, Vegueta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.



Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	36/75



M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**Referencia registral:**

Según Certificación registral aportada de fecha 2 de marzo de 2.015, la parcela en la que se encuentra incluido el suelo objeto de expropiación se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Las Palmas de Gran Canaria, bajo el número de finca 6.226:

R.P. Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria				
FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
6.226	-	395	35	3ª

**Titular:**

DISA CORPORACIÓN PETROLÍFERA S.A., con C.I.F. A-38.445.839, 100% (totalidad) del pleno dominio.

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, la referencia catastral de la parcela registral es la siguiente:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m )
Industrial	8599907DS5089N0001KA	1.811,00 m	844,00 m

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9677205DS5097N0001SR

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL ALCALDE DIAZ-SAAVEDRA NAV 45  
35001 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO PRINCIPAL: Industrial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1960

COPROPORCIÓN DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 844

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL ALCALDE DIAZ-SAAVEDRA NAV 45  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 844      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): 1.811      Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1	00	01	110
COMERCIO	1	00	0	252
EST SERVICIO	1	00	03	482

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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

Lunes, 18 de Mayo de 2020

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	37/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN**

La superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con la parte norte de la finca registral 6.226 descrita anteriormente, en concreto, **asciende a 624,43 m<sup>2</sup>**, superficie adoptada en el informe de UVE Valoraciones (exp: 13-35-00018) coincidente con la que se recoge en el informe “Propuesta de convenio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del cementerio de Las Palmas”, de fecha 4 de junio de 2013:

**1-b).- La parcela de su propiedad, actualmente ocupada por la Estación de Servicio de la trasera del Cementerio (calle Alcalde Díaz Saavedra Navarro), quedará reducida a 624,43 m<sup>2</sup> de superficie y se le asignarán los siguientes aprovechamientos:**

REFERENCIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> )
RESIDENCIAL	624,43 m <sup>2</sup>

La fecha de referencia de esta valoración es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2.013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, “Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas”, donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2.013.



PARCELA A VALORAR

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	38/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

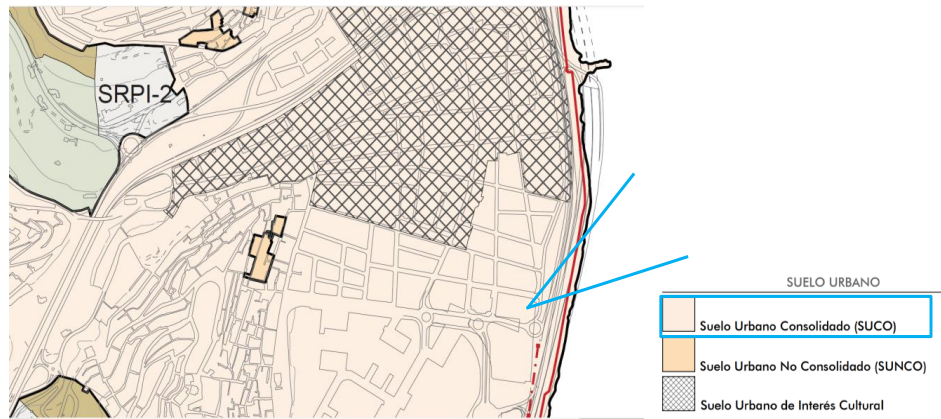
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

La estipulación 3.1 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, establece el **cambio de uso de la parcela restante** cuya propiedad mantiene DISA en la Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro, a **uso residencial con una altura de 4 plantas**.

En el “informe acreditativo de la procedencia de sustituir una Adenda al convenio urbanísticos de fecha 12 de marzo de 2015”, se recoge que el compromiso municipal de la sustitución del citado uso ES del resto de parcela situada en la Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro, por un uso residencial con una altura de 4 plantas, coincidiendo con las parcelas colindantes, **queda cumplimentado** según se acredita de la consulta de “Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan-San José”.

Por tanto, según lo anterior y en relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO** en el área conocida como **“VEGUETA”** del término municipal de **Las Palmas de Gran Canaria**. El suelo de referencia se encuentra clasificado en la “Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan-San José”, aprobado definitivamente el 29 de abril de 2.015 y publicado en el BOP número 71 de fecha 3 de junio de 2015 y número 103 de fecha 14 de agosto de 2015.



**En cuanto se refiere a su calificación urbanística**, el suelo objeto de este informe se encuentra destinado a **USO RESIDENCIAL (M4)**, según los planos de Regulación del Suelo y la Edificación (plano RS 20-T) de la Modificación antes citada.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	39/75



M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



NORMAS ZONALES	
B	Barrio Tradicional
D	Baja Densidad en Hileras
Ca	Casas Adosadas Terrazas
M	Manzana Cerrada
Bt	Barrio Tradicional
Dh	Baja Densidad en Hileras
Ct	Casas Terrazas
Mr	Manzana de Renovación

Atendiendo al **Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana (PEPRI-01) aprobado en julio de 2.001**, el suelo objeto de este informe se encuentra afectado por la Ordenanza Nueva Vegueta, que permite para esa parcela una altura de 4 plantas y cuyos usos permitidos son los recogidos en la Norma Zonal B.



Tras la Modificación de la delimitación del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana (API-01) y del P.E.R.I. San Juan-San José (API-04) **el suelo objeto de valoración queda fuera del API-01** ordenándose directamente por el Plan General de Ordenación, tal como se observa en la ficha:

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	40/75



M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



ÁREAS DIFERENCIADAS		API-01
Denominación: "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana"		hoja 1 de 5
Clase y Categoría de suelo: Urbano Consolidado		
Distrito: Centro, Vegueta - Cono Sur - Tafira		Superficie del ámbito: 62,02 Ha
Sector urbanístico: 03 Vegueta-Triana		
Barrio: Triana, Vegueta		
Hojas RS/GS: 17-S, 18-S, 18-T, 19-S, 19-T, 20-S, 20-T		



■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Modificación delimitación PEPR/ Vegueta-Triana (API-01) y PER/ S. Juan - S. José (API-04) ■ Febrero de 2015 ■

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

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

En todo caso, a efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su clasificación urbanística y puesto que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA 41/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

**4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN**

**TR Ley de suelo RDL 2/2008**

**Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.**

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

**Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.**

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	42/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosa, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	43/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M0005754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.
2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.
3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.
4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.
5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

**Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.**

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	44/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

$V_v$  = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

$K$  = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente  $K$ , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

$V_c$  = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

**Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.**

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	45/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M0005754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

$Vv'$  = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

$Vv$  = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

$F$  = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, 11 de noviembre de 2.013, es de aplicación el Texto de la Ley del suelo de 2.008 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

Esta parte de parcela no se expropia, estableciéndose en la estipulación 3.1 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, un cambio de uso para este suelo por lo que es necesario conocer el valor que para luego poder comparar éste con el que tenía previamente. Por tanto, **se determinará el VALOR DEL SUELO NO EDIFICADO** de acuerdo con lo estipulado en el artículo 24.1. del texto refundido de la Ley de Suelo, el suelo ha de valorarse por **el método residual estático, aplicando la edificabilidad asignada por la ordenación urbanística el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.**

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Tal como recoge el artículo 20 del Reglamento de valoraciones, se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.

Debido a que el inmueble objeto de este informe está calificada como Uso residencial, con una altura de 4 plantas, según lo estipulado en el Convenio Urbanístico Expropiatorio, siendo la edificabilidad de la parcela la determinada en la **NORMA ZONAL M4.**

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	46/75



M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación tras la Modificación de la delimitación del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana (API-01) y del P.E.R.I. San Juan-San José (API-04), establece la siguiente ordenanza: **NORMA ZONAL MANZANA CERRADA (M), en concreto M4.**

### **NORMA M**

**Uso cualificado:** Vivienda en su categoría de Colectiva.

**Usos vinculados:** En plantas bajo rasante, transporte y comunicaciones y en planta baja, industria, almacén, taller, comercio, oficinas, recreativo-ocio, servicios comunitarios, servicios públicos.

**Superficie mínima parcela:** 250 m .

**Línea de fachada mínima:** 12 metros.

**Posición de la edificación en la parcela:** línea de fachada sobre la alineación oficial.

**Condiciones de ocupación y edificabilidad:** No se establecen limitaciones salvo la altura.

**Nº de plantas:** las determinadas por subíndice.

**La ordenanza de aplicación es M4**, cuya edificabilidad estándar se corresponde con el número de plantas estipulado (4) descontando en las plantas de viviendas un 10% de su superficie en concepto de patios necesarios para el cumplimiento de habitabilidad, siendo la **edificabilidad 3,70 m /m .**

**Dicha edificabilidad aplicada a los 624,43 m de parcela, resulta un aprovechamiento de 2.310,39 m cc.**

SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
624,43 m suelo	3,70 m /m	<b>2.310,39 m cc</b>

Esta edificabilidad se reparte de la siguiente manera conforme a los usos permitidos por planta:

Plantas	Tipo inmueble	Edificabilidad
P. BAJA	Locales y accesos	624,43 m (30,00 m portal)
P. PRIMERA	Viviendas	561,98 m
P. SEGUNDA	Viviendas	561,98 m
P. TERCERA	Viviendas	561,98 m
P. SOTANO	Aparcamiento	624,43 m
<b>TOTAL</b>		<b>2.934,80 m</b>

## 6.2. VALOR DE MERCADO

### ESTUDIO DE MERCADO RESIDENCIAL

Para establecer el valor de venta se realiza un **estudio de mercado estadísticamente significativo a fecha actual de ofertas reales de páginas especializadas de internet**, con un muestreo amplio, **Documento N°1** que se acompaña a este informe.

**Se ha seleccionado 6 testigos de viviendas plurifamiliares o colectivas de similar calidad y tipología constructiva**, próximos a los inmuebles objeto de este informe (barrio de Nueva Vegueta).

Los precios de venta más frecuentes de viviendas de similares características en la zona a la que nos ocupan se sitúan en la oscilación de 1.700,00 €/m<sup>2</sup> y 2.800,00 €/m<sup>2</sup>.

A continuación, se exponen los datos obtenidos del estudio de mercado realizado:

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	47/75



Nº	Fuente	Dirección	Tipología/ Anejo	Año/ estado	S. Const (m )/ S. const zzcc (m )	Unitario €/m²	Valor Encuestado (€)	Valor Adoptado (€)
1	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 19, 1º Vegueta	Piso	Obra nueva Normal	79,00 86,90	2.897,13	265.011,00	251.760,45
2	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 19, bajo Vegueta	Piso	Obra nueva Normal	77,00 84,70	2.745,70	244.801,00	232.560,95
3	www.idealista.com	Av. Alcalde Diaz Saavedra, 24, 4º Vegueta	Piso Garaje	2002 Normal	82,00 90,20	2.119,14	230.000,00	191.146,65
4	www.idealista.com	Av. Alcalde Diaz Saavedra, 23, 3º Vegueta	Piso	2002 Normal	107,00 117,70	2.025,91	251.000,00	238.450,00
5	www.idealista.com	C/ Espirito Santo, 9, 1º Vegueta	Piso	1900 (REF. 2015) Normal	146,00 160,60	2.247,82	380.000,00	361.000,00
6	www.idealista.com	Av. Alcalde Diaz Saavedra, 8, 2º Vegueta	Piso Lavadero	1955 (REF. 2000) Regular	67,00 73,70	1.714,38	138.000,00	126.350,00
<b>Promedio</b>						<b>2.291,68</b>		

El valor adoptado es el valor encuestado (inicialmente ofertado) al que se le ha descontado un margen de negociación de un 5%.

En cuanto a la superficie construida con zonas comunes, al no haberse identificado exactamente los testigos en la Sede del Catastro al existir varios inmuebles en la misma planta y varios portales, se ha adoptado la superficie propia por un coeficiente de relación de 1,10, coeficiente acorde con la tipología de característica del entorno, ésta es, edificaciones plurifamiliares de cierto tamaño y zonas comunes de unos 30 m por planta.

En cuanto al valor de garaje descontado, éste es 28.793 €, se justifica en el Anexo I de este informe. Se ha descontado 5.000 € en concepto de lavadero.

#### Ubicación de los testigos:

M006754ad12a02074b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

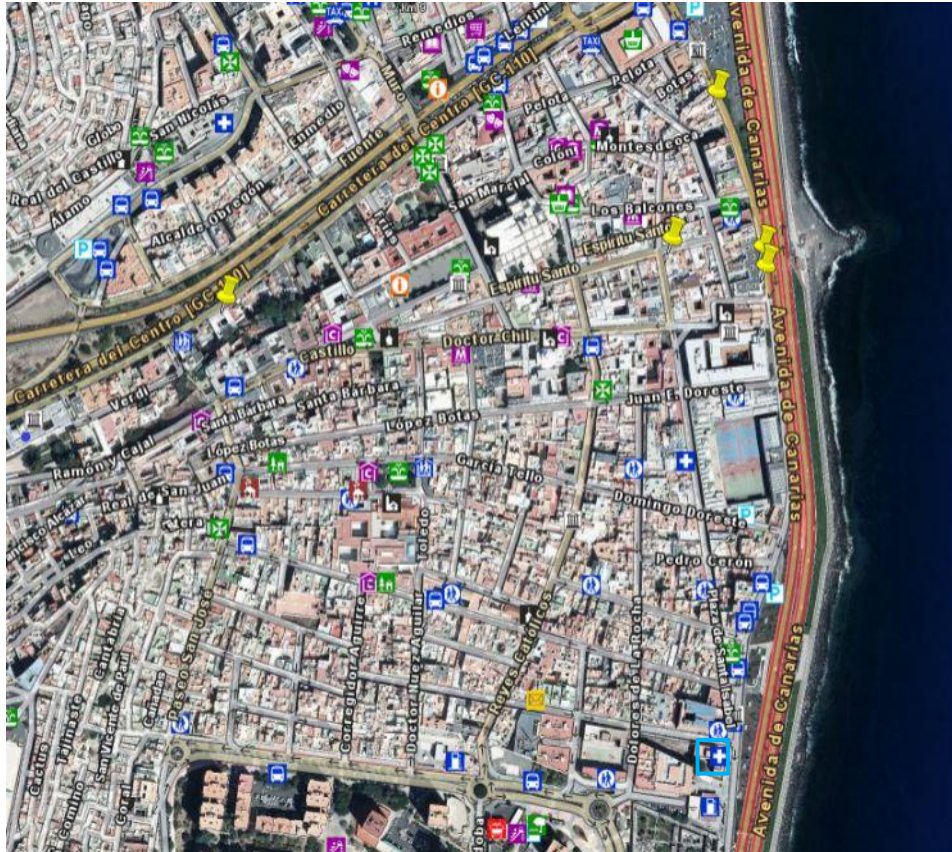
Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	48/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==





PARCELA OBJETO DE VALORACIÓN

**CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN**

Criterio de fecha de toma de datos del comparable (Cf)

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

La fecha a la que se refiere la presente valoración es 11 de noviembre de 2.013, por lo que las muestras aportadas se homogeneizarán en función del valor tasado medio de vivienda libre con más de cinco años de antigüedad que para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:

Precio vivienda 4º Trimestre de 2.013: 1.346,10 €/m<sup>2</sup>

Precio vivienda 4º Trimestre de 2.019 (último dato publicado): 1.595,60 €/m<sup>2</sup>

Coefficiente = 1.346,10 / 1.595,60 = 0,8436

**Coef. Corrección fecha: 0,8436**

Criterio de antigüedad y estado de conservación (Ca)

Las muestras se homogeneizarán con un coeficiente de antigüedad y estado de conservación. En el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011 se especifica el criterio a seguir para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación:

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	49/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a020714b07e521109092a7



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El coeficiente Ca (coeficiente por antigüedad y estado de conservación) se ha obtenido de la aplicación de las fórmulas descritas en el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011, teniéndose en cuenta que las muestras presentan un estado de conservación normal, y que la proporción del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario es de  $F=0,4026$ , resultado de la relación entre el valor unitario de las construcciones (922,57 €/m<sup>2</sup>) y el precio unitario de la vivienda característica de la zona, correspondiendo con 2.291,68 €/m<sup>2</sup>.

Nº	Año Construcción	Antigüedad	$\beta=0,0000$	Ca
			$\beta_i$	
1	Obra nueva	0	0,0000	1,0000
2	Obra nueva	0	0,0000	1,0000
3	2002	18	0,1062	1,0447
4	2002	18	0,1062	1,0447
5	1986 (*)	34	0,2278	1,1010
6	1978 (*)	42	0,4035	1,1940

(\*) Fecha de antigüedad a efectos del cálculo, obtenida de aplicar el artículo 18.4 del RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones, puesto que este inmueble ha sido intervenido después de su fecha de construcción (reforma al 75% en testigo 5 y al 50% en testigo 6) según se puede apreciar en la descripción y fotografías de la oferta.

#### Criterio de situación (Cs)

Es indiscutible el plus de valor que tiene el hipotético producto inmobiliario por encontrarse en primera línea de mar. Puesto que el testigo 5 se ubica en el interior de Vegueta se le aplica un coeficiente de 1,03 para ponderar esta circunstancia, mientras que los testigos 1 y 2 poseen una localización mejor colindando con el barrio de Triana se le aplica un coeficiente de 0,97 para ponderar esta circunstancia.

#### HOMOGENEIZACION DE COMPARABLES

Con el criterio anteriormente expuesto se realiza la homogeneización, reflejándose los valores obtenidos en la siguiente tabla:

Nº	Valor unitario	Cf	Ca	Cs	Unitario Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
1	2.897,13	0,8436	1,0000	0,97	2.370,70
2	2.745,70	0,8436	1,0000	0,97	2.246,79
3	2.119,14	0,8436	1,0447	1,00	1.867,56
4	2.025,91	0,8436	1,0447	1,00	1.785,40
5	2.247,82	0,8436	1,1010	1,03	2.150,36
6	1.714,38	0,8436	1,1940	1,00	1.726,76
<b>Promedio</b>					<b>2.024,59</b>

#### VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

El valor unitario de venta para la edificación residencial será el valor promedio de los valores homogeneizados de las muestras utilizadas:

<b>V<sub>r</sub> residencial</b>	<b>2.024,59 €/m<sup>2</sup></b>
----------------------------------	---------------------------------

#### ESTUDIO DE MERCADO COMERCIAL

Para establecer el valor de venta se realiza un estudio de mercado estadísticamente significativo a fecha actual de ofertas reales de páginas especializadas de internet, con un muestreo amplio, Documento N°2 que se acompaña a este informe.

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	50/75



Se ha seleccionado 6 testigos de locales de similar calidad y tipología constructiva, próximos al inmueble objeto de este informe (barrio de Vegueta).

Los precios de venta más frecuentes de locales de similares características en la zona a la que nos ocupan se sitúan en la oscilación de 1.100,00 €/m<sup>2</sup> y 3.200,00 €/m<sup>2</sup>.

A continuación, se exponen los datos obtenidos del estudio de mercado realizado:

Nº	Fuente	Dirección	Tipolog	Año/ estado	S. Const (m )	Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valor Encuestado	Valor Adoptado (€)
1	www.idealista.com	C/ La Pelota, 21, bajo Vegueta	Local	1896 (REF. 2005) Normal	250,00	1.895,25	498.750,00	473.812,50
2	www.idealista.com	C/ Dolores de la Rocha, 12, bajo Vegueta	Local	1917 (REF. 2000) Normal	167,00	1.535,93	270.000,00	256.500,00
3	www.idealista.com	C/ San Agustín, 17, semisotano Vegueta	Local	2002 Normal	68,00	1.047,79	75.000,00	71.250,00
4	www.idealista.com	C/ Mendizabal, 35, bajo Vegueta	Local	Obra nueva Normal	200,00	3.230,00	680.000,00	646.000,00
5	www.idealista.com	C/ Diego Alonso Montaude, 5, bajo Vegueta	Local	2007 Normal	150,00	1.260,33	199.000,00	189.050,00
6	www.idealista.com	C/ Fernado Galván, 18, bajo Vegueta	Local	1949 (REF. 2015) Normal	74,00	1.553,38	121.000,00	114.950,00
<b>Promedio</b>						<b>1.753,78</b>		

El valor adoptado es el valor encuestado (inicialmente ofertado) al que se le ha descontado un margen de negociación de un 5%.

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

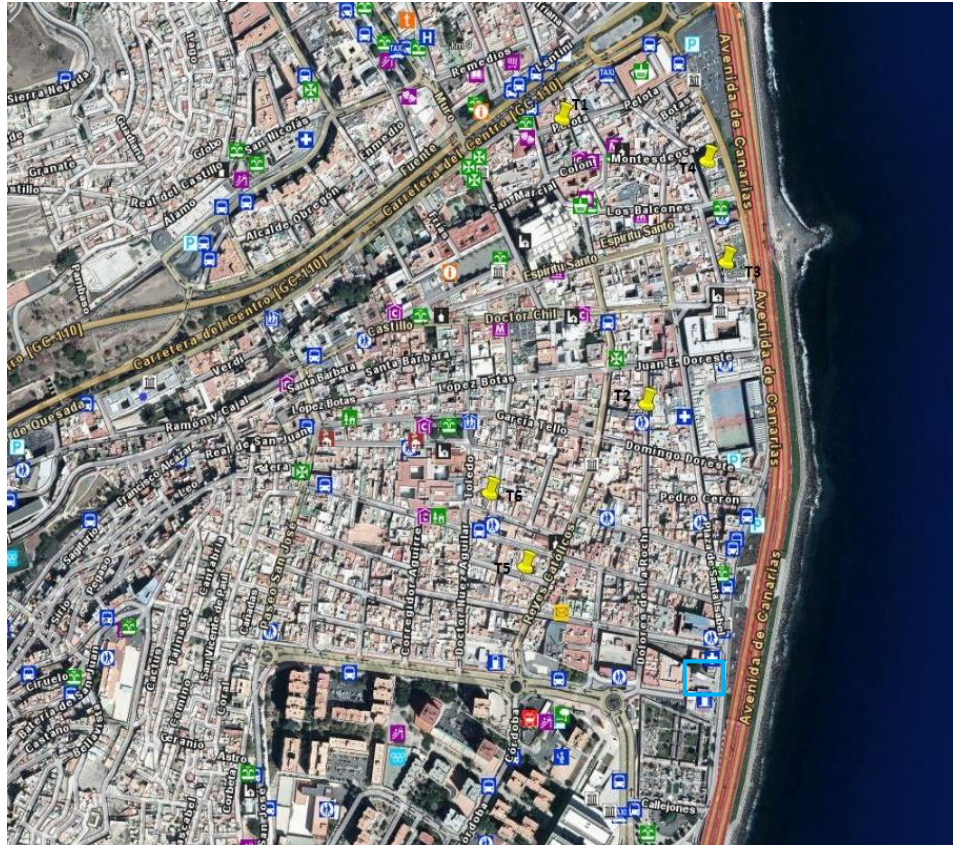
FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	51/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==



**Ubicación de los testigos:**



▣ PARCELA OBJETO DE VALORACIÓN

**CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN**

Criterio de fecha de toma de datos del comparable (Cf)

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

La fecha a la que se refiere la presente valoración es 11 de noviembre de 2.013, por lo que las muestras aportadas se homogeneizarán con el siguiente coeficiente:

**Coef. Corrección fecha: 0,8436**

Criterio de antigüedad y estado de conservación (Ca)

Las muestras se homogeneizarán con un coeficiente de antigüedad y estado de conservación. En el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011 se especifica el criterio a seguir para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación:

*El coeficiente Ca (coeficiente por antigüedad y estado de conservación) se ha obtenido de la aplicación de las fórmulas descritas en el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011, teniéndose en cuenta que las muestras presentan un estado de conservación normal, y que la proporción del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario es de  $F = 0,4496$ , resultado de la relación*

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	52/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

entre el valor unitario de las construcciones (788,49 €/m<sup>2</sup>) y el precio unitario de locales característico de la zona, correspondiendo con 1.753,78 €/m<sup>2</sup>.

Nº	Año Construcción	Antigüedad	$\beta=0,0000$	
			$\beta_i$	Ca
1	1996 (*)	24	0,1488	1,0717
2	1979 (*)	41	0,2891	1,1494
3	2002	18	0,1062	1,0501
4	Obra nueva	0	0,0000	1,0000
5	2007	13	0,0735	1,0342
6	1999 (*)	21	0,1271	1,0606

(\*) Fecha de antigüedad a efectos del cálculo, obtenida de aplicar el artículo 18.4 del RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones, puesto que este inmueble ha sido intervenido después de su fecha de construcción (reforma al 75% testigos 2 y 6 y al 50% testigo 1) según se puede apreciar en la descripción y fotografías de la oferta.

#### Criterio de situación (Cs)

El hipotético producto inmobiliario se encuentra en una calle con buena visibilidad y cierto atractivo comercial. Puesto que los testigos 2, 3, 5 y 6 se ubican en el interior de Vegueta se le aplica un coeficiente de 1,03 para ponderar esta circunstancia, mientras que el testigo 4 posee una excelente localización comercial por lo que se le aplica un coeficiente de 0,97 para ponderar esta circunstancia.

#### HOMOGENEIZACION DE COMPARABLES

Con el criterio anteriormente expuesto se realiza la homogeneización, reflejándose los valores obtenidos en la siguiente tabla:

Nº	Valor unitario	Cf	Ca	Cs	Unitario Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
1	1.895,25	0,8436	1,07	1,00	1.713,46
2	1.535,93	0,8436	1,15	1,03	1.533,96
3	1.047,79	0,8436	1,05	1,03	956,09
4	3.230,00	0,8436	1,00	0,97	2.643,08
5	1.260,33	0,8436	1,03	1,03	1.132,54
6	1.553,38	0,8436	1,06	1,03	1.431,55
<b>Promedio</b>					<b>1.568,45</b>

#### VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO COMERCIAL

El valor unitario de venta para la edificación comercial será el valor promedio de los valores homogeneizados de las muestras utilizadas:

<b>V<sub>v</sub> comercial</b>	<b>1.568,45 €/m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	---------------------------------

#### ESTUDIO DE MERCADO APARCAMIENTO

Para establecer el valor de venta se realiza un estudio de mercado estadísticamente significativo a fecha actual de ofertas reales de páginas especializadas de internet, con un muestreo amplio, Documento N°3 que se acompaña a este informe.

Se ha seleccionado 6 testigos de plazas de garaje de similar calidad y tipología constructiva, próximos al inmueble objeto de este informe (barrio de Vegueta).

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	53/75



Los precios de venta más frecuentes de plazas de garaje de similares características en la zona a la que nos ocupan se sitúan en la oscilación de 800,00 €/m<sup>2</sup> y 1.300,00 €/m<sup>2</sup>.

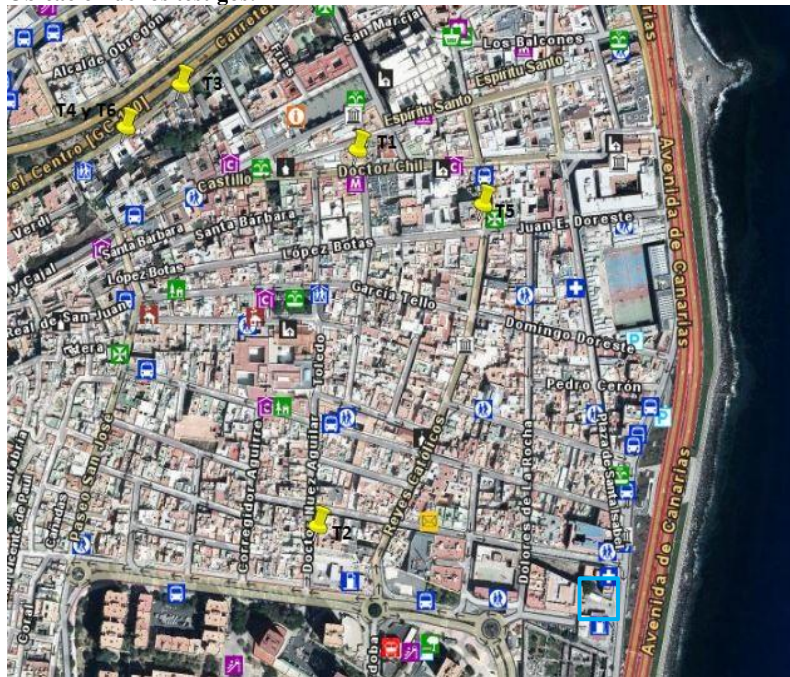
A continuación, se exponen los datos obtenidos del estudio de mercado realizado:

Nº	Fuente	Dirección	Tipología/ Anejo	Año/ estado	S. const zzcc (m )	Unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor Encuestad	Valor Adoptado (€)
1	www.idealista.com	C/ Doctor Chil, 24 Vegueta	Garaje en edif.	1970 (REF. 2005) Normal	25,00	836,00	22.000,00	20.900,00
2	www.idealista.com	C/ Dr. Nuez Aguilar, 23 Vegueta	Garaje en edif.	2004 Normal	25,00	919,60	24.200,00	22.990,00
3	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 12 Vegueta	Garaje en edif.	2007 Normal	25,00	1.026,00	27.000,00	25.650,00
4	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 19 Vegueta	Garaje en edif.	Obra nueva Normal	25,00	1.239,07	32.607,00	30.976,65
5	www.idealista.com	C/ Reyes Católicos, 20 Vegueta	Garaje en edif.	1900 (REF. 2005) Normal	25,00	1.254,00	33.000,00	31.350,00
6	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 19 Vegueta	Garaje en edif.	Obra nueva Regular	25,00	1.290,14	33.951,00	32.253,45
<b>Promedio</b>						<b>1.094,13</b>		

El valor adoptado es el valor encuestado (inicialmente ofertado) al que se le ha descontado un margen de negociación de un 5%.

En cuanto a la superficie construida con zonas comunes, se adopta una superficie estándar de 25,00 m<sup>zzcc</sup>, coeficiente acorde con la tipología de característica del entorno.

#### Ubicación de los testigos:



PARCELA OBJETO DE VALORACION

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	54/75



M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN**

Criterio de fecha de toma de datos del comparable (Cf)

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

La fecha a la que se refiere la presente valoración es 11 de noviembre de 2.013, por lo que las muestras aportadas se homogeneizarán con el siguiente coeficiente:

**Coef. Corrección fecha: 0,8436**

Criterio de antigüedad y estado de conservación (Ca)

Las muestras se homogeneizarán con un coeficiente de antigüedad y estado de conservación. En el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011 se especifica el criterio a seguir para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación:

*El coeficiente Ca (coeficiente por antigüedad y estado de conservación) se ha obtenido de la aplicación de las fórmulas descritas en el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011, teniéndose en cuenta que las muestras presentan un estado de conservación normal, y que la proporción del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario es de  $F=0,4577$ , resultado de la relación entre el valor unitario de las construcciones (500,80 €/m<sup>2</sup>) y el precio unitario de la garajes característico de la zona, correspondiendo con 984,64 €/m<sup>2</sup>.*

Nº	Año Construcción	Antigüedad	$\beta=0,0000$	Ca
			$\beta_i$	
1	1979 (*)	41	0,2891	1,1525
2	2004	16	0,0928	1,0444
3	2007	13	0,1715	1,0852
4	Obra nueva	0	0,0000	1,0000
5	1979 (*)	41	0,2891	1,1525
6	Obra nueva	0	0,0000	1,0000

*(\*) Fecha de antigüedad a efectos del cálculo, obtenida de aplicar el artículo 18.4 del RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones, puesto que este inmueble ha sido intervenido después de su fecha de construcción (reforma al 75%) según se puede apreciar en la descripción y fotografías de la oferta.*

Criterio de situación (Cs)

Es indiscutible el plus de valor que tiene el hipotético producto inmobiliario por encontrarse en primera línea de mar. Puesto que el testigo 1, 2 y 5 se ubica en el interior de Vegueta se le aplica un coeficiente de 1,03 para ponderar esta circunstancia, mientras que los testigos 3, 4 y 6 poseen una localización mejor colindando con el barrio de Triana se le aplica un coeficiente de 0,97 para ponderar esta circunstancia.

**HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES**

Con el criterio anteriormente expuesto se realiza la homogeneización, reflejándose los valores obtenidos en la siguiente tabla:

Nº	Valor unitario	Cf	Ca	Cs	Unitario Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
1	836,00	0,8436	1,1525	1,03	837,18
2	919,60	0,8436	1,0444	1,03	834,49
3	1.026,00	0,8436	1,0852	0,97	911,08
4	1.239,07	0,8436	1,0000	0,97	1.013,92
5	1.254,00	0,8436	1,1525	1,03	1.255,78
6	1.290,14	0,8436	1,0000	0,97	1.055,71
<b>Promedio</b>					<b>984,69</b>

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	55/75



M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO APARCAMIENTO

El valor unitario de venta para la edificación de aparcamiento será el valor promedio de los valores homogeneizados de las muestras utilizadas:

V <sub>v</sub> aparcamiento	984,69 €/m <sup>2</sup>
-----------------------------	-------------------------

6.3. COEFICIENTE K

Dicho coeficiente K, se fija en un valor de 1,40, según se establece en el artículo 22.2 del RD 1492/2011, de 24 de octubre.

6.4. COSTE DE CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del coste de construcción se tomará la media del valor obtenido de las tablas de baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y el Catastro.

CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN COAC

Para el cálculo del valor de construcción por contrata se tomará el valor obtenido de las tablas de baremos orientativos que anualmente actualiza el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

**El Coste del prototipo medio provincial (C<sub>p</sub>) aplicable a la Provincia de Las Palmas es el siguiente: C<sub>p</sub> = 590,09 €/m<sup>2</sup>.**

$$C_o = C_p \times Z \times M \times U_t \times Q \times P \times C_c$$

Coefficientes:

Z\_Gran Canaria-Zona norte: 0,95

M\_500<S<5.000 m : 1,00

U<sub>t</sub> Plurifamiliar entre medianeras: 1,15

Comercial en edificios de viviendas: 0,65

Garajes en sótanos: 0,80

Q\_Superior al estándar: 1,20

Estándar: 1,00

P\_Viviendas con S entre 130-70m : 1,00

Otros: 1,00

C<sub>c</sub> Vivienda colectivas: 0,90

Locales comerciales 0,90

Aparcamientos: 0,80

$$V_C \text{ resid. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,90 = 696,24 \text{ €/m}^2$$

$$V_C \text{ com. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,65 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,90 = 393,53 \text{ €/m}^2$$

$$V_C \text{ aparc. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 = 336,35 \text{ €/m}^2$$

V <sub>Co</sub> resid. (PEM)	696,24 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Co</sub> com. (PEM)	393,53 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Co</sub> aparc. (PEM)	336,35 €/m <sup>2</sup>

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	56/75



M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El coste de construcción por contrata se obtendrá de sumar al anterior coste de construcción los Gastos Generales (16%) y Beneficio Industrial (6%) de la contrata haciendo un total de un 22 %.

$$V_C \text{ resid. (Pc)} = 696,24 \text{ €/m}^2 \times 1,22 = 849,41 \text{ €/m}^2$$

$$V_C \text{ com. (Pc)} = 393,53 \text{ €/m}^2 \times 1,22 = 480,10 \text{ €/m}^2$$

$$V_C \text{ aparc. (Pc)} = 336,35 \text{ €/m}^2 \times 1,22 = 410,35 \text{ €/m}^2$$

<b>V<sub>Cp</sub> resid. (PC)</b>	<b>849,41 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V<sub>Cp</sub> com. (PC)</b>	<b>480,10 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V<sub>Cp</sub> aparc. (PC)</b>	<b>410,35 €/m<sup>2</sup></b>

#### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

$$\text{MBC2 (2.013)} = 650 \text{ €/m} \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,15 establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción residencial, viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada categoría tipo de construcción alta 1.1.2.3, un coeficiente de 1,35 para comercios en edificios mixtos categoría tipo de construcción alta 4.1.1.3. y un coeficiente de 0,70 dado que se trata de una construcción industrial, garajes y aparcamientos, garajes, categoría tipo de construcción media 2.2.1.4:

$$\text{MBC2 residencial (2013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 770,07 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 comercial (2013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,35 = 904,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 aparc. (2013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 468,74 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

<b>V<sub>Cp</sub> resid. (PC)</b>	<b>770,07 €/m</b>
<b>V<sub>Cp</sub> com. (PC)</b>	<b>904,00 €/m</b>
<b>V<sub>Cp</sub> aparc. (PC)</b>	<b>468,74 €/m<sup>2</sup></b>

#### MEDIA COSTES DE CONSTRUCCIÓN

##### Residencial

$$\text{Presupuesto ejecución por contrata (PC)} = (849,41 \text{ €/m}^2 + 770,07 \text{ €/m}) / 2 = \mathbf{809,74 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Presupuesto de ejecución material (PEM)} = 809,74 \text{ €/m}^2 / 1,22 = 663,72 \text{ €/m}^2$$

##### Comercial

$$\text{Presupuesto ejecución por contrata (PC)} = (480,10 \text{ €/m}^2 + 904,00 \text{ €/m}) / 2 = \mathbf{692,05 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Presupuesto de ejecución material (PEM)} = 692,05 \text{ €/m}^2 / 1,22 = 567,25 \text{ €/m}^2$$

##### Aparcamiento

$$\text{Presupuesto ejecución por contrata (PC)} = (410,35 \text{ €/m}^2 + 468,74 \text{ €/m}) / 2 = \mathbf{439,55 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Presupuesto de ejecución material (PEM)} = 439,55 \text{ €/m}^2 / 1,22 = 360,29 \text{ €/m}^2$$

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	57/75



M006754ad12a02074b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**6.5. COSTES AÑADIDOS**

RESIDENCIAL		€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	663,72	3,00	19,91
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	663,72	8,00	53,10
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	663,72	4,00	26,55
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	663,72	2,00	13,27

**total gastos añadidos: 112,83 €/m<sup>2</sup>**

COMERCIAL		€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	567,25	3,00	17,02
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	567,25	8,00	45,38
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	567,25	4,00	22,69
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	567,25	2,00	11,35

**total gastos generales: 96,44 €/m**

APARCAMIENTO		€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	360,29	3,00	10,81
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	360,29	8,00	28,82
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	360,29	4,00	14,41
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	360,29	2,00	7,21

**total gastos añadidos: 61,25 €/m**

**RESUMEN DE COSTES TOTALES (Vc)**

CONCEPTO	VALOR UNITARIO RESIDENCIAL (€/m <sup>2</sup> cc)	VALOR UNITARIO COMERCIAL (€/m <sup>2</sup> cc)	VALOR UNITARIO APARCAMIENTO (€/m <sup>2</sup> cc)
Coste construcción (PC)	809,74 (€/m <sup>2</sup> cc)	692,05 (€/m <sup>2</sup> cc)	439,55 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	112,83 (€/m <sup>2</sup> cc)	96,44 (€/m <sup>2</sup> cc)	61,25 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (Vc)</b>	<b>922,57 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>788,49 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>500,80 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	58/75



M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 6.6. VALORACIÓN SUELO URBANIZADO

El valor de repercusión del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

$$\text{VRS} = (V_v / K) - V_e$$

### Residencial

$$\text{VRS resid.} = (2.024,59 / 1,4) - 922,57 = 523,56 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRS resid.} = 523,56 \text{ €/m}^2$$

### Comercial

$$\text{VRS com.} = (1.568,45 / 1,4) - 788,49 = 541,81 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRS com.} = 331,83 \text{ €/m}^2$$

### Aparcamiento

$$\text{VRS apar.} = (984,69 / 1,4) - 500,80 = 202,55 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRS apar.} = 202,55 \text{ €/m}^2$$

ELEMENTO	SUPERFICIE EDIFICABLE (*)	REPERCUSION DE SUELO	VALOR
EDIF RESIDENCIAL	1.715,94 m cc	523,56 €/m <sup>2</sup>	<b>898.397,55 €</b>
EDIF COMERCIAL	594,43 m cc	331,83 €/m <sup>2</sup>	<b>197.249,71 €</b>
EDIF APARCAMIENTO	624,43 m cc	202,55 €/m <sup>2</sup>	<b>126.478,30 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.934,80 m cc</b>		<b>1.222.125,56 €</b>

(\*) A la superficie edificable de planta baja se le ha descontado 30 m en concepto de portal, quedado el resto destinado a local. La superficie edificable residencial se refiere a la edificabilidad de las 3 plantas (561,98 m ) mas 30,00 m de portal de acceso de planta baja.

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE SUELO URBANIZADO A 1.222.125,56 €**

## 7. VALOR DE TASACIÓN

SUPERFICIE DEL SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
624,43 m s	1.957,19 €/m <sup>2</sup> s	1.222.125,56 €

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL CIENTO VEINTICINCO EUROS Y CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.222.125,56 €).**

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	59/75





Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

FAYNA M. NAVARRO GARCIA  
ARQUITECTO SUPERIOR

**8. DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA**

**Documento 1.**

Estudio de mercado de viviendas plurifamiliares

**Documento 2.**

Estudio de mercado de locales

**Documento 3.**

Estudio de mercado de garajes.

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	60/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

DOCUMENTO Nº 1: Estudio de mercado de viviendas plurifamiliares

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	61/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

idealista

Promotora  
Departamento comercial



Edificios Singulares  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 926 881  
Ref.: 1 D



Nota personal

## Piso en venta en calle Juan de Quesada, 19

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**265.011 €**

**Obra nueva**

79 m<sup>2</sup> | 2 hab. | 1ª planta exterior con ascensor

### Comentario del anunciante

"Edificio de 1920 del que se conserva únicamente la fachada principal, siendo el resto de la edificación una obra de nueva construcción. 12 modernas viviendas en tres plantas, distribuidas en torno a un amplio patio central. El edificio destaca por su arquitectura y moderno diseño. Espacios luminosos y funcionales. Una estudiada selección de calidades, acabados modernos y toda la tecnología actual. Su privilegiada situación le aportan una amplia oferta de paseos urbanos por calles de adoquines y rincones pintorescos. Puede disfrutar del hondo sabor histórico, tomar un respiro en alguna terraza o ir de compras por las más selectas firmas. Una combinación, perfecta y equilibrada, entre arquitectura histórica y contemporánea. Su nombre es un homenaje al icónico arquitecto Ponce de León. Pintor, profesor, proyectista, socio de diversas socie...

### Características básicas

79 m<sup>2</sup> construidos

2 habitaciones

### Edificio

Planta 1ª exterior

<https://www.idealista.com/inmueble/87624070/>

1/5

1921

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	62/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

Piso en venta en calle Juan de Quesada, 19, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

2 baños

Certificación energética de

Con ascensor

Terraza

proyecto: no indicado

Promoción de obra nueva

### Ubicación

Calle Juan de Quesada, 19

Barrio Vegueta

Distrito Vegueta - Triana

Las Palmas de Gran Canaria

Gran Canaria, Las Palmas

Pertenece a esta promoción

### 📍 Obra nueva Ponce de León, Edificios Singulares

Desde **195.321 €**

Pisos de 1 y 2 habitaciones y garajes

M006754ad12a02074b07e521109092a7



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/87624070/>

2/5

1922

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	63/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

idealista

Promotora  
Departamento comercial



Edificios Singulares  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 926 881  
Ref.: Bj B



Nota personal

## Piso en venta en calle Juan de Quesada, 19

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**244.801 €**

**Obra nueva**

77 m<sup>2</sup> | 2 hab. | Bajo exterior con ascensor

### Comentario del anunciante

"Edificio de 1920 del que se conserva únicamente la fachada principal, siendo el resto de la edificación una obra de nueva construcción. 12 modernas viviendas en tres plantas, distribuidas en torno a un amplio patio central. El edificio destaca por su arquitectura y moderno diseño. Espacios luminosos y funcionales. Una estudiada selección de calidades, acabados modernos y toda la tecnología actual. Su privilegiada situación le aportan una amplia oferta de paseos urbanos por calles de adoquines y rincones pintorescos. Puede disfrutar del hondo sabor histórico, tomar un respiro en alguna terraza o ir de compras por las más selectas firmas. Una combinación, perfecta y equilibrada, entre arquitectura histórica y contemporánea. Su nombre es un homenaje al icónico arquitecto Ponce de León. Pintor, profesor, proyectista, socio de diversas sociedades culturales de la época como el Gabinete Literario, el Museo Canario y hasta director de Correos, fue el creador intelectual del Barrio de Vegueta tal como lo conocemos.

<https://www.idealista.com/inmueble/87623954/>

1/5

1923

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	64/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



El edificio se distribuye alrededor de un amplio patio, un gran atrio que baña de luz todo el edificio desde el interior. Atravesado por pasarelas de hormigón visto, con barandillas de cristal. Tiene también un amplio vestíbulo abierto al patio con ascensor panorámico. Las viviendas cuentan con grandes ventanales, de 2,30 m de altura, que aprovechan toda la luz, con paños fijos y paños con apertura batiente u oscilo batiente (\*). Las fachadas al patio en planta baja, así como las puertas de acceso a las viviendas, irán forradas con paneles de aluminio lacados en gris antracita a juego con las carpinterías de las ventanas. La carpintería interior es de aluminio marca technal (\*), lacada en gris antracita, con vidrios sistema climalit de seguridad.

Le ofrecemos una variedad de distribuciones, de una o dos habitaciones. La segunda habitación puede tener un sinfín de utilidades. Para aquellas familias con niños será el dormitorio juvenil. Los dormitorios juveniles son más que eso. Es el espacio personal de nuestros hijos, y eso implica que compilan el uso de toda vivienda en un único espacio. Es su espacio de descanso, de trabajo y estudio. Aúna las funciones del dormitorio, despacho (zona de estudio y trabajo) y la sala de estar. Además, su dormitorio debe ser capaz de guardar todos los objetos y útiles que se necesita.

Trasteros desde 6.019 €."

### Características básicas

77 m<sup>2</sup> construidos  
2 habitaciones  
2 baños

Promoción de obra nueva  
Certificación energética de  
proyecto: no indicado

### Edificio

Bajo exterior  
Con ascensor

### Ubicación

Calle Juan de Quesada, 19  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

Pertenece a esta promoción

### 📍 Obra nueva Ponce de León, Edificios Singulares

Desde **195.321 €**

Pisos de 1 y 2 habitaciones y garajes

<https://www.idealista.com/inmueble/87623954/>

2/5

1924

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	65/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Profesional  
KI-GranCanaria InmobiliariaKI-GranCanaria In...  
Santa Brigida📞 928 925 127  
Ref.: 1205

Nota personal

## Piso en venta en alcalde diaz saavedra, 24

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**230.000 €**82 m<sup>2</sup> | 2 hab. | 4ª planta exterior con ascensor | Garaje incluido

### Comentario del anunciante

"Acogedor piso moderno de dos dormitorios con vistas al mar. Ubicado en una zona céntrica, a dos minutos del Mercado de Vegueta y cinco minutos de la zona de Triana, con todas las ventajas que ofrece esta zona. El edificio dispone de un ascensor y el piso se vende con un trastero y una plaza de aparcamiento en el garaje comunitario.

El piso tiene dos dormitorios, un baño y salón-cocina. Todas las habitaciones son exteriores y ofrecen mucha luminosidad.

En el edificio hay varios despachos de abogados y asesorías. En su pasado el piso se usó como despacho.

Se vende sin amueblar.

La información dado se entiende de caracter orientativo y puede tener fallos y cambios.

Los gastos de la compra no están incluidos en el precio. Normalmente son entre 8-10%

<https://www.idealista.com/inmueble/87165576/>

1/2

1925

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	66/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

del precio de la vivienda para las compraventas de segunda mano y entre 10-12% en las viviendas a estrenar. Puede ser un poco más si el precio de la vivienda es muy bajo o si el comprador compra con una hipoteca.

Los gastos se componen de: Impuestos sobre transmisiones patrimoniales del 6,5% sobre el precio de compraventa para las propiedades de segunda mano y 8% de impuestos sobre el precio de compraventa para propiedades a estrenar (primera venta). Además de esto, el comprador deberá pagar los gastos de notaría, registro de la propiedad y honorarios de gestoría o abogados en su caso.

No obstante, el comprador recibirá una descripción detallada sobre los gastos de adquisición de la propiedad que desea comprar."

### Características básicas

82 m<sup>2</sup> construidos Trastero  
 2 habitaciones Orientación este  
 1 baño Construido en 2002  
 Plaza de garaje incluida en el precio Calefacción central  
 Segunda mano/buen estado Certificación energética: en trámite

### Edificio

Planta 4ª exterior  
 Con ascensor

### Ubicación

alcalde diaz saavedra, 24  
 Barrio Vegueta  
 Distrito Vegueta - Triana  
 Las Palmas de Gran Canaria  
 Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/87165576/>

2/2

1926

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	67/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Particular  
Javier☎ 669 671 168  
Anuncio: 37022743

Nota personal

## Piso en venta en avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 23

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**251.000 €**107 m<sup>2</sup> | 3 hab. | 3ª planta exterior con ascensor | Garaje opc. 27.000 €

### Comentario del anunciante

"Vendo piso de 100 metros cuadrados útiles en avenida marítima 1 línea con vistas al mar calle alcalde diaz Saavedra buena comunidad y muy tranquilo 3planta dormitorio principal con baño incluido y dos dormitorios con otro baño un salón y una cocina. Se vende totalmente vacío salvo los muebles de la cocina. Abstenerse inmobiliarias e intermediarios Gracias."

### Características básicas

107 m<sup>2</sup> construidos, 100 m<sup>2</sup> útiles  
3 habitaciones  
2 baños  
Plaza de garaje por 27.000 € adicionales

### Edificio

Planta 3ª exterior  
Con ascensor

Segunda mano/buen estado  
Armarios empotrados  
Certificación energética: en trámite

### Ubicación

<https://www.idealista.com/inmueble/37022743/>

1/2

1927

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	68/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

Piso en venta en avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 23, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 23  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

M006754ad12a020714b07e521109092a7



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/37022743/>

2/2

1928

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	69/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

idealista

Profesional  
tupisoenlaspalmas ..Tupisoenlaspalmas...  
Las Palmas De Gran  
Canaria📞 928 195 539  
Ref.: V38662

Nota personal

**Piso en venta en Espíritu Santo, 9**

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**380.000 €**146 m<sup>2</sup> | 3 hab. | 1ª planta exterior sin ascensor**Comentario del anunciante**

"Vivienda en la mejor zona de Las Palmas, detrás de La Catedral de Santa Ana. La vivienda se encuentra en un primer piso y se distribuye en cuatro dormitorios, uno de ellos ahora mismo está habilitado como despacho, dos baños completos, cocina, salón comedor muy amplios. La cocina está amueblada tal y como se ve en las fotos con electrodomésticos de última generación. La cocina tiene también una despensa. La vivienda está reformada con mucho gusto. Tiene una azotea con unas vistas espectaculares. La vivienda tiene una zona muy amplia de servicios tales como cafetería, colegios, guaguas, despachos de abogados y diversos centros culturales.. . LOS GASTOS E IMPUESTOS NO ESTÁN INCLUIDOS. LOS DATOS EXPUESTOS SON MERAMENTE ORIENTATIVOS Y PUEDEN ESTAR SUJETOS A ERRORES U OMISIONES INVOLUNTARIAS."

**Características básicas**

146 m<sup>2</sup> construidos, 132 m<sup>2</sup> útiles  
3 habitaciones  
2 baños

**Edificio**

Planta 1ª exterior  
Sin ascensor

<https://www.idealista.com/inmueble/81510093/>

1/2

1929

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	70/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



21/5/2020

Piso en venta en Espirito Santo, 9, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Segunda mano/buen estado Certificación energética: **G**  
Orientación sur (IPE no indicado)

### Ubicación

Espirito Santo, 9  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/81510093/>

2/2

1930

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	71/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

idealista

Profesional  
CENTURY 21 GuinguadaCENTURY 21 Guini...  
Las Palmas De Gran  
Canaria☎ 928 195 372  
Ref.: 0019-00995

Nota personal

## Piso en venta en avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**138.000 €**67 m<sup>2</sup> | 2 hab. | 2ª planta exterior sin ascensor

### Comentario del anunciante

"Luminoso piso con vistas al mar al lado del Mercado de Vegueta, se trata de la última planta de un edificio de dos alturas, sin ascensor. Está distribuido en 2 habitaciones, 1 baño, salón y cocina independiente. Además cuenta con derecho al 50% de la azotea, con una habitación(7.5m2) y cuarto lavadero/baño privado(2.5m2). La cocina y las carpinterías de ventanas y puertas interiores han sido actualizadas recientemente. Ideal para uso habitual o como inversión, cerca de todos los servicios y transportes, a pocos minutos de Triana. No dejes escapar esta oportunidad. (ref: 0019-00995)."

### Características básicas

67 m<sup>2</sup> construidos  
2 habitaciones  
1 baño  
Segunda mano/buen estado

Orientación este  
Certificación energética: no  
indicado

### Edificio

Planta 2ª exterior  
Sin ascensor

### Ubicación

<https://www.idealista.com/inmueble/89392682/>

1/2

1931

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	72/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

Piso en venta en avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/89392682/>

2/2

1932

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	73/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

DOCUMENTO Nº 2: Estudio de mercado de locales



M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==	PÁGINA	74/75

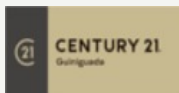


7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

idealista



Profesional  
Jose M. Santana  
Benítez



CENTURY 21 Guini...  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 195 372  
Ref.: 0019-00446



Nota personal

## Local en venta en calle Pelota s/n

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**498.750 €**250 m<sup>2</sup> | 1.995 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Barrio histórico de Vegueta, (Calle la Pelota). - Planta baja local comercial de 240 m2, autorización como Bar con Música hasta la 4 de la mañana. Actualmente rentando 36.000 €. Ubicada en una de las mas emblemáticas zonas comerciales y ocio de la ciudad. (ref: 0019-00446)."

### Características básicas

250 m<sup>2</sup> construidos, 240 m<sup>2</sup>

útiles

Segunda mano/para reformar

Distribución 2 estancias

2 aseos o baños

Situado a pie de calle

Certificación energética: **G**

(IPE no indicado)

### Edificio

Bajo

### Ubicación

Calle Pelota s/n

Barrio Vegueta

Distrito Vegueta - Triana

Las Palmas de Gran Canaria

<https://www.idealista.com/inmueble/38781504/>

1/2

1934

Código Seguro de verificación: 7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	75/75



7JkD6BhURD87nXVfn2PCsw==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista



Profesional  
María Luisa Navarro



INMOGESTINTEL C...  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 195 091  
Ref.: ML93806



Nota personal

## Local en venta en calle Dolores de la Rocha, 12

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**270.000 €**

167 m<sup>2</sup> | 1.617 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"LOCAL COMERCIAL EN VEGUETA

Magnífico local, dedicado como último negocio a bar-restaurante, ubicado en Vegueta, frente a la Clínica San Roque.

Con una superficie de 167 m2 distribuidos en 1 sala diáfana, un altillo, 5 estancias, 3 aseos y dos patios de luz que aportan mucha luminosidad.

Instalación de agua y luz reciente, adaptado a la normativa vigente.

Dispone de 2 entradas, una directamente y otra por un zaguán.

Con 5 metros de fachada, se encuentra ubicado en buena zona de Vegueta, entre edificios antiguos de la época de su construcción.

Visítela sin compromiso!"

### Características básicas

167 m<sup>2</sup> construidos, 150 m<sup>2</sup> útiles

### Edificio

Bajo

<https://www.idealista.com/inmueble/85620875/>

1/2

1935

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	1/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



1/6/2020

Local en venta en calle Dolores de la Rocha, 12, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

1 planta  
Segunda mano/buen estado  
Distribución 4 estancias  
3 aseos o baños, adaptados para minusválidos  
Situado a pie de calle

1 escaparates  
Última actividad: BAR  
CAFETERIA  
Construido en 1917  
Certificación energética: en trámite

Fachada de 5 m. lineales  
**Equipamiento**  
Aire acondicionado  
Almacén/archivo  
Salida de humos  
Cocina completamente equipada

### Ubicación

Calle Dolores de la Rocha, 12  
Urb. Vegueta  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/85620875/>

2/2

1936

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	2/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

idealista

Profesional  
Century21 Capital LPACENTURY 21  
Capital LpaCENTURY 21 Capit...  
Las Palmas De Gran  
Canaria☎ 928 924 643  
Ref.: MJB033-0132

Nota personal

**Local en venta en plaza de San Agustín, 17**

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**75.000 €**68 m<sup>2</sup> | 1.103 €/m<sup>2</sup>**Comentario del anunciante**

"Local comercial en el casco de Vegueta, al lado de los juzgados, en semisótano, con ventilación y despacho privado."

**Características básicas**

68 m<sup>2</sup> construidos  
Segunda mano/buen estado  
Distribución diáfana

Certificación energética: no  
indicado

**Edificio**Planta 1<sup>a</sup>**Ubicación**

Plaza de San Agustín, 17  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/40321655/>

1/1

1937

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	3/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



PROFESIONAL

**680.000€**

Local en calle Mendizábal, 35



GESTION DIRECTA

928 926 720

VER SUS ANUNCIOS

MENSAJE

LLAMAR

Las Palmas (35001) ▾

Superficie: 200 m<sup>2</sup>

Características

Salida Humos

Palmas De Gran Canaria (las), C/. Mendizábal ,35, 200 m2, salida humos, 680000 eur., Amplio local de 200 m<sup>2</sup>. Las Palmas de Gran Canaria, en pleno corazón de Vegueta. Ideal para invertir o crear tu propio negocio por su inmejorable ubicación y tránsito de personas. Disponible en alquiler y venta. Fachada a dos calles. Salida de humos. Necesita reformas.

El precio de venta No incluye impuestos propios de la transmisión, gastos de notaría, registro, ni cualquier otro que según ley pueda corresponder al comprador.

Los datos expuestos son meramente orientativos y se encuentran sujetos a errores u omisiones involuntarias., ref. 103.

Publicado: 12 mayo Visto 131 veces

en fotocasa verás:

- más anuncios en esta zona
- información del precio medio de esta zona
- noticias sobre vivienda

Comparte este anuncio



[https://www.vibbo.com/las-palmas/local-en-calle-mendizabal-35/a115466888/?ca=35\\_s&st=a&c=62](https://www.vibbo.com/las-palmas/local-en-calle-mendizabal-35/a115466888/?ca=35_s&st=a&c=62)

1/2

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==	PÁGINA	4/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Descubre el precio de la vivienda de segunda mano en tu zona

ENCUÉTRALO EN NUESTRO BLOG

fotocasa

MIS ANUNCIOS

PUBLICAR ANUNCIOS

Ej.: bmw airbag madrid

BUSCAR

Milanuncios > Inmobiliaria > Locales comerciales > Venta de locales en Las Palmas De Gran Canaria

## VEGUETA - CONO SUR - TAFIRA

199.000 €

**SOLYVISTA inversolyv**  
Profesional

Mensaje

Llamar

DENUNCIAR ESTE ANUNCIO

Ref: **255597809** Profesional **OFERTA**  
- Venta de locales en Las Palmas De Gran Canaria (LAS\_PALMAS)

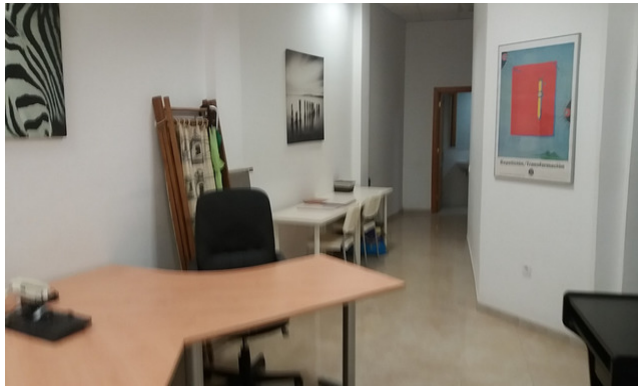
Ref: RL0011. Local comercial de 150 m2 en Vegueta. A pie de calle, con baño completo y cocina. Aire Acondicionado. Buen estado. Aire acondicionado. Aire acondicionado. CE: G

150m<sup>2</sup> 1.327 €/m<sup>2</sup>

VER MAPA

### Servicios Adicionales

Calcula tu cuota



### ESTADÍSTICAS 09-01-2018

2599

0

Veces listado

Contactos

0

0

Veces compartido

Veces favorito

0

Renovados

VER MÁS ESTADÍSTICAS

Comparte este anuncio

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

[https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm)

1/4

1939

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	5/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==



M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

[https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm)

2/4

1940

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==	PÁGINA	6/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

fc Ver en fotocasa

[https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm)

3/4

1941

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	7/84



0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==



Globaliza > Locales Comerciales en Venta > Palmas (Las) > Las Palmas de Gran Canaria > Vegueta - Cono Sur - Tafir

Volver

## Local Comercial en Venta Vegueta - Cono Sur - Tafir, Las Palmas De Gran Canaria

### Venta Local Comercial Las Palmas De Gran Canaria



10



Concertar visita

Enviar consulta

Quiero que me llamen

121.000 €

74m2 | 3 Baños

Vegueta - Cono Sur - Tafir, Las Palmas de Gran Canaria, Palmas (Las), 35001

Se vende/alquila moderna y preciosa oficina administrativa en el centro de vegueta a un paso de la avenida principal de los reyes católicos. Consta de aseo, lavabo, y tres amplios espacios independientes para 3 posibles despachos. Ideal para plantearlo como despacho multidisciplinar o como despacho de distintos cargos de una empresa. Está ubicada en el bajo de un edificio de tan solo dos propietarios, reformado y con un gran atractivo para todos los que pasean por la zona. Muy bien conectado con el servicio de aguas

Ver Teléfono

Contactar

<https://www.globaliza.com/inmueble/9015208>

1/3

1942

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	8/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Localización: Vegueta - Cono Sur - Tafir, Las Palmas de Gran Canaria, Palmas (Las), 35001**

[Ver mapa](#)

[¿Cómo detectar un fraude?](#)

[Reportar error](#)

### Contactar con el anunciante

Se enviará un mensaje al anunciante solicitando más información

**Century 21 Capital Lpa**

Número de referencia: C0033-00792

#### Ver Teléfono

Nombre

Email

Teléfono

Estoy interesado en...

Hola, estoy interesado en esta propiedad con referencia C0033-00792 que he visto en el portal [www.globaliza.com](http://www.globaliza.com). Quisiera que me contacten para recibir más información.

Estoy interesado en recibir avisos

Aceptar política de privacidad

[Contactar](#)

### Locales Comerciales similares en Vegueta - Cono Sur - Tafir

[Ver Teléfono](#)

[Contactar](#)

<https://www.globaliza.com/inmueble/9015208>

2/3

1943

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	9/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**Local Comercial en Venta Vegueta - Cono Sur -  
Tafir, Las Palmas De Gran Canaria**  
56.000 €

89 m2

1

1

**Contacto**

**Local Comercial en Venta Vegueta - Cono Sur -  
Tafir, Las Palmas De Gran Canaria**  
225.000 €

222 m2

1

1

C

[Blog](#)[Quiénes somos](#)[Política de Privacidad](#)[Política de Privacidad en redes sociales](#)[Política de Cookies](#)[Contacta con Globaliza](#)[Pisos de Bancos](#)[Inmobiliarias](#)[Bienvenida Particular](#)[Bienvenida Profesional](#)[Publicación Particular](#)[Publicación Profesional](#)[Guías de Ayuda](#)[Tipos de Publicidad](#)**Globaliza por todo el mundo****América**[Argentina](#)[Brasil](#)[Chile](#)[Colombia](#)[Costa Rica](#)[Ecuador](#)[México](#)[Panamá](#)[Perú](#)**África**[Sudáfrica](#)**Europa**[España](#)

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Globaliza Copyright 2020

[Ver Teléfono](#)[Contactar](#)<https://www.globaliza.com/inmueble/9015208>

3/3

1944

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	10/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

DOCUMENTO Nº 3: Estudio de mercado de garajes

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

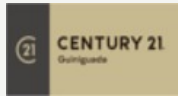
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==	PÁGINA	11/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

idealista

Profesional  
CENTURY 21 Guinguada



CENTURY 21 Guini...  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 195 372  
Ref.: 0019-00988



Nota personal

## Garaje en venta en calle Doctor Chil

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**22.000 €**

Plaza para coche grande | 12 m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"¿Cansado de dar vueltas en busca de un aparcamiento por el cual además tienes que pagar? Aprovecha esta oportunidad para invertir en tu tiempo y disfruta de esta amplia plaza de garaje en pleno centro de Vegueta.

La plaza cuenta con 17m2 y se sitúa en el sótano -1. Los vehículos acceden por el número 45 de la C/ Espíritu Santo y además los propietarios pueden entrar y salir por el número 24 de la calle Dr. Chil.

No dudes en contactar conmigo para ampliar información y hacer una visita en cuanto se pueda.

Muchas gracias. (ref: 0019-00988)."

### Características básicas

<https://www.idealista.com/inmuble/89073993/>

1/2

1946

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	12/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

Garaje en venta en calle Doctor Chil, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Plaza para coche grande 12 m<sup>2</sup>

**Ubicación**

Calle Doctor Chil  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

M006754ad12a0207f4b07e521109092a7



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/89073993/>

2/2

1947

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	13/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==





A TERCEROS  
COMPLETO  
DESDE  
SOLO



MIS ANUNCIOS

PUBLICAR ANUNCIOS

Ej.: bmw airbag madrid

BUSCAR

Milanuncios &gt; Inmobiliaria &gt; Plazas de garaje &gt; Venta de garajes en Las Palmas De Gran Canaria

## PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)

**24.200 €**

**Solvía Inmobiliaria**  
Profesional

Mensaje

Llamar

DENUNCIAR ESTE ANUNCIO

**ESTADÍSTICAS** 04-02-2020

**656** **1**  
Veces listado Contactos  
**2** **2**  
Veces compartido Veces favorito  
**0**  
Renovados

VER MÁS ESTADÍSTICAS

Comparte este anuncio

Ref: **335316468** Profesional **OFERTA**

- Venta de garajes en Las Palmas De Gran Canaria (LAS\_PALMAS)

Zona especial C/ Doctor Nuez Aguilar. Ref: A0-79059-0002. Encuentra Garajes en venta o alquiler en Palmas de Gran Canaria con Solvía. Te ofrecemos la mejor selección para que encuentres el garaje que mejor se adapta a ti. Garaje con una superficie aproximada de 10 m<sup>2</sup>. Ubicado en zona céntrica de la población, cerca de las playas. En Solvía ponemos a tu alcance de forma rápida y sencilla todo tipo de Garajes en Palmas de Gran Canaria. Encuentra el tuyo. Ascensor. CE: G

10m<sup>2</sup> 2.420 €/m<sup>2</sup>

VER MAPA

Servicios Adicionales

Calcula tu cuota



[https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm)

1/2

1948

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	14/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



fc Ver en fotocasa

Precio medio zona Noticias

Más anuncios en la zona



A TODO RIESGO  
DESDE SOLO



Síguenos



CONDICIONES DE USO POLÍTICA DE PRIVACIDAD POLÍTICA DE COOKIES CONTACTAR SALA DE PRENSA

Milanuncios es parte de Adevinta junto con:

fotocasa habitacalia.com infojobs.net coches.net motos.net vibbo.com

Copyright © 2020 Adevinta Spain S.L.U. Tablón de anuncios gratis

[https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm)

2/2

1949

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	15/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Particular  
NataliaEl anunciante  
prefiere ser  
contactado solo  
por correo.  
Anuncio: 37325100

Nota personal

**Garaje en venta en calle Juan de Quesada s/n**

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**27.000 €**

Plaza para coche grande | 10 m²

**Comentario del anunciante**

"Vegueta particular vende plaza de garaje, en planta sótano de edificio, fácil acceso a la carretera general, a tan sólo 5 minutos caminando de la zona comercial de Triana y Vegueta.

Abstenerse inmobiliarias e intermediarios."

**Características básicas**

Plaza para coche grande      Cubierta  
10 m²                                      Con ascensor

**Extras**

Puerta automática de garaje

**Ubicación**

Calle Juan de Quesada s/n  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/37325100/>

1/1

1950

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==	PÁGINA	16/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Promotora  
Departamento comercialEdificios Singulares  
Las Palmas De Gran  
Canaria☎ **928 926 881**  
Anuncio: 87624212

Nota personal

**Garaje en venta en calle Juan de Quesada, 19**

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**32.607 €****Obra nueva**Plaza para coche grande | 15 m<sup>2</sup>**Características básicas**Plaza para coche grande | Con ascensor  
15 m<sup>2</sup>**Ubicación**Calle Juan de Quesada, 19  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

Pertenece a esta promoción

**📍 Obra nueva Ponce de León, Edificios Singulares**Desde **195.321 €**

Pisos de 1 y 2 habitaciones y garajes

<https://www.idealista.com/inmueble/87624212/>

1/4

1951

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==	PÁGINA	17/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

# Tu Volvo Online de forma segura

Vegueta, Las Palmas... X







## 33.000 €




 12 m<sup>2</sup> 2.750 €/m<sup>2</sup>

Garaje en Calle Reyes Católicos, 20,  
Vegueta

Se vende PLAZA DE GARAJE de 12 m<sup>2</sup>, situada en el Barrio de Vegueta en la Calle Reyes Católicos. Zona céntrica, cerca de los Juzgados, Centro de Salud y

### Contacta con el anunciante




 Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/garaje/las-palmas-de-gran-canaria/puerta-automatica/149837581/d?RowGrid=2&tti=1&opi=300>

1/3

1952

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	18/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Acepto las condiciones de uso, la información básica de Protección de Datos y darme de alta en fotocasa

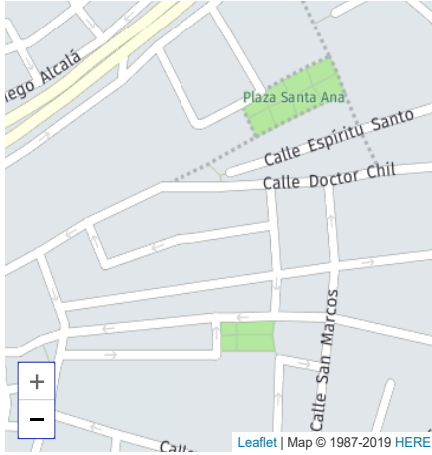
Puerta Automática

Contactar

[Ver teléfono](#)

Particular: Anuncio Particular

Calle Reyes Católicos, 20, Vegueta



Schibsted Classified Media Spain, S.L. no se responsabiliza de los errores que la información mostrada a continuación pueda contener. La posición en el mapa puede ser aproximada por deseo del anunciante. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.



Pide tu presupuesto para reformar este inmueble

Contacta con el anunciante

Anunciante

Particular:  
Anuncio  
Particular

Teléfono  
[Ver teléfono](#)

Referencia  
Referencia  
fotocasa  
149837581

Me gustaría recibir más información de este anuncio

Tu nombre

Tu e-mail (obligat)

Tu teléfono

Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/garaje/las-palmas-de-gran-canaria/puerta-automatica/149837581/d?RowGrid=2&tti=1&opi=300>

2/3

1953

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	19/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

M006754ad12a02074b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



idealista

Promotora  
Departamento comercial



Edificios Singulares  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 926 881  
Anuncio: 87624196



Nota personal

## Garaje en venta en calle Juan de Quesada, 19

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**33.951 €**

**Obra nueva**

Plaza para coche grande | 15 m<sup>2</sup>

### Características básicas

Plaza para coche grande      Con ascensor  
15 m<sup>2</sup>

### Ubicación

Calle Juan de Quesada, 19  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

Pertenece a esta promoción

📍 **Obra nueva Ponce de León, Edificios Singulares**

Desde **195.321 €**

Pisos de 1 y 2 habitaciones y garajes

<https://www.idealista.com/inmuelle/87624196/>

1/4

1954

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==	PÁGINA	20/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

M006754ad12a020714b07e521109092a7

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL**

<b>Unidad origen:</b>	(39) Dirección General de Asesoría Jurídica
<b>Enviado por:</b>	FRANCISCO ROBAINA ESPINO
<b>Fecha envío:</b>	04/10/2021 11:37
<b>Unidad destino:</b>	(04) Servicio de Urbanismo
<b>Fecha recepción:</b>	04/10/2021 11:37
<b>Leído por:</b>	ISABEL FALCON CRUZ
<b>Fecha lectura:</b>	04/10/2021 12:54

<b>Registro entrada:</b> 2021 - 3388	<b>Registro salida:</b> 2021 - 7127
--------------------------------------	-------------------------------------

**Asunto:**

PO 144/2021 J-3 D.O. 24-09-2021 NOT 29-09-2021. PERICIAL + ANEXOS 1-2 (\_038)

**Extracto:**

PO 144/2021 J-3 D.O. 24-09-2021 NOT 29-09-2021. PERICIAL + ANEXOS 1-2 (\_038)

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==	PÁGINA	21/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

## Mensaje LexNET - Notificación

Fecha Generación: 29/09/2021 11:29

## Mensaje

IdLexNet	202110437656486
Asunto	Procedimiento Ordinario
Remitente	Órgano JDO. CONTENCIOSO/ADMTYO. N. 3 de Palmas de Gran Canaria, Las, Las Palmas [3501645003]
Destinatarios	Tipo de órgano JDO. DE LO CONTENCIOSO Oficina de registro OF. REGISTRO Y REPARTO CONTENCIOSO/ADMTYO [3501645000] CARDENES HORMIGA, SANDRA [196] Colegio de Procuradores Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G. Canaria Asesoría Jurídica Ayuntamiento Ases. Jur. Ayto. Las Palmas de Gran Canaria [3501606E00] ARTILES CAMACHO, FRANCISCO JAVIER [1419] Colegio de Abogados Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas de Gran Canaria 27/09/2021 13:22:11
Fecha-hora envío	
Documentos	<a href="#">Caratula.pdf</a> (Principal) Hash del Documento: ccf6f0d3a2f62e64c565981c18a904f3f1593481c798f31f7c406edab50a8e39 <a href="#">Adjunto1.pdf</a> (Anexo) Hash del Documento: 5a33c21df864e94a26f437878b287f5900e5f5306245ac6941b5e493157761b <a href="#">Adjunto2.pdf</a> (Anexo) Hash del Documento: 23ed0414be391032333dd41eb24f9e7861b2bf8c1d061209017e9b53c58c791b <a href="#">Adjunto3.pdf</a> (Anexo) Hash del Documento: 14ab230a5e6edf423ca5f851dc3b96b630a049512e565f513d9833257fc36 <a href="#">Adjunto4.pdf</a> (Anexo) Hash del Documento: 53a05b6f0da70b3fa659ca7b84215ee8d738e2be31e52c0f33cfc1d3b563509c <a href="#">Adjunto5.pdf</a> (Anexo) Hash del Documento: 84f55d34f16f699f8c8f1cea4cae3688f5c745f19e6f00048b3a284359830e4
Datos del mensaje	Procedimiento destino Procedimiento Ordinario Nº 0000144/2021 3501645320210000852 NIG

## Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción

LexNET



k006754ad10e041821a07e52b10a0b21f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1956

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	22/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

29/09/2021 10:02:45	Ases. Jur. Ayto. Las Palmas de Gran Canaria (Palmas de Gran Canaria, Las)	FIRMA Y ENVÍA EL RECIBI
---------------------	---	-------------------------

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



k006754ad10e041821a07e52b10a0b21f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1957

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	23/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==



**REMITENTE:** Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3. Las Palmas de Gran Canaria

**DESTINATARIOS**

Nombre	Nº identificador	Identificador
Ases. Jur. Ayto. Las Palmas De Gran Canaria		
Francisco Javier Artilles Camacho	1419	Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas de Gran Canaria
Sandra Cardenes Hormiga	196	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas

**DATOS DEL PROCEDIMIENTO**

NIG: 3501645320210000852  
 Orden Jurisdiccional: Contencioso-administrativo  
 Procedimiento: Procedimiento ordinario 0000144/2021

**ACTO COMUNICACIÓN NOTIFICADO**

DILIG. ORD. CONTESTACIÓN ADMINISTRACIÓN Y CODEMANDADO

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**

DOCUMENTACIÓN PROBATORIA DOCUMENTACIÓN PROBATORIA INFORME TÉCNICO - PERICIAL  
 DOCUMENTACIÓN PROBATORIA DOCUMENTACIÓN PROBATORIA INFORME TÉCNICO - PERICIAL  
 DOCUMENTACIÓN PROBATORIA DOCUMENTACIÓN PROBATORIA INFORME TÉCNICO - PERICIAL  
 ESCRITO ESCRITO DE ALEGACIONES

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:  
 ANA ISABEL LOPEZ DEL PESO - Letrado/a de la Administración de Justicia 27/09/2021 - 09:46:07  
 Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==	PÁGINA	24/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

K006754ad10e041821a07e52b10a0021f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Sección: F  
 JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-  
 ADMINISTRATIVO Nº 3  
 C/ Málaga nº2 (Torre 1 - Planta 3ª)  
 Las Palmas de Gran Canaria  
 Teléfono: 928 11 61 67  
 Fax.: 928 42 97 13  
 Email.: [conten3lpgc@justiciaencanarias.org](mailto:conten3lpgc@justiciaencanarias.org)

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
 Nº Procedimiento: 0000144/2021  
 NIG: 3501645320210000852  
 Materia: Urbanismos y Ordenación del Territorio  
 IUP: LC2021007305

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Demandante	PEDRUZCOS OIL SL		Sandra Cardenes Horniga
Demandado	Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	Ases. Jur. Ayto. Las Palmas de Gran Canaria	
Codemandado	DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, SAU	Francisco Javier Artilles Camacho	

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

**D./Dña. ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO**

En Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha de la firma electrónica.

El precedente escrito con número de registro 3363, y documentos acompañados, únase a los autos de su razón.

Se tiene por evacuado el requerimiento efectuado por resolución de fecha 15 de septiembre de 2021 por la representación procesal del recurrente.

Continúe el trámite y con entrega del mismo, pasen las actuaciones a la Administración demandada para que la **conteste** en el plazo improrrogable de **VEINTE DÍAS** y, presente en su caso, los documentos en que directamente funde su derecho y las copias preceptivas, apercibiéndole que en caso de no verificarlo en el plazo concedido le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

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

Lo acuerdo y firmo; doy fe.

**EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO - Letrado de la Adm. de Justicia	24/09/2021 - 13:31:19
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-35ebf6526e30b01ad2ad4e6b56c1632487009737	
El presente documento ha sido descargado el 24/09/2021 12:36:49	

1

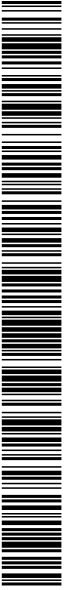
1959

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



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

0006754ed12a040f020765170a0b21y



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

Código Seguro de verificación: 0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	25/84



AL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO  
ADMINISTRATIVO Nº TRES  
Las Palmas

DOÑA SANDRA CARDENES HORMIGA, Procuradora de los Tribunales y de la mercantil PEDRUZCOS OIL, S.L., cuyas demás circunstancias constan en **PROCEDIMIENTO ORDINARIO 144/2021** ante el Juzgado comparezco, y como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que por medio del presente escrito vengo a cumplimentar el requerimiento conferido en diligencia de ordenación de 15 de septiembre de 2021, adjuntando a tal efecto el informe pericial completo.-

En su virtud, procede, y

SUPLICO AL JUZGADO que habiendo por presentado este escrito, junto con la documentación que lo acompaña, con sus copias, se sirva admitirlo, tenga por cumplimentado el requerimiento conferido en diligencia de ordenación de 15 de septiembre de 2021. Es de Justicia.-

HAWACH  
VEGA ADEL  
ALBERTO -  
42853315Z

Firmado digitalmente por  
HAWACH VEGA  
ADEL ALBERTO -  
42853315Z  
Fecha: 2021.09.22  
12:40:42 +01'00'

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	26/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

6009754ad11704035907e5390a00223

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## VALORACIÓN Y ANÁLISIS CRÍTICO

**DE LOS INMUEBLES ESTIPULADOS EN EL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil Disa Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. de fecha 12 de marzo de 2.015 y LA ADENDA AL MISMO de fecha marzo de 2.018**



**EXP\_899.2020**

1

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

1961

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	27/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

n006754ad109040229707e53060a0b23M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

INDICE

1. SOLICITANTE DEL INFORME
2. ANTECEDENTES
3. OBJETO DEL INFORME
4. CRITERIO DE VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES
5. ANALISIS CRITICO DE VALORACIONES ANEXAS AL CONVENIO
6. RESUMEN DE VALORES
7. CONCLUSIONES



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==	PÁGINA	28/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

**1. SOLICITANTE DEL INFORME**

El solicitante de este encargo es la entidad mercantil PEDRUZCOS OIL S.L. con C.I.F. B-35.707.199.

**2. ANTECEDENTES**

- Con fecha **12 de marzo de 2.015** se aprueba definitivamente **Convenio Urbanístico Expropiatorio** entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil Disa Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. para la obtención de parte de la parcela ocupada por la estación de servicios situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas estaciones de servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

El **informe técnico del Servicio de Urbanismo elaborado con fecha 11 de noviembre de 2.013** justifica y avala la operación a realizar, dado que se estima beneficioso y no contrapuesto a los intereses municipales. Contiene el informe de referencia de valoración de cada una de las operaciones, destacando en el mismo:

**SÉPTIMO.-** El resultado de las distintas operaciones obliga a DISA a compensar al Ayuntamiento con el importe de **876.586,63 €**, según se detalla en tabla adjunta:

6-1-b	Expropiación de la totalidad	3.311.547,32 €
6-1-c	Valor de la parcela que mantiene DISA con los nuevos aprovechamientos	- 1.522.872,74 €
6-1-d	Valor de la expropiación	1.788.674,58 €
6-2-a	Compensación con ES calle Obispo Romo - Altavista	938.909,13 €
6-2-b	Compensación con parcela en la Vega de San José	1.675.922,39 €
6-3-c	10% de la diferencia de valor de la parcela de la calle Eufemiano Jurado	50.429,69 €
	Valor de la compensación municipal	2.665.261,21 €
	Compensación económica de DISA a favor del Ayuntamiento	876.586,63 €

Las estipulaciones del convenio son las siguientes:

*PRIMERA.- Las partes fijan de mutuo acuerdo el justiprecio expropiatorio del terreno destinado a Espacio Libre de la parcela situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro y propiedad de "DISA", de 1.224,99 m2, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente en las estipulaciones tercera y cuarta:*

*La entidad "DISA" se compromete a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la parte de la parcela de su propiedad, en la que se sitúa la actual Estación de Servicios que da a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer.*

*2. En pago de la expropiación el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se compromete a transmitir las siguientes parcelas:  
Parcela situada en la calle Obispo Romo.  
Parcela situada en la calle Alicante nº 10. Esta última en trámites de adquisición por este Ayuntamiento.*

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	29/84



n006754ad109040229707e53060a0b23M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

3.El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, asimismo, se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término las siguientes modificaciones del Plan General Municipal de Ordenación, consistente en:

3.1. El cambio de uso de la parcela restante cuya propiedad mantiene DISA en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro. El uso es modificado a uso residencial con una altura de 4 plantas.

3.2.El cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Aguilar. El uso es modificado a Uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicios.

3.3.El cambio del uso de la parcela situada en calle Alicante nº 10 en el barrio de la Vega de San José. El uso es modificado a uso exclusivo de Estación de Servicios (ES).

4.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral, para su posterior entrega a DISA.

5. DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de ochocientos setenta y seis mil quinientos ochenta y seis euros con sesenta y tres céntimos (876.586,63 €).

- Con fecha **marzo de 2.018** se realiza **Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio** entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil Disa Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la traseira del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, donde se expone lo siguiente:

*Cuarto.- En la estipulación cuarta del Convenio suscrito se relacionan los actos a los que se obligan las partes, estando actualmente cumplimentados los relacionados con las referencias 4-1 (transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo - Altavista); 4-2 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro - traseira del cementerio); 4-3 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos); y 4-5 (tramitación del expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, por el Gobierno de Canarias).*

*Quinto.- Por el contrario, no han sido cumplimentados los actos contemplados en la estipulación cuarta relacionados con las referencias 4-4 (cambio de la calificación de la parcela de la Vega de San José), ni la 4-6 (cesión a DISA de la misma parcela), ni la finalista 4-7 (cesión al Ayuntamiento de la parcela de DISA situada en la traseira del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre).*

En el expositivo séptimo se acuerda sustituir la parcela situada en la Vega de San José (calle Alicante nº10) por otra situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro a la que reclasificarán como Suelo Urbano Consolidado con la calificación de Estación de Servicio. La sustitución de la parcela de la Vega de San José por la de San Lázaro, conlleva la obligación de DISA a compensar al Ayuntamiento con la cantidad de cincuenta y tres mil trescientos cuatro euros con sesenta y nueve céntimos (53.304,69 €), tal como se recoge en el expositivo decimosegundo:

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	30/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

n006754e4d109040229707e53de0a0b23M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**Decimosegundo.-** La sustitución de la parcela de la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la de San Lázaro, conlleva la obligación de DISA a compensar al Ayuntamiento con la cantidad de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €).

Parcela en la Vega de San José (calle Alicante nº 10)	1.675.922,39 €
Parcela de San Lázaro	1.729.227,08 €
Compensación económica a favor del Ayuntamiento	53.304,69 €

Actualmente se está tramitando la Modificación Puntual del PGO de Las Palmas para reordenar y ampliar el Cementerio de San Lázaro. El Órgano de Evaluación Ambiental ha expuesto a información pública las distintas alternativas posibles de ordenación en el Documento Borrador de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y emitirá el Informe de Evaluación Estratégica. En la alternativa 2, alternativa propuesta, **la parcela acordada a entregar a Disa en la Adenda del Convenio Urbanístico pasa a ser calificada con uso de Estación de Servicio.**

Alternativa 0. Escenario actual



Alternativa 1. Realidad urbanística según PGO-2012



n0067544d103040229707e53060a0b23M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	31/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==



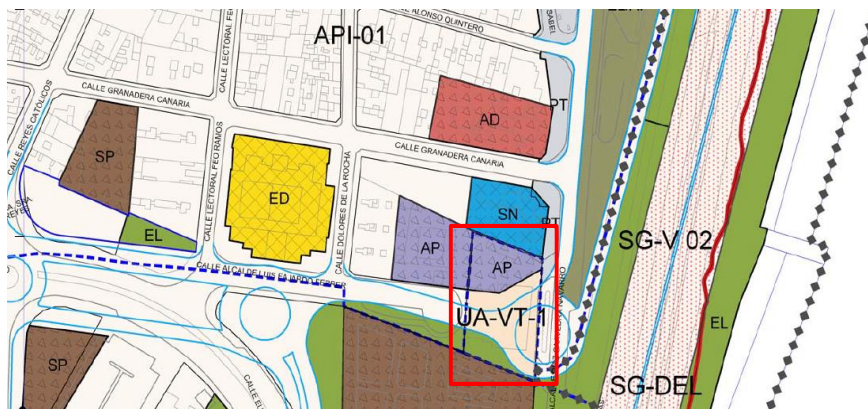
Alternativa 2. Estación de Servicio junto a la rotonda Luis Navarro Pérez



**3. OBJETO DEL INFORME**

Determinar el valor de los inmuebles que se recogen en el anterior convenio y su adenda, siendo éstas:

1. PARCELA SITUADA EN LA AV. ALCALDE DIAZ SAAVEDRA NAVARRO



Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	32/84



0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==

n006754a0103040229707e5306a0b23M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

2. PARCELA SITUADA EN LA CALLE OBISPO ROMO



3. PARCELA SITUADA EN LA CALLE ALICANTE Nº 10



Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	33/84



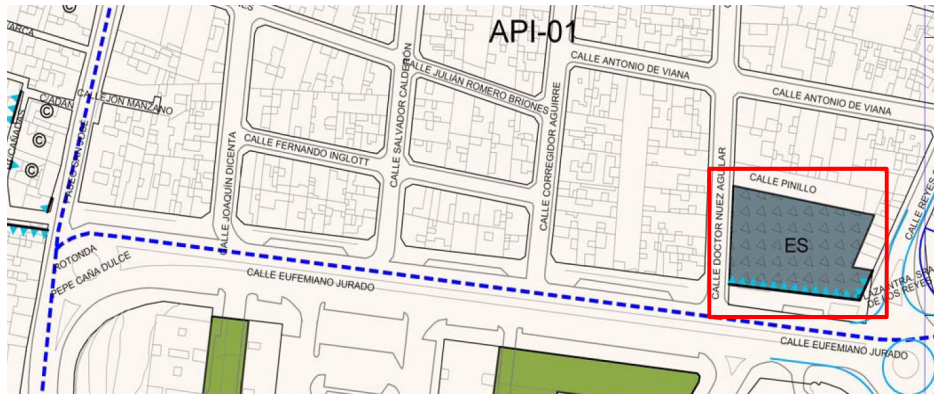
0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==

n006754ad103040229707e5306a0b23M

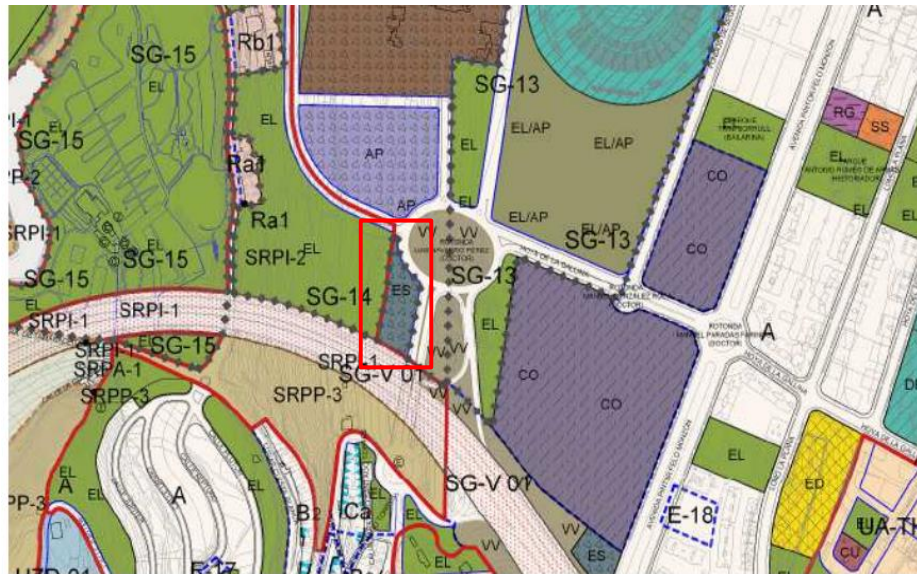
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



4. PARCELA SITUADA EN LA CALLE EUFEMIANO JURADO



5. PARCELA SITUADA EN LA ZONA DE INFLUENCIA DEL CEMENTERIO DE SAN LÁZARO (ADENDA).



n006754ad103040229707e5306a0b23M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	34/84



0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==

#### 4. CRITERIO DE VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES

Para determinar y comparar el valor de estos activos se engloban en los 4 siguientes bloques:

BLOQUE	CONCEPTO	PARCELA	FECHA VALORACION	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN
1	EXPROPIACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	1.200 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	2013	RDL 2/2008 y RD 1492/2011	Mayor valor entre: Suelo Residual Estático / Valor mercado E.S.
2	VALORACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	C/ Obispo Romo (ES)	2013	RDL 2/2008 y RD 1492/2011	Valor del Suelo Residual Estático
		C/ Eufemiano Jurado (ES)			Mayor valor entre: Suelo Residual Estático / Valor mercado E.S.
		C/ Alicante nº 10	2013 y 2017	Valor del Suelo Residual Estático	
3	VALORACIÓN CONFORME A CONVENIO	C/ Eufemiano Jurado (ES)	2013	RDL 2/2008 y RD 1492/2011	Valor del Suelo Residual Estático
		C/ Alicante nº 10			Valor del Suelo Residual Estático
		Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro			Valor del Suelo Residual Estático
4	VALORACIÓN CONFORME A M.P.	Junto a Cementerio S. Lázaro (ES DISA)	2017	RDL 7/2015 y RD 1492/2011	Valor del Suelo Residual Estático

En los bloques 1, 2 y 3 se valoran los inmuebles que constan en el Convenio Urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil Disa Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. de fecha 12 de marzo de 2.015.

En el bloque 4 se valora la parcela situada junto al Cementerio de San Lázaro que figura en la Adenda al Convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil Disa Red de Servicios Petrolíferos S.A.U. de fecha marzo de 2.018.

El **MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN** es la **LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA y LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA (Ley del Suelo)** puesto que se trata de un **convenio urbanístico expropiatorio** donde se determina el valor de expropiación de un inmueble y el pago del mismo con otros inmuebles. Es decir, puesto que nos encontramos en el **contexto de la expropiación**, donde hay que determinar el justiprecio de un inmueble que ha de entregarse a la Administración, recibiendo en contraprestación otros inmuebles de igual valor al expropiado, los criterios de valoración han de ser los mismos. Por tanto, en todas las valoraciones de los inmuebles hay que aplicar la **legislación urbanística a efectos expropiatorios**.

La fecha de referencia de las valoraciones de los inmuebles recogidos en el **convenio urbanístico expropiatorio** es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2.013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, "Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas", donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2.013. Por tanto, el **MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN, legislación en el supuesto de expropiación es:**

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre **expropiación forzosa**.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el **texto refundido de la Ley de suelo**.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo**.

La fecha de referencia de las valoraciones de los inmuebles recogidos en la **Adenda al convenio urbanístico expropiatorio** es **MARZO DE 2.017**, fecha en la que se valora la parcela situada en el

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==	PÁGINA	35/84



n006754ad105040229707e530e0a0b23M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

acceso de San Lázaro y que se entrega a Disa en sustitución de la parcela de la Vega de San José motivando la Adenda al Convenio Urbanístico con fecha 12 de marzo de 2.015, otorgado por este Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS S.A. Por tanto, el **MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN, legislación en el supuesto de expropiación es:**

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el **texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

Los inmuebles que constan en el Convenio urbanístico expropiatorio como prestación al inmueble expropiado (bloques 2 y 3) se valoran:

- **conforme al planeamiento vigente en el año 2.013**
- **conforme parámetros o términos que se estipularon en el convenio**

Con la finalidad de determinar las diferencias de valores y los incrementos de los mismos. Es decir, se valora la situación que tenía el bien en el año 2.013 y se compara con el bien futuro para comprobar que no haya habido menosprecio del valor, así como para conocer el valor añadido del inmueble derivado del cambio de calificación o aumento de aprovechamientos.

Las valoraciones de estos inmuebles se recogen en los anexos o documentos adjuntos:

BLOQUE	CONCEPTO	PARCELA	FECHA VALORACION	DOCUMENTOS
1	EXPROPIACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	1.200 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	2013	ANEXO 1
2	VALORACIÓN CONFORME A PLANEAMIENTO	C/ Obispo Romo (ES)	2013	ANEXO 2
		C/ Eufemiano Jurado (ES)		ANEXO 3
		C/ Alicante nº 10		ANEXO 5
3	VALORACIÓN CONFORME A CONVENIO	C/ Eufemiano Jurado (ES)	2013	ANEXO 4
		C/ Alicante nº 10	2013 y 2017	ANEXO 6 y ANEXO 7
		Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	2013	ANEXO 8
4	VALORACIÓN CONFORME A M.P.	Junto a Cementerio S. Lazaro (ES DISA)	2017	ANEXO 9

## 5. ANALISIS CRITICO DE VALORACIONES ANEXAS AL CONVENIO

### 5.1. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

En primer lugar, **NO se establece un ÚNICO MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN.** Como se recoge en el aparato anterior al tratarse de un **convenio urbanístico expropiatorio** donde se determina el valor de expropiación de un inmueble y el pago del mismo con otros inmuebles, la legislación a aplicar es la **legislación urbanística a efectos expropiatorios para TODAS las valoraciones de TODOS los inmuebles, tanto el expropiado como los contra prestados, es decir, hay que aplicar el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo (o Real Decreto Legislativo 7/2015), y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

Si bien **para la valoración de la parcela a expropiar**, la parcela en la Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro, se realiza **aplicando el marco normativo para expropiaciones (RDL 2/2008 y RD 1492/2011)**, aunque con criterios técnicos incorrectos como veremos más adelante, **en las valoraciones**

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	36/84



n006754e4d109040229707e530e0a0b23M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

del resto de inmueble NO se aplica esta legislación, recurriendo a lo establecido en la Orden ECO 805/2003, cuyo ámbito de aplicación no se corresponde con los supuestos expropiatorios. Esta normativa se utiliza para valorar inmuebles cuya finalidad es la garantía hipotecaria.

Esto implica que los valores de los inmuebles que el Ayuntamiento se obliga a entregar a DISA no se pueden comparar con el valor de expropiación de la parcela de la Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro. Es decir, **los valores que se desprenden de estos informes no realizados con criterios expropiatorios, NO SON VALORES COMPARABLES con el valor de la parcela expropiada** realizada conforme a la legislación urbanística en el supuesto expropiatorio.

Por tanto, **la prestación que se entrega al Ayuntamiento NO ES IGUAL EN VALOR a la que recibe DISA.**

## 5.2. VALOR DE EXPROPIACIÓN

El **punto de partida del Convenio es determinar el Valor de Expropiación del suelo destinado a vial y espacio libre.**

Dicho suelo asciende a **1.224,99 m<sup>2</sup>** y es parte de la parcela donde se desarrolla la Estación de Servicio (la finca registral 6.226). No hay dudas de que la superficie a expropiar son 1.224,99 m<sup>2</sup> destinados a vial y espacio libre por lo que **el VALOR DE EXPROPIACIÓN es el VALOR DE DICHA SUPERFICIE AFECTADA.**

Sin embargo, el Ayuntamiento obtiene el valor de expropiación **POR DIFERENCIA ENTRE EL VALOR DE TODA LA PARCELA** conforme al edificabilidad media del Ámbito Espacial Homogéneo según planeamiento de 2.012 y **EL VALOR DEL RESTO DE PARCELA** con la que se queda Disa conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio.

Es decir, para determinar el valor de expropiación en un momento concreto (año 2.013) se establecen **marcos temporales distintos y situaciones urbanísticas distintas**. Al introducir el valor del resto de parcela conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio establece un valor especulativo. El RDL 2/2008, como criterio general considera que el suelo vale por lo que hay, por lo que se ha invertido en él, y no por las expectativas que pueda llegar a haber.

El valor de expropiación es el **VALOR DE LA SUPERFICIE AFECTADA conforme a su situación en el momento en el que se realiza la expropiación.** siendo el valor del resto de parcela conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio **un valor a compensar.**

La valoración municipal de la propiedad de DISA en el supuesto de que la totalidad fuese objeto de expropiación **se reduce a un cuadro resumen** que figura en la página 3 del Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas”, y si bien **ésta toma como base el informe de valoración de fecha 22-07-2013 emitido por Tinsa, se realizan importantes ajustes tales como edificabilidad, valores de mercado y costes de construcción NO JUSTIFICADOS** mediante el correspondiente informe de tasación. Dichos parámetros son los determinantes a la hora de calcular el valor del suelo.

Por otro lado, **el suelo a expropiar es un SUELO EDIFICADO.** Tal como recoge el artículo 24.2. del texto refundido de la Ley de Suelo, el **suelo al estar edificado** ha de valorarse por **el método de**

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	37/84



n006754ed105040229707e53060a0b23M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente** o la construcción ya realizada y **por el método residual** del apartado 1 de este artículo, **aplicado exclusivamente al suelo**, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada, **siendo el valor de la tasación el superior de los anteriores.**

En este sentido, según se corrobora en la valoración realizada por esta perito (ANEXO 1) el valor mayor es el **valor de la edificación destinada a Estación de servicio (\*) considerando que ésta se encuentra en situación legal de consolidación, siendo éste el valor de expropiación.** Sin embargo, el Ayuntamiento certifica el valor del suelo exclusivamente, siendo éste inferior al de la edificación.

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALORES	VALORES
AYUNTAMIENTO				RDL 2/2008	Valor del Suelo Residual Estático	1.788.674,58 €	1.788.674,58 €
ACTÚA	EXPROPIACIÓN	1.224,99 m <sup>2</sup>	2013	RV 2011	Mayor valor entre: Suelo Residual Estático / Valor mercado E.S.	1.912.648,45 € 3.413.594,30 €	3.413.594,30 €

(\*) En el caso que la estación de servicio no se ajustara a la legalidad al tiempo de su valoración conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del Reglamento de Valoraciones, el valor de expropiación sería el **valor del suelo obtenido por el método residual**, ascendiendo a **1.912.648,45 €**, quedando justificado en el apartado 6.7. del informe de valoración ANEXO 1.

### 5.3. VALORES A COMPENSAR

Como se ha dicho anteriormente los inmuebles que constan en el Convenio urbanístico expropiatorio como prestación al inmueble expropiado no se valoran conforme a la legislación en materia de expropiación sino conforme con la Orden ECO 805/2003.

Según el texto refundido de la Ley de Suelo, para calcular el valor de suelo no edificado se utiliza el método residual estático mientras que en las valoraciones aportadas por el Ayuntamiento no se establece un único criterio, pues en algunos casos se utiliza el método residual dinámico (penaliza más el suelo que el residual estático) y en otro caso (suelo de Obispo Romo) se utiliza el diferencial entre valor actual neto (VAN) y valor de las construcciones.

Por tanto, **en las valoraciones se utilizan DISTINTOS CRITERIOS Y MÉTODOS DE VALORACIÓN arrojando valores no homogéneos.**

#### 5.3.1 VALORACIÓN EN LA CALLE OBISPO ROMO

El ayuntamiento adopta como valor a compensar el valor de mercado determinado para la Estación de Servicio justificado en el informe de valoración de fecha 1-04-2013 emitido por don Víctor Almeida Martín. Sin embargo, **el VALOR A COMPENSAR ES EL VALOR DEL SUELO** puesto que es el inmueble que entrega el Ayuntamiento a DISA ya que la edificación ya es propiedad de DISA, de ahí la diferencia de valores entre la valoración del Ayuntamiento y el informe de esta perito, informe ANEXO 2:

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	38/84



n006754ed105040229707e530e0a0b23M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNTAMIENTO	VALORACIÓN s/ CONVENIO	498,86 m <sup>2</sup>	2013	ECO 805/2003	VAN	938.909,13 €
ACTÚA				RDL 2/2008 RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	761.173,00 €

### 5.3.2 VALORACIÓN EN LA CALLE ALICANTE Nº 10

El Ayuntamiento no valora esta parcela conforme al planeamiento vigente en el año 2.013, según el cual el **uso era RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA**. Únicamente se valora conforme a la calificación que se estipuló en el convenio, ésta es Estación de Servicio. Esto supone que no queda justificado un posible menosprecio del valor o el valor añadido del inmueble derivado del cambio de calificación.

Esta perito ha realizado la valoración en ambos supuesto observando que **la diferencia de valor es de 145.000 € a favor de la parcela calificada como VPO**, es decir, el uso estación de servicio arroja un valor inferior (1.418.137,62 €) al que se obtiene como parcela residencial vivienda protegida (1.563.780,00 €):

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNTAMIENTO	VALORACIÓN s/ CONVENIO	711,52 m <sup>2</sup>	2013	ECO 805/2003	Valor Suelo Residual Dinámico	1.675.922,39 €
ACTÚA				RDL 2/2008 RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	1.418.137,62 €
	VALORACION s/ PGO					1.563.780,00 €

Por otro lado, el Ayuntamiento realiza la valoración de la calle Alicante en el año 2013 con la finalidad de darla en contraprestación en el Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2.015. Sin embargo, dicha parcela finalmente se sustituyó por la parcela situada en el acceso del cementerio de San Lázaro motivando la Adenda del convenio en el año 2.017. Es en este año cuando el Ayuntamiento valora la parcela de San Lázaro comparando su valor con el de la parcela de la calle de Alicante en el punto Decimosegundo de la Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio, sin actualizarse este último valor. Sin embargo, **para poder comparar ambos valores y determinar la compensación económica, es necesario encontrarnos en el mismo marco temporal** puesto que al tratarse de suelos destinados a estaciones de servicio cuyo valor nace de la actividad que se realice en los mismos, los parámetros de cálculo difieren según el año en el que nos encontremos, parámetros tales como ingresos, tasa de capitalización, impuestos, etc.

Por lo tanto, **los valores que se recogen en el punto Decimosegundo de la Adenda, NO SE CONSIDERAN COMPARABLES**, no pudiéndose determinar de esa manera la compensación económica que tendría que realizar DISA.

A continuación, se recogen los valores de Alicante en el año 2.013 y 2.017 justificados en los informes ANEXO 6 y ANEXO 7, viendo que la diferencia de valor asciende a 64.000 €.

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
ACTÚA	VALORACIÓN s/ CONVENIO	711,52 m <sup>2</sup>	2013	RDL 2/2008 RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	1.418.137,62 €
			2017	RDL 7/2015 RV 2011		1.482.364,75 €

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	39/84



### 5.3.3 VALORACIÓN EN LA CALLE EUFEMIANO JURADO

El ayuntamiento ha aportado dos valoraciones de esta parcela: Una valoración conforme al planeamiento vigente en 2.013 la cual la parcela figura como Estación de Servicio y una valoración conforme a los nuevos aprovechamientos que se le conceden en el Convenio Urbanístico Expropiatorio, que permite un edificio de uso terciario (garajes, comercial y oficinas) y un uso de estación de servicios.

**En la valoración conforme al planeamiento vigente en 2.013**, donde esta parcela se califica como Estación de servicio desarrollándose como tal, **se adopta el valor del suelo**. Sin embargo, estamos ante un suelo edificado **y el VALOR A CERTIFICAR sería el VALOR DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO.**

**En la valoración conforme a los nuevos aprovechamientos** que se le conceden en el Convenio Urbanístico Expropiatorio, **se adopta valor del suelo** justificado en el informe de UVE Valoraciones de fecha 01-08-2013. Sin embargo, **este valor de suelo se encuentra minorado** respecto del valor real debido a dos importantes aspectos:

- aplicar el método residual dinámico en lugar del residual estático que establece el marco normativo de referencia (RDL 2/2008 y RV 2011).
- los valores de mercado de garajes, comercial y oficinas introducidos como ingresos en el residual dinámico son los valores de mercado homogeneizados. Sin embargo, estos valores unitarios homogeneizados son muy inferiores a los unitarios de los testigos aportados en el estudio de mercado de cada uso, cuando estas muestras son antiguas y casi siempre están por debajo de los valores a nuevo como es el caso que nos ocupa. Los valores homogeneizados adoptados se reducen entre un 30%, en el caso de oficinas, hasta un 70% en el caso de garajes con respecto a los testigos del estudio de mercado, **por lo que se considera que el valor de mercado adoptado no refleja la realidad de las muestras aportadas, estando éstos muy por debajo de la media del mercado.**

Todos estos aspectos provocan que los valores obtenidos en las valoraciones aportadas por el Ayuntamiento y las realizadas por esta técnico en ANEXO 3 y ANEXO 4 (recogidas en el siguiente cuadro), difieran en gran medida:

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNTAMIENTO	VALORACION s/ PGO	1.717,00 m <sup>2</sup>	2013	ECO 805/2003	Valor Suelo	602.414,76 €
	VALORACIÓN s/ CONVENIO				Residual Dinámico	1.106.711,64 €
ACTÚA	VALORACION s/ PGO			RDL 2/2008	Valor mercado E.S.	1.760.642,05 €
	VALORACIÓN s/ CONVENIO			RV 2011	Valor Suelo Residual Estático	4.186.041,45 €

La compensación que el Ayuntamiento entregaría a Disa por los nuevos aprovechamientos conveniados sería el **INCREMENTO DE VALOR que experimenta el inmueble destinado a Estación de servicio**. Es decir, sería la diferencia entre el valor del inmueble consolidado (ES) y el valor del suelo conforme a los nuevos aprovechamientos.

Observemos, en el siguiente cuadro, esa diferencia de valor en cada caso:

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	40/84



n006754ed105040229707e530e0a0b23M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

	CONCEPTO	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR	DIFERENCIA DE VALOR
AYUNTAMIENTO	VALORACION s/ PGO	Valor Suelo Residual Dinámico	602.414,76 €	504.296,88 €
	VALORACIÓN s/ CONVENIO		1.106.711,64 €	
ACTÚA	VALORACION s/ PGO	Valor mercado E.S.	1.760.642,05 €	2.425.399,40 €
	VALORACIÓN s/ CONVENIO	Valor Suelo Residual Estático	4.186.041,45 €	

Vemos que la diferencia entre ambos valores que establece el Ayuntamiento asciende 504.296,88 €. Sin embargo, el Ayuntamiento no adopta este valor, sino que establece el valor de la compensación por los nuevos aprovechamientos en el 10% de la diferencia de los valores antes citados, éste es 50.429,69 €, es decir, el 10% de 504.296,88 € (1.106.711,64 €- 602.414,76 €). **Este 10% NO REPRESENTA EL INCREMENTO DE VALOR que la parcela experimenta por los nuevos aprovechamientos.**

### 5.3.4 VALORACIÓN DEL RESTO DE PARCELA DE LA AV. ALCALDE DÍAZ SAAVEDRA

El valor del resto de parcela situada en la Av. Alcalde Díaz Saavedra con la que se queda Disa conforme a los nuevos aprovechamientos estipulados en el convenio **no figura como valor a compensar por el Ayuntamiento** puesto que dicho valor se resta al valor de expropiación de toda la parcela.

Sin embargo, como se recoge en el apartado 5.2 de este informe, dicho valor de expropiación es el que se obtendría de valorar únicamente la superficie susceptible de expropiación, esta es, la afectada a vial y espacio libre, por lo que **no procedería restar el VALOR DEL RESTO DE PARCELA pasando a figurar en los VALORES DE LA COMPENSACIÓN MUNICIPAL.**

Comparamos los valores obtenidos en la valoración del Ayuntamiento y en el informe de esta perito, informe ANEXO 8:

	CONCEPTO	PARCELA	FECHA	LEY DE APLICACIÓN	CRITERIO VALORACIÓN	VALOR
AYUNTAMIENTO	VALORACIÓN s/ CONVENIO	624,43 m <sup>2</sup>	2013	ECO 805/2003	Valor Suelo Residual Dinámico	1.522.872,74 €
ACTÚA	VALORACIÓN s/ CONVENIO			RDL 2/2008	Valor mercado E.S.	1.222.125,56 €

### 5.3.5 VALORACIÓN EN SAN LÁZARO

Como se dijo anteriormente **este valor no se puede comparar con el resto de valores estipulados en el Convenio** puesto que el Ayuntamiento valora esta parcela en el año 2.017 y el resto de inmuebles se valoran en el año 2.013. Para poder comparar ambos valores y determinar la compensación económica, es necesario encontramos en el mismo marco temporal puesto que los valores de varían en función de la fecha de valoración.

## 6. RESUMEN DE VALORES

### 6.1 VALORES DE INMUEBLES DEL CONVENIO

A continuación, se recogen los valores de los inmuebles que figuran en el Convenio Urbanístico expropiatorio de 12 de marzo de 2.015 justificados en los informes de valoración realizados por esta

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==	PÁGINA	41/84



n006754ed109040229707e530e0a0b23M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

técnica en los ANEXOS de este informe, comparándolos con los valores adoptados por el Ayuntamiento.

CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA	VALOR AYUNT
VALOR DE EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €	1.788.674,58 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	761.173,00 €	938.909,13 €
	C/ Alicante nº 10	5	1.418.137,62 €	1.675.922,39 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	2.425.399,40 €	50.429,69 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €	
	<b>TOTAL</b>		<b>5.826.835,58 €</b>	<b>2.665.261,21 €</b>

## 6.1 VALORES DE INMUEBLES DE LA ADENDA

A continuación, se recogen los valores de los inmuebles que figuran en el Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2.015 sustituyendo la parcela de Alicante por la parcela situada en el acceso de San Lázaro que motivo la Adenda al Convenio, justificados en los informes de valoración realizados por esta técnico en los ANEXOS de este informe, comparándolos con los valores adoptados por el Ayuntamiento:

CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA	VALOR AYUNT
VALOR DE EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €	1.788.674,58 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	761.173,00 €	938.909,13 €
	San Lázaro	9	1.334.590,00 €	1.729.227,08 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	2.425.399,40 €	50.429,69 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €	
	<b>TOTAL</b>		<b>5.743.287,96 €</b>	<b>2.718.565,90 €</b>

## 7. CONCLUSIONES

Como ya se ha dicho anteriormente, al tratarse de un **convenio urbanístico expropiatorio**, la legislación a aplicar es la **LEGISLACIÓN URBANÍSTICA A EFECTOS EXPROPIATORIOS para todas las valoraciones de todos los inmuebles**. (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio o Real Decreto Legislativo 7/2015, y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).

Puesto que **estos informes no se han realizado aplicando dicha legislación anterior** (salvo la parcela en la Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro, aunque con criterios técnicos incorrectos), esta perito entiende que **los valores obtenidos en los mismos NO SON CORRECTOS**.

Es decir, puesto que **las valoraciones aportadas al convenio NO SE AJUSTAN A LA LEGISLACIÓN de APLICACIÓN, las mismas NO SE CONSIDERAN VÁLIDAS**.

El resultado municipal del Convenio Urbanístico Expropiatorio y la posterior Adenda al mismo, se refleja en el siguiente cuadro:



CONCEPTO	PARCELA	INMUEBLES
EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	

COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	
	San Lázaro	
	C/ Eufemiano Jurado (ES)	
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	

Según los valores calculados por esta técnico en los informes anexos a éste, el valor de expropiación quedaría compensado con los siguientes inmuebles:

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	43/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

n006754ad103040229707e5306a0b23M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



CONCEPTO	PARCELA	ANEXOS	VALOR ACTUA
VALOR DE EXPROPIACION	1.224,99 m <sup>2</sup> en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	1	3.413.594,30 €
VALOR DE COMPENSACIÓN	C/ Obispo Romo (ES)	2	761.173,00 €
	Diferencia de valor C/ Eufemiano Jurado	3 y 4	2.425.399,40 €
	Resto en Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro	8	1.222.125,56 €
	<b>TOTAL</b>		<b>4.408.697,96 €</b>

Se observa que el valor de la compensación sumando el valor del suelo de Obispo Romo, la diferencia de valor de la calle Eufemiano Jurado y el resto de parcela de la Av. Alcalde Diaz Saavedra Navarro (sin la parcela de San Lázaro) excede en 995.103,66 € el valor de expropiación.

Por tanto, **NO ES NECESARIO LA PARCELA SITUADA EN EL ACCESO A SAN LÁZARO que motivó la Adenda al convenio Urbanístico Expropiatorio PARA COMPENSAR EL VALOR DE EXPROPIACIÓN del suelo destinado a vial y espacio libre.**

Manifiesta el perito que suscribe bajo juramento o promesa, que en la presente pericia ha dicho la verdad y ha actuado o actuará con la mayor objetividad posible tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliese su deber como perito.

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020



Firmado digitalmente  
por NAVARRO  
GARCIA FAYNA  
MARIA - 78492378W  
Fecha: 2020.09.22  
15:17:14 +01'00'

**FAYNA M. NAVARRO GARCIA**  
**ARQUITECTO SUPERIOR**

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

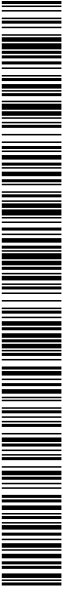
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	44/84



n006754e4d105040229707e530e0a0b23M

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c234



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## ANEXO 1

**INFORME DE VALORACIÓN A EFECTOS EXPROPIATORIOS  
DE PARTE DE PARCELA CALIFICADA COMO VIAL Y ESPACIO LIBRE  
situada en Av. Alcalde Díaz Saavedra Navarro, Vegueta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria**



**EXP\_899.2020\_01**

1

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | [info@actuavalora.com](mailto:info@actuavalora.com) | [www.actuavalora.com](http://www.actuavalora.com)

1979

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	45/84

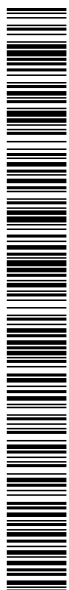


0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

INDICE

- 1. DESCRIPCIÓN
- 2. SUPERFICIE A EXPROPIAR Y FECHA DE VALORACIÓN
- 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
- 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
- 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
- 6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Datos urbanísticos del Ámbito Espacial Homogéneo
  - 6.2. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.3. Valor de Mercado.
  - 6.4. Coeficiente K
  - 6.5. Coste de Construcción
  - 6.6. Costes añadidos
  - 6.7. Valoración suelo urbanizado
- 7. MÉTODO DE COMPARACIÓN
  - 7.1. Datos del inmueble a valorar
  - 7.2. Cálculo de la inversión
  - 7.3 Información de mercado
  - 7.4 Información de la explotación
  - 7.5 Amortización
  - 7.6 Renta Neta Imputable
  - 7.7 Tipo impositivo
  - 7.8 Tasa de actualización
  - 7.9. Flujos de caja
  - 7.10. Valoración del suelo y la edificación
- 8. VALOR DE TASACIÓN
- 9. JUSTIPRECIO
- 10. ANEXO I
- 11. DOCUMENTACIÓN ANEJA
  - Documento 1. Estudio de mercado de viviendas plurifamiliares.
  - Documento 2. Estudio de mercado de garajes

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0a234



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	46/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

**I. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**  
EXPROPIACIÓN DE PARTE DE PARCELA DESTINADA A VIAL Y ESPACIO LIBRE

**Descripción registral de la finca:**

**El suelo objeto de expropiación está incluido en una parcela mayor, la Finca registral nº 6.226: URBANA.- EDIFICIO** destinado a Estación de Servicio de Gasolinera, de una sola planta y explanada accesoria, situada en esta ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, que mide el todo cincuenta y tres metros cuarenta centímetros de frontis, cincuenta y cuatro metros y veinte centímetros por la espalda y treinta y cinco metros cincuenta centímetros de fondo. **Ocupa dicho todo una superficie de mil ochocientos dos metros cuadrados (1.802,00 m²)**, de los cuales, el edificio propiamente dicho destinado a estación de servicio de gasolinera, ocupa una superficie de doscientos ochenta y siete metros cuarenta y dos decímetros cuadrados (287,42 m²) y el resto a la explanada accesoria.

**Linda:**  
Naciente o frontis, con la Avenida Marítima del Sur;  
Poniente o espalda, con resto de la finca principal, propiedad de Doña Dolores o María de los Dolores Guerra del Río y otros;  
Sur o izquierda entrando, con el Cementerio de Las Palmas;  
Norte o derecha, con edificio del Instituto Nacional de Previsión, construido sobre terrenos que fueron herederos de Don Antonio Massieu de la Rocha.

**Situación:**  
Av. Alcalde Díaz Saavedra Navarro, Vegueta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.



Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	47/84



0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0b234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**Referencia registral:**

Según Certificación registral aportada de fecha 2 de marzo de 2.015, la parcela en la que se encuentra incluido el suelo objeto de expropiación se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Las Palmas de Gran Canaria, bajo el número de finca 6.226:

R.P. Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria				
FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
6.226	-	395	35	3ª

**Titular:**

DISA CORPORACIÓN PETROLÍFERA S.A., con C.I.F. A-38.445.839, 100% (totalidad) del pleno dominio.

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, la referencia catastral de la parcela registral es la siguiente:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
Industrial	9677205DS5097N0001SR	1.811,00 m²	844,00 m²

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9677205DS5097N0001SR

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL ALCALDE DIAZ-SAAVEDRA NAV 45  
38001 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

USO PRINCIPAL: Industrial  
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1960

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000  
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 844

**PARCELA CATASTRAL**

DEFINICIÓN:  
CL ALCALDE DIAZ-SAAVEDRA NAV 45  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 844  
SUPERFICIE PARCELA PARTICULAR (m²) DE FINCA: 1.811  
Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1	00	01	110
COMERCIO	1	00	0	252
EST SERVICIO	1	00	03	482

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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

Lunes, 18 de Mayo de 2020

456,500 Contorno de U.T.M. Hecce 22 W0004  
Límite de Manzana  
Límite de Parcela  
Límite de Construcciones  
Mueblario y aceras  
Límite zona verde  
Hidrografía

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	48/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**2. SUPERFICIE A EXPROPIAR Y FECHA DE VALORACIÓN**

La superficie de suelo objeto de expropiación se corresponde con parte de la finca registral 6.226 descrita anteriormente, en concreto, **la superficie susceptible de expropiación asciende a 1.224,99 m<sup>2</sup>**, tal como se expone en el punto V “Convenio Urbanístico Expropiatorio entre el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil Disa Servicios Petrolíferos S.A.U. para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas”, que contiene el informe de referencia de valoración de cada una de las operaciones realizados también en el año 2.013., y puesto que la misma tiene una **finalidad pública, ésta es, espacio libre y vial.**

V.- Que se hace preciso la inmediata adquisición por el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de la mayoría del suelo de la Estación de Servicio sita en la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro para su conexión con la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, destinado la mayor parte del suelo afectado a este nuevo vial y el resto a Espacio Libre con la finalidad de mejorar el encuentro y paisaje urbano de la ciudad con el Cementerio de Vegueta, inscrito en el catálogo municipal de patrimonio.

El resto del suelo que no se adquiere, cuya propiedad mantiene DISA, quedará configurado como una parcela en esquina entre la citada prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, la Avenida del Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, destinada a uso terciario.

La superficie total objeto de expropiación es de 1.224,99 m<sup>2</sup>.

De la superficie total a expropiar, **245,20 m<sup>2</sup> están afectos a Espacio Libre y 979,47 m<sup>2</sup> están afectos a vial.**

REFERENCIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> )
Espacio Libre	245,51 m <sup>2</sup>
Vial	979,48 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Parcela a expropiar</b>	<b>1.224,99 m<sup>2</sup></b>



La fecha de referencia de esta valoración es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, “Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	49/84



e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas”, donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2.013.



PARCELA A EXPROPIAR

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

En relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UA-VT-1)** en el área conocida como **“VEGUETA”** del término municipal de **Las Palmas de Gran Canaria**. El suelo de referencia se encuentra clasificado en la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación, aprobada definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2.012.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

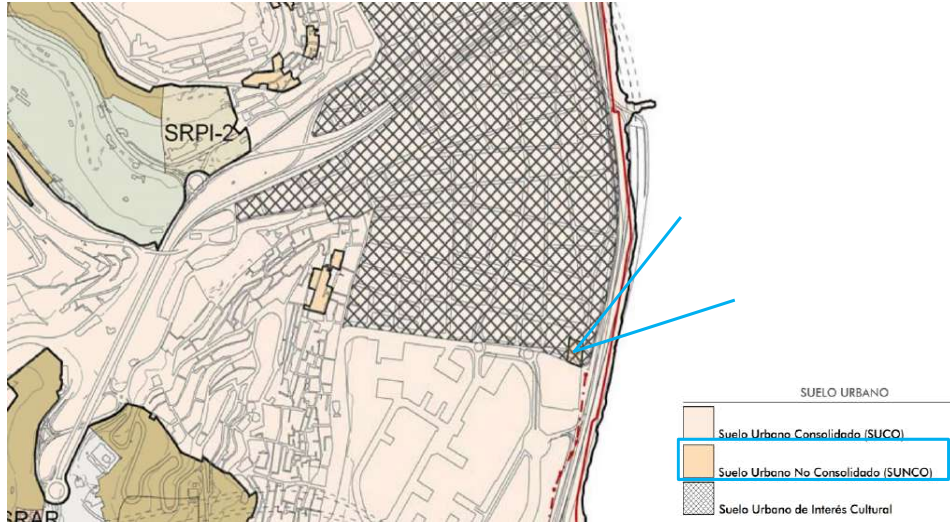
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	50/84



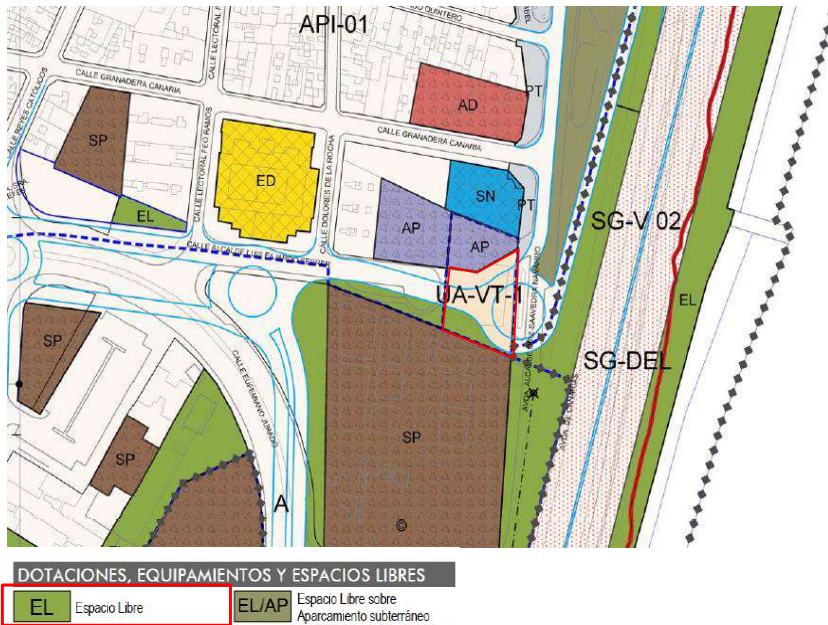
0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



En cuanto se refiere a su calificación urbanística, parte del inmueble se encuentra destinado a **ESPACIO LIBRE (EL) Y VIAL**, según los planos de Regulación del Suelo y la Edificación (plano RS 20-T) del Plan General antes citado.



El Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, clasifica y categoriza el suelo objeto de expropiación y el entorno donde se encuentra el mismo, como **Suelo Urbano Consolidado**, remitiendo la ordenación a la ficha **API-01. Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana**. Dicho Plan fue aprobado definitivamente en Julio de 2.001.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	51/84

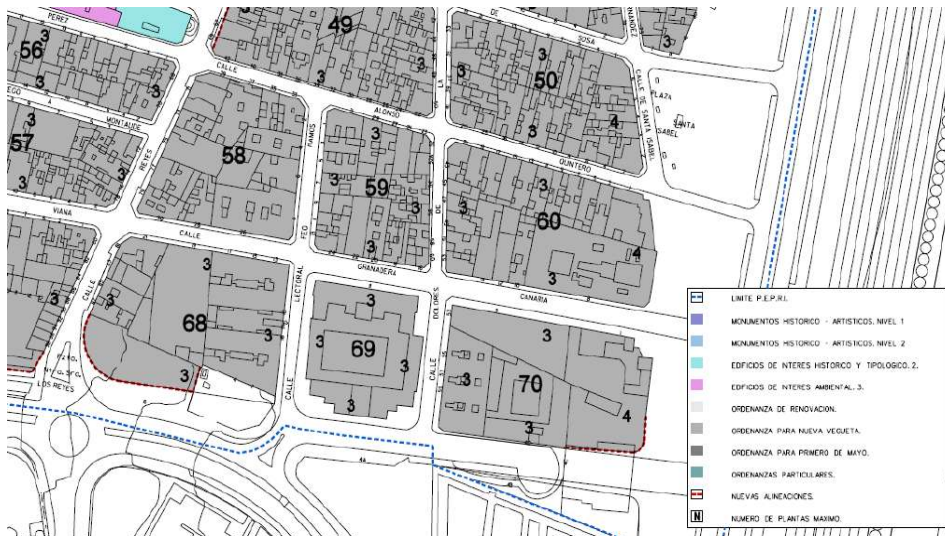


0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





Atendiendo al Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana (PEPRI-01), el inmueble objeto de este informe consta como **vial y espacio libre**.

En el Estudio Económico Financiero del P.E.P.R.I., se establece la unidad de actuación denominada **U.A.1. Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento**.



Plano nº6.Actuaciones Programadas y plano nº7.Plan de Etapa del P.E.P.R.I. del 2.001

**PARAMETROS DE LA UA.1**  
 Superficie Total U.A.: 3.000 m².  
 Superficie Viario: 580 m² + 500 m² para E.S.  
 Superficie Parcela Resultante: 1.920 m².  
 Superficie Aparcamiento: 7.680 m²c.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	52/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Las anteriores superficies y edificabilidades se refieren a la delimitación de la Unidad de Actuación que se proponía en el P.E.P.R.I., que no coincide con la delimitación de esta Unidad en el Plan General de Ordenación del 2.012.

El PGO excluye del ámbito la parcela de 1.147 m<sup>2</sup> situada en la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer 4D, así como el tramo vía colindante. El ajuste en la delimitación responde a la adaptación a la realidad existente, pues tanto el edificio de aparcamientos situado en la parcela excluida como el tramo de vía anexo están ejecutados.

En todo caso, a efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su clasificación urbanística y puesto que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

#### 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

##### Ley de Expropiación Forzosa 1954

###### Artículo 36.

1. Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro.

2. Las mejoras realizadas con posterioridad a la incoación del expediente de expropiación no serán objeto de indemnización, a no ser que se demuestre que eran indispensables para la conservación de los bienes. Las anteriores son indemnizables, salvo cuando se hubieran realizado de mala fe.

###### Artículo 47.

En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5% como premio de afección.

##### TR Ley de suelo RDL 2/2008

###### Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	53/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

**Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.**

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

**2. Las valoraciones se entienden referidas:**

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	54/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e006754ad11c04173ec07e52ca0a0c234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	55/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0b234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.**

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

**Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.**

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S<sub>i</sub> = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS<sub>r</sub> = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	56/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

**Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.**

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

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

**Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.**

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	57/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e00675ead11c04173ec07e52ca0a0b234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

$Vv'$  = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

$Vv$  = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

$F$  = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, 11 de noviembre de 2.013, es de aplicación el Texto de la Ley del suelo de 2.008 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

Tal como recoge el artículo 24.2. del texto refundido de la Ley de Suelo, el **suelo al estar edificado** ha de valorarse por **el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente** o la construcción ya realizada y **por el método residual** del apartado 1 de este artículo, **aplicado exclusivamente al suelo**, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada, **siendo el valor de la tasación el superior de los anteriores.**

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	58/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e00675dad11c04173ec07e52ca0a0c234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 6. MÉTODO RESIDUAL

Tal como recoge el artículo 24.2.b) del texto refundido de la Ley de Suelo, la valoración del suelo urbanizado se obtiene de aplicar a la edificabilidad de la parcela el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

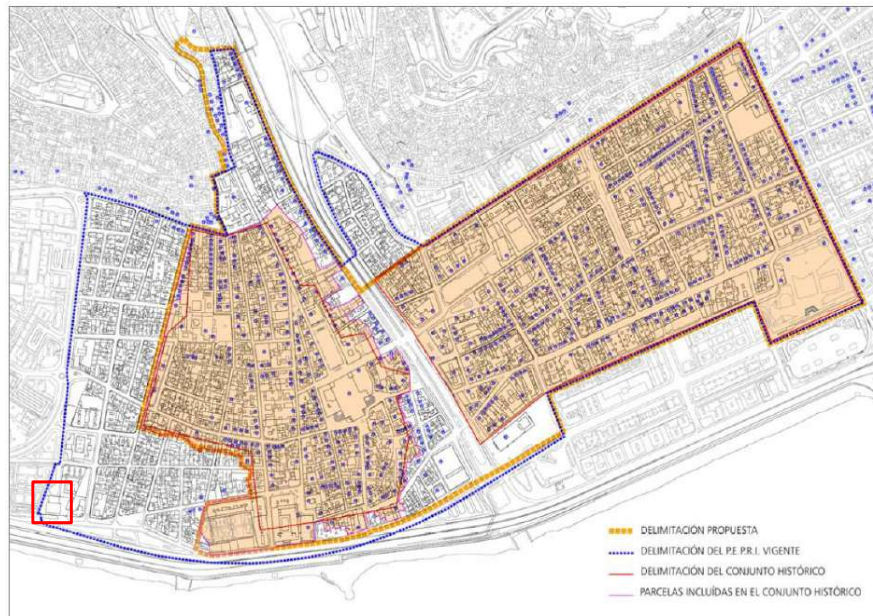
Debido a que el inmueble objeto de este informe es un dotacional, careciendo de edificabilidad y uso privado, se le asignará la **edificabilidad media y el uso mayoritario del A.E.H.**, atendiendo al artículo 20.3 del Reglamento de Valoraciones.

### 6.1. DATOS URBANÍSTICOS DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO

#### Delimitaremos el ámbito espacial homogéneo (AREA AZUL):

*Parámetros jurídicourbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.*

El ámbito espacial homogéneo se corresponde con el **suelo urbano residencial de Nueva Vegueta, parte sur del API-01**, delimitado en el P.E.P.R.I. Vegueta-Triana de 2.001 y que posteriormente se excluyó del P.E.P. Vegueta-Triana de 2.018 por ser una zona carente de valores históricos, arquitectónicos o ambientales que justifiquen su estudio en el marco del citado Plan.



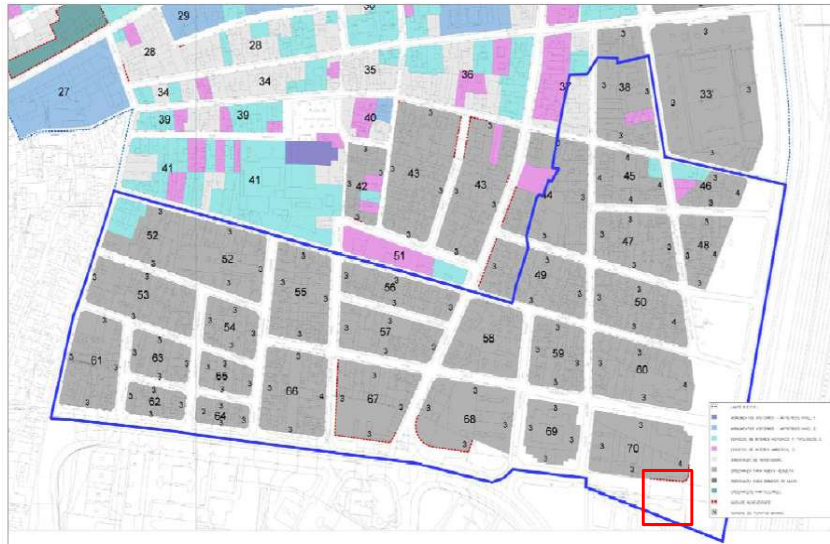
Plano de zonas a las que afecta la modificación del límite

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	59/84







Plano de Ordenanzas del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana Zona Sur de Vegueta

A efectos del cálculo de la edificabilidad media, dicho entorno se ha acotado a las primeras manzanas próximas al mar de esta zona de Nueva Vegueta por su semejanza y proximidad a la parcela objeto de este informe, acotada entre calles principales como son las calles Reyes Católicos, Domingo Doreste, la Avenida Alcalde Díaz Saavedra y Eufemiano Jurado.



Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	60/84



0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Resulta como “Ámbito espacial homogéneo” un área delimitada que asciende a una superficie total de 67.948,15 m<sup>2</sup>, equivalente a 6,79 Ha.

## 6.2. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación vigente en el momento de la valoración (año 2.013) remite la ordenación de dicho “Ámbito Espacial Homogéneo”, al P.E.P.R.I. Vegueta-Triana de 2.001, donde se establecen las siguientes ordenanzas: **ORDENANZA NUEVA VEGUETA, ORDENANZAS DE PROTECCIÓN** (Interés histórico y tipológico 2 e Interés ambiental 3) y **NORMA APARCAMIENTO EN EDIFICIO (AP)**.

### ORDENANZA NUEVA VEGUETA

**Uso cualificado:** Vivienda en su categoría de Unifamiliar o Colectiva (usos de la Norma Zonal B).

**Alineaciones y rasantes:** las consolidadas por la edificación o las que se definan en el plano de Ordenanzas

**Posición de la edificación en la parcela:** línea de fachada sobre la alineación oficial.

**Altura máxima:** la definida por el plano de Ordenanzas (max. 4 plantas)

**Ocupación:** libre

### ORDENANZAS DE PROTECCIÓN

#### Interés Histórico y Tipológico

**Uso principal:** Residencial.

**Parámetros Tipológicos y Volumétricos:** Se deberá mantener el volumen edificado, fachada, cubierta y estructura portante, así como el trazado de los patios.

#### Interés ambiental

**Uso principal:** Residencial.

**Parámetros Tipológicos y Volumétricos:** Se deberá mantener el aspecto exterior, así como la cubierta y volumen construido.

### NORMA AP

**Uso cualificado:** Aparcamiento.

**Usos vinculados:** ninguno.

**Usos complementarios:** Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas y Recreativo-Ocio de Tipo I, en las subcategorías de Salas de Reunión y de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, y Taller de Automoción Tipo II.

*(\*) En el plano de Ordenanzas se determina que la altura máxima es de 4 plantas.*

Para el análisis del ámbito, hemos desglosado las parcelas que lo integran en función de su calificación con la finalidad de calcular rigurosamente la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	61/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0a234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





**Datos estadísticos del “Ámbito Espacial Homogéneo”:**

Referencia	Sup. Suelo (m <sup>2</sup> )	Ord.	Edif. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Uso	
1P	567,25	NV 1	1,00	Residencial	<b>RESIDENCIAL.- SUPERFICIES PRIVADAS.- 37.776,65 m<sup>2</sup> s.</b>
2P	854,10	NV 2	1,90 (*)	Residencial	
3P	31.295,00	NV 3	2,80 (*)	Residencial	
4P	5.060,30	NV 4	3,70 (*)	Residencial	
AP	1.717,30	AP	4,00 (*)	Aparcamiento en edificio	<b>APARCAMIENTO.- SUPERFICIES PRIVADAS.- 1.717,30 m<sup>2</sup> s.</b>
AD	1.410,60	AD	-	Administrativo	<b>DOTACIONES.- SUPERFICIES PÚBLICAS.- 6.792,90 m<sup>2</sup> s.</b>
SN	945,90	SN	-	Sanitario	
ED	2.334,30	ED	-	Educativo	
EL	887,70	EL	-	Espacio Libre	
SP	1.214,40	SP	-		
<b>VIALES</b>	(**) 21.661,30	V	-	Viaro	<b>VIALES.- SUPERFICIES PÚBLICAS.- 21.661,30 m<sup>2</sup> s.</b>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	67.948,15				<b>TOTAL ÁMBITO.- 67.948,15 m<sup>2</sup> s.</b>

(\*) En las parcelas residenciales con ordenanza Nueva Vegueta se ha adoptado una edificabilidad estándar correspondiente al número de plantas estipulado en el plano de Ordenanzas descontando un 10% de su superficie en concepto de patios necesarios para el cumplimiento de habitabilidad. En la parcela de aparcamiento en edificio (AP) se ha adoptado una edificabilidad de 4,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, edificabilidad estándar correspondiente al número de plantas estipulado y ocupación (al ser aparcamiento no es necesario patios).

(\*\*) La superficie de viales (21.661,30 m<sup>2</sup>), es la resultante de descontar al ámbito (6,79 Ha), las superficies de parcelas residenciales, parcelas lucrativas, espacios libres y equipamientos dotacionales.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	62/84



e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Las superficies anteriores se han obtenido de la medición cartográfica sobre planos de ordenación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

SUPERFICIES	Suelo (m <sup>2</sup> s)	Si (m <sup>2</sup> s)	Ej (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s)	coef. VRSi	EixSixVRSi	EM (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s)
Ámbito (SA)	67.948,15					
Públicas (SD)	28.454,20					
Viario		21.661,30				
Dotacional		6.792,90				
Privadas (SA-SD)	39.493,95				117.779,13	
Residencial 1P		567,25	1,00	(***) 1,00	567,25	
Residencial 2P		854,10	1,90	(***) 1,00	1.622,79	
Residencial 3P		31.295,00	2,80	(***) 1,00	87.626,00	
Residencial 4P		5.060,30	3,70	(***) 1,20	22.467,73	
Aparcamiento AP		1.717,30	4,00	(***) 0,80	5.495,36	<b>2,9822</b>

(\*\*\*) En la memoria de Ordenación pormenorizada del PGO de Las Palmas de G.C. se incluyen los coeficientes de uso y tipología edificatoria que permiten relacionar los valores de repercusión del suelo de los diferentes usos y tipologías.

Numerador = [(567,25 x 1,00 x 1,00) + (854,10 x 1,90 x 1,00) + (31.295,00 x 2,80 x 1,00) + (5.060,30 x 3,70 x 1,20) + (1.717,30 x 4,00 x 0,80)] / 1,00 = 117.779,13 / 1,00 = 117.779,13

Denominador = 67.948,15 - 28.454,20 = 39.493,95

EM = 117.779,13 / 39.493,95 = **2,9822 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**RESULTA UNA EDIFICABILIDAD MEDIA (EM) = 2,9822 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

Dicha edificabilidad (EM) aplicada a los 1.224,99 m<sup>2</sup> de parcela, resulta una ASA (aprovechamiento susceptible de apropiación) de 3.653,16 m<sup>2</sup>cc.

SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD MEDIA	ASA
1.224,99 m <sup>2</sup> suelo	2,9822 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>3.653,16 m<sup>2</sup>cc</b>

Llegados a este punto, hay que hacer referencia el **Art. 24.1 del RDL 2/2008**, que impone que **debamos tomar en consideración “la edificabilidad media y el uso mayoritario”**.

**La ordenanza Nueva Vegueta** es la que tiene más superficie edificable cuyo uso cualificado es el uso residencial (vivienda colectiva), por lo que el **USO MAYORITARIO es el residencial en su categoría de vivienda colectiva**. Por tanto, **la repercusión de suelo a obtener será la de tipología de vivienda colectiva**.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	63/84



### 6.3. VALOR DE MERCADO

#### ESTUDIO DE MERCADO

Para establecer el valor de venta se realiza un estudio de mercado estadísticamente significativo a fecha actual de ofertas reales de páginas especializadas de internet, con un muestreo amplio, Documento N°1 que se acompaña a este informe.

Se ha seleccionado 6 testigos de viviendas plurifamiliares o colectivas de similar calidad y tipología constructiva, próximos a los inmuebles objeto de este informe (barrio de Nueva Vegueta).

Los precios de venta más frecuentes de viviendas de similares características en la zona a la que nos ocupan se sitúan en la oscilación de 1.700,00 €/m<sup>2</sup> y 2.800,00 €/m<sup>2</sup>.

A continuación, se exponen los datos obtenidos del estudio de mercado realizado:

Nº	Fuente	Dirección	Tipología/ Anejo	Año/ estado	S. Const (m <sup>2</sup> )/ S. const zzcc (m <sup>2</sup> )	Unitario €/m <sup>2</sup>	Valor Encuestado (€)	Valor Adoptado (€)
1	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 19, 1º Vegueta	Piso	Obra nueva Normal	79,00 86,90	2.897,13	265.011,00	251.760,45
2	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 19, bajo Vegueta	Piso	Obra nueva Normal	77,00 84,70	2.745,70	244.801,00	232.560,95
3	www.idealista.com	Av. Alcalde Diaz Saavedra, 24, 4º Vegueta	Piso Garaje	2002 Normal	82,00 90,20	2.119,14	230.000,00	191.146,65
4	www.idealista.com	Av. Alcalde Diaz Saavedra, 23, 3º Vegueta	Piso	2002 Normal	107,00 117,70	2.025,91	251.000,00	238.450,00
5	www.idealista.com	C/ Espirito Santo, 9, 1º Vegueta	Piso	1900 (REF. 2015) Normal	146,00 160,60	2.247,82	380.000,00	361.000,00
6	www.idealista.com	Av. Alcalde Diaz Saavedra, 8, 2º Vegueta	Piso Lavadero	1955 (REF. 2000) Regular	67,00 73,70	1.714,38	138.000,00	126.350,00
<b>Promedio</b>						<b>2.291,68</b>		

El valor adoptado es el valor encuestado (inicialmente ofertado) al que se le ha descontado un margen de negociación de un 5%.

En cuanto a la superficie construida con zonas comunes, al no haberse identificado exactamente los testigos en la Sede del Catastro al existir varios inmuebles en la misma planta y varios portales, se ha adoptado la superficie propia por un coeficiente de relación de 1,10, coeficiente acorde con la tipología de característica del entorno, ésta es, edificaciones plurifamiliares de cierto tamaño y zonas comunes de unos 30 m<sup>2</sup> por planta.

En cuanto al valor de garaje descontado, éste es 28.793 €, se justifica en el Anexo I de este informe. Se ha descontado 5.000 € en concepto de lavadero.

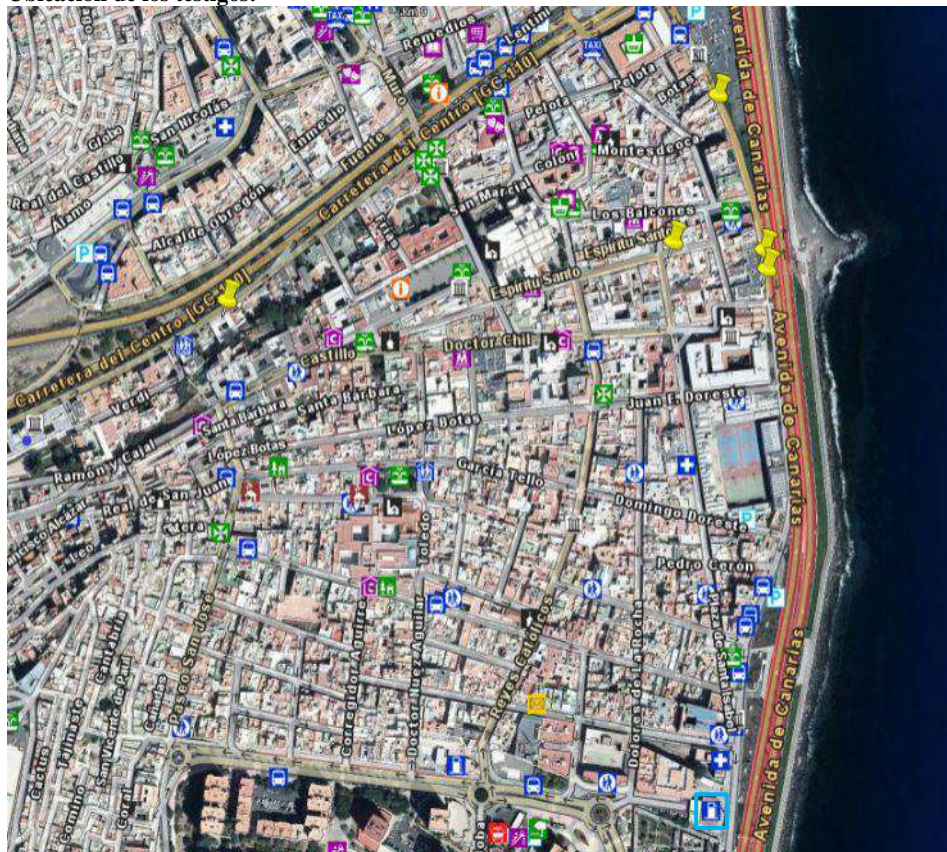
Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==	PÁGINA	64/84





**Ubicación de los testigos:**



▣ PARCELA OBJETO DE EXPROPIACION

**CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN**

Criterio de fecha de toma de datos del comparable (Cf)

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo. La fecha a la que se refiere la presente valoración es 11 de noviembre de 2.013, por lo que las muestras aportadas se homogeneizarán en función del valor tasado medio de vivienda libre con más de cinco años de antigüedad que para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:

Precio vivienda 4º Trimestre de 2.013: 1.346,10 €/m<sup>2</sup>  
 Precio vivienda 4º Trimestre de 2.019 (último dato publicado): 1.595,60 €/m<sup>2</sup>  
 Coeficiente = 1.346,10 / 1.595,60 = 0,8436  
**Coef. Corrección fecha: 0,8436**

Criterio de antigüedad y estado de conservación (Ca)

Las muestras se homogeneizarán con un coeficiente de antigüedad y estado de conservación. En el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011 se especifica el criterio a seguir para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación:

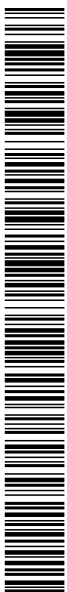
Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	65/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e006754ed11c04173ec07e52e0a0b234



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El coeficiente Ca (coeficiente por antigüedad y estado de conservación) se ha obtenido de la aplicación de las fórmulas descritas en el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011, teniéndose en cuenta que las muestras presentan un estado de conservación normal, y que la proporción del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor del producto inmobiliario es de  $F= 0,4026$ , resultado de la relación entre el valor unitario de las construcciones ( $922,57 \text{ €/m}^2$ ) y el precio unitario de la vivienda característica de la zona, correspondiendo con  $2.291,68 \text{ €/m}^2$ .

Nº	Año Construcción	Antigüedad	$\beta=0,0000$	Ca
			$\beta_i$	
1	Obra nueva	0	0,0000	1,0000
2	Obra nueva	0	0,0000	1,0000
3	2002	18	0,1062	1,0447
4	2002	18	0,1062	1,0447
5	1986 (*)	34	0,2278	1,1010
6	1978 (*)	42	0,4035	1,1940

(\*) Fecha de antigüedad a efectos del cálculo, obtenida de aplicar el artículo 18.4 del RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones, puesto que este inmueble ha sido intervenido después de su fecha de construcción (reforma al 75% en testigo 5 y al 50% en testigo 6) según se puede apreciar en la descripción y fotografías de la oferta.

#### Criterio de situación (Cs)

Es indiscutible el plus de valor que tiene el hipotético producto inmobiliario por encontrarse en primera línea de mar. Puesto que el testigo 5 se ubica en el interior de Vegueta se le aplica un coeficiente de 1,03 para ponderar esta circunstancia, mientras que los testigos 1 y 2 poseen una localización mejor colindando con el barrio de Triana se le aplica un coeficiente de 0,97 para ponderar esta circunstancia.

#### HOMOGENEIZACION DE COMPARABLES

Con el criterio anteriormente expuesto se realiza la homogeneización, reflejándose los valores obtenidos en la siguiente tabla:

Nº	Valor unitario	Cf	Ca	Cs	Unitario Homogeneizado (€/m²)
1	2.897,13	0,8436	1,0000	0,97	2.370,70
2	2.745,70	0,8436	1,0000	0,97	2.246,79
3	2.119,14	0,8436	1,0447	1,00	1.867,56
4	2.025,91	0,8436	1,0447	1,00	1.785,40
5	2.247,82	0,8436	1,1010	1,03	2.150,36
6	1.714,38	0,8436	1,1940	1,00	1.726,76
<b>Promedio</b>					<b>2.024,59</b>

#### VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL

El valor unitario de venta para la edificación residencial será el valor promedio de los valores homogeneizados de las muestras utilizadas:

<b>V<sub>v</sub> residencial</b>	<b>2.024,59 €/m²</b>
----------------------------------	----------------------

#### 6.4. COEFICIENTE K

Dicho coeficiente K, se fija en un valor de 1,40, según se establece en el artículo 22.2 del RD 1492/2011, de 24 de octubre.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	66/84



## 6.5. COSTE DE CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del coste de construcción se tomará la media del valor obtenido de las tablas de baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y el Catastro.

### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN COAC

Para el cálculo del valor de construcción por contrata se tomará el valor obtenido de las tablas de baremos orientativos que anualmente actualiza el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

**El Coste del prototipo medio provincial (C<sub>p</sub>) aplicable a la Provincia de Las Palmas es el siguiente: C<sub>p</sub> = 590,09 €/m<sup>2</sup>.**

$$C_o = C_p \times Z \times M \times U_t \times Q \times P \times C_c$$

Coefficientes:

Z\_Gran Canaria-Zona norte: 0,95

M\_500 m<sup>2</sup><S<5000 m<sup>2</sup>: 1,00

U<sub>t</sub>\_Plurifamiliar entre medianeras:1,15

Q\_Superior Estándar: 1,20

P\_Viviendas con S entre 130-70m<sup>2</sup>: 1,00

C<sub>c</sub>\_Vivienda colectivas: 1,00

$$V_c \text{ plurif. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,90 = 696,24 \text{ €/m}^2$$

<b>V<sub>Co</sub> plurif. (PEM)</b>	<b>696,24 €/m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------	-------------------------------

El coste de construcción por contrata se obtendrá de sumar al anterior coste de construcción los Gastos Generales (16%) y Beneficio Industrial (6%) de la contrata haciendo un total de un 22 %.

$$V_c \text{ plurif. (Pc)} = 696,24 \text{ €/m}^2 \times 1,22 = 849,41 \text{ €/m}^2$$

<b>V<sub>Cp</sub> plurif. (PC)</b>	<b>849,41 €/m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	-------------------------------

### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

$$MBC2 (2.013) = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,15 establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción residencial, viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada, categoría tipo de construcción alta 1.1.2.3.:

$$MBC2 (2.013) = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 770,07 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

<b>V<sub>Cp</sub> plurif. (PC)</b>	<b>770,07 €/m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	-------------------------------

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	67/84



e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**MEDIA COSTES DE CONSTRUCCIÓN**

Presupuesto ejecución por contrata (PC) = (849,41 €/m<sup>2</sup> + 770,07 €/m<sup>2</sup>) / 2 = **809,74 €/m<sup>2</sup>**

Presupuesto de ejecución material (PEM) = 809,74 €/m<sup>2</sup> / 1,22 = 663,72 €/m<sup>2</sup>

**6.6. COSTES AÑADIDOS**

COSTES AÑADIDOS		€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	663,72	3,00	19,91
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	663,72	8,00	53,10
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	663,72	4,00	26,55
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	663,72	2,00	13,27

**total gastos añadidos: 112,83 €/m<sup>2</sup>**

**RESUMEN DE COSTES TOTALES (Vc)**

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc)
Coste construcción (PC)	809,74 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	112,83 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (Vc)</b>	<b>922,57 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

**6.7. VALORACIÓN SUELO URBANIZADO**

El valor de repercusión del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

$$VRS = (2.024,59 / 1,4) - 922,57 = 523,56 €/m^2$$

$$VRS = 523,56 €/m^2$$

EDIFICABILIDAD	REPERCUSION DE SUELO	UNITARIO DEL SUELO
3.653,16 m <sup>2</sup> cc	523,56 €/m <sup>2</sup> c	<b>1.912.648,45 €</b>

SUPERFICIE DEL SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
1.224,99 m <sup>2</sup> s	<b>1.561,35 €/m<sup>2</sup>s</b>	<b>1.912.648,45 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE SUELO URBANIZADO A 1.912.648,45 €.**

**7. MÉTODO DE COMPARACIÓN**

Tal como recoge el artículo 24.2.b) del texto refundido de la Ley de Suelo la valoración conjunta del suelo y la edificación existente se obtiene por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente, **de acuerdo con el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones.**

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	68/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Este artículo 24 determina que **para la aplicación del método de comparación de mercado es necesario que exista un conjunto estadísticamente significativo** de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables

Debido al uso del inmueble, este es, Estación de Servicios, **no existen suficientes muestras comparables** que establezcan el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración.

Por tanto, y puesto que el inmueble es susceptible de producir **rentas se aplica el METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS para determinar el valor de mercado de este inmueble.**

### 7.1 DATOS DEL INMUEBLE A VALORAR

De la documentación registral disponible y de la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de los bienes inmuebles de la Sede Electrónica del Catastro, se determinan las siguientes superficies:

ESTACION DE SERVICIO	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
Registro	1.802,00 m <sup>2</sup>	287,42 m <sup>2</sup>
Catastro	1.811,00 m <sup>2</sup>	<b>844,00 m<sup>2</sup></b>

De la consulta de la fototeca de la web IDECanarias (Gobierno de Canarias) se desprende que en el año 2.013, la Estación de Servicio de Gasolinera constaba de marquesina, tienda de una sola planta y zona de autolavado estando el resto de la parcela destinada a espacio de tránsito de vehículos. **Además cuenta con 6 surtidores.**



Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	69/84



e006754d11c04173ec07e52ca0a0c234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Tras la medición sobre foto aérea se obtienen las siguientes superficies:

ESTACION DE SERVICIO	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
MARQUESINA		482,00 m <sup>2</sup>
TIENDA		252,00 m <sup>2</sup>
AUTOLAVADO		110,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.811,00 m<sup>2</sup></b>	<b>844,00 m<sup>2</sup></b>

Las superficies medidas coinciden con las superficies catastrales.

De la consulta de la Oficina Virtual del Catastro se desprende que el año de construcción de la estación de servicios es 1.968. Se observa que en el año 1.990 la marquesina se amplió, por lo que la antigüedad de lo que actualmente está construido es de 23 años (ref. a 2.013).



En cuanto al estado de conservación, éste se ha verificado mediante las imágenes que constan en las tasaciones aportadas al Convenio, de las que se desprende **un estado de conservación normal**.



Se ha considerado que la estación de servicio presenta reformas datadas en 1.998 por lo que la **antigüedad de cálculo es de 15 años (ref. 2013)**.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XD08MA==	PÁGINA	70/84



e006754ed11c04173ec07e52ca0a0b234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 7.2. CALCULO DE LA INVERSIÓN

### 7.2.1 COSTES DE CONSTRUCCIÓN

#### EDIFICACIÓN

#### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

$$\text{MBC2 (2.013)} = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2.$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,40 y 0,15, establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción ESTACIONES DE SERVICIO, categoría tipo de construcción media 2.3.1.3 y OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR categoría tipo de construcción media 10.3.2.4.

$$\text{MBC2 Est. Serv. (2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,40 = 937,48 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 Obras Urb. (2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 100,45 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

<b>V<sub>Cp</sub> ESTACIONES DE SERVICIO (PC)</b>	<b>937,48 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V<sub>Cp</sub> OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR (PC)</b>	<b>100,45 €/m<sup>2</sup></b>

COSTES AÑADIDOS representan un 17,00 % sobre el PEM e incluyen:

- Control de calidad y seguros obligados.
- Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.
- Licencia de obras.
- Registro, notario, impuestos.

#### RESUMEN DE COSTES TOTALES (V<sub>c</sub>)

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) URBANIZACIÓN INTERIOR
Coste construcción (PC)	937,48 (€/m <sup>2</sup> cc)	100,45 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	131,26 (€/m <sup>2</sup> cc)	14,06 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (V<sub>c</sub>)</b>	<b>1.068,83 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>114,51 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Por otro lado, según la situación actual del inmueble (Terminado), edad y conservación (reforma estimada hace 15 años), se aplicará un coeficiente de depreciación física por elemento considerado. En este caso, el coeficiente corrector:

Coef. Corrector	1
Depreciación estimada	42,86%

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	71/84



Y los cálculos del coste de construcción se reflejan en el siguiente cuadro:

EDIFICIO	Sup. Adoptada (m2c)	C. Const. Unit. (€/m2c)	C.C.Unit.Adopt. (€/m2c)	Gtos.Generales (€/m2c)	Depreciación
ESTACION DE SERVICIO TOTAL	844,00	1.068,83	937,57	131,26	42,86%
<b>ELEMENTOS</b>					
URBANIZACION Y OBRA CIVIL	1.811,00	114,51	100,45	14,06	42,86%

Debido a la imposibilidad de medición del elemento Depósito y Surtidores, el cálculo de su coste de construcción se ha hallado según su capacidad y función. Se ha establecido una vida útil igual al del inmueble y su coste de construcción, incluida la parte proporcional de obra civil y albañilería, es el siguiente:

#### DEPÓSITOS Y TANQUES

TANQUE	Capac. (litros)	Ant. Años	Deprec.	Valor Inicial (€/l)	Valor a nuevo (€)	Valor Actual (€)
Nº 1	30.000,00	15	42,86%	0,30	9.000,00	5.142,60
Nº 2	30.000,00	15	42,86%	0,30	9.000,00	5.142,60
Nº 3	40.000,00	15	42,86%	0,30	12.000,00	6.856,80
Nº 4	40.000,00	15	42,86%	0,30	12.000,00	6.856,80
<b>TOTAL</b>	<b>140.000,00</b>				<b>42.000,00 €</b>	<b>23.998,80 €</b>

#### SURTIDORES TREN DE LAVADO.

SURTIDOR Y TREN DE LAVADO	Antigüedad	Depreciación	Valor a nuevo	Valor Actual
1 (8 mangueras)	15	42,86%	36.000,00 €	20.570,40 €
2 (8 mangueras)	15	42,86%	36.000,00 €	20.570,40 €
3 (8 mangueras)	15	42,86%	36.000,00 €	20.570,40 €
4 (4 mangueras)	15	42,86%	32.000,00 €	18.284,80 €
5 (8 mangueras)	15	42,86%	36.000,00 €	20.570,40 €
6 (8 mangueras)	15	42,86%	36.000,00 €	20.570,40 €
Tren de lavado	15	42,86%	125.000,00 €	71.425,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>337.000,00</b>	<b>192.561,80 €</b>

#### TOTAL, DEPÓSITOS, SURTIDORES Y TREN DE LAVADO

Suma Total Tanques y Surtidores. Valor a nuevo	379.000,00 €	
Pérdida Valor por Depreciación	162.439,40 €	42,86%
<b>Suma Total Tanques, Surtidores y tren de lavado. Valor Actual</b>	<b>216.560,60 €</b>	

Por tanto, la inversión inicial y depreciada, en edificios y elementos es:

Costes Construcción Total	1.352.224,03 €
Gastos Generales Totales	136.251,36 €
Coste Construcción a Nuevo Total	1.488.475,39 €
<b>Coste Construcción Total Depreciado</b>	<b>850.514,84 €</b>

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	72/84





## 7.2.2 CÁLCULO DEL COSTE DE LAS INVERSIONES FUTURAS.

En los Flujos de Caja operativos hay que tener en cuenta la inversión en reformas y en mobiliario de la explotación a lo largo de su vida útil. Se estima que la inversión será un porcentaje sobre el coste de construcción del edificio cada vez que se produzcan. Estos datos vienen reflejados en la tabla siguiente:

CUADRO DE INVERSIONES FUTURAS						
Concepto	Porcentaje sobre Coste Construcción	Importe	Nº Periodos	Periodo en el que se realiza la inversión (año)		
Mobiliario	1,00%	13.712,91 €	2	6	11	
Reformas	4,00%	54.851,64 €	3	4	8	13
TOTAL, INVERSIONES		191.980,73 €	5	1	1	0

Todas estas inversiones futuras tendrán, del mismo modo que el edificio, una amortización anual desde el momento en que comience su vida útil.

## 7.3 INFORMACIÓN DE MERCADO

### ANTECEDENTES.

Se ha considerado que el mercado comparable está constituido por inmuebles de las mismas características situadas en zonas cercanas. Tras el estudio de este mercado, se ha encontrado una oferta de similares características en el que los precios de los servicios se situarían cercanos a los del inmueble valorado.

### **OFERTA.**

Escasa para inmuebles de similares características y categoría. La oferta de servicios similares en la zona es Media.

### **DEMANDA.**

Baja para inmuebles de similares características y categoría. La demanda de servicios similares en la zona es Media.

### **RELACIÓN OFERTA - DEMANDA.**

Pequeña desviación en favor del ofertante ya instalado debido al control que por parte de la administración se lleva a cabo en inmuebles de este tipo y debido a que la gasolina es un bien con una elasticidad baja. No obstante, la relación se está equilibrando lentamente en los últimos años debido a la introducción de medidas liberalizadoras del sector y a las energías competidoras.

### **VALORES MEDIOS HOMOGENIZADOS.**

Para obtener los valores, se ha dispuesto de las ratios medios del sector. Se considera suficiente como punto de partida para realizar la valoración de la explotación económica, aunque los datos deberán ser homogeneizados al calcular los flujos de caja ya que en los precios de los servicios se deberán tener en cuenta otros factores que los condicionan, como accesibilidad, visibilidad, zona, calidad, etc. En este caso concreto, tanto los precios como la ocupación se han estimado en base a datos medios obtenidos, debido a su situación y calidad.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	73/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e006754ad11c04173ec07e52ca0a0c234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



## 7.4 INFORMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

NEGOCIO EXPLOTADO: Estación de Servicios  
CALIDAD DEL NEGOCIO: Media

Se utiliza el método de actualización de rentas para calcular un valor técnico que se denominará valor por actualización para determinar el valor de mercado. De esta forma, se aplicará el método de actualización conforme a lo especificado en los artículos 25 a 33 de la Orden ECO 805/2003.

Aplicando el artículo 30 de dicha orden, se han utilizado los ratios medios, corregidos según la localización del inmueble, las características particulares y las perspectivas económicas del sector, además de las cuantías propias de la explotación, si procede. El Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

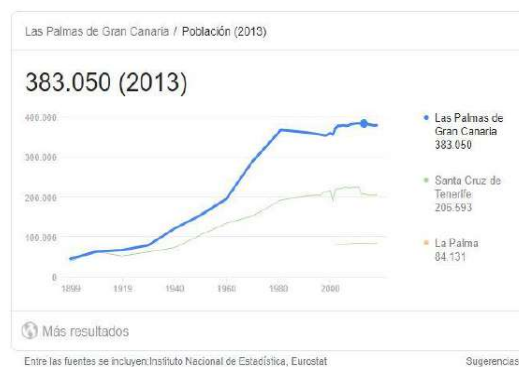
Otro aspecto a tener en cuenta es el Efecto del Escudo Fiscal de los Intereses. El concepto hace referencia a la estrategia para reducir los impuestos mediante desgravaciones fiscales ya que el pago de los intereses de la deuda es un gasto desgravable que servirá para reducir el pago de impuestos. Es por ello que en el presente informe se ha optado por aplicar el Escudo Fiscal en la estimación de la tasa impositiva media que se aplicará en la tabla de flujos de caja, aparte de incluir otras desgravaciones por otros conceptos complementarios.

En el estudio financiero siguiente no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el igic, ni la inflación (por ser valores constantes), por tanto, la generación de los ingresos y gastos sólo dependerá del nivel de consumo y del precio fijado. Además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

### INGRESOS.

Para realizar el informe se ha optado por utilizar los ratios medios del sector para inmuebles de similares características y ubicación. Se han estimado los ingresos homogeneizando datos comparables y dependiendo del nivel de consumo, del precio fijado y de los servicios complementarios que proporciona el inmueble.

Para fijar la demandan se ha acudidos a los datos y gráficas del INE población de Las Palmas de Gran Canaria, de la página virtual Geoport, Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y turismo.



Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	74/84



e006754ed11c04173ec07e52ca0a0b234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Asimismo, se ha comprobado que existen 51 gasolineras en Las Palmas de Gran Canaria. Fuente: Geoportal.



Conforme a los datos extraídos del IMD y las características del emplazamiento, se establece que **al día reposta una media de 400 vehículos, y que lo harán por unos 25 litros cada uno.**

Para hallar el precio medio, se ha contado con datos extraídos del informe mensual de "Precios de Carburantes y Combustibles" publicado por el Ministerio para la Transición Ecológica. Los métodos de cálculo se especifican en el mencionado boletín (<https://energia.gob.es/petroleo/Informes/InformesMensuales/Paginas/InformesMensuales.aspx>), sobre información del precio de los carburantes en las estaciones de servicio de la Provincia, y se han obtenido datos de Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES), Ministerio de Industria, Energía y turismo, con los consumos en Canarias en el año 2.013.

**Consumos de gasolinas, gasóleos y fuelóleos en Canarias (t)**

	2013	2014	2015
<b>Gasolina</b>	<b>474.865</b>	<b>476.880</b>	<b>484.050</b>
Gasolina 95 I.O.	357.482	360.341	362.307
Gasolina 98 I.O.	117.383	116.540	121.743
<b>Gasóleo</b>	<b>733.791</b>	<b>759.003</b>	<b>775.422</b>
Gasóleo A	601.349	621.605	640.747
Gasóleo B	0	0	7
Gasóleo C	132.442	137.398	134.669
<b>Fuelóleo BIA</b>	<b>1.110.611</b>	<b>1.032.525</b>	<b>1.096.004</b>

Fuente: Corporación de Reservas Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES), Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	75/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e00675ead11c04173ec07e52ca0a0c24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Precio MEDIO del combustible G95 y Gasoil:**

AÑO	MES	PRODUCTO	AMBITO	PVP medio mensual (c€/litro)G95	PVP medio mensual (c€/litro)GOA
2012	Agosto	G95	Las Palmas	114,2	
2012	Agosto	GOA	Las Palmas		110,4
2012	Septiembre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Septiembre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Octubre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Octubre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Noviembre	G95	Las Palmas	111,1	
2012	Noviembre	GOA	Las Palmas		111,2
2012	Diciembre	G95	Las Palmas	110,3	
2012	Diciembre	GOA	Las Palmas		109,9
2013	Enero	G95	Las Palmas	109,7	
2013	Enero	GOA	Las Palmas		108,4
2013	Febrero	G95	Las Palmas	111,8	
2013	Febrero	GOA	Las Palmas		109,3
2013	Marzo	G95	Las Palmas	112,8	
2013	Marzo	GOA	Las Palmas		109,6
2013	Abril	G95	Las Palmas	112,1	
2013	Abril	GOA	Las Palmas		107,9
2013	Mayo	G95	Las Palmas	109,0	
2013	Mayo	GOA	Las Palmas		104,7
2013	Junio	G95	Las Palmas	109,5	
2013	Junio	GOA	Las Palmas		104,5
2013	Julio	G95	Las Palmas	109,4	
2013	Julio	GOA	Las Palmas		105,1
2013	Agosto	G95	Las Palmas	111,4	
2013	Agosto	GOA	Las Palmas		106,4
<b>PRECIO MEDIO COMPUTABLE</b>				<b>112,1</b>	<b>108,87</b>

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	76/84

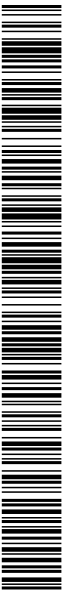


0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

**Precio MEDIO del combustible G98:**

FECHA INICIO PERIODO	FECHA FINAL PERIODO	PRODUCTO	MEDIO LAS PALMAS (c€/litro)
06/08/2012	13/08/2012	G98	121,30
13/08/2012	20/08/2012	G98	120,95
20/08/2012	27/08/2012	G98	122,22
27/08/2012	03/09/2012	G98	124,41
03/09/2012	10/09/2012	G98	125,87
10/09/2012	17/09/2012	G98	125,41
17/09/2012	24/09/2012	G98	125,53
24/09/2012	01/10/2012	G98	126,33
01/10/2012	08/10/2012	G98	123,97
08/10/2012	15/10/2012	G98	122,43
15/10/2012	22/10/2012	G98	124,12
22/10/2012	29/10/2012	G98	124,48
29/10/2012	05/11/2012	G98	123,69
05/11/2012	12/11/2012	G98	118,60
12/11/2012	19/11/2012	G98	117,28
19/11/2012	26/11/2012	G98	117,67
26/11/2012	03/12/2012	G98	118,89
03/12/2012	10/12/2012	G98	119,27
10/12/2012	17/12/2012	G98	118,66
17/12/2012	24/12/2012	G98	117,77
24/12/2012	31/12/2012	G98	116,70
31/12/2012	07/01/2013	G98	116,68
07/01/2013	14/01/2013	G98	117,14
14/01/2013	21/01/2013	G98	117,88
21/01/2013	28/01/2013	G98	118,26
28/01/2013	04/02/2013	G98	117,75
04/02/2013	11/02/2013	G98	117,87
11/02/2013	18/02/2013	G98	119,62
18/02/2013	25/02/2013	G98	120,80
25/02/2013	04/03/2013	G98	121,80
04/03/2013	11/03/2013	G98	121,88
11/03/2013	18/03/2013	G98	121,53
18/03/2013	25/03/2013	G98	119,78
25/03/2013	01/04/2013	G98	119,36
01/04/2013	08/04/2013	G98	119,74
08/04/2013	15/04/2013	G98	120,98
15/04/2013	22/04/2013	G98	121,81
22/04/2013	29/04/2013	G98	118,80
29/04/2013	06/05/2013	G98	116,96
06/05/2013	13/05/2013	G98	117,13
13/05/2013	20/05/2013	G98	117,53
20/05/2013	27/05/2013	G98	116,48
27/05/2013	03/06/2013	G98	117,40
03/06/2013	10/06/2013	G98	118,13
10/06/2013	17/06/2013	G98	117,73
17/06/2013	24/06/2013	G98	117,46
24/06/2013	01/07/2013	G98	117,16
01/07/2013	08/07/2013	G98	116,68
08/07/2013	15/07/2013	G98	116,60
15/07/2013	22/07/2013	G98	116,57
22/07/2013	29/07/2013	G98	118,32
29/07/2013	05/08/2013	G98	120,25
05/08/2013	12/08/2013	G98	120,42
12/08/2013	19/08/2013	G98	119,06
19/08/2013	26/08/2013	G98	118,94
26/08/2013	02/09/2013	G98	118,27
<b>PRECIO MEDIO G98</b>			<b>119,79</b>

e00675fad11c04173ec07e52ca0a0c234



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==	PÁGINA	77/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

Además, mediante un porcentaje de la venta total de carburante, **se han establecido unos ingresos accesorios por venta en la tienda, lavadero y otros.** Se ha establecido que estos ingresos derivan de los ingresos por carburantes porque dependen en un altísimo porcentaje del volumen de vehículos que repostan en la estación de servicio. Además, se estima unos ingresos por alquiler de local para taller.

**DATOS PARA HALLAR EL PRECIO MEDIO DEL CARBURANTE**

DISTRIBUCIÓN DEL CONSUMO Y PRECIOS DE GASOLINAS EN LA ZONA				
HIDROCARBURO	CONSUMO (Kt)	PORCENTAJE	PRECIO MEDIO (€/L)	VALOR PONDERADO (€/L)
GASOLINA 95	357	33,21%	1,120 €/l	0,3719442 €/l
GASOLINA 98	117	10,88%	1,198 €/l	0,1303761 €/l
<b>TOTAL GASOLINAS</b>	<b>474</b>	<b>44,09%</b>		
GASÓLEO A	601	55,91%	1,080 €/l	0,6037953 €/l
GASÓLEO B	0	0,00%	€/l	0 €/l
GASÓLEO C	0	0,00%	€/l	0 €/l
<b>TOTAL GASÓLEOS</b>	<b>601</b>	<b>55,91%</b>		
<b>VALOR MEDIO DEL LITRO DE CARBURANTE</b>			<b>1,13263 €/l</b>	<b>1,1061 €/l</b>

**DATOS UTILIZADOS PARA LA VALORACIÓN**

DATOS DE CÁLCULO DE CARBURANTE	
1,1061 €/litro	Precio del Carburante adoptado
400	Número de coches de media al día
25	Litros de media por coche
3.650.000,00 €	Litros vendidos al año
4.037.322,04 €	IMPORTE VENTA CARBURANTE

DATOS DE CÁLCULO DE TIENDA	
7,00%	Porcentaje de ingreso por Tienda
282.612,54 €	IMPORTE VENTA TIENDA

DATOS DE CÁLCULO DE LAVADERO	
3,80%	Porcentaje de ingreso por Lavado
153.418,24 €	IMPORTE VENTA LAVADERO

DATOS DE CÁLCULO DE TALLER	
2.000,00 €	Alquiler mensual
12,00 €	0
24.000,00 €	IMPORTE VENTA TALLER

DATOS DE CÁLCULO DE OTROS	
1,50%	Porcentaje ingreso por otros conceptos
60.559,83 €	IMPORTE VENTA OTROS

Debido a que se trata de un inmueble terminado y en funcionamiento desde hace varios años, se considera que la producción del negocio está al máximo y que las rentas futuras comienzan en el

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	78/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



periodo actual. Por tanto, los periodos considerados y el aumento de producción serán:

	Periodo 1°		Periodo 2°		Periodo 3°		Periodo 4°	
	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final
Periodos	1	2	3	5	6	11	11	15
Porcentaje Producción	100,00%		100%		100%		100%	

En consecuencia, teniendo en cuenta todos los datos anteriores, el valor de cobros en Euros es:

#### RESUMEN DE INGRESOS POR AÑOS:

INGRESOS ANUALES	Periodo 1°		Periodo 2°		Periodo 3°		Periodo 4°	
	1	2	3	5	6	10	11	15
CARBURANTE	4.037.322,04 €		4.037.322,04 €		4.037.322,04 €		4.037.322,04 €	
TIENDA	282.612,54 €		282.612,54 €		282.612,54 €		282.612,54 €	
LAVADERO	153.418,24 €		153.418,24 €		153.418,24 €		153.418,24 €	
TALLER	24.000,00 €		24.000,00 €		24.000,00 €		24.000,00 €	
BAR-CAFETERÍA	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
OTROS	60.559,83 €		60.559,83 €		60.559,83 €		60.559,83 €	
INGRESOS TOTALES	4.557.912,65 €		4.557.912,65 €		4.557.912,65 €		4.557.912,65 €	

#### GASTOS

La generación de los pagos comienza a la vez que los ingresos y están en función de éstos, de tal forma que cada gasto representa un porcentaje sobre el valor de los ingresos en un periodo. Por tanto, la generación de pagos dependerá principalmente de la cuantía de los cobros y del consumo de los productos. El porcentaje adoptado hace referencia a la economía de escala del inmueble.

Según la estimación adoptada, los gastos no recuperables, es decir sin inclusión de impuestos ni amortización, expresados como porcentaje sobre los ingresos antes calculados para estaciones de servicio de este tamaño con economía de escala, son los siguientes:

CONCEPTO	PORCENTAJE							
	Periodo 1°		Periodo 2°		Periodo 3°		Periodo 4°	
	1	2	3	5	6	11	11	15
Aprovisionamiento	76,79%		76,79%		76,79%		76,79%	
Reparación y conservación	0,70%		0,70%		0,70%		0,70%	
Prima de seguros	0,10%		0,10%		0,10%		0,10%	
Suministros	2,00%		2,00%		2,00%		2,00%	
Sueldos y salarios	5,00%		5,00%		5,00%		5,00%	
Otros	5,25%		5,25%		5,25%		5,25%	
TOTAL	89,84%		89,84%		89,84%		89,84%	

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	79/84



El resumen de gastos en Euros viene reflejado en la siguiente tabla:

GASTOS	Periodo 1°		Periodo 2°		Periodo 3°		Periodo 4°	
	1	2	3	5	6	10	11	15
Aprovisionamiento	3.500.216,98 €		3.500.216,98 €		3.500.216,98 €		3.500.216,98 €	
Reparación y conservación	31.905,39 €		31.905,39 €		31.905,39 €		31.905,39 €	
Prima de seguros	4.557,91 €		4.557,91 €		4.557,91 €		4.557,91 €	
Suministros	91.158,25 €		91.158,25 €		91.158,25 €		91.158,25 €	
Sueldos y salarios	227.895,63 €		227.895,63 €		227.895,63 €		227.895,63 €	
Otros	239.290,41 €		239.290,41 €		239.290,41 €		239.290,41 €	
<b>GASTOS TOTALES</b>	<b>4.095.024,58 €</b>		<b>4.095.024,58 €</b>		<b>4.095.024,58 €</b>		<b>4.095.024,58 €</b>	

Beneficio Bruto	462.888,07 €		462.888,07 €		462.888,07 €		462.888,07 €	
Amort. y T medios anuales	60.966,49 €		60.966,49 €		60.966,49 €		60.966,49 €	
<b>COSTES TOTALES</b>	<b>4.155.991,07 €</b>		<b>4.155.991,07 €</b>		<b>4.155.991,07 €</b>		<b>4.155.991,07 €</b>	
% Gastos s/ingresos	89,84%		89,84%		89,84%		89,84%	
% Costes s/ingresos	91,18%		91,18%		91,18%		91,18%	

### 7.5 AMORTIZACIÓN

Según el artículo 27.3, el Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra. Es por ello que, dado que se ha calculado el coste de construcción y las inversiones futuras, se debe establecer la amortización anual por cada periodo.

#### CUADRO DE AMORTIZACIONES

CONCEPTO A AMORTIZAR	Mínimo	Máximo	Media Adoptada	Importe anual
Edificio	50,00	100,00	55,00	16.401,68 €
Elementos	20,00	40,00	30,00	19.546,10 €
Maquinaria, Mobiliario y enseres iniciales	12,00	25,00	20,00	19.225,00 €
Otra Inversión inicial	50,00	100,00	50,00	0,00 €
Mobiliario nº1	8,33	18,00	15,00	992,32 €
Mobiliario nº2	8,33	18,00	10,00	1.488,48 €
Mobiliario nº3	8,33	18,00	10,00	
Reforma nº1	El mismo del edificio		51,00	1.167,43 €
Reforma nº2	El mismo del edificio		47,00	1.266,79 €
Reforma nº3	El mismo del edificio		42,00	1.417,60 €

### 7.6 RENTA NETA IMPUTABLE

Una vez estimados los flujos de caja de la explotación económica, sólo se deberán tener en cuenta los imputables al inmueble, para ello se determinarán los flujos de caja operativos y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y los equipos.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	80/84



## 7.7 TIPO IMPOSITIVO

El tipo impositivo medio adoptado a largo plazo que se aplicará a los beneficios netos, teniendo en cuenta el escudo fiscal y otras desgravaciones por otros conceptos complementarios, es del 30,00% (2.013).

## 7.8 TASA DE ACTUALIZACIÓN

La Tasa de Actualización es aquel tipo unitario que representa para el inversionista medio la diferencia entre un valor realizable hoy y este valor corregido por la tasa y realizable en el futuro, en relación con otras posibilidades de inversión en iguales condiciones de liquidez y riesgo. En dicha tasa el inversionista absorbe, entre otros, los conceptos de inflación, riesgo de la inversión, la pérdida de liquidez, la oportunidad de negocio y la presión fiscal sobre los rendimientos del capital.

Según el artículo 32 de la Orden ECO/805/2003, para las valoraciones acordes a sus criterios, el tipo de actualización se calculará sumando un diferencial positivo a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado publicado por un organismo público o por un mercado organizado. Posteriormente el resultado será convertido a términos reales mediante la aplicación de un índice de precios adecuado. Esta tasa deberá ser similar al del mercado respecto a operaciones similares y sus componentes deberán ser justificados debidamente

### Cálculo de la Tasa de Actualización.

Una vez definidas las variables, se hallarán las cuantías según los siguientes datos:

**Tasa mínima estimada del uso que se valora en este informe 2.013: 8,50%**

## 7.9 FLUJOS DE CAJA

Años	Ingresos	Gastos	CF Bruto	Amortiz.	Inv. Bruta	Impuestos	FC Libre	FC actualiz.
1	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	36.940,10 €	- €	127.784,39 €	335.103,68 €	308.848,47 €
2	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	36.940,10 €	- €	127.784,39 €	335.103,68 €	284.650,35 €
3	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	36.940,10 €	- €	127.784,39 €	335.103,68 €	262.348,13 €
4	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	36.940,10 €	59.539,02 €	127.784,39 €	275.564,66 €	198.833,04 €
5	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	38.107,53 €	- €	127.434,16 €	335.453,91 €	223.081,81 €
6	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	38.107,53 €	14.884,75 €	127.434,16 €	320.569,16 €	196.480,42 €
7	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	39.099,85 €	- €	127.136,47 €	335.751,60 €	189.662,69 €
8	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	39.099,85 €	59.539,02 €	127.136,47 €	276.212,59 €	143.804,85 €
9	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	40.366,63 €	- €	126.756,43 €	336.131,64 €	161.289,36 €
10	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	40.366,63 €	- €	126.756,43 €	336.131,64 €	148.652,42 €
11	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	40.366,63 €	14.884,75 €	126.756,43 €	321.246,89 €	130.938,63 €
12	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	41.855,11 €	- €	126.309,89 €	336.578,18 €	126.439,01 €
13	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	41.855,11 €	59.539,02 €	126.309,89 €	277.039,17 €	95.918,54 €
14	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	43.272,70 €	- €	125.884,61 €	337.003,46 €	107.538,01 €
15	4.557.912,65 €	4.095.024,58 €	462.888,07 €	43.272,70 €	- €	125.884,61 €	337.003,46 €	99.112,46 €

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	81/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

e006754d11c04173ec07e52ca0a0c24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Se ha tomado un porcentaje del mobiliario sobre el inmobiliario del 3%

Total CFL Actualizado: 2.597.270,00 €  
 Valor reversión suelo actualizado 753.787,31 €  
 Valor reversión construcción act. 62.537,04 €

<b>VAN inmobiliario hoy</b>	<b>3.413.594,35 €</b>
-----------------------------	-----------------------

### 7.10. VALORACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

El valor de la edificación existente, ésta es, Estación de Servicio se corresponde con el Valor de Actualización Neto (VAN).

ELEMENTO	VALOR
ESTACION DE SERVICIOS	<b>3.413.594,35 €</b>

### ASCIENDE EL VALOR TOTAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN A 3.413.594,35 €.

La expropiación de los 1.224,99 m<sup>2</sup> implica la expropiación de la edificación donde se desarrolla de la actividad por lo que el VALOR DE EXPROPIACIÓN sería el VALOR DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO. No procede descontar al valor anteriormente calculado el valor del resto de parcela con el que se queda DISA conforme al uso que tenía según el planeamiento de 2.012, éste es, aparcamiento en edificio, puesto que estos aprovechamientos aparecen con la figura de la Unidad de Actuación. En el momento que desaparece la Unidad de Actuación como es el caso que nos ocupa, desaparecen los aprovechamientos vinculados a la misma. Es decir, puesto que no se ha llevado a cabo el cabo el régimen jurídico de la U.A. no existen dichos aprovechamientos de la U.A.

### 8. VALOR DE TASACIÓN

El artículo 24.2 del Reglamento de valoraciones establece que el valor del suelo edificado o en curso de edificación el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- El determinado por tasación conjunta del suelo y edificación por el método de comparación.
- El determinado por el método residual.

Por tanto, el valor del suelo edificado asciende a:

SUELO A EXPROPIAR	VALOR DE EXPROPIACION
VIAL Y ESPACIO LIBRE	<b>3.413.594,35 €</b>

ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de TRES MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS Y TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (3.413.594,35 €).

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==	PÁGINA	82/84



e006754ed11c04173ec07e52ca0a0b234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

**FAYNA M. NAVARRO GARCIA  
ARQUITECTO SUPERIOR**

**10. ANEXO I**

Para establecer el valor de venta se aportan **6 testigos comparables**, de características similares al inmueble que estamos valorando (plazas de garaje en edificio plurifamiliar) tomados en la fecha actual, cuya fuente es el portal inmobiliario idealista.

**INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA:** Los precios de venta más frecuentes de garajes de similares características a la que nos ocupan se sitúan entre 22.000 € y 34.000 €.

**EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN:** La relación oferta-demanda de edificaciones residenciales a la potencialmente promovible en el entorno se encuentra estabilizada.

A continuación, se expone el estudio de mercado de plazas de garaje:

Nº	Fuente	Dirección	S. const zzcc (m <sup>2</sup> )	Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valor Encuestado (€)
1	www.idealista.com	C/ Doctor Chil, 24	25,00	880,00	22.000,00
2	www.milanuncios.com	C/ Doctor Nuez Aguilar, 23	25,00	968,00	24.200,00
3	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 12	25,00	1.080,00	27.000,00
4	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 19	25,00	1.304,28	32.607,00
5	www.fotocasa.es	C/ Reyes Católicos, 20	25,00	1.320,00	33.000,00
6	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 19	25,00	1.358,04	33.951,00
<b>Promedio</b>					<b>28.793,00</b>

Se observa que el valor en venta medio de garajes es de 28.793,00 €.

**11. DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA**

**Documento 1.**

Estudio de mercado de viviendas plurifamiliares.

**Documento 2.**

Estudio de mercado de garajes.

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	83/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==

4006754d11c04173ec07e52ca0a0b234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

DOCUMENTO Nº 1: Estudio de mercado de viviendas plurifamiliares.

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c24



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	84/84



0FK55x1YSW0tqK66XDO8MA==



idealista

Promotora  
Departamento comercialEdificios Singulares  
Las Palmas De Gran  
Canaria☎ 928 926 881  
Ref.: 1 D

Nota personal

## Piso en venta en calle Juan de Quesada, 19

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

265.011 €

Obra nueva

79 m<sup>2</sup> | 2 hab. | 1ª planta exterior con ascensor

### Comentario del anunciante

"Edificio de 1920 del que se conserva únicamente la fachada principal, siendo el resto de la edificación una obra de nueva construcción. 12 modernas viviendas en tres plantas, distribuidas en torno a un amplio patio central. El edificio destaca por su arquitectura y moderno diseño. Espacios luminosos y funcionales. Una estudiada selección de calidades, acabados modernos y toda la tecnología actual. Su privilegiada situación le aportan una amplia oferta de paseos urbanos por calles de adoquines y rincones pintorescos. Puede disfrutar del hondo sabor histórico, tomar un respiro en alguna terraza o ir de compras por las más selectas firmas. Una combinación, perfecta y equilibrada, entre arquitectura histórica y contemporánea. Su nombre es un homenaje al icónico arquitecto Ponce de León. Pintor, profesor, proyectista, socio de diversas socie...

### Características básicas

79 m<sup>2</sup> construidos

2 habitaciones

### Edificio

Planta 1ª exterior

<https://www.idealista.com/inmueble/87624070/>

1/5

2019

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	1/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

Piso en venta en calle Juan de Quesada, 19, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

2 baños

Certificación energética de

Con ascensor

Terraza

proyecto: no indicado

Promoción de obra nueva

### Ubicación

Calle Juan de Quesada, 19

Barrio Vegueta

Distrito Vegueta - Triana

Las Palmas de Gran Canaria

Gran Canaria, Las Palmas

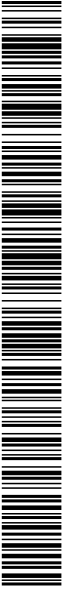
Pertenece a esta promoción

### 📍 Obra nueva Ponce de León, Edificios Singulares

Desde **195.321 €**

Pisos de 1 y 2 habitaciones y garajes

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0b234



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/8762407/>

2/5

2020

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	2/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

idealista

Promotora  
Departamento comercial



Edificios Singulares  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 926 881  
Ref.: Bj B



Nota personal

## Piso en venta en calle Juan de Quesada, 19

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**244.801 €**

**Obra nueva**

77 m<sup>2</sup> | 2 hab. | Bajo exterior con ascensor

### Comentario del anunciante

"Edificio de 1920 del que se conserva únicamente la fachada principal, siendo el resto de la edificación una obra de nueva construcción. 12 modernas viviendas en tres plantas, distribuidas en torno a un amplio patio central. El edificio destaca por su arquitectura y moderno diseño. Espacios luminosos y funcionales. Una estudiada selección de calidades, acabados modernos y toda la tecnología actual. Su privilegiada situación le aportan una amplia oferta de paseos urbanos por calles de adoquines y rincones pintorescos. Puede disfrutar del hondo sabor histórico, tomar un respiro en alguna terraza o ir de compras por las más selectas firmas. Una combinación, perfecta y equilibrada, entre arquitectura histórica y contemporánea. Su nombre es un homenaje al icónico arquitecto Ponce de León. Pintor, profesor, proyectista, socio de diversas sociedades culturales de la época como el Gabinete Literario, el Museo Canario y hasta director de Correos, fue el creador intelectual del Barrio de Vegueta tal como lo conocemos.

<https://www.idealista.com/inmueble/87623954/>

1/5

2021

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	3/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0b234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El edificio se distribuye alrededor de un amplio patio, un gran atrio que baña de luz todo el edificio desde el interior. Atravesado por pasarelas de hormigón visto, con barandillas de cristal. Tiene también un amplio vestíbulo abierto al patio con ascensor panorámico. Las viviendas cuentan con grandes ventanales, de 2,30 m de altura, que aprovechan toda la luz, con paños fijos y paños con apertura batiente u oscilo batiente (\*). Las fachadas al patio en planta baja, así como las puertas de acceso a las viviendas, irán forradas con paneles de aluminio lacados en gris antracita a juego con las carpinterías de las ventanas. La carpintería interior es de aluminio marca techinal (\*), lacada en gris antracita, con vidrios sistema climalit de seguridad.

Le ofrecemos una variedad de distribuciones, de una o dos habitaciones. La segunda habitación puede tener un sinfín de utilidades. Para aquellas familias con niños será el dormitorio juvenil. Los dormitorios juveniles son más que eso. Es el espacio personal de nuestros hijos, y eso implica que compilan el uso de toda vivienda en un único espacio. Es su espacio de descanso, de trabajo y estudio. Aúna las funciones del dormitorio, despacho (zona de estudio y trabajo) y la sala de estar. Además, su dormitorio debe ser capaz de guardar todos los objetos y útiles que se necesita.

Trasteros desde 6.019 €."

### Características básicas

77 m<sup>2</sup> construidos  
2 habitaciones  
2 baños

Promoción de obra nueva  
Certificación energética de proyecto: no indicado

### Edificio

Bajo exterior  
Con ascensor

### Ubicación

Calle Juan de Quesada, 19  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

Pertenece a esta promoción

### 📍 Obra nueva Ponce de León, Edificios Singulares

Desde **195.321 €**

Pisos de 1 y 2 habitaciones y garajes

<https://www.idealista.com/inmueble/87623954/>

2/5

2022

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	4/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

e00675ed11c04173ec07e52ca0a0c234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Profesional  
KI-GranCanaria InmobiliariaKI-GranCanaria In...  
Santa Brigida📞 928 925 127  
Ref.: 1205

Nota personal

## Piso en venta en alcalde diaz saavedra, 24

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**230.000 €**82 m<sup>2</sup> | 2 hab. | 4ª planta exterior con ascensor | Garaje incluido

### Comentario del anunciante

"Acogedor piso moderno de dos dormitorios con vistas al mar. Ubicado en una zona céntrica, a dos minutos del Mercado de Vegueta y cinco minutos de la zona de Triana, con todas las ventajas que ofrece esta zona. El edificio dispone de un ascensor y el piso se vende con un trastero y una plaza de aparcamiento en el garaje comunitario.

El piso tiene dos dormitorios, un baño y salón-cocina. Todas las habitaciones son exteriores y ofrecen mucha luminosidad.

En el edificio hay varios despachos de abogados y asesorías. En su pasado el piso se usó como despacho.

Se vende sin amueblar.

La información dado se entiende de caracter orientativo y puede tener fallos y cambios.

Los gastos de la compra no están incluidos en el precio. Normalmente son entre 8-10%

<https://www.idealista.com/inmueble/87165576/>

1/2

2023

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	5/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0b234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

del precio de la vivienda para las compraventas de segunda mano y entre 10-12% en las viviendas a estrenar. Puede ser un poco más si el precio de la vivienda es muy bajo o si el comprador compra con una hipoteca.

Los gastos se componen de: Impuestos sobre transmisiones patrimoniales del 6,5% sobre el precio de compraventa para las propiedades de segunda mano y 8% de impuestos sobre el precio de compraventa para propiedades a estrenar (primera venta). Además de esto, el comprador deberá pagar los gastos de notaría, registro de la propiedad y honorarios de gestoría o abogados en su caso.

No obstante, el comprador recibirá una descripción detallada sobre los gastos de adquisición de la propiedad que desea comprar."

### Características básicas

82 m<sup>2</sup> construidos  
2 habitaciones  
1 baño  
Plaza de garaje incluida en el precio  
Segunda mano/buen estado

Trastero  
Orientación este  
Construido en 2002  
Calefacción central  
Certificación energética: en trámite

### Edificio

Planta 4ª exterior  
Con ascensor

### Ubicación

alcalde diaz saavedra, 24  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	6/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



idealista

Particular  
Javier📞 669 671 168  
Anuncio: 37022743

Nota personal

## Piso en venta en avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 23

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**251.000 €**107 m<sup>2</sup> | 3 hab. | 3ª planta exterior con ascensor | Garaje opc. 27.000 €

### Comentario del anunciante

"Vendo piso de 100 metros cuadrados útiles en avenida marítima 1 línea con vistas al mar calle alcalde diaz Saavedra buena comunidad y muy tranquilo 3planta dormitorio principal con baño incluido y dos dormitorios con otro baño un salón y una cocina. Se vende totalmente vacío salvo los muebles de la cocina. Abstenerse inmobiliarias e intermediarios Gracias."

### Características básicas

107 m<sup>2</sup> construidos, 100 m<sup>2</sup> útiles  
3 habitaciones  
2 baños  
Plaza de garaje por 27.000 € adicionales

### Edificio

Planta 3ª exterior  
Con ascensor

### Ubicación

<https://www.idealista.com/inmueble/37022743/>

1/2

2025

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAYSkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	7/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAYSkw==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0b234

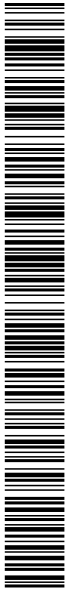
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

Piso en venta en avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 23, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 23  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0b234



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/37022743/>

2/2

2026

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	8/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

# idealista

Profesional  
tupisoenlaspalmas ..

Tupisoenlaspalmas...  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 **928 195 539**  
Ref.: V38662



Nota personal

## Piso en venta en Espirito Santo, 9

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**380.000 €**

146 m<sup>2</sup> | 3 hab. | 1ª planta exterior sin ascensor

### Comentario del anunciante

"Vivienda en la mejor zona de Las Palmas, detrás de La Catedral de Santa Ana. La vivienda se encuentra en un primer piso y se distribuye en cuatro dormitorios, uno de ellos ahora mismo está habilitado como despacho, dos baños completos, cocina, salón comedor muy amplios. La cocina está amueblada tal y como se ve en las fotos con electrodomésticos de última generación. La cocina tiene también una despensa. La vivienda está reformada con mucho gusto. Tiene una azotea con unas vistas espectaculares. La vivienda tiene una zona muy amplia de servicios tales como cafetería, colegios, guaguas, despachos de abogados y diversos centros culturales.. . LOS GASTOS E IMPUESTOS NO ESTÁN INCLUIDOS. LOS DATOS EXPUESTOS SON MERAMENTE ORIENTATIVOS Y PUEDEN ESTAR SUJETOS A ERRORES U OMISIONES INVOLUNTARIAS."

### Características básicas

146 m<sup>2</sup> construidos, 132 m<sup>2</sup> útiles  
3 habitaciones  
2 baños

### Edificio

Planta 1ª exterior  
Sin ascensor

<https://www.idealista.com/inmueble/81510093/>

1/2

2027

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	9/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

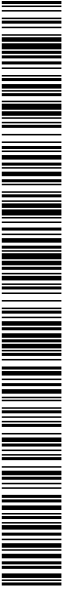
Piso en venta en Espirito Santo, 9, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Segunda mano/buen estado Certificación energética: **G**  
Orientación sur (IPE no indicado)

### Ubicación

Espirito Santo, 9  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c234



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/81510093/>

2/2

2028

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	10/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

idealista

Profesional  
CENTURY 21 GuinguadaCENTURY 21 Guini...  
Las Palmas De Gran  
Canaria☎ 928 195 372  
Ref.: 0019-00995

Nota personal

## Piso en venta en avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**138.000 €**67 m<sup>2</sup> | 2 hab. | 2ª planta exterior sin ascensor

### Comentario del anunciante

"Luminoso piso con vistas al mar al lado del Mercado de Vegueta, se trata de la última planta de un edificio de dos alturas, sin ascensor. Está distribuido en 2 habitaciones, 1 baño, salón y cocina independiente. Además cuenta con derecho al 50% de la azotea, con una habitación(7.5m2) y cuarto lavadero/baño privado(2.5m2). La cocina y las carpinterías de ventanas y puertas interiores han sido actualizadas recientemente. Ideal para uso habitual o como inversión, cerca de todos los servicios y transportes, a pocos minutos de Triana. No dejes escapar esta oportunidad. (ref: 0019-00995)."

### Características básicas

67 m<sup>2</sup> construidos  
2 habitaciones  
1 baño  
Segunda mano/buen estado

Orientación este  
Certificación energética: no  
indicado

### Edificio

Planta 2ª exterior  
Sin ascensor

### Ubicación

<https://www.idealista.com/inmueble/89392682/>

1/2

2029

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	11/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c24

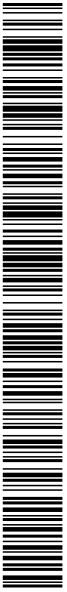
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

Piso en venta en avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0b234



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/89392682/>

2/2

2030

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	12/184

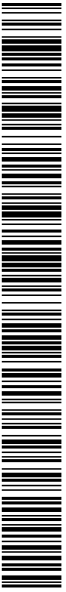


rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==



DOCUMENTO Nº 2: Estudio de mercado de viviendas plurifamiliares.

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c234



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	13/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

idealista

Profesional  
CENTURY 21 Guinguada



CENTURY 21 Guini...  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 195 372  
Ref.: 0019-00988



Nota personal

## Garaje en venta en calle Doctor Chil

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**22.000 €**

Plaza para coche grande | 12 m²

### Comentario del anunciante

"¿Cansado de dar vueltas en busca de un aparcamiento por el cual además tienes que pagar? Aprovecha esta oportunidad para invertir en tu tiempo y disfruta de esta amplia plaza de garaje en pleno centro de Vegueta.

La plaza cuenta con 17m2 y se sitúa en el sótano -1. Los vehículos acceden por el número 45 de la C/ Espíritu Santo y además los propietarios pueden entrar y salir por el número 24 de la calle Dr. Chil.

No dudes en contactar conmigo para ampliar información y hacer una visita en cuanto se pueda.

Muchas gracias. (ref: 0019-00988)."

### Características básicas

<https://www.idealista.com/inmueble/89073993/>

1/2

2032

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	14/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

Garaje en venta en calle Doctor Chil, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Plaza para coche grande 12 m<sup>2</sup>

### Ubicación

Calle Doctor Chil  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0b234



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/89073993/>

2/2

2033

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	15/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==



**A TERCEROS  
COMPLETO**  
DESDE  
SOLO



MIS ANUNCIOS

PUBLICAR ANUNCIOS

Ej.: bmw airbag madrid

BUSCAR

Milanuncios &gt; Inmobiliaria &gt; Plazas de garaje &gt; Venta de garajes en Las Palmas De Gran Canaria

## PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)

**24.200 €**

**Solvía Inmobiliaria**  
Profesional

Mensaje

Llamar

DENUNCIAR ESTE ANUNCIO

Ref: 335316468 Profesional OFERTA

- Venta de garajes en Las Palmas De Gran Canaria (LAS\_PALMAS)

Zona especial C/ Doctor Nuez Aguilar. Ref: A0-79059-0002. Encuentra Garajes en venta o alquiler en Palmas de Gran Canaria con Solvía. Te ofrecemos la mejor selección para que encuentres el garaje que mejor se adapta a ti. Garaje con una superficie aproximada de 10 m<sup>2</sup>. Ubicado en zona céntrica de la población, cerca de las playas. En Solvía ponemos a tu alcance de forma rápida y sencilla todo tipo de Garajes en Palmas de Gran Canaria. Encuentra el tuyo. Ascensor. CE: G

10m<sup>2</sup> 2.420 €/m<sup>2</sup>

VER MAPA

### Servicios Adicionales

Calcula tu cuota



### ESTADÍSTICAS 04-02-2020

**656** **1**  
Veces listado Contactos  
**2** **2**  
Veces compartido Veces favorito  
**0**  
Renovados

VER MÁS ESTADÍSTICAS

Comparte este anuncio

[https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm)

1/2

2034

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	16/184



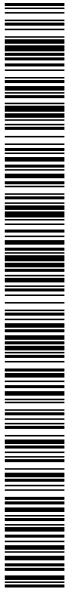
rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c24



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

fc Ver en fotocasa

Precio medio zona Noticias

Más anuncios en la zona



A TODO RIESGO DESDE SOLO



Síguenos



CONDICIONES DE USO POLÍTICA DE PRIVACIDAD POLÍTICA DE COOKIES CONTACTAR SALA DE PRENSA

Milanuncios es parte de Adevinta junto con:

fotocasa habitacalia.com infojobs.net coches.net motos.net vibbo.com

Copyright © 2020 Adevinta Spain S.L.U. Tablón de anuncios gratis

[https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm)

2/2

2035

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	17/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

# idealista

Particular  
Natalia

El anunciante  
prefiere ser  
contactado solo  
por correo.  
Anuncio: 37325100



Nota personal

## Garaje en venta en calle Juan de Quesada s/n

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**27.000 €**

Plaza para coche grande | 10 m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Vegueta particular vende plaza de garaje, en planta sótano de edificio, fácil acceso a la carretera general, a tan sólo 5 minutos caminando de la zona comercial de Triana y Vegueta.

Abstenerse inmobiliarias e intermediarios."

### Características básicas

Plaza para coche grande  
10 m<sup>2</sup>

Cubierta  
Con ascensor

### Extras

Puerta automática de garaje

### Ubicación

Calle Juan de Quesada s/n  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/37325100/>

1/1

2036

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	18/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0b234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



idealista

Promotora  
Departamento comercialEdificios Singulares  
Las Palmas De Gran  
Canaria📞 928 926 881  
Anuncio: 87624212

Nota personal

## Garaje en venta en calle Juan de Quesada, 19

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

32.607 €

Obra nueva

Plaza para coche grande | 15 m<sup>2</sup>

### Características básicas

Plaza para coche grande Con ascensor  
15 m<sup>2</sup>

### Ubicación

Calle Juan de Quesada, 19  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

Pertenece a esta promoción

### 📍 Obra nueva Ponce de León, Edificios Singulares

Desde 195.321 €

Pisos de 1 y 2 habitaciones y garajes

<https://www.idealista.com/inmueble/87624212/>

1/4

2037

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	19/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

# Tu Volvo Online de forma segura

Vegueta, Las Palmas... X







33.000 €




12 m<sup>2</sup> 2.750 €/m<sup>2</sup>

Garaje en Calle Reyes Católicos, 20,  
Vegueta

Se vende PLAZA DE GARAJE de 12 m<sup>2</sup>, situada en el Barrio de Vegueta en la Calle Reyes Católicos. Zona céntrica, cerca de los Juzgados, Centro de Salud y

Contacta con el anunciante




 Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/garaje/las-palmas-de-gran-canaria/puerta-automatica/149837581/d?RowGrid=2&tti=1&opi=300>

1/3

2038

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	20/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0a234

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Acepto las [condiciones de uso](#), la [información básica de Protección de Datos](#) y dar me de alta en fotocasa

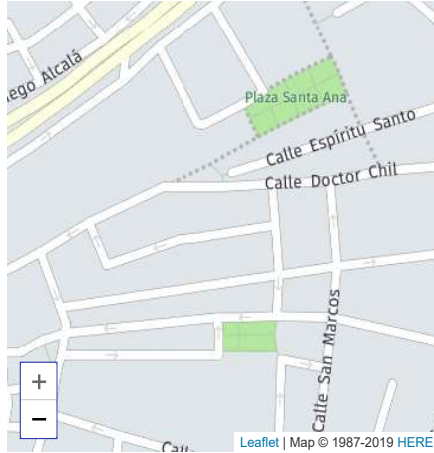
Puerta Automática

Contactar

[Ver teléfono](#)

Particular: Anuncio Particular

Calle Reyes Católicos, 20, Vegueta



Schibsted Classified Media Spain, S.L. no se responsabiliza de los errores que la información mostrada a continuación pueda contener. La posición en el mapa puede ser aproximada por deseo del anunciante. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.



Pide tu presupuesto para reformar este inmueble

Contacta con el anunciante

Anunciante

**Particular:**  
Anuncio Particular

Teléfono  
[Ver teléfono](#)

Referencia  
Referencia fotocasa  
149837581

Me gustaría recibir más información de este anuncio

Tu nombre

Tu e-mail (obligat

Tu teléfono

Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/garaje/las-palmas-de-gran-canaria/puerta-automatica/149837581/d?RowGrid=2&tti=1&opi=300>

2/3

2039

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	21/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

e006754d11c04173ec07e52ca0a0c24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Promotora  
Departamento comercialEdificios Singulares  
Las Palmas De Gran  
Canaria📞 928 926 881  
Anuncio: 87624196

Nota personal

**Garaje en venta en calle Juan de Quesada, 19**

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**33.951 €****Obra nueva**Plaza para coche grande | 15 m<sup>2</sup>**Características básicas**Plaza para coche grande      Con ascensor  
15 m<sup>2</sup>**Ubicación**Calle Juan de Quesada, 19  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

Pertenece a esta promoción

**📍 Obra nueva Ponce de León, Edificios Singulares**Desde **195.321 €**

Pisos de 1 y 2 habitaciones y garajes

<https://www.idealista.com/inmueble/87624196/>

1/4

2040

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	22/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

e006754ed11c04173ec07e52ca0a0c24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

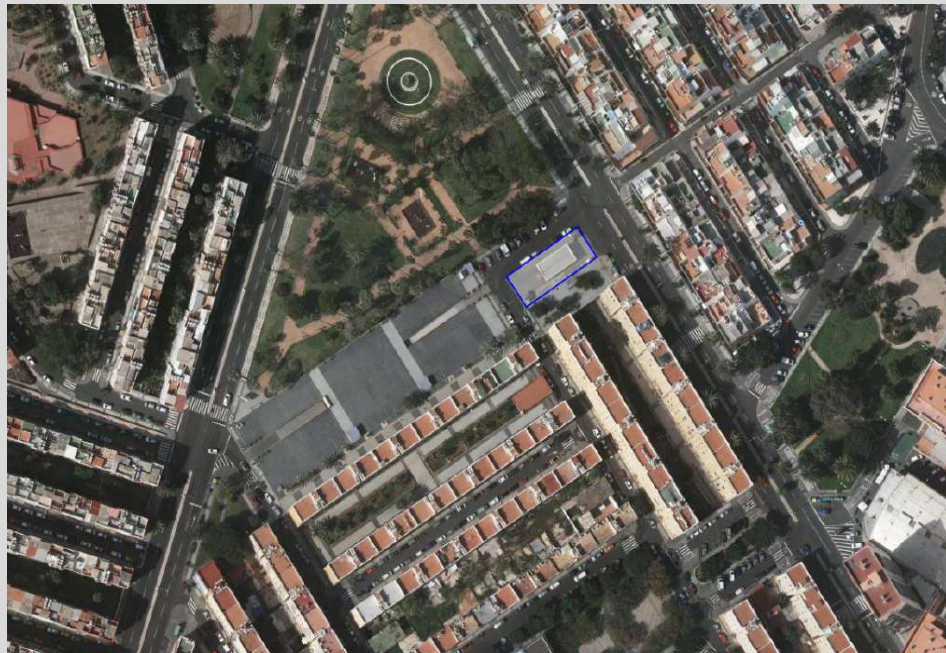
X006754ed10504a2c307e508e9a0d24



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## ANEXO 2

### INFORME DE VALORACIÓN DE PARCELA CALIFICADA COMO ESTACIÓN DE SERVICIO situada en Calle Obispo Romo, Escaleritas, T.M. Las Palmas de Gran Canaria



EXP\_899.2020\_02

1

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

2041

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	23/184

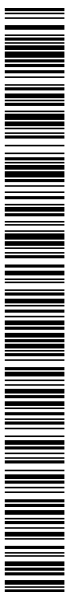


rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

INDICE

1. DESCRIPCIÓN
2. SUPERFICIE A EXPROPIAR Y FECHA DE VALORACIÓN
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Datos urbanísticos del Ámbito Espacial Homogéneo
  - 6.2. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.3. Valor de Mercado
  - 6.4. Cálculo de la inversión
  - 6.5. Información de mercado
  - 6.6. Información de la explotación
  - 6.7. Amortización
  - 6.8. Renta Neta Imputable
  - 6.9 Tipo impositivo
  - 6.10 Tasa de actualización
  - 6.11 Flujos de caja
  - 6.12. Coeficiente K
  - 6.13. Valoración suelo urbanizado
7. VALOR DE TASACIÓN

X00675ead10504a2c307e508e9a0d24



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	24/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==



## I. DESCRIPCIÓN

### Denominación:

VALORACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A ESTACION DE SERVICIO (valoración 6-2-a del Convenio Urbanístico Expropiatorio)

### Descripción registral de la finca:

#### Finca registral nº 92.307:

URBANA.- PARCELA de forma rectangular, denominada "Gasolinera Parque Hermanos Millares", en la calle Obispo Romo del término municipal de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Ocupa una superficie de cuatrocientos noventa y ocho metros con ochenta y seis decímetros cuadrados (498,86 m²).

#### Linda:

Norte, con la calle Obispo Romo;

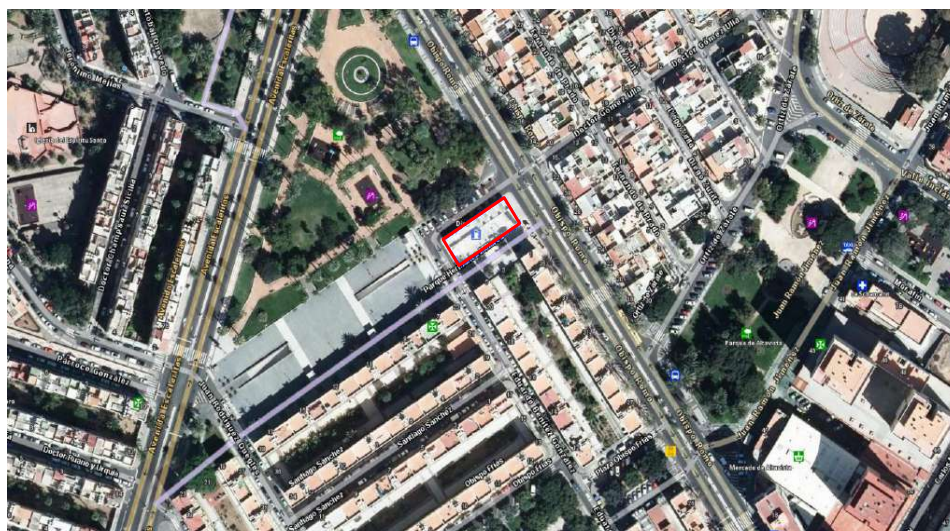
Sur, con la calle Eduardo Benítez González;

Este, con calle Parque Hermandado Millares;

Oeste, con calle Parque Hermandado Millares.

### Situación:

Calle Obispo Romo, calle Eduardo Benítez González y calle Doctor Gómez Ulla, Parque Hermanos Millares, Escaleritas, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.



### Referencia registral:

Según Nota simple registral aportada de fecha 9 de julio de 2.015, la parcela en la que se ubica la Estación de servicio se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 5 de Las Palmas de Gran Canaria, bajo el número de finca 92.307:

R.P. Nº 5 de Las Palmas de Gran Canaria				
FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
92.307	2.927	980	59	2ª

3

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

2043

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	25/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==

X006754ed105040a2c307e5080a0024

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Titular:**

DISA CORPORACIÓN PETROLÍFERA S.A., con C.I.F. A-38.445.839, 100% (totalidad) del pleno dominio.

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, la referencia catastral de la parcela registral es la siguiente:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
Comercial	7101201DS5170S0001FT	498,00 m <sup>2</sup>	118,00 m <sup>2</sup> (*)

(\*) La superficie construida se corresponde con la ampliación de la gasolinera del año 2.017

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
7101201DS5170S0001FT

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL OBISPO ROMO GASOL PQ HNOS MILLARES  
38011 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO PRINCIPAL: Comercial      AÑO CONSTRUCCIÓN: 2017

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 118

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL OBISPO ROMO GASOL PQ HNOS MILLARES  
[LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 118      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): 499      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Capano	Espesura	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	1	00	01	75
SOPORT. 50%	1	00	02	43

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

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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

Lunes, 25 de Mayo de 2020

**2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN**

La superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con la finca registral 92.307 descrita anteriormente, en concreto, **asciende a 498,86 m<sup>2</sup> calificados como Estación de Servicio (ES)**, tal como veremos en el siguiente apartado.

REFERENCIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> )
ESTACIÓN DE SERVICIO	498,86 m <sup>2</sup>

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	26/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==

X006754ed105040a2c307e5080a0024

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La fecha de referencia de esta valoración es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2.013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, “Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas”, donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2.013.



PARCELA A VALORAR

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

En relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO en el área conocida como “ESCALERITAS” del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.** El suelo de referencia se encuentra clasificado en la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación, aprobada definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2.012.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	27/184

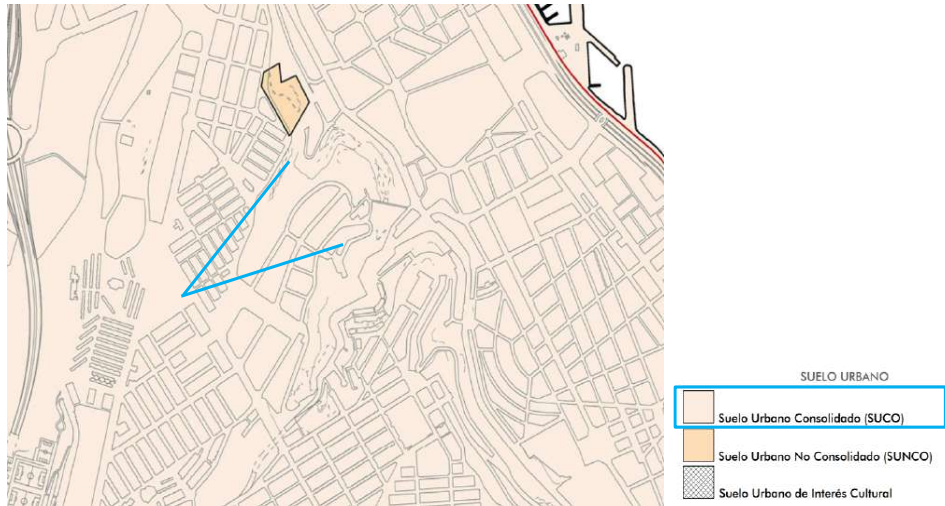


rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

X006754ed10504a2c307e508e0a024

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





En cuanto se refiere a su calificación urbanística, el inmueble se encuentra destinado a **ESTACIÓN DE SERVICIO (ES)**, según los planos de Regulación del Suelo y la Edificación (plano RS 15-P) del Plan General antes citado.



DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES	
AP	Aparcamiento en Edificio
ES	Estación de Servicio
PT	Plataforma de Tránsito
VV	Zona Viana Verde
ZL	Zona Libre en Asentamiento Rural
DT	Dotacional en Asentamiento Rural

A efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su clasificación urbanística y puesto que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	28/184



X006754ed10504a2c307e508a0a024

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

#### 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

##### TR Ley de suelo RDL 2/2008

###### Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

###### Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosa.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

###### 2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	29/184



X006754ad10504a2c307e508e9a0d24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosa, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	30/184
 rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==			

X00675had10504a2c307e508a0a024

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.
2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.
3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.
4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.
5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

**Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.**

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_p}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	31/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

X006754e4105040a2c307e508e0a0d24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

$V_v$  = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

$K$  = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente  $K$ , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

$V_c$  = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, 11 de noviembre de 2.013, es de aplicación el Texto de la Ley del suelo de 2.008 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

En la estipulación 2 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, el Ayuntamiento se compromete a transmitir la parcela situada en Obispo Romo.

Ya que **este suelo** sobre el que se asienta la estación de Servicios es de propiedad municipal y es el **bien que se va a transmitir**, mientras que la estación de Servicios es de DISA, **SOLO HAY QUE VALORAR EL SUELO COMO NO EDIFICADO**. Tal como recoge el artículo 24.1. del texto refundido de la Ley de Suelo, el suelo ha de valorarse por el **método residual estático, aplicando la edificabilidad asignada por la ordenación urbanística el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente**.

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Tal como recoge el artículo 20 del Reglamento de valoraciones, se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.

La parcela objeto de este informe está calificada como Estación de Servicio, donde es de aplicación la **norma para parcelas calificadas con uso estación de servicio**.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	32/184



X006754ad105040a2c307e5080a0024

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación vigente en el momento de la valoración (año 2.013) establece la siguiente ordenanza: **NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO.**

### NORMA ES

**Uso cualificado:** Estación de Servicio

**Usos complementarios:** Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio o Local Comercial de Tipo I y Taller de Automoción Tipo II.

**Edificabilidad:** 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (primeros 2.000 m<sup>2</sup>) y 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (superficie restante).

**Altura máxima:** 2 plantas.

En la parcela se encuentra construida una estación de servicios que cumple con los parámetros anteriores y cuya superficie construida (109,87 m<sup>2</sup>) es prácticamente coincidente con la edificabilidad máxima permitida (124,71 m<sup>2</sup>cc).

## 6.2 DATOS DE LA ESTACION DE SERVICIOS

La documentación registral disponible no establece superficies construidas mientras que, de la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de los bienes inmuebles de la Sede Electrónica del Catastro, se desprende que la superficie construida catastral se corresponde con la ampliación de la gasolinera del año 2.017, no correspondiéndose con la superficie a valorar a fecha de referencia 2.013.

En la consulta de la fototeca de la web IDECanarias (Gobierno de Canarias) se observa que, en el año 2.013, la Estación de Servicio de Gasolinera constaba de marquesina y pequeña tienda de una sola planta, estando el resto de la parcela destinada a espacio de tránsito de vehículos.



11

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

2051

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	33/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

X006754ad10504a2c307e508a0a024

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Las siguientes superficies se han extraído de las tasaciones aportadas al Convenio, coincidentes con las superficies consolidadas en el año 2.013 según medición ortofoto de ese año:

ESTACION DE SERVICIO	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )
MARQUESINA	105,87 m <sup>2</sup>
CASETA DE VENTA	4,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>109,87 m<sup>2</sup></b>

Cuenta con 3 depósitos de 10.000 litros y un depósito de 30.000 litros y 2 surtidores con 4 mangueras.

Tras consulta de la fototeca de la web IDECanarias, se desprende que el año de construcción de la estación de servicios data de 1.966, contando únicamente con surtidores. Se observa que en el año 1.975 se construyó la marquesina, por lo que la antigüedad de lo que en el año 2.013 estaba construido es de 38 años.



En cuanto al estado de conservación, éste se ha verificado mediante las imágenes que constan en las tasaciones aportadas al Convenio, de las que se desprende un estado de conservación normal.



Código Seguro de verificación: rG0cmECCOP7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	34/184



rG0cmECCOP7K7JNtUAySkw==

X006754ed10504a2c307e508a0a024

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Se ha considerado que la estación de servicio presenta reformas datadas en 1.998 por lo que la **antigüedad de cálculo es de 15 años (ref. 2013)**.

### 6.3. VALOR DE MERCADO

Para establecer el valor de venta se realiza un **estudio de mercado estadísticamente significativo** de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables.

Debido al uso del inmueble, este es, Estación de Servicios, **no existen suficientes muestras comparables** que establezcan el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración.

Por tanto, y puesto que el inmueble es susceptible de producir **rentas se aplica el METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS para determinar el valor de mercado de este inmueble.**

### 6.4. CALCULO DE LA INVERSIÓN

#### 6.4.1 COSTES DE CONSTRUCCIÓN

##### EDIFICACIÓN

##### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

$$\text{MBC2 (2.013)} = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2.$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,40 y 0,15, establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción ESTACIONES DE SERVICIO, categoría tipo de construcción media 2.3.1.3 y OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR categoría tipo de construcción media 10.3.2.4

$$\text{MBC2 Est. Serv. (2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,40 = 937,48 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 Obras Urb. (2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 100,45 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

<b>V<sub>Cp</sub> ESTACIONES DE SERVICIO (PC)</b>	<b>937,48 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V<sub>Cp</sub> OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR (PC)</b>	<b>100,45 €/m<sup>2</sup></b>

COSTES AÑADIDOS representan un 17,00 % sobre el PEM e incluyen:

- Control de calidad y seguros obligados.
- Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.
- Licencia de obras.
- Registro, notario, impuestos.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	35/184



X006754d1f0504a2c307e508e0d024

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**RESUMEN DE COSTES TOTALES (Vc)**

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) URBANIZACIÓN INTERIOR
Coste construcción (PC)	937,48 (€/m <sup>2</sup> cc)	100,45 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	131,26 (€/m <sup>2</sup> cc)	14,06 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (Vc)</b>	<b>1.068,83 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>114,51 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Por otro lado, según la situación actual del inmueble (Terminado), edad y conservación (reforma estimada hace 20 años), se aplicará un coeficiente de depreciación física por elemento considerado. En este caso, el coeficiente corrector:

Coef. Corrector	1
Depreciación estimada	57,14%

Y los cálculos del coste de construcción se reflejan en el siguiente cuadro:

EDIFICIO	Sup. Adoptada (m <sup>2</sup> c)	C. Const. Unit. (€/m <sup>2</sup> c)	C.C.Unit.Adopt. (€/m <sup>2</sup> c)	Gtos.Generales (€/m <sup>2</sup> c)	Depreciación
ESTACION DE SERVICIO TOTAL	109,87	1.068,83	937,57	131,26	57,14%
ELEMENTOS					
URBANIZACION Y OBRA CIVIL	499,00	114,51	100,45	14,06	57,14%

Debido a la imposibilidad de medición del elemento Depósito y Surtidores, el cálculo de su coste de construcción se ha hallado según su capacidad y función. Se ha establecido una vida útil igual al del inmueble y su coste de construcción, incluida la parte proporcional de obra civil y albañilería, es el siguiente:

**DEPÓSITOS Y TANQUES**

TANQUE	Capacidad (litros)	Antigüedad	Depreciación	Valor Inicial (€/l)	Valor a nuevo (€)	Valor Actual (€)
Nº 1	10.000,00	20	57,14%	0,30	3.000,00	1.285,80
Nº 2	10.000,00	20	57,14%	0,30	3.000,00	1.285,80
Nº 3	10.000,00	20	57,14%	0,30	3.000,00	1.285,80
Nº 4	20.000,00	20	57,14%	0,30	6.000,00	2.571,60
<b>TOTAL</b>	<b>50.000,00</b>				<b>15.000,00 €</b>	<b>6.429,00 €</b>

**SURTIDORES**

SURTIDOR	Antigüedad	Depreciación	Valor a nuevo	Valor Actual
1 (4 mangueras)	20	57,14%	32.000,00 €	13.715,20 €
2 (4 mangueras)	20	57,14%	32.000,00 €	13.715,20 €
<b>TOTAL</b>			<b>64.000,00</b>	<b>27.430,40 €</b>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	36/184





## TOTAL, DEPÓSITOS Y SURTIDORES

Suma Total Tanques y Surtidores. Valor a nuevo	79.000,00 €	
Pérdida Valor por Depreciación	45.140,60 €	57,14%
Suma Total Tanques y Surtidores. Valor Actual	<b>33.859,40 €</b>	

Por tanto, la inversión inicial y depreciada, en edificios y elementos es:

Costes Construcción Total	232.135,37 €
Gastos Generales Totales	21.438,95 €
Coste Construcción a Nuevo Total	253.574,32 €
Coste Construcción Total Depreciado	<b>108.681,95 €</b>

### 6.4.2 CÁLCULO DEL COSTE DE LAS INVERSIONES FUTURAS.

En los Flujos de Caja operativos hay que tener en cuenta la inversión en reformas y en mobiliario de la explotación a lo largo de su vida útil. Se estima que la inversión será un porcentaje sobre el coste de construcción del edificio cada vez que se produzcan. Estos datos vienen reflejados en la tabla siguiente:

CUADRO DE INVERSIONES FUTURAS						
Concepto	Porcentaje sobre Coste Construcción	Importe	Nº Periodos	Periodo en el que se realiza la inversión (años)		
Mobiliario	2,00%	5.345,28 €	2	6	11	
Reformas	4,00%	10.690,56 €	3	4	8	13
<b>TOTAL INVERSIONES</b>		<b>42.762,22 €</b>	<b>5</b>			

Todas estas inversiones futuras tendrán, del mismo modo que el edificio, una amortización anual desde el momento en que comience su vida útil.

### 6.5 INFORMACIÓN DE MERCADO

#### ANTECEDENTES.

Se ha considerado que el mercado comparable está constituido por inmuebles de las mismas características situadas en zonas cercanas. Tras el estudio de este mercado, se ha encontrado una oferta de similares características en el que los precios de los servicios se situarían cercanos a los del inmueble valorado.

#### OFERTA.

Escasa para inmuebles de similares características y categoría. La oferta de servicios similares en la zona es Media.

#### DEMANDA.

Baja para inmuebles de similares características y categoría. La demanda de servicios similares en la zona es Media.

#### RELACIÓN OFERTA - DEMANDA.

Pequeña desviación en favor del ofertante ya instalado debido al control que por parte de la administración se lleva a cabo en inmuebles de este tipo y debido a que la gasolina es un bien con una

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	37/184



elasticidad baja. No obstante, la relación se está equilibrando lentamente en los últimos años debido a la introducción de medidas liberalizadoras del sector y a las energías competidoras.

**VALORES MEDIOS HOMOGENIZADOS.**

Para obtener los valores, se ha dispuesto de las ratios medios del sector. Se considera suficiente como punto de partida para realizar la valoración de la explotación económica, aunque los datos deberán ser homogeneizados al calcular los flujos de caja ya que en los precios de los servicios se deberán tener en cuenta otros factores que los condicionan, como accesibilidad, visibilidad, zona, calidad, etc. En este caso concreto, tanto los precios como la ocupación se han estimado en base a datos medios obtenidos, debido a su situación y calidad.

**6.6 INFORMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN**

NEGOCIO EXPLOTADO: Estación de Servicios  
CALIDAD DEL NEGOCIO: Media

Se utiliza el método de actualización de rentas para calcular un valor técnico que se denominará valor por actualización para determinar el valor de mercado. De esta forma, se aplicará el método de actualización conforme a lo especificado en los artículos 25 a 33 de la Orden ECO 805/2003.

Aplicando el artículo 30 de dicha orden, se han utilizado las ratios medios, corregidos según la localización del inmueble, las características particulares y las perspectivas económicas del sector, además de las cuantías propias de la explotación, si procede. El Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

Otro aspecto a tener en cuenta es el Efecto del Escudo Fiscal de los Intereses. El concepto hace referencia a la estrategia para reducir los impuestos mediante desgravaciones fiscales ya que el pago de los intereses de la deuda es un gasto desgravable que servirá para reducir el pago de impuestos. Es por ello que en el presente informe se ha optado por aplicar el Escudo Fiscal en la estimación de la tasa impositiva media que se aplicará en la tabla de flujos de caja, aparte de incluir otras desgravaciones por otros conceptos complementarios.

En el estudio financiero siguiente no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el igic, ni la inflación (por ser valores constantes), por tanto, la generación de los ingresos y gastos sólo dependerá del nivel de consumo y del precio fijado. Además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

INGRESOS.

Para realizar el informe se ha optado por utilizar las ratios medios del sector para inmuebles de similares características y ubicación. Se han estimado los ingresos homogeneizando datos comparables y dependiendo del nivel de consumo, del precio fijado y de los servicios complementarios que proporciona el inmueble.

Para fijar la demandan se ha acudidos a los datos y gráficas del INE población de Las Palmas de Gran Canaria, de la página virtual Geoportal, Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y turismo.

Código Seguro de verificación:rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	38/184



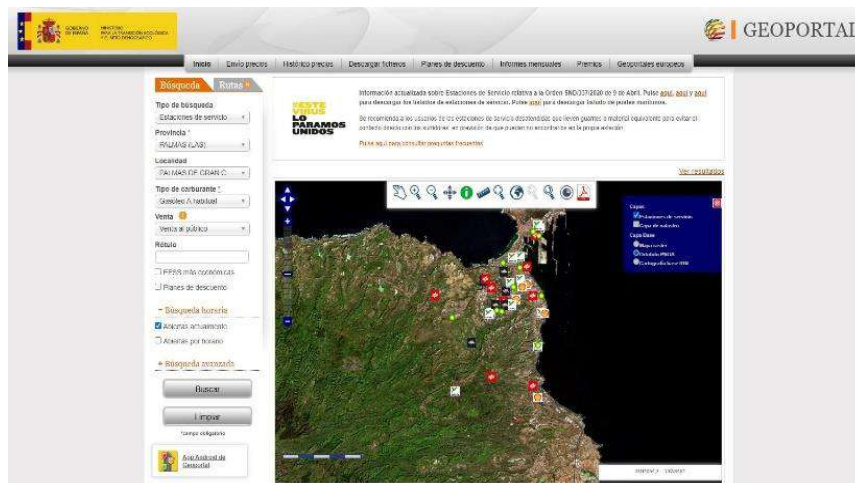
rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

X006754ed105040a2c307e508e0a0024

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Asimismo, se ha comprobado que existen 51 gasolineras en Las Palmas de Gran Canaria. Fuente: Geoportal.



Conforme a los datos extraídos del IMD y las características del emplazamiento, se establece que **al día reposta una media de 200 vehículos, y que lo harán por unos 25 litros cada uno.**

Para hallar el precio medio, se ha contado con datos extraídos del informe mensual de "Precios de Carburantes y Combustibles" publicado por el Ministerio para la Transición Ecológica. Los métodos de cálculo se especifican en el mencionado boletín (<https://energia.gob.es/petroleo/Informes/InformesMensuales/Paginas/InformesMensuales.aspx>), sobre información del precio de los carburantes en las estaciones de servicio de la Provincia, y se han obtenido datos de Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES), Ministerio de Industria, Energía y turismo, con los consumos en Canarias en el año 2.013.

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	39/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==

X006754ed10504a2c307e508e0a0d24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Consumos de gasolinas, gasóleos y fuelóleos en Canarias (t)

	2013	2014	2015
<b>Gasolina</b>	<b>474.865</b>	<b>476.880</b>	<b>484.050</b>
Gasolina 95 I.O.	357.482	360.341	362.307
Gasolina 98 I.O.	117.383	116.540	121.743
<b>Gasóleo</b>	<b>733.791</b>	<b>759.003</b>	<b>775.422</b>
Gasóleo A	601.349	621.605	640.747
Gasóleo B	0	0	7
Gasóleo C	132.442	137.398	134.669
<b>Fuelóleo BIA</b>	<b>1.110.611</b>	<b>1.032.525</b>	<b>1.096.004</b>

Fuente: Corporación de Reservas Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Precio MEDIO del combustible G95 y Gasoil:

AÑO	MES	PRODUCTO	AMBITO	PVP medio mensual (c€/litro)G95	PVP medio mensual (c€/litro)GOA
2012	Agosto	G95	Las Palmas	114,2	
2012	Agosto	GOA	Las Palmas		110,4
2012	Septiembre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Septiembre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Octubre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Octubre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Noviembre	G95	Las Palmas	111,1	
2012	Noviembre	GOA	Las Palmas		111,2
2012	Diciembre	G95	Las Palmas	110,3	
2012	Diciembre	GOA	Las Palmas		109,9
2013	Enero	G95	Las Palmas	109,7	
2013	Enero	GOA	Las Palmas		108,4
2013	Febrero	G95	Las Palmas	111,8	
2013	Febrero	GOA	Las Palmas		109,3
2013	Marzo	G95	Las Palmas	112,8	
2013	Marzo	GOA	Las Palmas		109,6
2013	Abril	G95	Las Palmas	112,1	
2013	Abril	GOA	Las Palmas		107,9
2013	Mayo	G95	Las Palmas	109,0	
2013	Mayo	GOA	Las Palmas		104,7
2013	Junio	G95	Las Palmas	109,5	
2013	Junio	GOA	Las Palmas		104,5
2013	Julio	G95	Las Palmas	109,4	
2013	Julio	GOA	Las Palmas		105,1
2013	Agosto	G95	Las Palmas	111,4	
2013	Agosto	GOA	Las Palmas		106,4
<b>PRECIO MEDIO COMPUTABLE</b>				<b>112,1</b>	<b>108,87</b>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	40/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

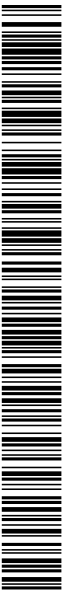
X006754ed10504a2c307e508e9a0d24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Precio MEDIO del combustible G98:**

FECHA INICIO PERIODO	FECHA FINAL PERIODO	PRODUCTO	MEDIO LAS PALMAS (c€/litro)
06/08/2012	13/08/2012	G98	121,30
13/08/2012	20/08/2012	G98	120,95
20/08/2012	27/08/2012	G98	122,22
27/08/2012	03/09/2012	G98	124,41
03/09/2012	10/09/2012	G98	125,87
10/09/2012	17/09/2012	G98	125,41
17/09/2012	24/09/2012	G98	125,53
24/09/2012	01/10/2012	G98	126,33
01/10/2012	08/10/2012	G98	123,97
08/10/2012	15/10/2012	G98	122,43
15/10/2012	22/10/2012	G98	124,12
22/10/2012	29/10/2012	G98	124,48
29/10/2012	05/11/2012	G98	123,69
05/11/2012	12/11/2012	G98	118,60
12/11/2012	19/11/2012	G98	117,28
19/11/2012	26/11/2012	G98	117,67
26/11/2012	03/12/2012	G98	118,89
03/12/2012	10/12/2012	G98	119,27
10/12/2012	17/12/2012	G98	118,66
17/12/2012	24/12/2012	G98	117,77
24/12/2012	31/12/2012	G98	116,70
31/12/2012	07/01/2013	G98	116,68
07/01/2013	14/01/2013	G98	117,14
14/01/2013	21/01/2013	G98	117,88
21/01/2013	28/01/2013	G98	118,26
28/01/2013	04/02/2013	G98	117,75
04/02/2013	11/02/2013	G98	117,87
11/02/2013	18/02/2013	G98	119,62
18/02/2013	25/02/2013	G98	120,80
25/02/2013	04/03/2013	G98	121,80
04/03/2013	11/03/2013	G98	121,88
11/03/2013	18/03/2013	G98	121,53
18/03/2013	25/03/2013	G98	119,78
25/03/2013	01/04/2013	G98	119,36
01/04/2013	08/04/2013	G98	119,74
08/04/2013	15/04/2013	G98	120,98
15/04/2013	22/04/2013	G98	121,81
22/04/2013	29/04/2013	G98	118,80
29/04/2013	06/05/2013	G98	116,96
06/05/2013	13/05/2013	G98	117,13
13/05/2013	20/05/2013	G98	117,53
20/05/2013	27/05/2013	G98	116,48
27/05/2013	03/06/2013	G98	117,40
03/06/2013	10/06/2013	G98	118,13
10/06/2013	17/06/2013	G98	117,73
17/06/2013	24/06/2013	G98	117,46
24/06/2013	01/07/2013	G98	117,16
01/07/2013	08/07/2013	G98	116,68
08/07/2013	15/07/2013	G98	116,60
15/07/2013	22/07/2013	G98	116,57
22/07/2013	29/07/2013	G98	118,32
29/07/2013	05/08/2013	G98	120,25
05/08/2013	12/08/2013	G98	120,42
12/08/2013	19/08/2013	G98	119,06
19/08/2013	26/08/2013	G98	118,94
26/08/2013	02/09/2013	G98	118,27
<b>PRECIO MEDIO G98</b>			<b>119,79</b>

X00675ead10504a2a2807e508a0a024



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	41/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

**DATOS PARA HALLAR EL PRECIO MEDIO DEL CARBURANTE**

DISTRIBUCIÓN DEL CONSUMO Y PRECIOS DE GASOLINAS EN LA ZONA				
HIDROCARBURO	CONSUMO (Kt)	PORCENTAJE	PRECIO MEDIO (€/L)	VALOR PONDERADO (€/L)
GASOLINA 95	357	33,21%	1,120 €/l	0,3719442 €/l
GASOLINA 98	117	10,88%	1,198 €/l	0,1303761 €/l
TOTAL GASOLINAS	474	44,09%		
GASÓLEO A	601	55,91%	1,080 €/l	0,6037953 €/l
GASÓLEO B	0	0,00%	€/l	0 €/l
GASÓLEO C	0	0,00%	€/l	0 €/l
TOTAL GASÓLEOS	601	55,91%		
VALOR MEDIO DEL LITRO DE CARBURANTE			1,13263 €/l	<b>1,1061 €/l</b>

**DATOS UTILIZADOS PARA LA VALORACIÓN**

DATOS DE CÁLCULO DE CARBURANTE	
1,1061 €	Precio del Carburante adoptado
200	Número de coches de media al día
25	Litros de media por coche
1.825.000,00	Litros vendidos al año
2.018.661,02 €	IMPORTE VENTA CARBURANTE

Debido a que se trata de un inmueble terminado y en funcionamiento desde hace varios años, se considera que la producción del negocio está al máximo y que las rentas futuras comienzan en el periodo actual. Por tanto, los periodos considerados y el aumento de producción serán:

Periodos	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final
Periodos	1	2	3	5	6	11	11	15
Porcentaje Producción	100,00%		100%		100%		100%	

En consecuencia, teniendo en cuenta todos los datos anteriores, el valor de cobros en Euros es:

**RESUMEN DE INGRESOS POR AÑOS:**

INGRESOS	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	0	1	2	5	6	10	11	15
CARBURANTE	2.018.661,02 €		2.018.661,02 €		2.018.661,02 €		2.018.661,02 €	
INGRESOS TOTALES	2.018.661,02 €		2.018.661,02 €		2.018.661,02 €		2.018.661,02 €	

**GASTOS**

La generación de los pagos comienza a la vez que los ingresos y están en función de éstos, de tal forma que cada gasto representa un porcentaje sobre el valor de los ingresos en un periodo. Por tanto, la generación de pagos dependerá principalmente de la cuantía de los cobros y del consumo de los productos. El porcentaje adoptado hace referencia a la economía de escala del inmueble.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	42/184



X006754ed105040a2c307e508e0a0d24

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Según la estimación adoptada, los gastos no recuperables, es decir sin inclusión de impuestos ni amortización, expresados como porcentaje sobre los ingresos antes calculados para estaciones de servicios de este tamaño con economía de escala, son los siguientes:

CONCEPTO	Periodo 1º	Periodo 2º	Periodo 3º	Periodo 4º
Aprovisionamiento	76,79%	76,79%	76,79%	76,79%
Reparación y conservación	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Prima de seguros	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Suministros	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Sueldos y salarios	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Otros	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
<b>TOTAL</b>	<b>89,84%</b>	<b>89,84%</b>	<b>89,84%</b>	<b>89,84%</b>

El resumen de gastos en Euros viene reflejado en la siguiente tabla:

GASTOS	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	0	1	2	5	6	10	11	15
Aprovisionamiento	1.550.216,54 €		1.550.216,54 €		1.550.216,54 €		1.550.216,54 €	
Reparación y conservación	14.130,63 €		14.130,63 €		14.130,63 €		14.130,63 €	
Prima de seguros	2.018,66 €		2.018,66 €		2.018,66 €		2.018,66 €	
Suministros	40.373,22 €		40.373,22 €		40.373,22 €		40.373,22 €	
Sueldos y salarios	100.933,05 €		100.933,05 €		100.933,05 €		100.933,05 €	
Otros	105.979,70 €		105.979,70 €		105.979,70 €		105.979,70 €	
<b>GASTOS TOTALES</b>	<b>1.813.651,80 €</b>		<b>1.813.651,80 €</b>		<b>1.813.651,80 €</b>		<b>1.813.651,80 €</b>	

Beneficio Bruto	205.009,22 €	205.009,22 €	205.009,22 €	205.009,22 €
Amort. y T medios anuales	24.417,18 €	24.417,18 €	24.417,18 €	24.417,18 €
<b>COSTES TOTALES</b>	<b>1.838.068,98 €</b>	<b>1.838.068,98 €</b>	<b>1.838.068,98 €</b>	<b>1.838.068,98 €</b>
% Gastos s/ingresos	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%
% Costes s/ingresos	91,05%	91,05%	91,05%	91,05%

## 6.7 AMORTIZACIÓN

Según el artículo 27.3, el Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones, las amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra. Es por ello que, dado que se ha calculado el coste de construcción y las inversiones futuras, se debe establecer la amortización anual por cada periodo.

### CUADRO DE AMORTIZACIONES

CONCEPTO A AMORTIZAR	Mínimo	Máximo	Media Adoptada	Importe anual
Edificio	50,00	100,00	55,00	2.135,13 €
Elementos	20,00	40,00	30,00	4.538,07 €
Maquinaria, Mobiliario y enseres iniciales	12,00	25,00	20,00	3.750,00 €
Otra Inversión inicial	50,00	100,00	50,00	0,00 €
Mobiliario nº1	8,33	18,00	15,00	338,10 €
Mobiliario nº2	8,33	18,00	10,00	507,15 €

21

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

2061

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	43/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

X00675ad1f0504a2c307e508a0a024

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Mobiliario nº3	8,33	18,00	10,00	
Reforma nº1	El mismo del edificio		51,00	198,88 €
Reforma nº2	El mismo del edificio		47,00	215,81 €
Reforma nº3	El mismo del edificio		42,00	241,50 €

## 6.8 RENTA NETA IMPUTABLE

Una vez estimados los flujos de caja de la explotación económica, sólo se deberán tener en cuenta los imputables al inmueble, para ello se determinarán los flujos de caja operativos y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y los equipos.

## 6.9 TIPO IMPOSITIVO

El tipo impositivo medio adoptado a largo plazo que se aplicará a los beneficios netos, teniendo en cuenta el escudo fiscal y otras desgravaciones por otros conceptos complementarios, es del 30,00% (2.013).

## 6.10 TASA DE ACTUALIZACIÓN.

La Tasa de Actualización es aquel tipo unitario que representa para el inversionista medio la diferencia entre un valor realizable hoy y este valor corregido por la tasa y realizable en el futuro, en relación con otras posibilidades de inversión en iguales condiciones de liquidez y riesgo. En dicha tasa el inversionista absorbe, entre otros, los conceptos de inflación, riesgo de la inversión, la pérdida de liquidez, la oportunidad de negocio y la presión fiscal sobre los rendimientos del capital.

Según el artículo 32 de la Orden ECO/805/2003, para las valoraciones acordes a sus criterios, el tipo de actualización se calculará sumando un diferencial positivo a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado publicado por un organismo público o por un mercado organizado. Posteriormente el resultado será convertido a términos reales mediante la aplicación de un índice de precios adecuado. Esta tasa deberá ser similar al del mercado respecto a operaciones similares y sus componentes deberán ser justificados debidamente

### Cálculo de la Tasa de Actualización.

Una vez definidas las variables, se hallarán las cuantías según los siguientes datos:

**Tasa mínima estimada del uso que se valora en este informe 2.013: 8,50%**

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	44/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

X006754e41f05040a2c307e508e0d024

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 6.11 FLUJOS DE CAJA

Años	Ingresos	Gastos	CF Bruto	Amortiz.	Inv. Bruta	Impuestos	FC Libre	FC actualiz.
1	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	7.011,30 €	- €	52.074,22 €	128.517,82 €	118.448,51 €
2	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	7.011,30 €	- €	52.074,22 €	128.517,82 €	109.168,13 €
3	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	7.011,30 €	- €	52.074,22 €	128.517,82 €	100.614,86 €
4	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	7.011,30 €	€	52.074,22 €	118.374,84 €	85.413,09 €
5	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	7.210,18 €	- €	52.014,56 €	128.577,48 €	85.505,92 €
6	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	7.210,18 €	€	52.014,56 €	123.505,99 €	75.698,21 €
7	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	7.548,28 €	- €	51.913,13 €	128.678,91 €	72.689,42 €
8	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	7.548,28 €	€	51.913,13 €	118.535,94 €	61.713,49 €
9	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	7.764,09 €	- €	51.848,39 €	128.743,65 €	61.776,34 €
10	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	7.764,09 €	- €	51.848,39 €	128.743,65 €	56.936,19 €
11	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	7.764,09 €	€	51.848,39 €	123.672,17 €	50.408,16 €
12	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	8.271,24 €	- €	51.696,24 €	128.895,80 €	48.421,01 €
13	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	8.271,24 €	€	51.696,24 €	118.752,82 €	41.115,48 €
14	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	8.512,74 €	- €	51.623,79 €	128.968,25 €	41.153,85 €
15	2.018.661,02 €	1.838.068,98 €	180.592,04 €	8.512,74 €	- €	51.623,79 €	128.968,25 €	37.929,46 €

Se ha tomado un porcentaje del mobiliario sobre el inmobiliario del 1 %

Total CFL Actualizado: 1.036.522,00 €  
 Valor reversión suelo actualizado 384.124,26 €  
 Valor reversión construcción act.: 0,00 €

<b>VAN inmobiliario hoy</b>	<b>1.420.646,26 €</b>
-----------------------------	-----------------------

El valor de mercado de la Estación de Servicio se corresponde con el Valor de Actualización Neto (VAN):

<b>V<sub>v</sub> Estación Servicio</b>	<b>1.420.646,26 €</b>
--	-----------------------

## 6.12. COEFICIENTE K

Dicho coeficiente K, se fija en un valor de 1,40, según se establece en el artículo 22.2 del RD 1492/2011, de 24 de octubre.

## 6.13. VALORACIÓN SUELO URBANIZADO

El valor del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

23

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
 Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
 928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

2063

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAYSkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	45/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAYSkw==

X006754ed10504a2c307e508a0a024

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

$$VS = (V_v / K) - V_c$$

$$VS = (1.420.646,26 \text{ €} / 1,4) - 253.574,32 \text{ €} = 761.173,00 \text{ €}$$

$$VS = 761.173,00 \text{ €}$$

SUPERFICIE DEL SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
498,86 m <sup>2</sup> s	1.525,82 €/m <sup>2</sup> s	761.173,00 €

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE SUELO URBANIZADO A 761.173,00 €**

### 7. VALOR DE TASACIÓN

Por tanto, el valor del suelo edificado asciende a:

SUPERFICIE DEL SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
498,86 m <sup>2</sup> s	1.525,82 €/m <sup>2</sup> s	761.173,00 €

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS (761.173,00 €).**

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

FAYNA M. NAVARRO GARCIA  
ARQUITECTO SUPERIOR

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	46/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

X006754ed105040a2c307e508e0a024

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL**

**Unidad origen:** (39) Dirección General de Asesoría Jurídica  
**Enviado por:** FRANCISCO ROBAINA ESPINO  
**Fecha envío:** 04/10/2021 11:46  
**Unidad destino:** (04) Servicio de Urbanismo  
**Fecha recepción:** 04/10/2021 11:46  
**Leído por:** ISABEL FALCON CRUZ  
**Fecha lectura:** 04/10/2021 13:08

**Registro entrada:** 2021 - 3390 **Registro salida:** 2021 - 7128


**Asunto:**

D.O. 24-09-2021 NOT 29-09-2021. ANEXOS 3-6 (\_022)

**Extracto:**

D.O. 24-09-2021 NOT 29-09-2021. ANEXOS 3-6 (\_022)

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	47/184
 rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==				

## Mensaje LexNET - Notificación

Fecha Generación: 29/09/2021 11:29

## Mensaje

IdLexNet	202110437691425
Asunto	Procedimiento Ordinario
Remitente	Órgano JDO. CONTENCIOSO/ADMTYO. N. 3 de Palmas de Gran Canaria, Las, Las Palmas [3501645003]
Destinatarios	Tipo de órgano JDO. DE LO CONTENCIOSO
	Oficina de registro OF. REGISTRO Y REPARTO CONTENCIOSO/ADMTYO [3501645000]
	ARTILES CAMACHO, FRANCISCO JAVIER [1419]
	Colegio de Abogados Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas de Gran Canaria
	CARDENES HORMIGA, SANDRA [196]
Colegio de Procuradores Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G Canaria	
Asesoría Jurídica Ayuntamiento Ases. Jur. Ayto. Las Palmas de Gran Canaria [3501606E00]	
Fecha-hora envío	27/09/2021 14:07:37
Documentos	Caratula.pdf (Principal) Hash del Documento: 427cb172a12d082977367afeac84b554eb9d79b73e24f8cd76946f99f063746d
	Adjunto1.pdf (Anexo) Hash del Documento: 5a33c21df864e94a26f437878b287f5900e5f5306245ac6941b5e493157761b
	Adjunto2.pdf (Anexo) Hash del Documento: 8367990c20e7279269d040fcca32a8a32156ea4658673d84b35778654fa631c8
	Adjunto3.pdf (Anexo) Hash del Documento: 4dadc7d8e1b63f77be7134b8bb346f876cad6a860e32c1bbe4b85693f1122151d
	Adjunto4.pdf (Anexo) Hash del Documento: ccf62f6009dac65b181fc98d60abbed9535abe5d5ea172adef8baddce11c969
	Adjunto5.pdf (Anexo) Hash del Documento: 13d3a08780e6a4f3bb8a5e9726a9d655585a0705e7198201bb86f792853e806
Datos del mensaje	Procedimiento Ordinario Nº 0000144/2021 NIG 3501645320210000852

## Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción

LexNET



G006754ad106040a52907e50f80a0b2cP

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

2066

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOP7K7JNtUAYSkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	48/184



rG0cmECCOP7K7JNtUAYSkw==



29/09/2021 09:59:39	Ases. Jur. Ayto. Las Palmas de Gran Canaria (Palmas de Gran Canaria, Las)	FIRMA Y ENVÍA EL RECIBI
---------------------	---	-------------------------

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



G006754ad106040a52907e50f80a0b2cP

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

2067

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	49/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==



**REMITENTE:** Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3. Las Palmas de Gran Canaria

**DESTINATARIOS**

Nombre	Nº identificador	Identificador
Ases. Jur. Ayto. Las Palmas De Gran Canaria		
Francisco Javier Artilles Camacho	1419	Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas de Gran Canaria
Sandra Cardenes Hormiga	196	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas

**DATOS DEL PROCEDIMIENTO**

NIG: 3501645320210000852  
 Orden Jurisdiccional: Contencioso-administrativo  
 Procedimiento: Procedimiento ordinario 0000144/2021

**ACTO COMUNICACIÓN NOTIFICADO**

DILIG. ORD. CONTESTACIÓN ADMINISTRACIÓN Y CODEMANDADO

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**

DOCUMENTACIÓN PROBATORIA DOCUMENTACIÓN PROBATORIA INFORME TÉCNICO - PERICIAL  
 DOCUMENTACIÓN PROBATORIA DOCUMENTACIÓN PROBATORIA INFORME TÉCNICO - PERICIAL  
 DOCUMENTACIÓN PROBATORIA DOCUMENTACIÓN PROBATORIA INFORME TÉCNICO - PERICIAL  
 DOCUMENTACIÓN PROBATORIA DOCUMENTACIÓN PROBATORIA INFORME TÉCNICO - PERICIAL

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:  
 ANA ISABEL LOPEZ DEL PESO - Letrado/a de la Administración de Justicia 27/09/2021 - 09:46:09  
 Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	50/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

G000754d4106040a52307a50180a0b20p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Sección: F  
 JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-  
 ADMINISTRATIVO Nº 3  
 C/ Málaga nº2 (Torre 1 - Planta 3ª)  
 Las Palmas de Gran Canaria  
 Teléfono: 928 11 61 67  
 Fax.: 928 42 97 13  
 Email.: [conten3lpgc@justiciaencanarias.org](mailto:conten3lpgc@justiciaencanarias.org)

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
 Nº Procedimiento: 0000144/2021  
 NIG: 3501645320210000852  
 Materia: Urbanismos y Ordenación del Territorio  
 IUP: LC2021007305

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Demandante	PEDRUZCOS OIL SL		Sandra Cardenes Horniga
Demandado	Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	Ases. Jur. Ayto. Las Palmas de Gran Canaria	
Codemandado	DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, SAU	Francisco Javier Artilles Camacho	

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

**D./Dña. ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO**

En Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha de la firma electrónica.

El precedente escrito con número de registro 3363, y documentos acompañados, únase a los autos de su razón.

Se tiene por evacuado el requerimiento efectuado por resolución de fecha 15 de septiembre de 2021 por la representación procesal del recurrente.

Continúe el trámite y con entrega del mismo, pasen las actuaciones a la Administración demandada para que la **conteste** en el plazo improrrogable de **VEINTE DÍAS** y, presente en su caso, los documentos en que directamente funde su derecho y las copias preceptivas, apercibiéndole que en caso de no verificarlo en el plazo concedido le parará el perjuicio a que hubiere lugar en derecho.

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

Lo acuerdo y firmo; doy fe.

## EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO - Letrado de la Adm. de Justicia	24/09/2021 - 13:31:19
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-35ebf6526e30b01ad2ad4e6b56c1632487009737	
El presente documento ha sido descargado el 24/09/2021 12:36:49	

1

2069

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	51/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

C006754ad114041f63007e33db0a02c01

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



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

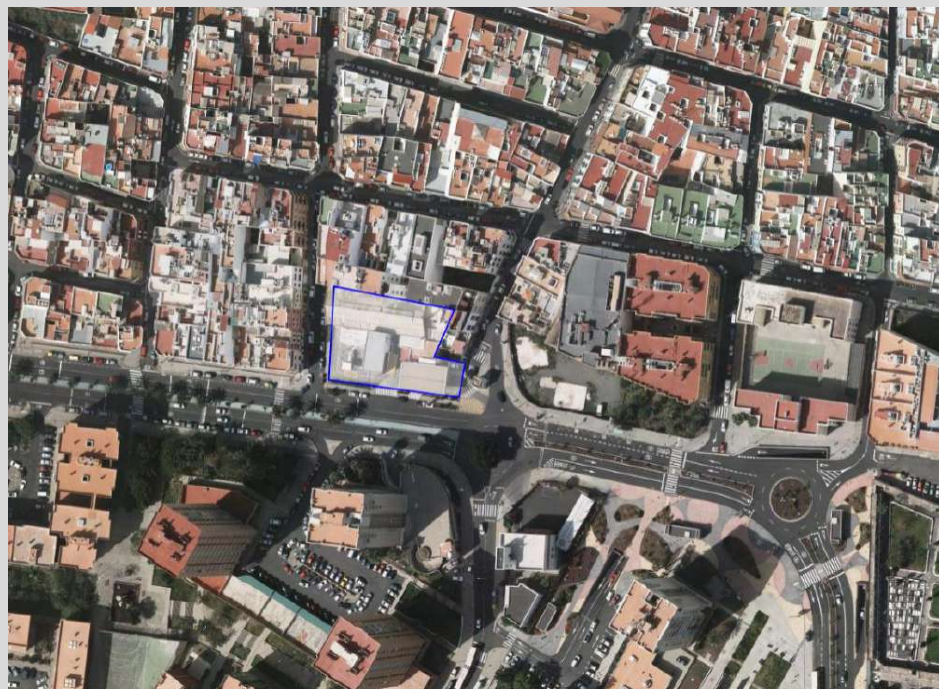
K006754d112010499807e53a10a02c1



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

### ANEXO 3

**INFORME DE VALORACIÓN  
DE PARCELA CALIFICADA COMO ESTACIÓN DE SERVICIO  
situada en Av. Eufemiano Jurado nº8, Vegueta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria**



**EXP\_899.2020\_04**

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	52/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

INDICE

- 1. DESCRIPCIÓN
- 2. SUPERFICIE A EXPROPIAR Y FECHA DE VALORACIÓN
- 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
- 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
- 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
- 6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.2. Valor de Mercado.
  - 6.3. Coeficiente K
  - 6.5. Coste de Construcción
  - 6.6. Costes añadidos
  - 6.7. Valoración suelo urbanizado
- 7. MÉTODO DE COMPARACIÓN
  - 7.1. Datos del inmueble a valorar
  - 7.2. Valor de mercado
  - 7.3 Valoración del suelo y la edificación
- 8. VALOR DE TASACIÓN

K006754e4112010499807e53a10a02c1



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	53/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

**I. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**

VALORACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A ESTACION DE SERVICIO (valoración 6-3-a del Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2.015)

**Descripción registral de la finca:**

**Finca registral nº 22.949:**

URBANA.- SOLAR EDIFICABLE situado en la Vega de San José y sitio que denominan “Placetilla de los Reyes Católicos”, de este término municipal, que ocupa una superficie de **dos mil cuatrocientos setenta y nueve metros, treinta y un decímetros (2.479,31 m²)**, y dentro del cual se encuentran **construidos los siguientes elementos:**

- a) NAVE-TALLER para vehículos (compuesta por zona de trabajo, oficinas, recepción, comedor, aseos, cámara de pintura y paños) de **superficie construida aproximada de novecientos cincuenta metros cuadrados.**
- b) BAZAR de accesorios (con dos plantas y un entrepiso), que totaliza una **superficie aproximada de doscientos ochenta metros.**
- c) ESTACION DE SERVICIO (dotada con un almacén, exposición de repuestos, aseos, oficinas y cuarto de engrase, además de surtidores con sus correspondientes techados, depósitos enterrados y accesorios), totalizando lo **construido aproximadamente setenta metros cuadrados.**
- d) Entre la nave y la gasolinera existe una estación de lavado de vehículo automática, tanto para carrocerías como para motores, con una **construcción aproximadamente de cincuenta metros cuadrados.**
- e) Los exteriores de la gasolinera vinculados a la misma (con sus isletas para surtidores, zonas verdes y accesorios pavimentados), tiene una **superficie aproximada de quinientos cincuenta metros cuadrados.**
- f) Además de todo lo reseñado, hay un aparcamiento vallado, con una **superficie aproximada de mil trescientos cincuenta metros cuadrados; las zonas exteriores vinculadas a la gasolinera y el aparcamiento (todo ello pavimentado con adoquín y vallado) una superficie aproximada de novecientos cincuenta metros; y el resto, o sea ciento setenta y nueve metros treinta y un decímetros cuadrados y cuatro mil quinientos ochenta y nueve decímetros cuadrados, destinada a jardín.**

**Linda:**

Naciente o frente, calle Reyes Católicos;  
 Poniente o espalda, calle del Doctor Nuez Aguilar;  
 Sur o izquierda entrando, calle Eufemiano Jurado;  
 Norte o derecha entrando, en parte, calle Antonio de Viana, y en parte, casa adjudicada a Don Manuel Acosta Marrero.

**Situación:**

Av. Eufemiano Jurado nº8, Reyes Católicos y calle Doctor Nuez Aguilar, Vegueta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	54/184

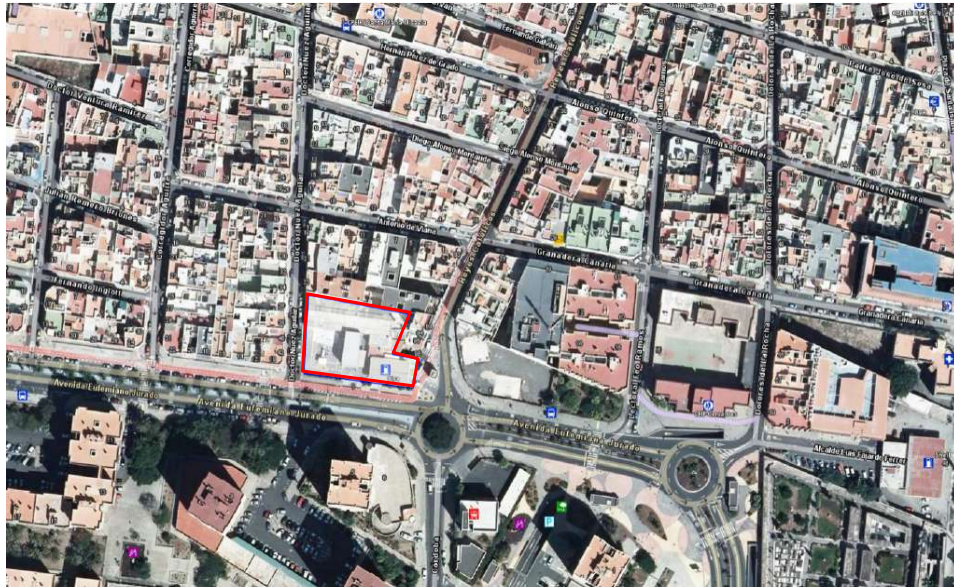


rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

K006754d1120104049907e53a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





**Referencia registral:**

Según Certificación registral aportada de fecha 2 de marzo de 2.015, la parcela en la que se ubica la Estación de servicio se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Las Palmas de Gran Canaria, bajo el número de finca 22.949:

R.P. Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria				
FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
22.949	-	385	104	6ª

**Titular:**

DISA CORPORACIÓN PETROLÍFERA S.A., con C.I.F. A-38.445.839, 100% (totalidad) del pleno dominio.

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, la referencia catastral de la parcela es la siguiente:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
Industrial	9378920DS5097N0001SR	1.973,00 m² (*)	1.347,00 m²

(\*) La superficie de parcela incluye los terrenos de dominio público situados al sur de la línea de prolongación de la alineación de la manzana situada al Oeste.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA 55/184



K006754d112010404e9807e53a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

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

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9378920DS5097N0001SR

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL EUFEMIANO JURADO 8  
35001 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

USO PRINCIPAL Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN 1978

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,00000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 1.347

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
CL EUFEMIANO JURADO 8  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 1.347 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) 1.973 TIPO DE PARCELA Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1	00	01	910
EST SERVICIO	1	00	02	209
OFICINA	1	00	03	114
OFICINA	1	01	03	114

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000

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

Martes , 26 de Mayo de 2020

459,250 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84  
459,250  
459,250

— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Topografía

K006754e4112010496907e33a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN

La superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con la finca registral 22.949 descrita anteriormente. La **superficie real de dicha finca asciende a 1.717,00 m<sup>2</sup>**, según se recoge en el informe de tasación realizado por UVE Valoraciones (exp: 13-35-00019-2). **Dicha parcela está calificada como Estación de Servicio (ES) en el año 2.013**, tal como veremos en el siguiente apartado.

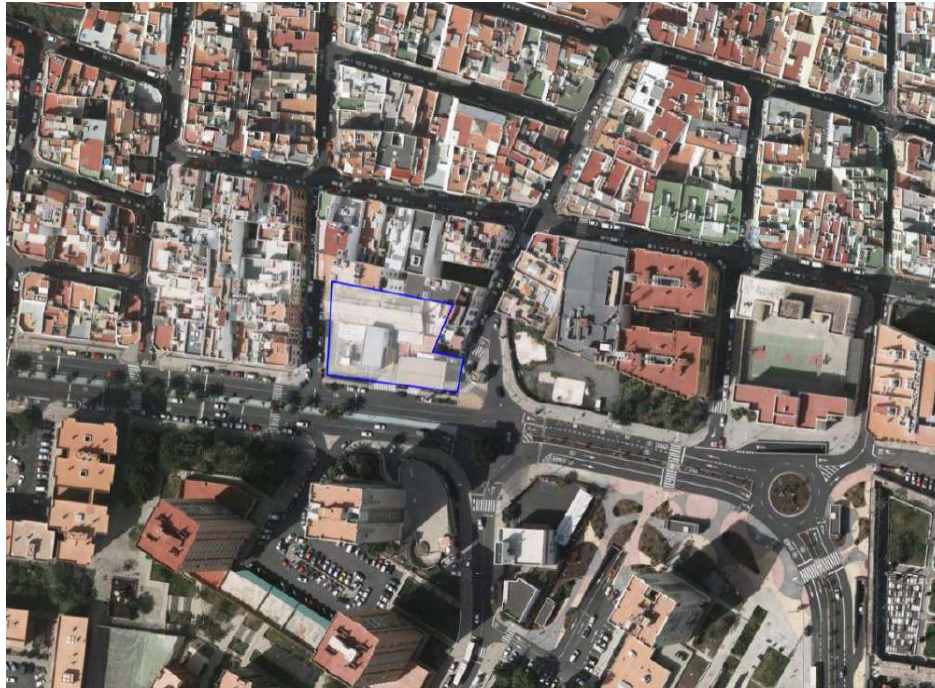
REFERENCIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> )
ESTACION DE SERVICIO	1.717,00 m <sup>2</sup>

La fecha de referencia de esta valoración es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2.013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, "Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas", donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2.013.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	56/184





  PARCELA A VALORAR

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

En relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO en el área conocida como “VEGUETA” del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.** El suelo de referencia se encuentra clasificado en la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación, aprobada definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2.012.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	57/184

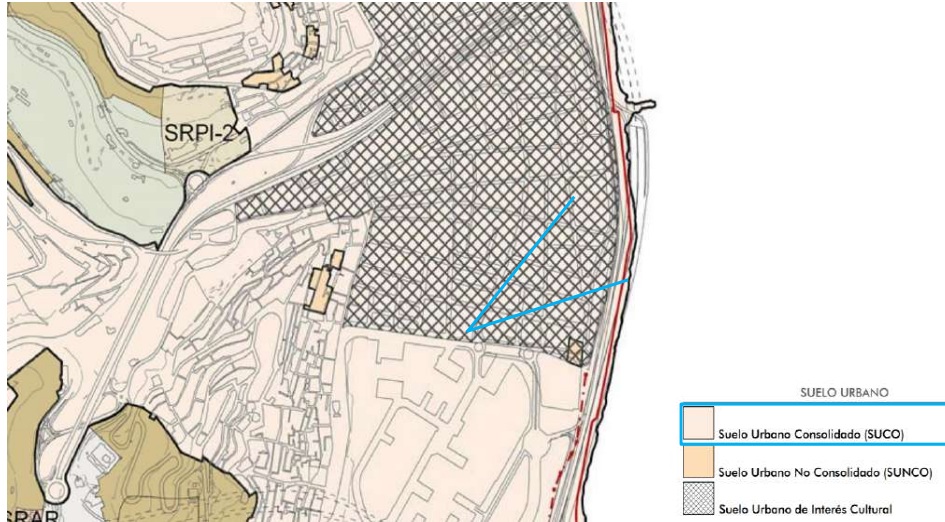


rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

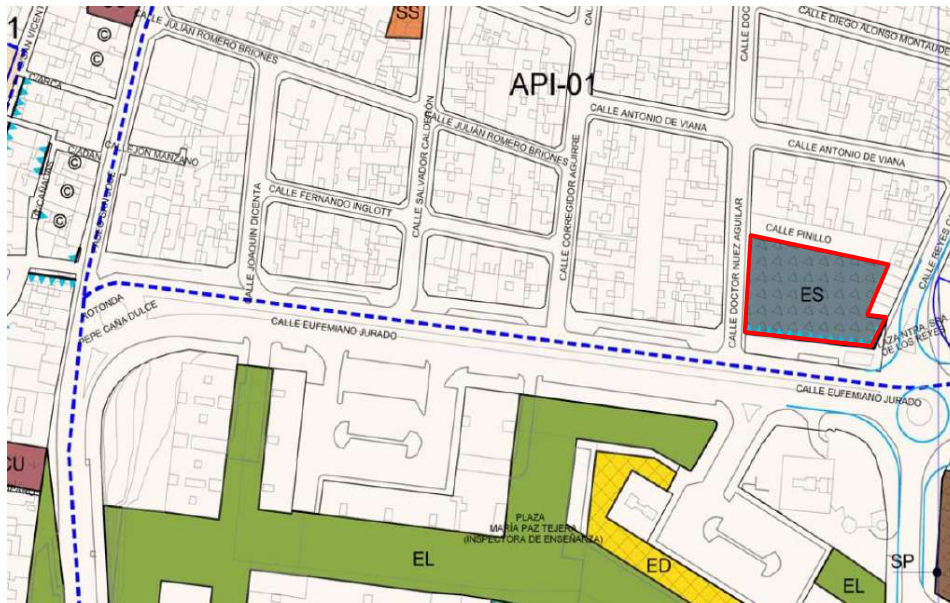
K006754d112010404e9907e53a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





En cuanto se refiere a su calificación urbanística, el inmueble se encuentra destinado a **ESTACIÓN DE SERVICIO (ES)**, según los planos de Regulación del Suelo y la Edificación (plano RS 20-S) del Plan General antes citado.



**DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

AP	Aparcamiento en Edificio	ES	Estación de Servicio
PT	Plataforma de Tránsito	VV	Zona Vivera Verde
ZL	Zona Libre en Asentamiento Rural	DT	Dotacional en Asentamiento Rural

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	58/184



K006754d112010404e9807e53a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, clasifica y categoriza el suelo objeto de este informe y el entorno donde se encuentra el mismo, como **Suelo Urbano Consolidado**, remitiendo la ordenación a la ficha **API-01. Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana**. Dicho Plan fue aprobado definitivamente en Julio de 2.001.



Atendiendo al Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana (PEPRI-01), el inmueble objeto de este informe está afectado por la Ordenanza Nueva Vegueta que permite para esta parcela una altura de 3 plantas y cuyos usos permitidos son los recogidos en la Norma Zonal B.

El PGO del 2.012 califica esta parcela como Estación de Servicio siendo los usos permitidos los que se contempla en dicha norma.

A efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su clasificación urbanística y puesto que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

#### 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

##### TR Ley de suelo RDL 2/2008

###### Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	59/184



K006754d120104049907e53a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

**3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:**

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

**Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.**

**1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:**

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosa.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

**2. Las valoraciones se entienden referidas:**

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosa, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

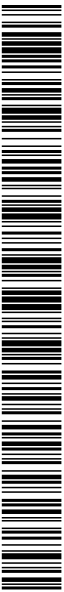
Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	60/184
 rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==			

K006754d112010404e9807e53a10a02c1



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

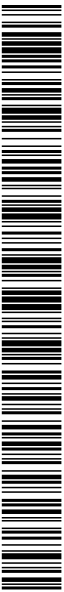
Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	61/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

K006754d112010404e9807e53a10a02c1



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

**Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.**

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

**Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.**

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S<sub>i</sub> = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS<sub>r</sub> = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	62/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

K006754d1120104049907e53a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V<sub>v</sub> = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V<sub>c</sub> = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

**Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.**

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

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

**Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.**

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	63/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==

K00754d1201049907e53a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

$Vv'$  = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

$Vv$  = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

$F$  = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, 11 de noviembre de 2.013, es de aplicación el Texto de la Ley del suelo de 2.008 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	64/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

K006754d120104049907e53a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Tal como recoge el artículo 24.2. del texto refundido de la Ley de Suelo, el suelo al estar edificado ha de valorarse por el **método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente** o la construcción ya realizada y **por el método residual** del apartado 1 de este artículo, **aplicado exclusivamente al suelo**, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada, **siendo el valor de la tasación el superior de los anteriores.**

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Tal como recoge el artículo 24.2.b) del texto refundido de la Ley de Suelo, la valoración del suelo urbanizado se obtiene de aplicar a la edificabilidad de la parcela el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

Debido a que el inmueble objeto de este informe está calificada como Estación de Servicio, la edificabilidad de la parcela es la determinada en la **norma para parcelas calificadas con uso estación de servicio.**

### 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación vigente en el momento de la valoración (año 2.013) establece la siguiente ordenanza: **NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO.**

#### NORMA ES

Uso cualificado: Estación de Servicio

Usos complementarios: Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio o Local Comercial de Tipo I y Taller de Automoción Tipo II.

Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (primeros 2.000 m<sup>2</sup>) y 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (superficie restante).

Altura máxima: 2 plantas

**Dicha edificabilidad aplicada a los 1.717,00 m<sup>2</sup> de parcela a valorar, resulta un aprovechamiento de 429,25 m<sup>2</sup>cc.**

SUPERFICIE DEL SUELO	EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO
1.717,00 m <sup>2</sup> suelo	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	429,25 m <sup>2</sup> cc

Se observa que **dicho aprovechamiento es coincidente con la superficie que actualmente existe consolidada** destinada a Estación de Servicio (437,00 m<sup>2</sup>), tal como justificaremos en el siguiente apartado, existiendo además una nave-taller en la parcela, por lo que **EL VALOR DEL SUELO SERÁ MENOR QUE EL VALOR DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.**

## 7. MÉTODO DE COMPARACIÓN

Tal como recoge el artículo 24.2.b) del texto refundido de la Ley de Suelo la valoración conjunta del suelo y la edificación existente se obtiene por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente, **de acuerdo con el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones.**

El artículo 24 determina que **para la aplicación del método de comparación de mercado es necesario que exista un conjunto estadísticamente significativo** de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	65/184



K006754d120104049907e53a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Debido al uso del inmueble gasolinera, **no existen suficientes muestras comparables** que establezcan el valor de sustitución en el mercado de este inmueble. Por tanto, y puesto que el inmueble es susceptible de producir **rentas se aplica el METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS para determinar el valor de mercado de este inmueble.**

### 7.1 DATOS DEL INMUEBLE A VALORAR

De la documentación registral disponible y de la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de los bienes inmuebles de la Sede Electrónica del Catastro, se desprenden las siguientes superficies construidas:

ESTACION DE SERVICIO	SUP. CONSTRUIDA REGISTRAL (m <sup>2</sup> )	SUP.CONSTRUIDA CATASTRAL (m <sup>2</sup> )
NAVE-TALLER	950,00 m <sup>2</sup>	<b>910,00 m<sup>2</sup></b>
BAZAR	280,00 m <sup>2</sup>	228,00 m <sup>2</sup>
ESTACION DE SERVICIO	70,00 m <sup>2</sup>	209,00 m <sup>2</sup>
AUTOLAVADO DE VEHÍCULOS	50,00 m <sup>2</sup>	-
	400,00 m <sup>2</sup>	<b>437,00 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.350,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.347,00 m<sup>2</sup></b>

(\*) Se adoptan las superficies catastrales por ser las coincidentes con la realidad.

De la consulta de la fototeca de la web IDECanarias (Gobierno de Canarias) se desprende que en el año 2.013, la Estación de Servicio de Gasolinera constaba de nave-taller para vehículos en el lindero norte de la parcela, bazar-tienda-oficina de dos plantas en la zona central de la parcela, autolavado de vehículos entre la nave y la gasolinera y por último, estación de servicio con marquesina, almacén, exposición de repuestos, aseos y oficinas, estando el resto de la parcela destinada a espacio de tránsito de vehículos. **Cuenta con 3 surtidores con 8 mangueras y 3 depósitos de 10.000 litros cada uno.**



Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	66/184



K006754d120104049907e53a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Tras consulta de la fototeca de la web IDECanarias, se desprende que el año de construcción de la estación de servicios data de 1.981. Se observa que en el año 1.996 se amplió la marquesina quedando tal y como estaba en el año 2.013, por lo que la antigüedad de lo que en el año 2.013 estaba construido es de 17 años.



En cuanto al estado de conservación, éste se ha verificado mediante las imágenes que constan en las tasaciones aportadas al Convenio, de las que se desprende **un estado de conservación normal**.



Se ha considerado que la estación de servicio presenta reformas datadas en 1.998, por lo que la **antigüedad de cálculo es de 15 años**.

K006754d412d104949807e33a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	67/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

## 7.2 VALOR DE MERCADO

### 7.2.1 CALCULO DE LA INVERSIÓN

#### COSTES DE CONSTRUCCIÓN

#### EDIFICACIÓN

##### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

$$\text{MBC2 (2.013)} = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2.$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,40, 0,6 y 0,15, establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción ESTACIONES DE SERVICIO, categoría tipo de construcción media 2.3.1.3, NAVES de fabricación de una planta 2.1.1.4 y OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR categoría tipo de construcción media 10.3.2.4.

$$\text{MBC2 Est. Serv. (2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,40 = 937,48 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 Nave. (2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = 401,77 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 Obras Urb. (2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 100,45 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

<b>V<sub>Cp</sub> ESTACIONES DE SERVICIO (PC)</b>	<b>937,48 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V<sub>Cp</sub> NAVE INDUSTRIAL (PC)</b>	<b>401,77 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V<sub>Cp</sub> OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR (PC)</b>	<b>100,45 €/m<sup>2</sup></b>

COSTES AÑADIDOS representan un 17,00 % sobre el PEM e incluyen:

- Control de calidad y seguros obligados.
- Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.
- Licencia de obras.
- Registro, notario, impuestos.

#### RESUMEN DE COSTES TOTALES (V<sub>c</sub>)

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) URB. INTERIOR
Coste construcción (PC)	937,48 (€/m <sup>2</sup> cc)	401,77 (€/m <sup>2</sup> cc)	100,45 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	131,26 (€/m <sup>2</sup> cc)	56,24 (€/m <sup>2</sup> cc)	14,06 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (V<sub>c</sub>)</b>	<b>1.068,83 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>458,02 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>114,51 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Por otro lado, según la situación actual del inmueble (Terminado), edad y conservación (reforma estimada hace 15 años), se aplicará un coeficiente de depreciación física por elemento considerado. En este caso, el coeficiente corrector:

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	68/184



Coef. Corrector	1
Depreciación estimada	42,86%

Y los cálculos del coste de construcción se reflejan en el siguiente cuadro:

EDIFICIO	Sup. Adoptada (m2c)	C. Const. Unit. (€/m2c)	C.C.Unit.Adopt. (€/m2c)	Gtos.Generales (€/m2c)	Depreciación
ESTACION DE SERVICIO TOTAL	437,00	1.068,83	937,57	131,26	42,86%
NAVE	910,00	458,02	401,77	56,25	42,86%
ELEMENTOS					
URBANIZACION Y OBRA CIVIL	1973,00	114,51	100,45	14,06	42,86%

Debido a la imposibilidad de medición del elemento Depósito y Surtidores, el cálculo de su coste de construcción se ha hallado según su capacidad y función. Se ha establecido una vida útil igual al del inmueble y su coste de construcción, incluida la parte proporcional de obra civil y albañilería, es el siguiente:

#### DEPÓSITOS Y TANQUES

TANQUE	Capacidad (litros)	Antigüedad	Depreciación	Valor Inicial (€/l)	Valor a nuevo (€)	Valor Actual (€)
Nº 1	10.000,00	15	42,86%	0,30	3.000,00	1.714,20
Nº 2	10.000,00	15	42,86%	0,30	3.000,00	1.714,20
Nº 3	10.000,00	15	42,86%	0,30	3.000,00	1.714,20
TOTAL	30.000,00				9.000,00 €	5.142,60 €

#### SURTIDORES Y TREN DE LAVADO

SURTIDOR Y TREN DE LAVADO	Antigüedad	Depreciación	Valor a nuevo	Valor Actual
1 (8 mangueras)	15	42,86%	36.000,00 €	20.570,40 €
2 (8 mangueras)	15	42,86%	36.000,00 €	20.570,40 €
3 (8 mangueras)	15	42,86%	36.000,00 €	20.570,40 €
Tren de Lavado	15	42,86%	120.000,00 €	68.568,00 €
TOTAL			228.000,00	130.279,20 €

#### TOTAL, DEPÓSITOS Y SURTIDORES

Suma Total Tanques y Surtidores. Valor a nuevo	237.000,00 €	
Pérdida Valor por Depreciación	101.578,20 €	42,86%
Suma Total Tanques y Surtidores. Valor Actual	135.421,80 €	

Por tanto, la inversión inicial y depreciada, en edificios y elementos es:

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	69/184



Costes Construcción Total	1.210.516,64 €
Gastos Generales Totales	136.292,33 €
Coste Construcción a Nuevo Total	1.346.808,97 €
Coste Construcción Total Depreciado	<b>769.566,65 €</b>

### 7.2.2 CÁLCULO DEL COSTE DE LAS INVERSIONES FUTURAS

En los Flujos de Caja operativos hay que tener en cuenta la inversión en reformas y en mobiliario de la explotación a lo largo de su vida útil. Se estima que la inversión será un porcentaje sobre el coste de construcción del edificio cada vez que se produzcan. Estos datos vienen reflejados en la tabla siguiente:

CUADRO DE INVERSIONES FUTURAS						
Concepto	Porcentaje sobre Coste Construcción	Importe	Nº Periodos	Periodo en el que se realiza la inversión		
Mobiliario	1,00%	13.468,09 €	2	6	11	
Reformas	4,00%	53.872,36 €	3	4	8	13
<b>TOTAL INVERSIONES</b>		<b>188.553,26 €</b>	<b>5</b>			

Todas estas inversiones futuras tendrán, del mismo modo que el edificio, una amortización anual desde el momento en que comience su vida útil.

### 7.2.3 INFORMACIÓN DE MERCADO

#### ANTECEDENTES.

Se ha considerado que el mercado comparable está constituido por inmuebles de las mismas características situadas en zonas cercanas. Tras el estudio de este mercado, se ha encontrado una oferta de similares características en el que los precios de los servicios se situarían cercanos a los del inmueble valorado.

#### OFERTA.

Escasa para inmuebles de similares características y categoría. La oferta de servicios similares en la zona es Media.

#### DEMANDA.

Baja para inmuebles de similares características y categoría. La demanda de servicios similares en la zona es Media.

#### RELACIÓN OFERTA - DEMANDA.

Pequeña desviación en favor del ofertante ya instalado debido al control que por parte de la administración se lleva a cabo en inmuebles de este tipo y debido a que la gasolina es un bien con una elasticidad baja. No obstante, la relación se está equilibrando lentamente en los últimos años debido a la introducción de medidas liberalizadoras del sector y a las energías competidoras.

#### VALORES MEDIOS HOMOGENIZADOS.

Para obtener los valores, se ha dispuesto de las ratios medios del sector. Se considera suficiente como punto de partida para realizar la valoración de la explotación económica, aunque los datos deberán ser homogeneizados al calcular los flujos de caja ya que en los precios de los servicios se deberán tener en cuenta otros factores que los condicionan, como accesibilidad, visibilidad, zona, calidad, etc. En este caso concreto, tanto los precios como la ocupación se han estimado en base a datos medios obtenidos,

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	70/184



debido a su situación y calidad.

## 7.2.4 INFORMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

NEGOCIO EXPLOTADO: Estación de Servicios  
CALIDAD DEL NEGOCIO: Media

Se utiliza el método de actualización de rentas para calcular un valor técnico que se denominará valor por actualización para determinar el valor de mercado. De esta forma, se aplicará el método de actualización conforme a lo especificado en los artículos 25 a 33 de la Orden ECO 805/2003.

Aplicando el artículo 30 de dicha orden, se han utilizado los ratios medios, corregidos según la localización del inmueble, las características particulares y las perspectivas económicas del sector, además de las cuantías propias de la explotación, si procede. El Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

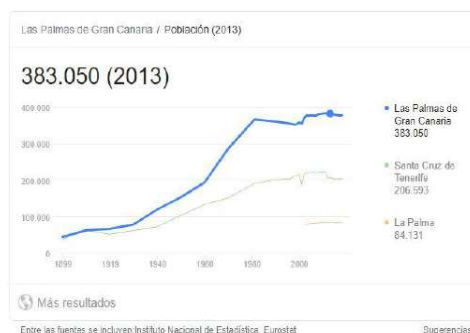
Otro aspecto a tener en cuenta es el Efecto del Escudo Fiscal de los Intereses. El concepto hace referencia a la estrategia para reducir los impuestos mediante desgravaciones fiscales ya que el pago de los intereses de la deuda es un gasto desgravable que servirá para reducir el pago de impuestos. Es por ello que en el presente informe se ha optado por aplicar el Escudo Fiscal en la estimación de la tasa impositiva media que se aplicará en la tabla de flujos de caja, aparte de incluir otras desgravaciones por otros conceptos complementarios.

En el estudio financiero siguiente no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el igic, ni la inflación (por ser valores constantes), por tanto, la generación de los ingresos y gastos sólo dependerá del nivel de consumo y del precio fijado. Además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

### INGRESOS

Para realizar el informe se ha optado por utilizar los ratios medios del sector para inmuebles de similares características y ubicación. Se han estimado los ingresos homogeneizando datos comparables y dependiendo del nivel de consumo, del precio fijado y de los servicios complementarios que proporciona el inmueble.

Para fijar la demanda se ha acudido a los datos y gráficas del INE población de Las Palmas de Gran Canaria, de la página virtual Geoport, Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y turismo.



20

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

2089

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	71/184



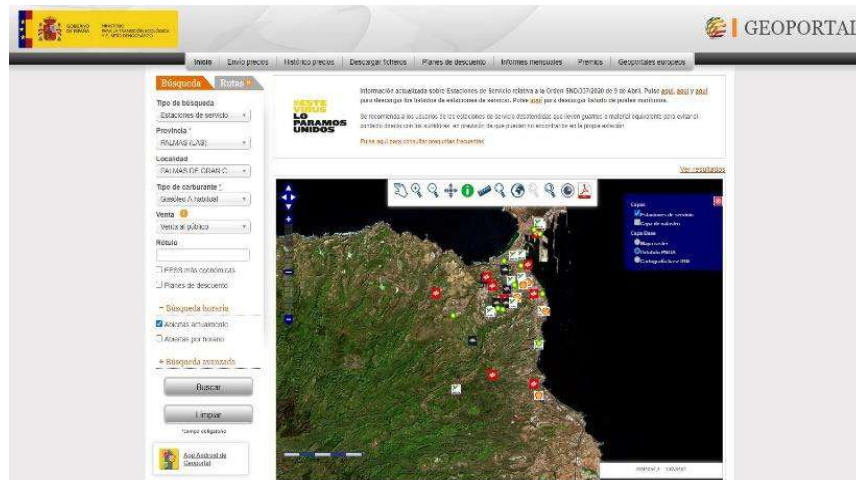
rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

K006754d41201040499807e53a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Asimismo, se ha comprobado que existen 51 gasolineras en Las Palmas de Gran Canaria. Fuente: Geoportal.



Conforme a los datos extraídos del IMD y las características del emplazamiento, se establece que **al día reposta una media de 215 vehículos, y que lo harán por unos 25 litros cada uno.**

Para hallar el precio medio, se ha contado con datos extraídos del informe mensual de "Precios de Carburantes y Combustibles" publicado por el Ministerio para la Transición Ecológica. Los métodos de cálculo se especifican en el mencionado boletín (<https://energia.gob.es/petroleo/Informes/InformesMensuales/Paginas/InformesMensuales.aspx>), sobre información del precio de los carburantes en las estaciones de servicio de la Provincia, y se han obtenido datos de Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES), Ministerio de Industria, Energía y turismo, con los consumos en Canarias en el año 2.013.

#### Consumos de gasolinas, gasóleos y fuelóleos en Canarias (t)

	2013	2014	2015
<b>Gasolina</b>	<b>474.865</b>	<b>476.880</b>	<b>484.050</b>
Gasolina 95 I.O.	357.482	360.341	362.307
Gasolina 98 I.O.	117.383	116.540	121.743
<b>Gasóleo</b>	<b>733.791</b>	<b>759.003</b>	<b>775.422</b>
Gasóleo A	601.349	621.605	640.747
Gasóleo B	0	0	7
Gasóleo C	132.442	137.398	134.669
<b>Fuelóleo BIA</b>	<b>1.110.611</b>	<b>1.032.525</b>	<b>1.096.004</b>

Fuente: Corporación de Reservas Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES), Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAYSkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAYSkw==	PÁGINA	72/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAYSkw==

K006754ad12010404e9807e53a10a02c1

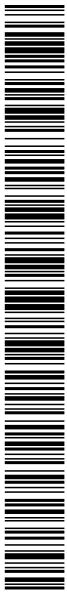
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**Precio MEDIO del combustible G95 y Gasoil:**

AÑO	MES	PRODUCTO	AMBITO	PVP medio mensual (c€/litro)G95	PVP medio mensual (c€/litro)GOA
2012	Agosto	G95	Las Palmas	114,2	
2012	Agosto	GOA	Las Palmas		110,4
2012	Septiembre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Septiembre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Octubre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Octubre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Noviembre	G95	Las Palmas	111,1	
2012	Noviembre	GOA	Las Palmas		111,2
2012	Diciembre	G95	Las Palmas	110,3	
2012	Diciembre	GOA	Las Palmas		109,9
2013	Enero	G95	Las Palmas	109,7	
2013	Enero	GOA	Las Palmas		108,4
2013	Febrero	G95	Las Palmas	111,8	
2013	Febrero	GOA	Las Palmas		109,3
2013	Marzo	G95	Las Palmas	112,8	
2013	Marzo	GOA	Las Palmas		109,6
2013	Abril	G95	Las Palmas	112,1	
2013	Abril	GOA	Las Palmas		107,9
2013	Mayo	G95	Las Palmas	109,0	
2013	Mayo	GOA	Las Palmas		104,7
2013	Junio	G95	Las Palmas	109,5	
2013	Junio	GOA	Las Palmas		104,5
2013	Julio	G95	Las Palmas	109,4	
2013	Julio	GOA	Las Palmas		105,1
2013	Agosto	G95	Las Palmas	111,4	
2013	Agosto	GOA	Las Palmas		106,4
<b>PRECIO MEDIO COMPUTABLE</b>				<b>112,1</b>	<b>108,87</b>

K006754d4120104049907e53a10a02c1



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	73/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

**Precio MEDIO del combustible G98:**

FECHA INICIO PERIODO	FECHA FINAL PERIODO	PRODUCTO	MEDIO LAS PALMAS (c€/litro)
06/08/2012	13/08/2012	G98	121,30
13/08/2012	20/08/2012	G98	120,95
20/08/2012	27/08/2012	G98	122,22
27/08/2012	03/09/2012	G98	124,41
03/09/2012	10/09/2012	G98	125,87
10/09/2012	17/09/2012	G98	125,41
17/09/2012	24/09/2012	G98	125,53
24/09/2012	01/10/2012	G98	126,33
01/10/2012	08/10/2012	G98	123,97
08/10/2012	15/10/2012	G98	122,43
15/10/2012	22/10/2012	G98	124,12
22/10/2012	29/10/2012	G98	124,48
29/10/2012	05/11/2012	G98	123,69
05/11/2012	12/11/2012	G98	118,60
12/11/2012	19/11/2012	G98	117,28
19/11/2012	26/11/2012	G98	117,67
26/11/2012	03/12/2012	G98	118,89
03/12/2012	10/12/2012	G98	119,27
10/12/2012	17/12/2012	G98	118,66
17/12/2012	24/12/2012	G98	117,77
24/12/2012	31/12/2012	G98	116,70
31/12/2012	07/01/2013	G98	116,68
07/01/2013	14/01/2013	G98	117,14
14/01/2013	21/01/2013	G98	117,88
21/01/2013	28/01/2013	G98	118,26
28/01/2013	04/02/2013	G98	117,75
04/02/2013	11/02/2013	G98	117,87
11/02/2013	18/02/2013	G98	119,62
18/02/2013	25/02/2013	G98	120,80
25/02/2013	04/03/2013	G98	121,80
04/03/2013	11/03/2013	G98	121,88
11/03/2013	18/03/2013	G98	121,53
18/03/2013	25/03/2013	G98	119,78
25/03/2013	01/04/2013	G98	119,36
01/04/2013	08/04/2013	G98	119,74
08/04/2013	15/04/2013	G98	120,98
15/04/2013	22/04/2013	G98	121,81
22/04/2013	29/04/2013	G98	118,80
29/04/2013	06/05/2013	G98	116,96
06/05/2013	13/05/2013	G98	117,13
13/05/2013	20/05/2013	G98	117,53
20/05/2013	27/05/2013	G98	116,48
27/05/2013	03/06/2013	G98	117,40
03/06/2013	10/06/2013	G98	118,13
10/06/2013	17/06/2013	G98	117,73
17/06/2013	24/06/2013	G98	117,46
24/06/2013	01/07/2013	G98	117,16
01/07/2013	08/07/2013	G98	116,68
08/07/2013	15/07/2013	G98	116,60
15/07/2013	22/07/2013	G98	116,57
22/07/2013	29/07/2013	G98	118,32
29/07/2013	05/08/2013	G98	120,25
05/08/2013	12/08/2013	G98	120,42
12/08/2013	19/08/2013	G98	119,06
19/08/2013	26/08/2013	G98	118,94
26/08/2013	02/09/2013	G98	118,27
<b>PRECIO MEDIO G98</b>			<b>119,79</b>

K006754d1120104049907e53a10a02c1



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	74/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

Además, mediante un porcentaje de la venta total de carburante, **se han establecido unos ingresos accesorios por venta en la tienda, nave-taller y otros**. Se ha establecido que estos ingresos derivan de los ingresos por carburantes porque dependen en un altísimo porcentaje del volumen de vehículos que repostan en la estación de servicio.

**DATOS PARA HALLAR EL PRECIO MEDIO DEL CARBURANTE**

DISTRIBUCIÓN DEL CONSUMO Y PRECIOS DE GASOLINAS EN LA ZONA					
HIDROCARBURO	CONSUMO (Kt)	PORCENTAJE	PRECIO MEDIO (€/L)	VALOR PONDERADO (€/L)	
GASOLINA 95	357	33,21%	1,120	€/l	0,3719442 €/l
GASOLINA 98	117	10,88%	1,198	€/l	0,1303761 €/l
TOTAL GASOLINAS	474	44,09%			
GASÓLEO A	601	55,91%	1,080	€/l	0,6037953 €/l
GASÓLEO B	0	0,00%		€/l	0 €/l
GASÓLEO C	0	0,00%		€/l	0 €/l
TOTAL GASÓLEOS	601	55,91%			
VALOR MEDIO DEL LITRO DE CARBURANTE			1,13263	€/l	<b>1,1061 €/l</b>

**DATOS UTILIZADOS PARA LA VALORACIÓN**

DATOS DE CÁLCULO DE CARBURANTE	
1,1061 €	Precio del Carburante adoptado
215	Número de coches de media al día
25	Litros de media por coche
1.961.875,00 €	Litros vendidos al año
2.170.060,60 €	IMPORTE VENTA CARBURANTE

DATOS DE CÁLCULO DE TIENDA	
7,00%	Porcentaje de ingreso por Tienda
151.904,24 €	IMPORTE VENTA TIENDA

DATOS DE CÁLCULO DE LAVADERO	
3,80%	Porcentaje de ingreso por Lavado
82.462,30 €	IMPORTE VENTA LAVADERO

DATOS DE CÁLCULO DE NAVE	
3.185,00 €	Alquiler mensual
12,00	meses
38.220,00 €	IMPORTE VENTA NAVE

DATOS DE CÁLCULO DE OTROS	
1,50%	Porcentaje ingreso por otros conceptos
32.550,91 €	IMPORTE VENTA OTROS

Debido a que se trata de un inmueble terminado y en funcionamiento desde hace varios años, se considera que la producción del negocio está al máximo y que las rentas futuras comienzan en el periodo actual. Por tanto, los periodos considerados y el aumento de producción serán:

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	75/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

K006754d12d10404e9807e53a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Periodos	Periodo 1°		Periodo 2°		Periodo 3°		Periodo 4°	
	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final
Periodos	1	2	3	5	6	11	11	15
Porcentaje Producción	100,00%		100%		100%		100%	

En consecuencia, teniendo en cuenta todos los datos anteriores, el valor de cobros en Euros es:

**RESUMEN DE INGRESOS POR AÑOS:**

INGRESOS	Periodo 1°	Periodo 2°	Periodo 3°	Periodo 4°
CARBURANTE	2.170.060,60 €	2.170.060,60 €	2.170.060,60 €	2.170.060,60 €
TIENDA	151.904,24 €	151.904,24 €	151.904,24 €	151.904,24 €
LAVADERO	82.462,30 €	82.462,30 €	82.462,30 €	82.462,30 €
NAVE	38.220,00 €	38.220,00 €	38.220,00 €	38.220,00 €
OTROS	32.550,91 €	32.550,91 €	32.550,91 €	32.550,91 €
INGRESOS TOTALES	2.475.198,05 €	2.475.198,05 €	2.475.198,05 €	2.475.198,05 €

**GASTOS**

La generación de los pagos comienza a la vez que los ingresos y están en función de éstos, de tal forma que cada gasto representa un porcentaje sobre el valor de los ingresos en un periodo. Por tanto, la generación de pagos dependerá principalmente de la cuantía de los cobros y del consumo de los productos. El porcentaje adoptado hace referencia a la economía de escala del inmueble.

Según la estimación adoptada, los gastos no recuperables, es decir sin inclusión de impuestos ni amortización, expresados como porcentaje sobre los ingresos antes calculados para estaciones de servicios de este tamaño con economía de escala, son los siguientes:

CONCEPTO	Periodo 1°	Periodo 2°	Periodo 3°	Periodo 4°
Aprovisionamiento	76,79%	76,79%	76,79%	76,79%
Reparación y conservación	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Prima de seguros	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Suministros	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Sueldos y salarios	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Otros	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
TOTAL	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%

El resumen de gastos en Euros viene reflejado en la siguiente tabla:

GASTOS	Periodo 1°		Periodo 2°		Periodo 3°		Periodo 4°	
	0	1	2	5	6	10	11	15
Aprovisionamiento	1.900.810,94 €		1.900.810,94 €		1.900.810,94 €		1.900.810,94 €	
Reparación y conservación	17.326,39 €		17.326,39 €		17.326,39 €		17.326,39 €	
Prima de seguros	2.475,20 €		2.475,20 €		2.475,20 €		2.475,20 €	
Suministros	49.503,96 €		49.503,96 €		49.503,96 €		49.503,96 €	
Sueldos y salarios	123.759,90 €		123.759,90 €		123.759,90 €		123.759,90 €	
Otros	129.947,90 €		129.947,90 €		129.947,90 €		129.947,90 €	
GASTOS TOTALES	2.223.824,29 €		2.223.824,29 €		2.223.824,29 €		2.223.824,29 €	

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	76/184



Beneficio Bruto	251.373,76 €	251.373,76 €	251.373,76 €	251.373,76 €
Amort. y T medios anuales	37.287,41 €	37.287,41 €	37.287,41 €	37.287,41 €
<b>COSTES TOTALES</b>	<b>2.261.111,69 €</b>	<b>2.261.111,69 €</b>	<b>2.261.111,69 €</b>	<b>2.261.111,69 €</b>
% Gastos s/ingresos	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%
% Costes s/ingresos	91,35%	91,35%	91,35%	91,35%

### 7.2.5 AMORTIZACIÓN

Según el artículo 27.3, el Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra. Es por ello que, dado que se ha calculado el coste de construcción y las inversiones futuras, se debe establecer la amortización anual por cada periodo.

### CUADRO DE AMORTIZACIONES

CONCEPTO A AMORTIZAR	Mínimo	Máximo	Media Adoptada	Importe anual
Edificio	50,00	100,00	55,00	16.070,45 €
Elementos	20,00	40,00	30,00	15.431,14 €
Maquinaria, Mobiliario y enseres iniciales	12,00	25,00	20,00	11.300,00 €
Otra Inversión inicial	50,00	100,00	50,00	0,00 €
Mobiliario nº1	8,33	18,00	15,00	897,87 €
Mobiliario nº2	8,33	18,00	10,00	1.346,81 €
Mobiliario nº3	8,33	18,00	10,00	
Reforma nº1	El mismo del edificio		51,00	1.056,32 €
Reforma nº2	El mismo del edificio		47,00	1.146,22 €
Reforma nº3	El mismo del edificio		42,00	1.282,68 €

### 7.2.6 RENTA NETA IMPUTABLE

Una vez estimados los flujos de caja de la explotación económica, sólo se deberán tener en cuenta los imputables al inmueble, para ello se determinarán los flujos de caja operativos y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y los equipos.

### 7.2.7 TIPO IMPOSITIVO

El tipo impositivo medio adoptado a largo plazo que se aplicará a los beneficios netos, teniendo en cuenta el escudo fiscal y otras desgravaciones por otros conceptos complementarios, es del 30,00% (2.013).

### 7.2.8 TASA DE ACTUALIZACIÓN.

La Tasa de Actualización es aquel tipo unitario que representa para el inversionista medio la diferencia entre un valor realizable hoy y este valor corregido por la tasa y realizable en el futuro, en relación con otras posibilidades de inversión en iguales condiciones de liquidez y riesgo. En dicha tasa el inversionista absorbe, entre otros, los conceptos de inflación, riesgo de la inversión, la pérdida de liquidez, la oportunidad de negocio y la presión fiscal sobre los rendimientos del capital.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	77/184



Según el artículo 32 de la Orden ECO/805/2003, para las valoraciones acordes a sus criterios, el tipo de actualización se calculará sumando un diferencial positivo a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado publicado por un organismo público o por un mercado organizado. Posteriormente el resultado será convertido a términos reales mediante la aplicación de un índice de precios adecuado. Esta tasa deberá ser similar al del mercado respecto a operaciones similares y sus componentes deberán ser justificados debidamente.

**Cálculo de la Tasa de Actualización.**

Una vez definidas las variables, se hallarán las cuantías según los siguientes datos:

**Tasa mínima estimada del uso que se valora en este informe 2.013: 8,50%**

**7.2.9 FLUJOS DE CAJA**

Años	Ingresos	Gastos	CF Bruto	Amortiz.	Inv. Bruta	Impuestos	FC Libre	FC actualiz.
1	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	32.399,46 €	- €	65.692,29 €	185.681,47 €	171.135,00 €
2	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	32.399,46 €	- €	65.692,29 €	185.681,47 €	157.728,11 €
3	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	32.399,46 €	- €	65.692,29 €	185.681,47 €	145.371,53 €
4	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	32.399,46 €	53.872,36 €	65.692,29 €	131.809,11 €	95.110,07 €
5	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	33.455,78 €	- €	65.375,39 €	185.998,37 €	123.697,36 €
6	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	33.455,78 €	13.468,09 €	65.375,39 €	172.530,28 €	105.751,59 €
7	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	34.353,66 €	- €	65.106,03 €	186.267,73 €	105.227,55 €
8	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	34.353,66 €	53.872,36 €	65.106,03 €	132.395,37 €	68.934,23 €
9	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	35.499,88 €	- €	64.762,17 €	186.611,60 €	89.551,11 €
10	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	35.499,88 €	- €	64.762,17 €	186.611,60 €	82.535,59 €
11	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	35.499,88 €	13.468,09 €	64.762,17 €	173.143,51 €	70.579,58 €
12	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	36.846,69 €	- €	64.358,12 €	187.015,64 €	70.262,09 €
13	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	36.846,69 €	53.872,36 €	64.358,12 €	133.143,28 €	46.103,37 €
14	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	38.129,36 €	- €	63.973,32 €	187.400,44 €	59.807,31 €
15	2.475.198,05 €	2.223.824,29 €	251.373,76 €	38.129,36 €	- €	63.973,32 €	187.400,44 €	55.121,95 €

Se ha tomado un porcentaje del mobiliario sobre el inmobiliario del 3%

Total CFL Actualizado: 1.403.509,00 €  
 Valor reversión suelo actualizado 303.552,38 €  
 Valor reversión construcción act. 53.580,67 €

<b>VAN inmobiliario hoy</b>	<b>1.760.642,05 €</b>		
<b>INMUEBLE</b>	<b>SUP.CONSTRUIDA</b>	<b>VALOR UNITARIO</b>	<b>VALOR</b>
ESTACIÓN DE SERVICIO	1.347,00 m <sup>2</sup>	1.307,08 €/m <sup>2</sup>	<b>1.760.642,05 €</b>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	78/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

K006754d1120104049907e53a10a02c1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



### 7.3 VALORACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

El valor de la edificación es el siguiente:

INMUEBLE	SUP.CONSTRUIDA	VALOR UNITARIO	VALOR
ESTACIÓN DE SERVICIO	1.347,00 m <sup>2</sup>	1.307,08 €/m <sup>2</sup>	<b>1.760.642,05 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIÓN A 1.760.642,05 €**

### 8. VALOR DE TASACIÓN

El artículo 24.2 del Reglamento de valoraciones establece que el valor del suelo edificado o en curso de edificación el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- El determinado por tasación conjunta del suelo y edificación por el método de comparación.
- El determinado por el método residual.

Puesto que el **aprovechamiento conforme a planeamiento para el uso Estación de Servicio (ES) es coincidente con la superficie que actualmente existe consolidada** destinada a Estación de servicio (1.347,00 m<sup>2</sup>cc), **EL VALOR DEL SUELO SERÁ MENOR QUE EL VALOR DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.**

Por tanto, el valor de tasación asciende a:

SUPERFICIE DEL SUELO	VALOR DE SUELO Y EDIFICACIÓN
1.717,00 m <sup>2</sup> s	<b>1.760.642,05 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de UN MILLON SETECIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS Y CINCO CÉNTIMOS (2.525.523,68 €).**

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

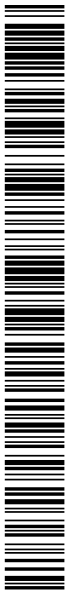
**FAYNA M. NAVARRO GARCIA**  
**ARQUITECTO SUPERIOR**

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	79/184



P006754ad104041447707653a20a0b2df



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## ANEXO 4

### INFORME DE VALORACIÓN DE PARCELA CALIFICADA CON USO TERCIARIO Y ESTACIÓN DE SERVICIO situada en Av. Eufemiano Jurado nº8, Vegueta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria



**EXP\_899.2020\_06**

1

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

2098

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==	PÁGINA 80/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==

INDICE

1. DESCRIPCIÓN
2. SUPERFICIE A EXPROPIAR Y FECHA DE VALORACIÓN
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.2. Valor de Mercado Uso Terciario
  - 6.3. Coeficiente K
  - 6.5. Coste de Construcción
  - 6.6. Costes añadidos
  - 6.7. Valoración suelo urbanizado Uso Terciario
  - 6.8. Valor de Mercado Gasolinera
  - 6.9. Valoración suelo urbanizado uso Estación de Servicio
7. VALORACIÓN TOTAL DEL SUELO
8. VALOR DE TASACIÓN
9. DOCUMENTACIÓN ANEJA

P006754ad104041447707653a20a002f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	81/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

## 1. DESCRIPCIÓN

### Denominación:

VALORACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A USO TERCIARIO (Aparcamiento, Comercial y Oficinas) y ESTACIÓN DE SERVICIO (Valoración conforme a la calificación estipulada en el Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015)

### Descripción registral de la finca:

#### Finca registral nº 22.949:

URBANA.- SOLAR EDIFICABLE situado en la Vega de San José y sitio que denominan "Placetilla de los Reyes Católicos", de este término municipal, que ocupa una superficie de **dos mil cuatrocientos setenta y nueve metros, treinta y un decímetros (2.479,31 m<sup>2</sup>)**, y dentro del cual se encuentran **construidos los siguientes elementos:**

- NAVE-TALLER para vehículos (compuesta por zona de trabajo, oficinas, recepción, comedor, aseos, cámara de pintura y paños) de **superficie construida aproximada de novecientos cincuenta metros cuadrados.**
- BAZAR de accesorios (con dos plantas y un entrepiso), que totaliza una **superficie aproximada de doscientos ochenta metros.**
- ESTACION DE SERVICIO (dotada con un almacén, exposición de repuestos, aseos, oficinas y cuarto de engrase, además de surtidores con sus correspondientes techados, depósitos enterrados y accesorios), totalizando lo **construido aproximadamente setenta metros cuadrados.**
- Entre la nave y la gasolinera existe una estación de lavado de vehículo automática, tanto para carrocerías como para motores, con una **construcción aproximadamente de cincuenta metros cuadrados.**
- Los exteriores de la gasolinera vinculados a la misma (con sus isletas para surtidores, zonas verdes y accesorios pavimentados), tiene una **superficie aproximada de quinientos cincuenta metros cuadrados.**
- Además de todo lo reseñado, hay un aparcamiento vallado, con una **superficie aproximada de mil trescientos cincuenta metros cuadrados; las zonas exteriores vinculadas a la gasolinera y el aparcamiento (todo ello pavimentado con adoquín y vallado) una superficie aproximada de novecientos cincuenta metros; y el resto, o sea ciento setenta y nueve metros treinta y un decímetros cuadrados y cuatro mil quinientos ochenta y nueve decímetros cuadrados, destinada a jardín.**

### Linda:

Naciente o frente, calle Reyes Católicos;

Poniente o espalda, calle del Doctor Nuez Aguilar;

Sur o izquierda entrando, calle Eufemiano Jurado;

Norte o derecha entrando, en parte, calle Antonio de Viana, y en parte, casa adjudicada a Don Manuel Acosta Marrero.

### Situación:

Av. Eufemiano Jurado nº8, Reyes Católicos y calle Doctor Nuez Aguilar, Vegueta, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	82/184

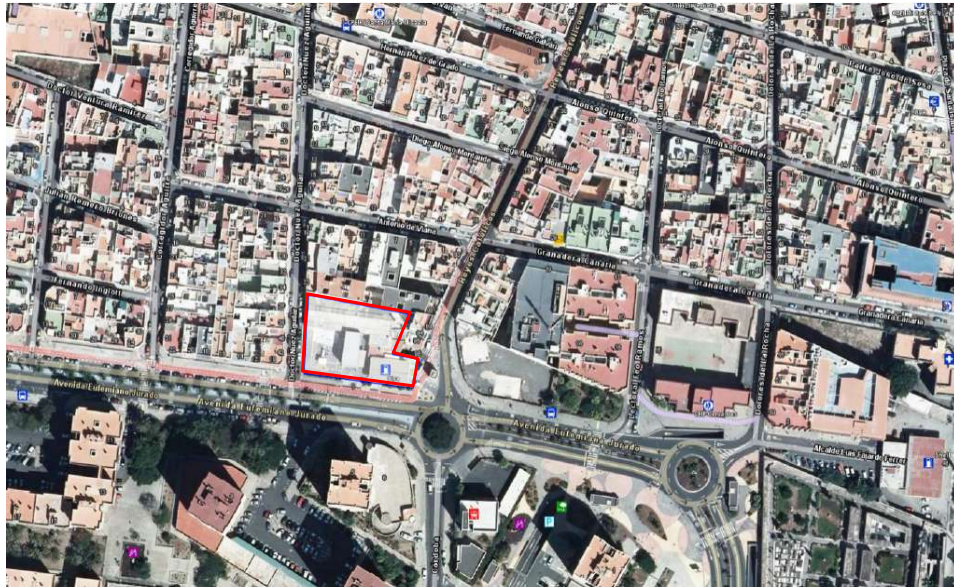


rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a002f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





**Referencia registral:**

Según Certificación registral aportada de fecha 2 de marzo de 2.015, la parcela en la que se ubica la Estación de servicio se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Las Palmas de Gran Canaria, bajo el número de finca 22.949:

R.P. Nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria				
FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
22.949	-	385	104	6ª

**Titular:**

DISA CORPORACIÓN PETROLÍFERA S.A., con C.I.F. A-38.445.839, 100% (totalidad) del pleno dominio.

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, la referencia catastral de la parcela es la siguiente:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
Industrial	9378920DS5097N0001SR	1.973,00 m² (*)	1.347,00 m²

(\*) La superficie de parcela incluye los terrenos de dominio público situados al sur de la línea de prolongación de la alineación de la manzana situada al Oeste.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA 83/184



P006754ad104041447707653a20a0b2f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

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

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**9378920DS5097N0001SR**

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL EUFEMIANO JURADO 8  
35001 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

USO PRINCIPAL Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN 1978

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,00000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) 1.347

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
CL EUFEMIANO JURADO 8  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS PALMAS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>) 1.347 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>) 1.973 TIPO DE PARCELA Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1	00	01	910
EST SERVICIO	1	00	02	209
OFICINA	1	00	03	114
OFICINA	1	01	03	114

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000

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

Martes, 26 de Mayo de 2020

459,250 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84  
459,250  
459,250

— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Topografía

P006754ad104041447707653a20a02df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

## 2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN

La superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con la finca registral 22.949 descrita anteriormente. La **superficie real de dicha finca asciende a 1.717,00 m<sup>2</sup>**, según se recoge en el informe de tasación realizado por UVE Valoraciones (exp: 13-35-00019-2). **Dicha parcela está calificada como Oficina (OF)** a raíz del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, tal como veremos en el siguiente apartado.

REFERENCIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> )
OFICINA	1.717,00 m <sup>2</sup>

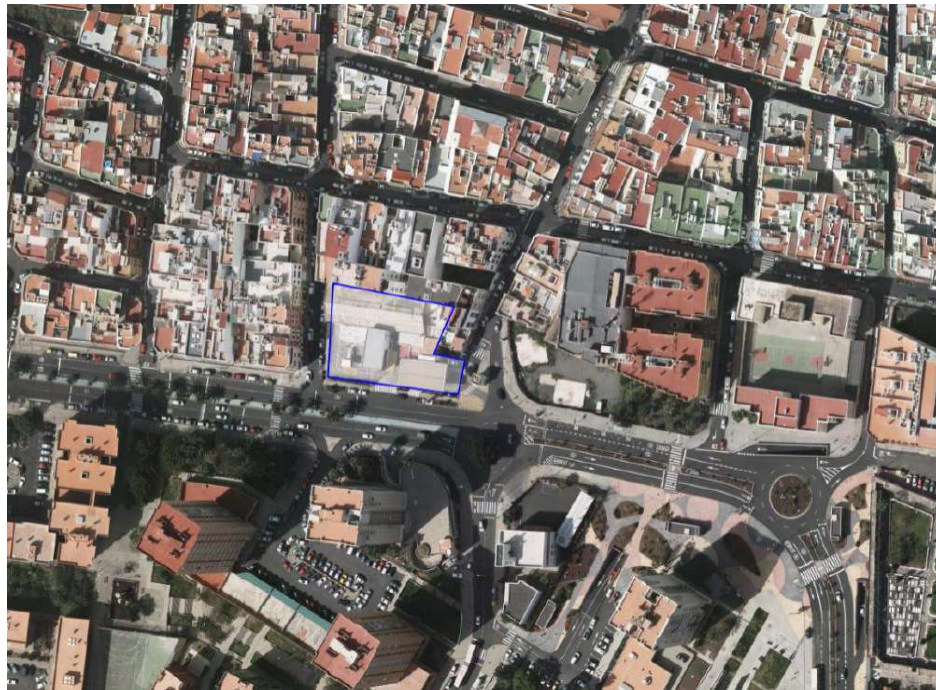
La fecha de referencia de esta valoración es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2.013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, "Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas", donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2.013.

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	84/184







▣ PARCELA A VALORAR

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

La estipulación 3.2 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, establece el **cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes** en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Aguilar. El uso es modificado a **uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicio**.

En el “informe acreditativo de la procedencia de sustituir una Adenda al convenio urbanístico de fecha 12 de marzo de 2015”, se recoge que el compromiso municipal de la sustitución del citado uso Estación de Servicio de la parcela situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos, por un uso de Oficinas, **queda cumplimentado** según se acredita de la consulta de “Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan-San José”.

Por tanto, en relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO en el área conocida como “VEGUETA” del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria**. El suelo de referencia se encuentra clasificado en la “Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación con la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan-San José”, aprobado definitivamente el 29 de abril de 2.015 y publicado en el BOP número 71 de fecha 3 de junio de 2015 y número 103 de fecha 14 de agosto de 2015.

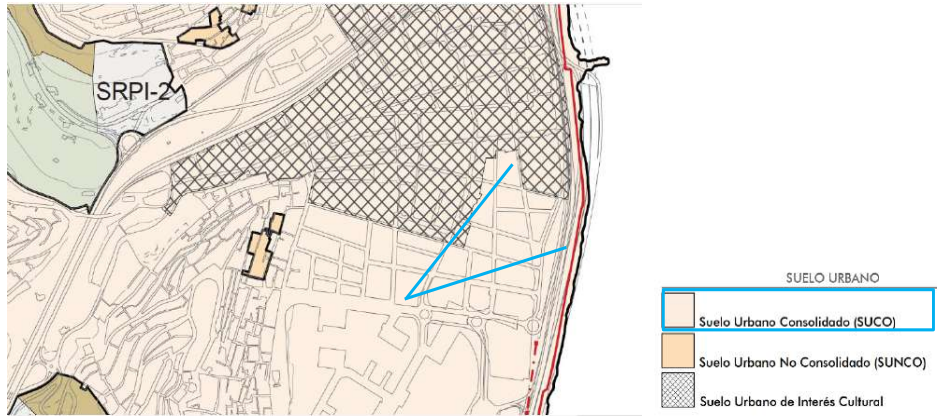
Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	85/184

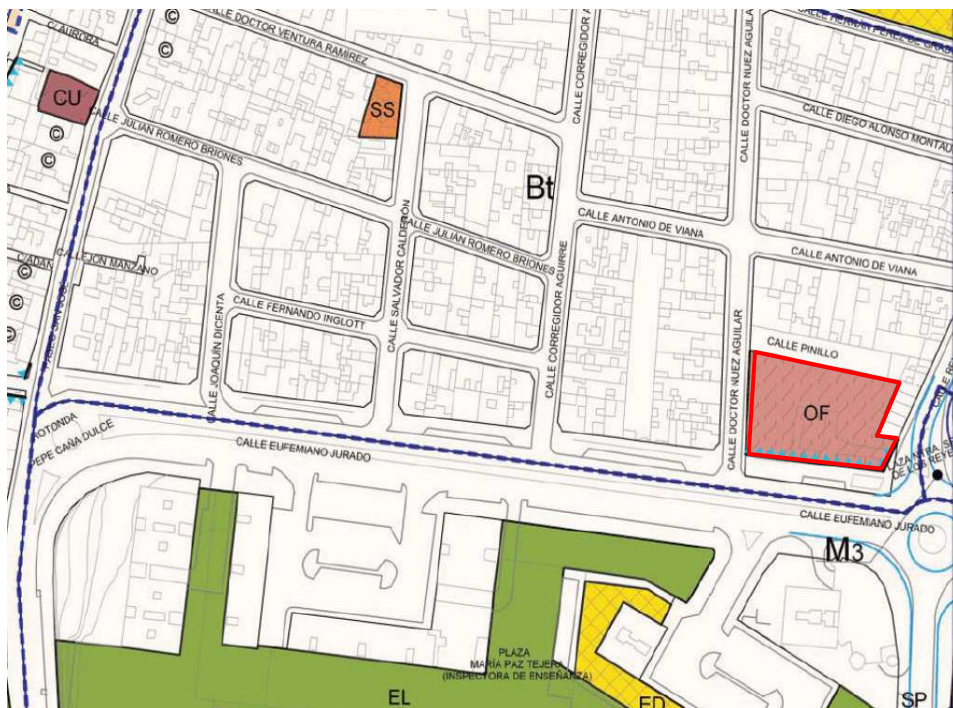


P006754ad104041447707653a20a0b2df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



En cuanto se refiere a su calificación urbanística, el inmueble se encuentra destinado a **OFICINA (OF)**, según los planos de Regulación del Suelo y la Edificación (plano RS 20-S) de la Modificación antes citada.



DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES	
OF	Oficinas
IT	Intercambiador de Transporte
AP	Aparcamiento en Edificio
ES	Estación de Servicio

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	86/184



P006754ad104041447707653a20a0b2df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Atendiendo al **Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana (PEPRI-01) aprobado en julio de 2.001**, el inmueble objeto de este informe está afectado por la Ordenanza Nueva Vegueta que permite para esa parcela una altura de 3 plantas y cuyos usos permitidos son los recogidos en la Norma Zonal B.



Tras la Modificación de la delimitación del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana (API-01) y del P.E.R.I. San Juan-San José (API-04) **el suelo objeto de valoración queda fuera del API-01** ordenándose directamente por el Plan General de Ordenación.

En todo caso, a efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su clasificación urbanística y puesto que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

**4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN**

**TR Ley de suelo RDL 2/2008**

**Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.**

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	87/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
  - b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
  - c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.
4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

**Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.**

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

- 1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.
- 2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.  
Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.
- 3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.  
En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	88/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a002df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	89/184
 rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==				

P006754d104041447707e53a20a0b29f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.**

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

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V<sub>v</sub> = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V<sub>c</sub> = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor,

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	90/184
				
rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==				

P006754ad104041447707653a20a0b2f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.  
Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

**Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.**

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

$Vv'$  = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

$Vv$  = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

$F$  = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	91/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, 11 de noviembre de 2.013, es de aplicación el Texto de la Ley del suelo de 2.008 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

La estipulación 3.2 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, propone un cambio de calificación para este suelo por lo que es necesario **conocer el valor que tiene el mismo para luego poder compararlo con el valor del suelo que tiene conforme al uso actual de Estación de Servicio**. Por tanto, **se determinará el VALOR DEL SUELO NO EDIFICADO (conforme a los aprovechamientos del cambio de uso)** de acuerdo con lo estipulado en el artículo 24.1. del texto refundido de la Ley de Suelo, el suelo ha de valorarse por **el método residual estático, aplicando la edificabilidad asignada por la ordenación urbanística el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente**.

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Tal como recoge el artículo 20 del Reglamento de valoraciones, se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.

El inmueble objeto de este informe está calificada como Uso Oficina, según lo estipulado en el Convenio Urbanístico Expropiatorio, cuyos parámetros están determinados en la **NORMA ZONAL OF**.

### 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación tras la Modificación de la delimitación del P.E.P.R.I. Vegueta-Triana (API-01) y del P.E.R.I. San Juan-San José (API-04), establece la siguiente ordenanza: **NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO OFICINA**

#### **NORMA OF**

**Uso cualificado:** Oficinas

**Usos complementarios:** Garaje-Aparcamiento. Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en planta baja y primera. Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, en planta baja y primera.

A continuación, se presenta el esquema de usos planteados en el borrador de Valoración para Convenio Urbanístico de junio de 2.012:

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	92/184

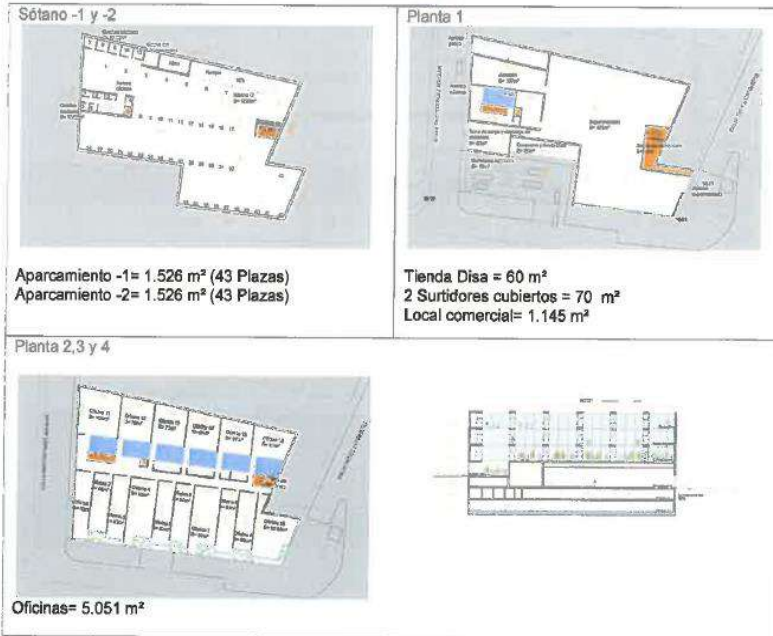


rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a002f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**E.S. VEGUETA CEPSA:**



Dichos usos y aprovechamientos asignados a la parcela de la calle Eufemiano Jurado se recogen también en la Resolución del concejal de gobierno del Área de Ordenación el Territorio, Urbanismo, Vivienda y Aguas, por la que se dispone el inicio y tramitación del expediente para suscripción del Convenio urbanístico con la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS S.A. a fin de obtener el suelo afectado por vial y espacio libre grafiadas en el plano de Regulación del suelo y de la Edificación RS-20-T del Plan General de Ordenación de Las Palmas de G.C. de fecha 4 de junio de 2.013:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 08-04-2013 y número 54.365 de registro tiene entrada en este Ayuntamiento escrito, dirigido por don Bernabé Rodríguez Pastrana, en nombre y en representación de la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A., mediante el cual eleva propuesta de convenio para la reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en la que se contemplan los siguientes puntos:

**1-a)-** A la parcela de su propiedad, actualmente ocupada por la Estación de Servicio de la calle Eufemiano Jurado, se le asignarán los siguientes aprovechamientos:

Aprovechamientos sobre rasante:

- 5.051 m2 para oficinas (plantas 2, 3 y 4).
- 1.145 m2 para local comercial (planta 1).
- 70 m2 Instalación de dos surtidores cubiertos (planta 1).
- 60 m2 tienda DISA (planta 1).

Aprovechamientos bajo rasante:

- 3.051 m2 en dos plantas para aparcamientos (plantas -1 y -2).

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	93/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Por tanto, adoptando dichos aprovechamientos se plantea el desarrollo de un edificio que contaría con dos sótanos destinados a garaje con 86 plazas aproximadamente, planta baja con local comercial, tienda de ES, accesos a garajes y oficinas y dos surtidores y 3 plantas altas destinadas a oficinas. Así, establecemos las siguientes edificabilidades por plantas y usos:

Plantas	Tipo inmueble	Edificabilidad
P. SOTANO -2 y -1	Aparcamiento	3.051,00 m <sup>2</sup>
P. BAJA	Local Comercial + surtidores + tienda	1.145,00 m <sup>2</sup> (*) + 70,00 m <sup>2</sup> +60,00 m <sup>2</sup>
P. 1ª, 2ª y 3ª	Oficinas	5.051,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>9.377,00 m<sup>2</sup></b>

(\*) En la tasación de Uve Valoraciones con nº de expediente 13-35-00019 se considera que el local comercial se ubica en semisótano y no computa edificabilidad.

Destacar que en la parcela es de aplicación la Norma OF, la cual no estipula número de plantas permitido ni contiene una regulación específica para esta parcela, por lo que se considera de aplicación los parámetros de la Norma Zonal BT en la que se enmarca esta parcela, que fija un número máximo de plantas de 3. En el borrador se plantea un edificio de 4 plantas, con 3 plantas de oficinas sobrepasando el número de plantas permitido. Sin embargo, se ha adoptado en esta valoración las 4 plantas según la resolución antes mencionada al ser los aprovechamientos conveniados.

## 6.2. VALOR DE MERCADO USO TERCIARIO

### ESTUDIO DE MERCADO OFICINAS

Para establecer el valor de venta se realiza un estudio de mercado estadísticamente significativo a fecha actual de ofertas reales de páginas especializadas de internet, con un muestreo amplio, Documento N°1 que se acompaña a este informe.

Se ha seleccionado 6 testigos de oficinas de similar calidad y tipología constructiva, próximos al inmueble objeto de este informe (barrio de Vegueta y Triana).

Los precios de venta más frecuentes de oficinas similares características en la zona a la que nos ocupan se sitúan en la oscilación de 1.700,00 €/m<sup>2</sup> y 2.300,00 €/m<sup>2</sup>.

A continuación, se exponen los datos obtenidos del estudio de mercado realizado:

Nº	Fuente	Dirección	Tipología/ Anejo	Año/ estado	S. const/ S. constzzcc (m <sup>2</sup> )	Unitario €/m <sup>2</sup>	Valor Encuestado	Valor Adoptado
1	www.idealista.com	Av. Eufemiano Jurado, 18, 2º Vegueta	Oficinas	2010 Normal	50,00 55,00	1.813,64	105.000,00	99.750,00
2	www.idealista.com	C/ Reyes Catolicos, 61, 1º Vegueta	Oficinas	2008 Normal	60,00 66,00	1.871,21	130.000,00	123.500,00
3	www.idealista.com	Plaza de Santa Isabel, 1, 3º Vegueta	Oficinas	1986 Normal	58,00 63,80	2.032,52	136.500,00	129.675,00
4	www.idealista.com	C/ Rafael Cabrera, 1, 1º Triana	Oficinas	1990 Normal	101,00 111,10	2.351,49	275.000,00	261.250,00
5	www.fotocasa.es	C/ Reyes Catolicos, 73, 1º Vegueta	Oficinas	2010 Normal	100,00 110,00	2.245,45	260.000,00	247.000,00
6	www.idealista.com	C/ Rafael Cabrera, 18, 7º Triana	Oficinas	1970 Normal	122,00 134,20	1.720,19	243.000,00	230.850,00
<b>Promedio</b>						<b>2.005,75</b>		

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	94/184

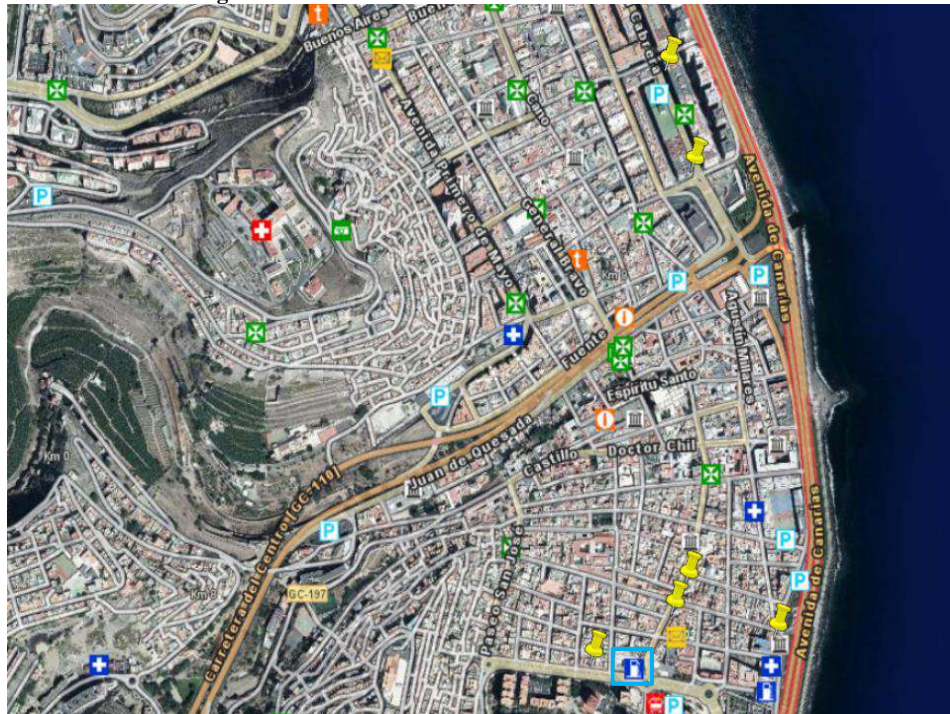




El valor adoptado es el valor encuestado (inicialmente ofertado) al que se le ha descontado un margen de negociación de un 5%.

En cuanto a la superficie construida con zonas comunes, al no haberse identificado exactamente los testigos en la Sede del Catastro al existir varios inmuebles en la misma planta y varios portales, se ha adoptado la superficie propia por un coeficiente de relación de 1,10, coeficiente acorde con la tipología de característica del entorno, ésta es, edificaciones de oficinas de cierto tamaño y zonas comunes de unos 30 m<sup>2</sup> por planta.

**Ubicación de los testigos:**



PARCELA OBJETO DE VALORACIÓN

**CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN**

Criterio de fecha de toma de datos del comparable (Cf)

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

La fecha a la que se refiere la presente valoración es 11 de noviembre de 2.013, por lo que las muestras aportadas se homogeneizarán en función del valor tasado medio de vivienda libre con más de cinco años de antigüedad que para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:

Precio vivienda 4º Trimestre de 2.013: 1.346,10 €/m<sup>2</sup>

Precio vivienda 4º Trimestre de 2.019 (último dato publicado): 1.595,60 €/m<sup>2</sup>

Coeficiente = 1.346,10 / 1.595,60 = 0,8436

**Coef. Corrección fecha: 0,8436**

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	95/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754d104041447707653a20a0b2df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Criterio de antigüedad y estado de conservación (Ca)**

Las muestras se homogeneizarán con un coeficiente de antigüedad y estado de conservación. En el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011 se especifica el criterio a seguir para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación:

*El coeficiente Ca (coeficiente por antigüedad y estado de conservación) se ha obtenido de la aplicación de las fórmulas descritas en el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011, teniéndose en cuenta que las muestras presentan un estado de conservación normal, y que la proporción del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario es de  $F= 0,3968$ , resultado de la relación entre el valor unitario de las construcciones (795,97 €/m<sup>2</sup>) y el precio unitario de oficinas característico de la zona, correspondiendo con 1.982,82 €/m<sup>2</sup>.*

Nº	Año Construcción	Antigüedad	$\beta=0,0000$	Ca
			$\beta_i$	
1	2010	10	0,0550	1,0223
2	2008	12	0,0672	1,0274
3	1986	34	0,2278	1,0994
4	1990	30	0,1950	1,0839
5	2010	10	0,0550	1,0223
6	1970	50	0,3750	1,1748

**HOMOGENEIZACION DE COMPARABLES**

Con el criterio anteriormente expuesto se realiza la homogeneización, reflejándose los valores obtenidos en la siguiente tabla:

Nº	Valor unitario	Cf	Ca	Unitario Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
1	1.813,64	0,8436	1,0223	1.564,12
2	1.871,21	0,8436	1,0274	1.621,80
3	2.032,52	0,8436	1,0994	1.885,03
4	2.351,49	0,8436	1,0839	2.150,08
5	2.245,45	0,8436	1,0223	1.936,53
6	1.720,19	0,8436	1,1748	1.704,83
<b>Promedio</b>				<b>1.810,40</b>

**VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO OFICINAS**

El valor unitario de venta para la edificación de oficinas será el valor promedio de los valores homogeneizados de las muestras utilizadas:

<b>V<sub>v</sub> oficinas</b>	<b>1.810,40 €/m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	---------------------------------

**ESTUDIO DE MERCADO COMERCIAL**

Para establecer el valor de venta se realiza un estudio de mercado estadísticamente significativo a fecha actual de ofertas reales de páginas especializadas de internet, con un muestreo amplio, Documento N°2 que se acompaña a este informe.

**Se ha seleccionado 6 testigos de locales de similar calidad y tipología constructiva, próximos al inmueble objeto de este informe (barrio de Vegueta).**

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	96/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



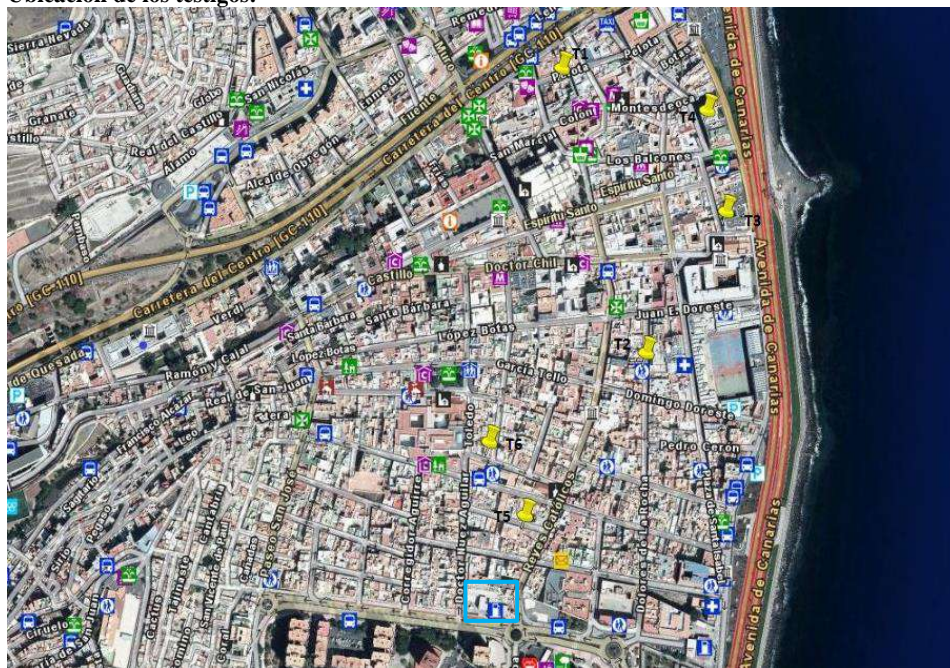
Los precios de venta más frecuentes de locales de similares características en la zona a la que nos ocupan se sitúan en la oscilación de 1.100,00 €/m<sup>2</sup> y 3.200,00 €/m<sup>2</sup>.

A continuación, se exponen los datos obtenidos del estudio de mercado realizado:

Nº	Fuente	Dirección	Tipolog	Año/estado	S. Const (m <sup>2</sup> )	Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valor Encuestado	Valor Adoptado (€)
1	www.idealista.com	C/ La Pelota, 21, bajo Vegueta	Local	1896 (REF. 2005) Normal	250,00	1.895,25	498.750,00	473.812,50
2	www.idealista.com	C/ Dolores de la Rocha, 12, bajo Vegueta	Local	1917 (REF. 2000) Normal	167,00	1.535,93	270.000,00	256.500,00
3	www.idealista.com	C/ San Agustín, 17, semisotano Vegueta	Local	2002 Normal	68,00	1.047,79	75.000,00	71.250,00
4	www.idealista.com	C/ Mendizábal, 35, bajo Vegueta	Local	Obra nueva Normal	200,00	3.230,00	680.000,00	646.000,00
5	www.milanuncios.com	C/ Diego Alonso Montaude, 5, bajo Vegueta	Local	2007 Normal	150,00	1.260,33	199.000,00	189.050,00
6	www.idealista.com	C/ Fernando Galván, 18, bajo Vegueta	Local	1949 (REF. 2015) Normal	74,00	1.553,38	121.000,00	114.950,00
<b>Promedio</b>						<b>1.753,78</b>		

El valor adoptado es el valor encuestado (inicialmente ofertado) al que se le ha descontado un margen de negociación de un 5%.

#### Ubicación de los testigos:



PARCELA OBJETO DE VALORACIÓN

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAYSkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAYSkw==	PÁGINA	97/184



P006754ad104041447707653a20a0b2f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN**

Criterio de fecha de toma de datos del comparable (Cf)

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

La fecha a la que se refiere la presente valoración es 11 de noviembre de 2.013, por lo que las muestras aportadas se homogeneizarán en función del valor tasado medio de vivienda libre con más de cinco años de antigüedad que para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:

Precio vivienda 4º Trimestre de 2.013: 1.346,10 €/m<sup>2</sup>

Precio vivienda 4º Trimestre de 2.019 (último dato publicado): 1.595,60 €/m<sup>2</sup>

Coficiente = 1.346,10 / 1.595,60 = 0,8436

**Coef. Corrección fecha: 0,8436**

Criterio de antigüedad y estado de conservación (Ca)

Las muestras se homogeneizarán con un coeficiente de antigüedad y estado de conservación. En el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011 se especifica el criterio a seguir para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación:

*El coeficiente Ca (coeficiente por antigüedad y estado de conservación) se ha obtenido de la aplicación de las fórmulas descritas en el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011, teniéndose en cuenta que las muestras presentan un estado de conservación normal, y que la proporción del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario es de F= 0,4496, resultado de la relación entre el valor unitario de las construcciones (788,49 €/m<sup>2</sup>) y el precio unitario de locales característico de la zona, correspondiendo con 1.753,78 €/m<sup>2</sup>.*

Nº	Año Construcción	Antigüedad	$\beta=0,0000$	Ca
			$\beta_i$	
1	1996 (*)	24	0,1488	1,0717
2	1979 (*)	41	0,2891	1,1494
3	2002	18	0,1062	1,0501
4	Obra nueva	0	0,0000	1,0000
5	2007	13	0,0735	1,0342
6	1999 (*)	21	0,1271	1,0606

(\*) Fecha de antigüedad a efectos del cálculo, obtenida de aplicar el artículo 18.4 del RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones, puesto que este inmueble ha sido intervenido después de su fecha de construcción (reforma al 75% testigos 2 y 6 y al 50% testigo 1) según se puede apreciar en la descripción y fotografías de la oferta.

Criterio de situación (Cs)

El hipotético producto inmobiliario se encuentra en una calle con buena visibilidad y cierto atractivo comercial. Puesto que los testigos 2, 3, 5 y 6 se ubican en el interior de Vegueta se le aplica un coeficiente de 1,03 para ponderar esta circunstancia, mientras que el testigo 4 posee una excelente localización comercial por lo que se le aplica un coeficiente de 0,97 para ponderar esta circunstancia.

**HOMOGENEIZACION DE COMPARABLES**

Con el criterio anteriormente expuesto se realiza la homogeneización, reflejándose los valores obtenidos en la siguiente tabla:

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	98/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f#

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Nº	Valor unitario	Cf	Ca	Cs	Unitario Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
1	1.895,25	0,8436	1,07	1,00	1.713,46
2	1.535,93	0,8436	1,15	1,03	1.533,96
3	1.047,79	0,8436	1,05	1,03	956,09
4	3.230,00	0,8436	1,00	0,97	2.643,08
5	1.260,33	0,8436	1,03	1,03	1.132,54
6	1.553,38	0,8436	1,06	1,03	1.431,55
<b>Promedio</b>					<b>1.568,45</b>

#### VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO COMERCIAL

El valor unitario de venta para la edificación comercial será el valor promedio de los valores homogeneizados de las muestras utilizadas:

<b>V<sub>v</sub> comercial</b>	<b>1.568,45 €/m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	---------------------------------

#### ESTUDIO DE MERCADO APARCAMIENTO

Para establecer el valor de venta se realiza un estudio de mercado estadísticamente significativo a fecha actual de ofertas reales de páginas especializadas de internet, con un muestreo amplio, Documento N°3 que se acompaña a este informe.

Se ha seleccionado 6 testigos de plazas de garaje de similar calidad y tipología constructiva, próximos al inmueble objeto de este informe (barrio de Vegueta).

Los precios de venta más frecuentes de plazas de garaje de similares características en la zona a la que nos ocupan se sitúan en la oscilación de 800,00 €/m<sup>2</sup> y 1.300,00 €/m<sup>2</sup>.

A continuación, se exponen los datos obtenidos del estudio de mercado realizado:

Nº	Fuente	Dirección	Tipología/ Anejo	Año/ estado	S. const zzcc (m <sup>2</sup> )	Unitari (€/m <sup>2</sup> )	Valor Encuestad	Valor Adoptado (€)
1	www.idealista.com	C/ Doctor Chil, 24 Vegueta	Garaje en edif.	1970 (REF. 2005) Normal	25,00	836,00	22.000,00	20.900,00
2	www.idealista.com	C/ Dr. Nuez Aguilar, 23 Vegueta	Garaje en edif.	2004 Normal	25,00	919,60	24.200,00	22.990,00
3	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 12 Vegueta	Garaje en edif.	2007 Normal	25,00	1.026,00	27.000,00	25.650,00
4	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 19 Vegueta	Garaje en edif.	Obra nueva Normal	25,00	1.239,07	32.607,00	30.976,65
5	www.idealista.com	C/ Reyes Católicos, 20 Vegueta	Garaje en edif.	1900 (REF. 2005) Normal	25,00	1.254,00	33.000,00	31.350,00
6	www.idealista.com	C/ Juan de Quesada, 19 Vegueta	Garaje en edif.	Obra nueva Regular	25,00	1.290,14	33.951,00	32.253,45
<b>Promedio</b>						<b>1.094,13</b>		

El valor adoptado es el valor encuestado (inicialmente ofertado) al que se le ha descontado un margen de negociación de un 5%.

En cuanto a la superficie construida con zonas comunes, se adopta una superficie estándar de 25,00 m<sup>2</sup><sub>zzcc</sub>, coeficiente acorde con la tipología de característica del entorno.

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	99/184





**Ubicación de los testigos:**



▣ PARCELA OBJETO DE VALORACIÓN

**CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN**

Criterio de fecha de toma de datos del comparable (Cf)

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo. La fecha a la que se refiere la presente valoración es 11 de noviembre de 2.013, por lo que las muestras aportadas se homogeneizarán en función del valor tasado medio de vivienda libre con más de cinco años de antigüedad que para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:

Precio vivienda 4º Trimestre de 2.013: 1.346,10 €/m<sup>2</sup>

Precio vivienda 4º Trimestre de 2.019 (último dato publicado): 1.595,60 €/m<sup>2</sup>

Coeficiente = 1.346,10 / 1.595,60 = 0,8436

**Coef. Corrección fecha: 0,8436**

Criterio de antigüedad y estado de conservación (Ca)

Las muestras se homogeneizarán con un coeficiente de antigüedad y estado de conservación. En el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011 se especifica el criterio a seguir para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación:

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	100/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

El coeficiente  $C_a$  (coeficiente por antigüedad y estado de conservación) se ha obtenido de la aplicación de las fórmulas descritas en el apartado 2 del artículo 24 del R.D. 1492/2011, teniéndose en cuenta que las muestras presentan un estado de conservación normal, y que la proporción del peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor del producto inmobiliario es de  $F= 0,4577$ , resultado de la relación entre el valor unitario de las construcciones ( $500,80 \text{ €/m}^2$ ) y el precio unitario de la garajes característico de la zona, correspondiendo con  $1.094,13 \text{ €/m}^2$ .

Nº	Año Construcción	Antigüedad	$\beta=0,0000$	Ca
			$\beta_i$	
1	1979 (*)	41	0,2891	1,1525
2	2004	16	0,0928	1,0444
3	2007	13	0,1715	1,0852
4	Obra nueva	0	0,0000	1,0000
5	1979 (*)	41	0,2891	1,1525
6	Obra nueva	0	0,0000	1,0000

(\*) Fecha de antigüedad a efectos del cálculo, obtenida de aplicar el artículo 18.4 del RD 1492/2011 del Reglamento de Valoraciones, puesto que este inmueble ha sido intervenido después de su fecha de construcción (reforma al 25% en testigo 1 y reforma al 75% en testigo 5) según se puede apreciar en la descripción y fotografías de la oferta.

#### Criterio de situación (Cs)

Es indiscutible el plus de valor que tiene el hipotético producto inmobiliario por encontrarse en primera línea de mar. Puesto que el testigo 1, 2 y 5 se ubica en el interior de Vegueta se le aplica un coeficiente de 1,03 para ponderar esta circunstancia, mientras que los testigos 3, 4 y 6 poseen una localización mejor colindando con el barrio de Triana se le aplica un coeficiente de 0,97 para ponderar esta circunstancia.

#### HOMOGENEIZACION DE COMPARABLES

Con el criterio anteriormente expuesto se realiza la homogeneización, reflejándose los valores obtenidos en la siguiente tabla:

Nº	Valor unitario	Cf	Ca	Cs	Unitario Homogeneizado (€/m <sup>2</sup> )
1	836,00	0,8436	1,15	1,03	837,18
2	919,60	0,8436	1,04	1,03	834,49
3	1.026,00	0,8436	1,09	0,97	911,08
4	1.239,07	0,8436	1,00	0,97	1.013,92
5	1.254,00	0,8436	1,15	1,03	1.255,78
6	1.290,14	0,8436	1,00	0,97	1.055,71
<b>Promedio</b>					<b>984,69</b>

#### VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO APARCAMIENTO

El valor unitario de venta para la edificación de aparcamiento será el valor promedio de los valores homogeneizados de las muestras utilizadas:

<b>V<sub>v</sub> aparcamiento</b>	<b>984,69 €/m<sup>2</sup></b>
-----------------------------------	-------------------------------

#### 6.4. COEFICIENTE K

Dicho coeficiente K, se fija en un valor de 1,40, según se establece en el artículo 22.2 del RD 1492/2011, de 24 de octubre.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAYSkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	101/184





## 6.5. COSTE DE CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del coste de construcción se tomará la media del valor obtenido de las tablas de baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y el Catastro.

### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN COAC

Para el cálculo del valor de construcción por contrata se tomará el valor obtenido de las tablas de baremos orientativos que anualmente actualiza el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

**El Coste del prototipo medio provincial (C<sub>p</sub>) aplicable a la Provincia de Las Palmas es el siguiente: C<sub>p</sub> = 590,09 €/m<sup>2</sup>.**

$$C_o = C_p \times Z \times M \times U_t \times Q \times P \times C_c$$

Coefficientes:

Z\_Gran Canaria-Zona norte: 0,95

M\_500<S<5.000 m<sup>2</sup>: 1,00

U<sub>t</sub>\_Oficinas edif. exclusivo entre medianeras: 1,15

Comercial en edificios de viviendas: 0,65

Garajes en sótanos: 0,80

Q\_Estándar: 1,00

Superior al Estándar: 1,20

P\_Otros: 1,00

C<sub>c</sub>\_Oficinas: 0,70

Locales comerciales 0,90

Aparcamientos: 0,80

$$V_C \text{ ofic. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,70 = 541,52 \text{ €/m}^2$$

$$V_C \text{ com. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,65 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,90 = 393,53 \text{ €/m}^2$$

$$V_C \text{ aparc. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 = 336,35 \text{ €/m}^2$$

V <sub>Co</sub> ofic. (PEM)	541,52 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Co</sub> com. (PEM)	393,53 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Co</sub> aparc. (PEM)	336,35 €/m <sup>2</sup>

El coste de construcción por contrata se obtendrá de sumar al anterior coste de construcción los Gastos Generales (16%) y Beneficio Industrial (6%) de la contrata haciendo un total de un 22 %.

$$V_C \text{ ofic. (Pc)} = 541,52 \text{ €/m}^2 \times 1,22 = 660,65 \text{ €/m}^2$$

$$V_C \text{ com. (Pc)} = 393,53 \text{ €/m}^2 \times 1,22 = 480,10 \text{ €/m}^2$$

$$V_C \text{ aparc. (Pc)} = 336,35 \text{ €/m}^2 \times 1,22 = 410,35 \text{ €/m}^2$$

V <sub>Cp</sub> ofic. (PC)	660,65 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Cp</sub> com. (PC)	480,10 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Cp</sub> aparc. (PC)	410,35 €/m <sup>2</sup>

### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	102/184



valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

$$\text{MBC2 (2.013)} = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2.$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,10 establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción de oficinas, en edificio mixto unido a industria categoría tipo de construcción alta 3.2.2.3, un coeficiente de 1,35 para comercios en edificios mixtos categoría tipo de construcción alta 4.1.1.3. y un coeficiente de 0,70 dado que se trata de una construcción industrial, garajes y aparcamientos, garajes, categoría tipo de construcción media 2.2.1.4:

$$\text{MBC2 ofic (2013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 736,59 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 comercial (2013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,35 = 904,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 aparc. (2013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 468,74 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

V <sub>Cp</sub> ofic. (PC)	736,59 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Cp</sub> com. (PC)	904,00 €/m <sup>2</sup>
V <sub>Cp</sub> aparc. (PC)	468,74 €/m <sup>2</sup>

### MEDIA COSTES DE CONSTRUCCIÓN

#### Oficinas

$$\text{Presupuesto ejecución por contrata (PC)} = (660,65 \text{ €/m}^2 + 736,59 \text{ €/m}^2) / 2 = \mathbf{698,62 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Presupuesto de ejecución material (PEM)} = 698,62 \text{ €/m}^2 / 1,22 = 572,63 \text{ €/m}^2$$

#### Comercial

$$\text{Presupuesto ejecución por contrata (PC)} = (480,10 \text{ €/m}^2 + 904,00 \text{ €/m}^2) / 2 = \mathbf{692,05 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Presupuesto de ejecución material (PEM)} = 692,05 \text{ €/m}^2 / 1,22 = 567,25 \text{ €/m}^2$$

#### Aparcamiento

$$\text{Presupuesto ejecución por contrata (PC)} = (410,35 \text{ €/m}^2 + 468,74 \text{ €/m}^2) / 2 = \mathbf{439,55 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Presupuesto de ejecución material (PEM)} = 439,55 \text{ €/m}^2 / 1,22 = 360,29 \text{ €/m}^2$$

### 6.5. COSTES AÑADIDOS

		€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
<b>OFICINAS</b>				
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	572,63	3,00	17,18
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	572,63	8,00	45,81
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	572,63	4,00	22,91
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	572,63	2,00	11,45
<b>total gastos añadidos:</b>				<b>97,35 €/m<sup>2</sup></b>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	103/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a002f#

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<b>COMERCIAL</b>		€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	567,25	3,00	17,02
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	567,25	8,00	45,38
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	567,25	4,00	22,69
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	567,25	2,00	11,35

**total gastos generales: 96,44 €/m<sup>2</sup>**

<b>APARCAMIENTO</b>		€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	360,29	3,00	10,81
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	360,29	8,00	28,82
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	360,29	4,00	14,41
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	360,29	2,00	7,21

**total gastos añadidos: 61,25 €/m<sup>2</sup>**

**RESUMEN DE COSTES TOTALES (V<sub>c</sub>)**

CONCEPTO	VALOR UNITARIO OFICINA (€/m <sup>2</sup> cc)	VALOR UNITARIO COMERCIAL (€/m <sup>2</sup> cc)	VALOR UNITARIO APARCAMIENTO (€/m <sup>2</sup> cc)
Coste construcción (PC)	698,62 (€/m <sup>2</sup> cc)	692,05 (€/m <sup>2</sup> cc)	439,55 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	97,35 (€/m <sup>2</sup> cc)	96,44 (€/m <sup>2</sup> cc)	61,25 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (V<sub>c</sub>)</b>	<b>795,97 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>788,49 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>500,80 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

**6.7. VALORACIÓN SUELO URBANIZADO USO TERCIARIO**

El valor de repercusión del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

Oficinas

$$VRS \text{ ofic.} = (1.810,40 / 1,4) - 795,97 = 497,17 \text{ €/m}^2$$

$$VRS \text{ ofic.} = 497,17 \text{ €/m}^2$$

Comercial

$$VRS \text{ com.} = (1.568,45 / 1,4) - 788,49 = 331,83 \text{ €/m}^2$$

$$VRS \text{ com.} = 331,83 \text{ €/m}^2$$

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	104/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707e53a20a0b2df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Aparcamiento

VRS aparcc. =  $(984,69 / 1,4) - 500,80 = 202,55 \text{ €/m}^2$

VRS aparcc. = **202,55 €/m<sup>2</sup>**

ELEMENTO	SUPERFICIE EDIFICABLE (*)	REPERCUSION DE SUELO	VALOR
OFICINAS	5.051,00 m <sup>2</sup> cc	497,17 €/m <sup>2</sup>	<b>2.511.205,67 €</b>
COMERCIAL	1.145,00 m <sup>2</sup> cc	331,83 €/m <sup>2</sup>	<b>379.945,35 €</b>
APARCAMIENTO	3.051,00 m <sup>2</sup> cc	202,55 €/m <sup>2</sup>	<b>617.980,05 €</b>
<b>TOTAL TERCIARIO</b>	<b>9.247,00 m<sup>2</sup>cc</b>		<b>3.509.131,07 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR DEL SUELO DE USO TERCIARIO A 3.509.131,07 €.**

**6.8. VALOR DE MERCADO GASOLINERA**

La nueva gasolinera proyectada contará con dos surtidores cubiertos de 70,00 m<sup>2</sup> y una tienda de 60,00 m<sup>2</sup>, que se desarrollará sobre una parcela de 572,00 m<sup>2</sup>.

**6.8.1 CALCULO DE LA INVERSIÓN**

**COSTES DE CONSTRUCCIÓN**

**EDIFICACIÓN**

CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

MBC2 (2.013) =  $650 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2$ .

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,40 y 0,15, establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción ESTACIONES DE SERVICIO, categoría tipo de construcción media 2.3.1.3 y OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR categoría tipo de construcción media 10.3.2.4

MBC2 Est. Serv.(2.013) =  $669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,40 = 937,48 \text{ €/m}^2$

MBC2 Obras Urb.(2.013) =  $669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 100,45 \text{ €/m}^2$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

<b>V<sub>Cp</sub> ESTACIONES DE SERVICIO (PC)</b>	<b>937,48 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V<sub>Cp</sub> OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR (PC)</b>	<b>100,45 €/m<sup>2</sup></b>

COSTES AÑADIDOS representan un 17,00 % sobre el PEM e incluyen:

- Control de calidad y seguros obligados.
- Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	105/184



- Licencia de obras.
- Registro, notario, impuestos.

#### RESUMEN DE COSTES TOTALES (Vc)

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) URBANIZACIÓN INTERIOR
Coste construcción (PC)	937,48 (€/m <sup>2</sup> cc)	100,45 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	131,26 (€/m <sup>2</sup> cc)	14,06 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (Vc)</b>	<b>1.068,83 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>114,51 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Por otro lado, según la situación actual del inmueble en proyecto no se aplicará coeficiente de depreciación física por elemento considerado.

Coef. Corrector	1
Depreciación estimada	0%

Y los cálculos del coste de construcción se reflejan en el siguiente cuadro:

EDIFICIO	Sup. Adoptada (m <sup>2</sup> c)	C. Const. Unit. (€/m <sup>2</sup> c)	C.C.Unit.Adopt.(€/m <sup>2</sup> c)	Gtos.Generales (€/m <sup>2</sup> c)	Depreciación
ESTACION DE SERVICIO TOTAL	130,00	1.068,83	937,57	131,26	0,00%
<b>ELEMENTOS</b>					
URBANIZACION Y OBRA CIVIL	572,00	114,51	100,45	14,06	0,00%
Depósitos y surtidores	100,00	810,00	810,00	0,00	0,00%

Debido a la imposibilidad de medición del elemento Depósito y Surtidores, el cálculo de su coste de construcción se ha hallado según su capacidad y función. Se ha establecido una vida útil igual al del inmueble y su coste de construcción, incluida la parte proporcional de obra civil y albañilería, es el siguiente:

#### DEPÓSITOS Y TANQUES

TANQUE	Capacidad (litros)	Antigüedad	Depreciación	Valor Inicial (€/l)	Valor a nuevo (€)	Valor Actual (€)
Nº 1	10.000,00	15	0,00%	0,30	3.000,00	3.000,00
Nº 2	10.000,00	15	0,00%	0,30	3.000,00	3.000,00
Nº 3	10.000,00	15	0,00%	0,30	3.000,00	3.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>30.000,00</b>				<b>9.000,00 €</b>	<b>9.000,00 €</b>

#### SURTIDORES

SURTIDOR	Antigüedad	Depreciación	Valor a nuevo	Valor Actual
1 (8 mangueras)	15	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
2 (8 mangueras)	15	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>72.000,00</b>	<b>72.000,00 €</b>

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	106/184





## TOTAL, DEPÓSITOS Y SURTIDORES

Suma Total Tanques y Surtidores. Valor a nuevo	81.000,00 €	
Pérdida Valor por Depreciación	0,00 €	0,00%
Suma Total Tanques y Surtidores. Valor Actual	81.000,00 €	

Por tanto, la inversión inicial en edificios y elementos es:

Costes Construcción Total	260.341,50 €
Gastos Generales Totales	25.107,81 €
Coste Construcción a Nuevo Total	285.449,31 €

## CÁLCULO DEL COSTE DE LAS INVERSIONES FUTURAS.

En los Flujos de Caja operativos hay que tener en cuenta la inversión en reformas y en mobiliario de la explotación a lo largo de su vida útil. Se estima que la inversión será un porcentaje sobre el coste de construcción del edificio cada vez que se produzcan. Estos datos vienen reflejados en la tabla siguiente:

CUADRO DE INVERSIONES FUTURAS						
Concepto	Porcentaje sobre Coste Construcción	Importe	Nº Periodos	Periodo en el que se realiza la inversión		
Mobiliario	2,00%	5.708,99 €	3	7	15	25
Reformas	5,00%	14.272,47 €	3	12	18	30
<b>TOTAL INVERSIONES</b>		<b>59.944,36 €</b>	<b>6</b>			

Todas estas inversiones futuras tendrán, del mismo modo que el edificio, una amortización anual desde el momento en que comience su vida útil.

## 6.8.2 INFORMACIÓN DE MERCADO

### ANTECEDENTES.

Se ha considerado que el mercado comparable está constituido por inmuebles de las mismas características situadas en zonas cercanas. Tras el estudio de este mercado, se ha encontrado una oferta de similares características en el que los precios de los servicios se situarían cercanos a los del inmueble valorado.

### OFERTA.

Escasa para inmuebles de similares características y categoría. La oferta de servicios similares en la zona es Media.

### DEMANDA.

Baja para inmuebles de similares características y categoría. La demanda de servicios similares en la zona es Media.

### RELACIÓN OFERTA - DEMANDA.

Pequeña desviación en favor del ofertante ya instalado debido al control que por parte de la administración se lleva a cabo en inmuebles de este tipo y debido a que la gasolina es un bien con una elasticidad baja. No obstante, la relación se está equilibrando lentamente en los últimos años debido a la introducción de medidas liberalizadoras del sector y a las energías competidoras.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	107/184



**VALORES MEDIOS HOMOGENIZADOS.**

Para obtener los valores, se ha dispuesto de las ratios medios del sector. Se considera suficiente como punto de partida para realizar la valoración de la explotación económica, aunque los datos deberán ser homogeneizados al calcular los flujos de caja ya que en los precios de los servicios se deberán tener en cuenta otros factores que los condicionan, como accesibilidad, visibilidad, zona, calidad, etc. En este caso concreto, tanto los precios como la ocupación se han estimado en base a datos medios obtenidos, debido a su situación y calidad.

**6.8.3 INFORMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN**

NEGOCIO EXPLOTADO: Estación de Servicios  
CALIDAD DEL NEGOCIO: Media

Se utiliza el método de actualización de rentas para calcular un valor técnico que se denominará valor por actualización para determinar el valor de mercado. De esta forma, se aplicará el método de actualización conforme a lo especificado en los artículos 25 a 33 de la Orden ECO 805/2003.

Aplicando el artículo 30 de dicha orden, se han utilizado las ratios medios, corregidos según la localización del inmueble, las características particulares y las perspectivas económicas del sector, además de las cuantías propias de la explotación, si procede. El Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

Otro aspecto a tener en cuenta es el Efecto del Escudo Fiscal de los Intereses. El concepto hace referencia a la estrategia para reducir los impuestos mediante desgravaciones fiscales ya que el pago de los intereses de la deuda es un gasto desgravable que servirá para reducir el pago de impuestos. Es por ello que en el presente informe se ha optado por aplicar el Escudo Fiscal en la estimación de la tasa impositiva media que se aplicará en la tabla de flujos de caja, aparte de incluir otras desgravaciones por otros conceptos complementarios.

En el estudio financiero siguiente no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el igit, ni la inflación (por ser valores constantes), por tanto, la generación de los ingresos y gastos sólo dependerá del nivel de consumo y del precio fijado. Además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

**INGRESOS.**

Para realizar el informe se ha optado por utilizar las ratios medios del sector para inmuebles de similares características y ubicación. Se han estimado los ingresos homogeneizando datos comparables y dependiendo del nivel de consumo, del precio fijado y de los servicios complementarios que proporciona el inmueble.

Para fijar la demandan se ha acudidos a los datos y gráficas del INE población de Las Palmas de Gran Canaria, de la página virtual Geoportal, Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y turismo.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	108/184



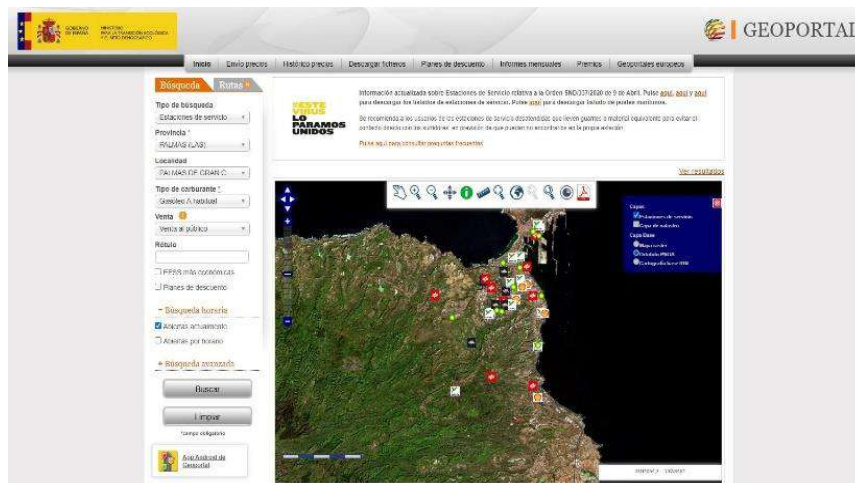
rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a002df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Asimismo, se ha comprobado que existen 51 gasolineras en Las Palmas de Gran Canaria. Fuente: Geoportal.



Conforme a los datos extraídos del IMD y las características del emplazamiento, se establece que al día reposta una media de 175 vehículos, y que lo harán por unos 25 litros cada uno.

Para hallar el precio medio, se ha contado con datos extraídos del informe mensual de "Precios de Carburantes y Combustibles" publicado por el Ministerio para la Transición Ecológica. Los métodos de cálculo se especifican en el mencionado boletín (<https://energia.gob.es/petroleo/Informes/InformesMensuales/Paginas/InformesMensuales.aspx>), sobre información del precio de los carburantes en las estaciones de servicio de la Provincia, y se han obtenido datos de Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES), Ministerio de Industria, Energía y turismo, con los consumos en Canarias en el año 2.013.

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAYSkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	109/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAYSkw==

P006754ad104041447707653a20a02df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Consumos de gasolinas, gasóleos y fuelóleos en Canarias (t)

	2013	2014	2015
<b>Gasolina</b>	<b>474.865</b>	<b>476.880</b>	<b>484.050</b>
Gasolina 95 I.O.	357.482	360.341	362.307
Gasolina 98 I.O.	117.383	116.540	121.743
<b>Gasóleo</b>	<b>733.791</b>	<b>759.003</b>	<b>775.422</b>
Gasóleo A	601.349	621.605	640.747
Gasóleo B	0	0	7
Gasóleo C	132.442	137.398	134.669
<b>Fuelóleo BIA</b>	<b>1.110.611</b>	<b>1.032.525</b>	<b>1.096.004</b>

Fuente: Corporación de Reservas Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Precio MEDIO del combustible G95 y Gasoil:

AÑO	MES	PRODUCTO	AMBITO	PVP medio mensual (c€/litro)G95	PVP medio mensual (c€/litro)GOA
2012	Agosto	G95	Las Palmas	114,2	
2012	Agosto	GOA	Las Palmas		110,4
2012	Septiembre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Septiembre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Octubre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Octubre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Noviembre	G95	Las Palmas	111,1	
2012	Noviembre	GOA	Las Palmas		111,2
2012	Diciembre	G95	Las Palmas	110,3	
2012	Diciembre	GOA	Las Palmas		109,9
2013	Enero	G95	Las Palmas	109,7	
2013	Enero	GOA	Las Palmas		108,4
2013	Febrero	G95	Las Palmas	111,8	
2013	Febrero	GOA	Las Palmas		109,3
2013	Marzo	G95	Las Palmas	112,8	
2013	Marzo	GOA	Las Palmas		109,6
2013	Abril	G95	Las Palmas	112,1	
2013	Abril	GOA	Las Palmas		107,9
2013	Mayo	G95	Las Palmas	109,0	
2013	Mayo	GOA	Las Palmas		104,7
2013	Junio	G95	Las Palmas	109,5	
2013	Junio	GOA	Las Palmas		104,5
2013	Julio	G95	Las Palmas	109,4	
2013	Julio	GOA	Las Palmas		105,1
2013	Agosto	G95	Las Palmas	111,4	
2013	Agosto	GOA	Las Palmas		106,4
<b>PRECIO MEDIO COMPUTABLE</b>				<b>112,1</b>	<b>108,87</b>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	110/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Precio MEDIO del combustible G98:**

FECHA INICIO PERIODO	FECHA FINAL PERIODO	PRODUCTO	MEDIO LAS PALMAS (c€/litro)
06/08/2012	13/08/2012	G98	121,30
13/08/2012	20/08/2012	G98	120,95
20/08/2012	27/08/2012	G98	122,22
27/08/2012	03/09/2012	G98	124,41
03/09/2012	10/09/2012	G98	125,87
10/09/2012	17/09/2012	G98	125,41
17/09/2012	24/09/2012	G98	125,53
24/09/2012	01/10/2012	G98	126,33
01/10/2012	08/10/2012	G98	123,97
08/10/2012	15/10/2012	G98	122,43
15/10/2012	22/10/2012	G98	124,12
22/10/2012	29/10/2012	G98	124,48
29/10/2012	05/11/2012	G98	123,69
05/11/2012	12/11/2012	G98	118,60
12/11/2012	19/11/2012	G98	117,28
19/11/2012	26/11/2012	G98	117,67
26/11/2012	03/12/2012	G98	118,89
03/12/2012	10/12/2012	G98	119,27
10/12/2012	17/12/2012	G98	118,66
17/12/2012	24/12/2012	G98	117,77
24/12/2012	31/12/2012	G98	116,70
31/12/2012	07/01/2013	G98	116,68
07/01/2013	14/01/2013	G98	117,14
14/01/2013	21/01/2013	G98	117,88
21/01/2013	28/01/2013	G98	118,26
28/01/2013	04/02/2013	G98	117,75
04/02/2013	11/02/2013	G98	117,87
11/02/2013	18/02/2013	G98	119,62
18/02/2013	25/02/2013	G98	120,80
25/02/2013	04/03/2013	G98	121,80
04/03/2013	11/03/2013	G98	121,88
11/03/2013	18/03/2013	G98	121,53
18/03/2013	25/03/2013	G98	119,78
25/03/2013	01/04/2013	G98	119,36
01/04/2013	08/04/2013	G98	119,74
08/04/2013	15/04/2013	G98	120,98
15/04/2013	22/04/2013	G98	121,81
22/04/2013	29/04/2013	G98	118,80
29/04/2013	06/05/2013	G98	116,96
06/05/2013	13/05/2013	G98	117,13
13/05/2013	20/05/2013	G98	117,53
20/05/2013	27/05/2013	G98	116,48
27/05/2013	03/06/2013	G98	117,40
03/06/2013	10/06/2013	G98	118,13
10/06/2013	17/06/2013	G98	117,73
17/06/2013	24/06/2013	G98	117,46
24/06/2013	01/07/2013	G98	117,16
01/07/2013	08/07/2013	G98	116,68
08/07/2013	15/07/2013	G98	116,60
15/07/2013	22/07/2013	G98	116,57
22/07/2013	29/07/2013	G98	118,32
29/07/2013	05/08/2013	G98	120,25
05/08/2013	12/08/2013	G98	120,42
12/08/2013	19/08/2013	G98	119,06
19/08/2013	26/08/2013	G98	118,94
26/08/2013	02/09/2013	G98	118,27
<b>PRECIO MEDIO G98</b>			<b>119,79</b>

P006754ad104041447707653a20a0b2f#

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	111/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==



Además, mediante un porcentaje de la venta total de carburante, **se han establecido unos ingresos accesorios por venta en la tienda**. Se ha establecido que estos ingresos derivan de los ingresos por carburantes porque dependen en un altísimo porcentaje del volumen de vehículos que repostan en la estación de servicio.

#### DATOS PARA HALLAR EL PRECIO MEDIO DEL CARBURANTE

DISTRIBUCIÓN DEL CONSUMO Y PRECIOS DE GASOLINAS EN LA ZONA				
HIDROCARBURO	CONSUMO (Kt)	PORCENTAJE	PRECIO MEDIO (€/L)	VALOR PONDERADO (€/L)
GASOLINA 95	357	33,21%	1,120 €/l	0,3719442 €/l
GASOLINA 98	117	10,88%	1,198 €/l	0,1303761 €/l
TOTAL GASOLINAS	474	44,09%		
GASÓLEO A	601	55,91%	1,080 €/l	0,6037953 €/l
GASÓLEO B	0	0,00%	€/l	0 €/l
GASÓLEO C	0	0,00%	€/l	0 €/l
TOTAL GASÓLEOS	601	55,91%		
VALOR MEDIO DEL LITRO DE CARBURANTE			1,13263 €/l	1,1061 €/l

#### DATOS UTILIZADOS PARA LA VALORACIÓN

DATOS DE CÁLCULO DE CARBURANTE	
1,1061 €	Precio del Carburante adoptado
175	Número de coches de media al día
25	Litros de media por coche
1.596.875,00 €	Litros vendidos al año
1.766.328,39 €	IMPORTE VENTA CARBURANTE

DATOS DE CÁLCULO DE TIENDA	
7,00%	Porcentaje de ingreso por Tienda
123.642,99 €	IMPORTE VENTA TIENDA
DATOS DE CÁLCULO DE OTROS	
1,50%	Porcentaje ingreso por otros conceptos
26.494,93 €	IMPORTE VENTA OTROS

Debido a que se trata de un inmueble en proyecto, minoramos los ingresos en el periodo 1º al 50% para consolidar la producción del negocio al máximo en el 2º periodo. Por tanto, los periodos considerados y el aumento de producción serán:

	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final
Periodos	1	2	3	15	16	30	31	35
Porcentaje Producción	50,00%		100%		100%		100%	

En consecuencia, teniendo en cuenta todos los datos anteriores, el valor de cobros en Euros es:

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	112/184



**RESUMEN DE INGRESOS POR AÑOS:**

INGRESOS	Periodo 1º	Periodo 2º	Periodo 3º	Periodo 4º
CARBURANTE	883.164,20 €	1.766.328,39 €	1.766.328,39 €	1.766.328,39 €
TIENDA	61.821,49 €	123.642,99 €	123.642,99 €	123.642,99 €
OTROS	13.247,46 €	26.494,93 €	26.494,93 €	26.494,93 €
INGRESOS TOTALES	958.233,15 €	1.916.466,31 €	1.916.466,31 €	1.916.466,31 €

**GASTOS**

La generación de los pagos comienza a la vez que los ingresos y están en función de éstos, de tal forma que cada gasto representa un porcentaje sobre el valor de los ingresos en un periodo. Por tanto, la generación de pagos dependerá principalmente de la cuantía de los cobros y del consumo de los productos. El porcentaje adoptado hace referencia a la economía de escala del inmueble.

Según la estimación adoptada, los gastos no recuperables, es decir sin inclusión de impuestos ni amortización, expresados como porcentaje sobre los ingresos antes calculados para estaciones de servicio de este tamaño con economía de escala, son los siguientes:

CONCEPTO	Periodo 1º	Periodo 2º	Periodo 3º	Periodo 4º
Aprovisionamiento	76,79%	76,79%	76,79%	76,79%
Reparación y conservación	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Prima de seguros	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Suministros	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Sueldos y salarios	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Otros	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
TOTAL	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%

El resumen de gastos en Euros viene reflejado en la siguiente tabla:

GASTOS	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	1	2	3	15	16	30	31	35
Aprovisionamiento	735.868,41 €		1.471.736,83 €		1.471.736,83 €		1.471.736,83 €	
Reparación y conservación	6.707,63 €		13.415,26 €		13.415,26 €		13.415,26 €	
Prima de seguros	958,23 €		1.916,47 €		1.916,47 €		1.916,47 €	
Suministros	19.164,66 €		38.329,33 €		38.329,33 €		38.329,33 €	
Sueldos y salarios	47.911,66 €		95.823,32 €		95.823,32 €		95.823,32 €	
Otros	50.307,24 €		100.614,48 €		100.614,48 €		100.614,48 €	
GASTOS TOTALES	860.917,84 €		1.721.835,68 €		1.721.835,68 €		1.721.835,68 €	

Beneficio Bruto	97.315,31 €	194.630,63 €	194.630,63 €	194.630,63 €
Amort. y T medios anuales	53.156,12 €	53.156,12 €	53.156,12 €	53.156,12 €
COSTES TOTALES	914.073,96 €	1.774.991,80 €	1.774.991,80 €	1.774.991,80 €
% Gastos s/ingresos	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%
% Costes s/ingresos	95,39%	92,62%	92,62%	92,62%

**6.8.4 AMORTIZACIÓN**

Según el artículo 27.3, el Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	113/184



efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra. Es por ello que, dado que se ha calculado el coste de construcción y las inversiones futuras, se debe establecer la amortización anual por cada periodo.

#### CUADRO DE AMORTIZACIONES

CONCEPTO A AMORTIZAR	Mínimo	Máximo	Media Adoptada	Importe anual
Edificio	50,00	100,00	55,00	2.526,32 €
Elementos	20,00	40,00	30,00	4.883,38 €
Maquinaria, Mobiliario y enseres iniciales	12,00	25,00	20,00	11.300,00 €
Otra Inversión inicial	50,00	100,00	50,00	0,00 €
Mobiliario nº1	8,33	18,00	15,00	380,60 €
Mobiliario nº2	8,33	18,00	10,00	570,90 €
Mobiliario nº3	8,33	18,00	10,00	570,90 €
Reforma nº1	El mismo del edificio		43,00	331,92 €
Reforma nº2	El mismo del edificio		37,00	385,74 €
Reforma nº3	El mismo del edificio		25,00	570,90 €

#### 6.8.5 RENTA NETA IMPUTABLE.

Una vez estimados los flujos de caja de la explotación económica, sólo se deberán tener en cuenta los imputables al inmueble, para ello se determinarán los flujos de caja operativos y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y los equipos.

#### 6.8.6 TIPO IMPOSITIVO

El tipo impositivo medio adoptado a largo plazo que se aplicará a los beneficios netos, teniendo en cuenta el escudo fiscal y otras desgravaciones por otros conceptos complementarios, es del 30,00% (2.013).

#### 6.8.7 TASA DE ACTUALIZACIÓN.

La Tasa de Actualización es aquel tipo unitario que representa para el inversionista medio la diferencia entre un valor realizable hoy y este valor corregido por la tasa y realizable en el futuro, en relación con otras posibilidades de inversión en iguales condiciones de liquidez y riesgo. En dicha tasa el inversionista absorbe, entre otros, los conceptos de inflación, riesgo de la inversión, la pérdida de liquidez, la oportunidad de negocio y la presión fiscal sobre los rendimientos del capital.

Según el artículo 32 de la Orden ECO/805/2003, para las valoraciones acordes a sus criterios, el tipo de actualización se calculará sumando un diferencial positivo a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado publicado por un organismo público o por un mercado organizado. Posteriormente el resultado será convertido a términos reales mediante la aplicación de un índice de precios adecuado. Esta tasa deberá ser similar al del mercado respecto a operaciones similares y sus componentes deberán ser justificados debidamente.

#### Cálculo de la Tasa de Actualización.

Una vez definidas las variables, se hallarán las cuantías según los siguientes datos:

**Tasa mínima estimada del uso que se valora en este informe 2.013: 8,50%**

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	114/184



6.8.9 FLUJOS DE CAJA.

Años	Ingresos	Gastos	CF Bruto	Amortiz.	Inv. Bruta	Impuestos	FC Libre	FC actualiz.
1	958.233,15 €	860.917,84 €	97.315,31 €	7.790,31 €	- €	26.857,50 €	70.457,81 €	64.938,07 €
2	958.233,15 €	860.917,84 €	97.315,31 €	7.790,31 €	- €	26.857,50 €	70.457,81 €	59.850,76 €
3	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	7.790,31 €	- €	56.052,10 €	138.578,53 €	108.494,25 €
4	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	7.790,31 €	- €	56.052,10 €	138.578,53 €	99.994,70 €
5	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	7.790,31 €	- €	56.052,10 €	138.578,53 €	92.161,02 €
6	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	7.790,31 €	- €	56.052,10 €	138.578,53 €	84.941,03 €
7	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	7.790,31 €	5.708,99 €	56.052,10 €	132.869,54 €	75.061,51 €
8	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.170,90 €	- €	55.937,92 €	138.692,71 €	72.213,06 €
9	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.170,90 €	- €	55.937,92 €	138.692,71 €	66.555,81 €
10	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.170,90 €	- €	55.937,92 €	138.692,71 €	61.341,76 €
11	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.170,90 €	- €	55.937,92 €	138.692,71 €	56.536,19 €
12	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.170,90 €	14.272,47 €	55.937,92 €	124.420,24 €	46.744,90 €
13	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.502,82 €	- €	55.838,34 €	138.792,28 €	48.059,44 €
14	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.502,82 €	- €	55.838,34 €	138.792,28 €	44.294,42 €
15	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.502,82 €	5.708,99 €	55.838,34 €	133.083,30 €	39.145,11 €
16	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.693,12 €	- €	55.781,25 €	138.849,37 €	37.641,60 €
17	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.693,12 €	- €	55.781,25 €	138.849,37 €	34.692,72 €
18	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.693,12 €	14.272,47 €	55.781,25 €	124.576,91 €	28.688,13 €
19	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	9.078,86 €	- €	55.665,53 €	138.965,10 €	29.494,48 €
20	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	9.078,86 €	- €	55.665,53 €	138.965,10 €	27.183,85 €
21	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	9.078,86 €	- €	55.665,53 €	138.965,10 €	25.054,24 €
22	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	9.078,86 €	- €	55.665,53 €	138.965,10 €	23.091,47 €
23	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.698,26 €	- €	55.779,71 €	138.850,92 €	21.264,97 €
24	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.698,26 €	- €	55.779,71 €	138.850,92 €	19.599,05 €
25	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.698,26 €	5.708,99 €	55.779,71 €	133.141,93 €	17.320,94 €
26	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.698,26 €	- €	55.779,71 €	138.850,92 €	16.648,52 €
27	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.698,26 €	- €	55.779,71 €	138.850,92 €	15.344,26 €
28	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.698,26 €	- €	55.779,71 €	138.850,92 €	14.142,17 €
29	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.698,26 €	- €	55.779,71 €	138.850,92 €	13.034,26 €
30	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	8.698,26 €	14.272,47 €	55.779,71 €	124.578,45 €	10.778,31 €
31	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	4.385,78 €	- €	57.073,45 €	137.557,17 €	10.968,86 €
32	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	4.385,78 €	- €	57.073,45 €	137.557,17 €	10.109,55 €
33	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	4.385,78 €	- €	57.073,45 €	137.557,17 €	9.317,55 €
34	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	4.385,78 €	- €	57.073,45 €	137.557,17 €	8.587,61 €
35	1.916.466,31 €	1.721.835,68 €	194.630,63 €	4.385,78 €	- €	57.073,45 €	137.557,17 €	7.914,84 €

Se ha tomado un porcentaje del mobiliario sobre el inmobiliario del 3%

Total CFL Actualizado: 1.359.173,00 €  
 Valor reversión suelo actualizado: 65.552,35 €  
 Valor reversión construcción act.: 0,00 €

<b>VAN inmobiliario hoy</b>	<b>1.424.725,35 €</b>
-----------------------------	-----------------------

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	115/184
 rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==			

P006754ad104041447707653a20a0b2f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO ESTACIÓN DE SERVICIO**

El valor unitario de venta para la edificación de estación de servicio será el Valor de reposición neto dividido entre la superficie construida (130,00 m<sup>2</sup>):

V <sub>v</sub> ES	10.959,42 €/m <sup>2</sup>
-------------------	----------------------------

**6.9. VALORACIÓN SUELO URBANIZADO USO ESTACIÓN DE SERVICIO**

El valor de repercusión del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

VRS ES. = (10.959,42 / 1,4) - 2.195,76 = 5.632,39 €/m<sup>2</sup>  
**VRS ES. = 5.632,39 €/m<sup>2</sup>**

ELEMENTO	SUPERFICIE EDIFICABLE (*)	REPERCUSION DE SUELO	VALOR
ESTACION DE SERVICIO	130,00 m <sup>2</sup> cc	5.632,39 €/m <sup>2</sup>	<b>732.210,70 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR DEL SUELO DE USO ESTACIÓN DE SERVICIO A 732.210,70 €.**

**7. VALORACIÓN TOTAL DEL SUELO**

El valor total del suelo es la suma del valor del suelo para uso terciario y para uso estación de servicio, tal como se recoge en el siguiente cuadro:

USOS	SUPERFICIE EDIFICABLE	VALOR
USO Terciario	9.247,00 m <sup>2</sup> cc	3.509.131,07 €
USO ESTACIÓN DE SERVICIO		732.210,70 €
<b>TOTAL</b>		<b>4.241.341,77 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DEL SUELO A 4.241.341,77 €.**

**Para poder materializar los aprovechamientos** recogidos en la estipulación 3.2 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, éstos son, los que se desprenden del uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicio, **es necesario demoler la edificación existente en la parcela.**

De la documentación registral disponible y de la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de los bienes inmuebles de la Sede Electrónica del Catastro, se desprenden las siguientes superficies construidas:

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	116/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



ESTACION DE SERVICIO	SUP. CONSTRUIDA REGISTRAL (m <sup>2</sup> )	SUP.CONSTRUIDA CATASTRAL (m <sup>2</sup> )
NAVE-TALLER	950,00 m <sup>2</sup>	910,00 m <sup>2</sup>
BAZAR	280,00 m <sup>2</sup>	228,00 m <sup>2</sup>
ESTACION DE SERVICIO	70,00 m <sup>2</sup>	209,00 m <sup>2</sup>
AUTOLAVADO DE VEHÍCULOS	50,00 m <sup>2</sup>	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.350,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.347,00 m<sup>2</sup></b>

Según los costes de referencia del CIEC, los costes correspondientes a “Demolición de edificio” ascienden a 10,04 €/m<sup>3</sup>, lo que supone un coste total de demolición de:

Vdemol. (PEM) = 10,04 €/m<sup>3</sup> x 4.050,00 m<sup>3</sup> = 40.662,00 €

Vdemol. (PC) = 40.622,00 € x 1,22 = 49.607,64 €

Gastos añadidos (proyecto, dirección obra, licencias...) = 14 % PEM = 5.692,68 €

Vdemol. TOTAL = 49.607,64 € + 5.692,68 € = 55.300,32 €

Por lo que el valor del suelo descontando los costes de demolición calculados asciende a

<b>VALOR DEL SUELO</b>	<b>4.186.041,45 €</b>
------------------------	-----------------------

### 8. VALOR DE TASACIÓN

Por tanto, el valor del suelo conforme al cambio de uso estipulado en el Convenio Urbanístico Expropiatorio se recoge en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
1.717,00 m <sup>2</sup> s	2.437,99 €/m <sup>2</sup> s	<b>4.186.041,45 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y UN EUROS Y CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (4.186.041,45 €).**

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

**FAYNA M. NAVARRO GARCIA**  
**ARQUITECTO SUPERIOR**

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	117/184



**9. DOCUMENTACIÓN ANEJA**

**Documento 1.**

Estudio de mercado de oficinas.

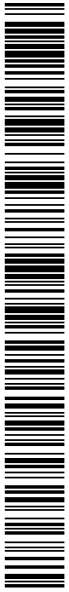
**Documento 2.**

Estudio de mercado de locales.

**Documento 3.**

Estudio de mercado de garajes.

P006754ad104041447707653a20a0b2f



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	118/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

DOCUMENTO Nº 1: Estudio de mercado de oficinas.



P006754ad104041447707653a20a0b2f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rGOcmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	119/184



rGOcmECCOF7K7JNtUAySkw==

idealista

Profesional  
HOGAR 4.0hogar 4.0  
Las Palmas De Gran  
Canaria☎ 928 925 609  
Anuncio: 36565464

Nota personal

**Oficina en venta en avenida Eufemiano Jurado, 18**

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**105.000 €**50 m<sup>2</sup> | 2.100 €/m<sup>2</sup>**Comentario del anunciante**

"Oficina en venta en zona muy próxima a los juzgados nuevos. Perfecta para despacho de abogados, asesoría, etc. Edificio de nueva construcción con calidades altas, zonas comunes, ascensor, etc. La oficina es totalmente diáfana y tiene aseo, perfecta para poder distribuir el espacio según necesidad. Dispone de aire acondicionado, sistema de seguridad con alarmas, sensores de movimientos y contraincendios."

**Características básicas**50 m<sup>2</sup> construidos

Distribución diáfana

Baños dentro de la oficina

Segunda mano/buen estado

Certificación energética: **G**

(IPE no indicado)

**Edificio**

Planta 2ª interior

1 ascensor

Uso exclusivo de oficinas

Sistema de seguridad

Puerta de seguridad

Extintores

Detectores de incendios

**Equipamiento**<https://www.idealista.com/inmueble/36565464/>

1/2

2138

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	120/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

# idealista

Profesional  
8th Floor

8th Floor  
Las Palmas De Gran Canaria

📞 **928 195 087**  
Ref.: 831AGO20



Nota personal

## Oficina en venta en reyes católicos

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**130.000 €**

60 m<sup>2</sup> | 2.167 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Oficinas en el corazón financiero de Las Palmas de Gran Canaria.

Ubicado en la mejor zona de Las Palmas se encuentran estas oficinas diáfanas, provistas de todos los servicios para poder desempeñar su actividad financiera o comercial. Si te ves en estas oficinas, no dudes en contactarnos."

### Características básicas

60 m<sup>2</sup> construidos, 58 m<sup>2</sup> útiles

Distribución diáfana

1 baños dentro de la oficina

Segunda mano/buen estado

Orientación norte

Construido en 2008

Certificación energética: en trámite

### Edificio

Planta 1ª exterior

Edificio de 3 plantas

1 ascensor

Uso exclusivo de oficinas

Puerta de seguridad

Extintores

Detectores de incendios

Luces de salida emergencia

### Equipamiento

Agua caliente

<https://www.idealista.com/inmueble/90691178/>

1/2

2139

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	121/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f#

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



idealista



Profesional  
Pablo Socorro Meza



RE/MAX Cony Ove...  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 367  
242  
Ref.: 0008-10232



Nota personal

## Oficina en venta en plaza Santa Isabel, 1

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

136.500 € ~~146.420 €~~ ↓ 7%

58 m<sup>2</sup> | 2.353 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Oficina Avenida Maritima! Junto a los antiguos Juzgados de Las Palmas y muy cerca de la Ciudad de la Justicia se encuentra esta luminosa oficina con vistas al mar. Edificio con conserje exclusivamente de oficinas. Dividida actualmente por mamparas, tiene la posibilidad de redistribuir los espacios. No dejes pasar esta oportunidad."

### Características básicas

58 m<sup>2</sup> construidos

Distribución mamparas

1 baños o aseos completos

Segunda mano/buen estado

Certificación energética: en

trámite

### Edificio

Planta 3ª exterior

Edificio de 5 plantas

1 ascensor

Uso exclusivo de oficinas  
control de accesos

### Ubicación

Plaza Santa Isabel, 1

Barrio Vegueta

Distrito Vegueta - Triana

<https://www.idealista.com/inmueble/89977390/>

1/2

2140

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	122/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

# idealista

Particular  
Francisco

📞 629 866 926  
Anuncio: 880286...



Nota personal

## Oficina en venta en avenida Rafael Cabrera, 1

Triana, Las Palmas de Gran Canaria

**275.000 €**

101 m<sup>2</sup> | 2.723 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Se vende oficina con inmejorable situación, en esquina, toda exterior dando a las calles Rafael Cabrera y Malteses. Con vistas directas al Teatro Pérez Galdós y al mar. En perfecto estado de conservación sin necesidad de reformas de ningún tipo, con mamparas de separación y aire acondicionado en todas las dependencias. Entrada independiente de oficinas."

### Características básicas

101 m<sup>2</sup> construidos, 100 m<sup>2</sup> útiles  
Distribución mamparas  
1 baños o aseos completos

Segunda mano/buen estado  
Certificación energética: en trámite

### Edificio

Planta 1ª exterior  
1 ascensor  
Uso exclusivo de oficinas  
Conserje  
Puerta de seguridad

### Equipamiento

Aire acondicionado de frío

### Ubicación

<https://www.idealista.com/inmueble/88028649/>

1/2

2141

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	123/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f#

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

IDAD

**aliseda**  
Inmobiliaria



VER OFERTAS

fotocasa

Las Palmas de Gran Canaria



Publica tu anuncio gratis

< Volver

< Anterior Siguiente >



260.000  
€

Compartir

Favorito

Sugerir un precio

100 m<sup>2</sup> 2.600 €/m<sup>2</sup>

### Oficina en Vegueta

Se vende oficina con excelente ubicación en la Calle Reyes Católicos y muy próximo a los Juzgados. Es planta calle, dispone de 4 oficinas, sala de juntas, cuarto de archivo, sala de espera, office de limpieza, 1 baño completo y un aseo para clientes. Así mismo dispone de videoportero,

Pedir más datos al anunciante

Estado  
Muy bien

### Contacta con el anunciante

Me gustaría recibir más información de este inmueble

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

Acepto las condiciones de uso, la información básica de Protección de Datos y darme de alta en fotocasa

Contactar

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/oficina/las-palmas-de-gran-canaria/vegueta/154724738/d?RowGrid=9&tti=1&opi=300>

1/5

2142

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAYSkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	124/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAYSkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f#

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Particular  
Francisco📞 678 881 728  
Anuncio: 84558713

Nota personal

**Oficina en venta en avenida Rafael Cabrera, 18 Edificio Perú**

Triana, Las Palmas de Gran Canaria

**243.000 €**122 m<sup>2</sup> | 1.992 €/m<sup>2</sup>**Comentario del anunciante**

"Amplísima oficina con 4 despachos independientes, cocina/office, 1 recepción y 1 baño. Materiales nobles."

**Características básicas**122 m<sup>2</sup> construidos

Oficina de 8 pisos

Distribución tabicada

Cocina/office

1 baños dentro de la oficina

Segunda mano/buen estado

Certificación energética: en

trámite

**Edificio**

Planta 7ª exterior

Edificio de 1 planta

2 ascensores

Uso exclusivo de oficinas

Conserje

Puerta de seguridad

**Equipamiento**

Agua caliente

Aire acondicionado de frío

**Ubicación**

Avenida Rafael Cabrera, 18 Edificio Perú

<https://www.idealista.com/inmueble/84558713/>

1/2

2143

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	125/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f#

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

DOCUMENTO Nº 2: Estudio de mercado de locales



P006754ad104041447707653a20a0b2f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	126/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

idealista



Profesional  
Jose M. Santana  
Benitez



CENTURY 21 Guini...  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 195 372  
Ref.: 0019-00446



Nota personal

## Local en venta en calle Pelota s/n

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**498.750 €**

250 m<sup>2</sup> | 1.995 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Barrio histórico de Vegueta, (Calle la Pelota). - Planta baja local comercial de 240 m2, autorización como Bar con Música hasta la 4 de la mañana. Actualmente rentando 36.000 €. Ubicada en una de las mas emblemáticas zonas comerciales y ocio de la ciudad. (ref: 0019-00446)."

### Características básicas

250 m<sup>2</sup> construidos, 240 m<sup>2</sup>

útiles

Segunda mano/para reformar

Distribución 2 estancias

2 aseos o baños

Situado a pie de calle

Certificación energética: **G**

(IPE no indicado)

### Edificio

Bajo

### Ubicación

Calle Pelota s/n

Barrio Vegueta

Distrito Vegueta - Triana

Las Palmas de Gran Canaria

<https://www.idealista.com/inmueble/38781504/>

1/2

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

2145

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	127/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==



idealista



Profesional  
María Luisa Navarro



INMOGESTINTEL C...  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 195 091  
Ref.: ML93806



Nota personal

## Local en venta en calle Dolores de la Rocha, 12

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**270.000 €**

167 m<sup>2</sup> | 1.617 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"LOCAL COMERCIAL EN VEGUETA

Magnífico local, dedicado como último negocio a bar-restaurante, ubicado en Vegueta, frente a la Clínica San Roque.

Con una superficie de 167 m<sup>2</sup> distribuidos en 1 sala diáfana, un altillo, 5 estancias, 3 aseos y dos patios de luz que aportan mucha luminosidad.

Instalación de agua y luz reciente, adaptado a la normativa vigente.

Dispone de 2 entradas, una directamente y otra por un zaguán.

Con 5 metros de fachada, se encuentra ubicado en buena zona de Vegueta, entre edificios antiguos de la época de su construcción.

Visítela sin compromiso!"

### Características básicas

167 m<sup>2</sup> construidos, 150 m<sup>2</sup> útiles

### Edificio

Bajo

<https://www.idealista.com/inmueble/85620875/>

1/2

2146

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	128/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f#

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

1/6/2020

Local en venta en calle Dolores de la Rocha, 12, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

1 planta  
Segunda mano/buen estado  
Distribución 4 estancias  
3 aseos o baños, adaptados para minusválidos  
Situado a pie de calle

1 escaparates  
Última actividad: BAR  
CAFETERIA  
Construido en 1917  
Certificación energética: en trámite

Fachada de 5 m. lineales

### Equipamiento

Aire acondicionado  
Almacén/archivo  
Salida de humos  
Cocina completamente equipada

### Ubicación

Calle Dolores de la Rocha, 12  
Urb. Vegueta  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

P006754ad104041447707653a20a0b2f



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/85620875/>

2/2

2147

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	129/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

idealista

Profesional  
Century21 Capital LPACENTURY 21  
Capital LpaCENTURY 21 Capit...  
Las Palmas De Gran  
Canaria☎ 928 924 643  
Ref.: MJB033-0132

Nota personal

**Local en venta en plaza de San Agustín, 17**

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**75.000 €**68 m<sup>2</sup> | 1.103 €/m<sup>2</sup>**Comentario del anunciante**

"Local comercial en el casco de Vegueta, al lado de los juzgados, en semisótano, con ventilación y despacho privado."

**Características básicas**

68 m<sup>2</sup> construidos  
Segunda mano/buen estado  
Distribución diáfana

Certificación energética: no  
indicado

**Edificio**

Planta 1ª

**Ubicación**

Plaza de San Agustín, 17  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/40321655/>

1/1

2148

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	130/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f#

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



PROFESIONAL

**680.000€**

Local en calle Mendizábal, 35



GESTION DIRECTA

928 926 720

[VER SUS ANUNCIOS](#)

[MENSAJE](#)

[LLAMAR](#)

Las Palmas (35001) ▾

Superficie: 200 m<sup>2</sup>

Características

Salida Humos

Palmas De Gran Canaria (las), C/. Mendizábal, 35, 200 m2, salida humos, 680000 eur., Amplio local de 200 m<sup>2</sup>. Las Palmas de Gran Canaria, en pleno corazón de Vegueta. Ideal para invertir o crear tu propio negocio por su inmejorable ubicación y tránsito de personas. Disponible en alquiler y venta. Fachada a dos calles. Salida de humos. Necesita reformas.

El precio de venta No incluye impuestos propios de la transmisión, gastos de notaría, registro, ni cualquier otro que según ley pueda corresponder al comprador.

Los datos expuestos son meramente orientativos y se encuentran sujetos a errores u omisiones involuntarias., ref. 103.

Publicado: 12 mayo Visto 131 veces

en fotocasa verás:

- más anuncios en esta zona
- información del precio medio de esta zona
- noticias sobre vivienda

Comparte este anuncio



[https://www.vibbo.com/las-palmas/local-en-calle-mendizabal-35/a115466888/?ca=35\\_s&st=a&c=62](https://www.vibbo.com/las-palmas/local-en-calle-mendizabal-35/a115466888/?ca=35_s&st=a&c=62)

1/2

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	131/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f#

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



MIS ANUNCIOS

PUBLICAR ANUNCIOS

Ej.: bmw airbag madrid

BUSCAR

Milanuncios &gt; Inmobiliaria &gt; Locales comerciales &gt; Venta de locales en Las Palmas De Gran Canaria

## VEGUETA - CONO SUR - TAFIRA

### 199.000 €

**SOLYVISTA inversolyv**  
 Profesional

Mensaje

Llamar

[DENUNCIAR ESTE ANUNCIO](#)
Ref: **255597809** Profesional **OFERTA**

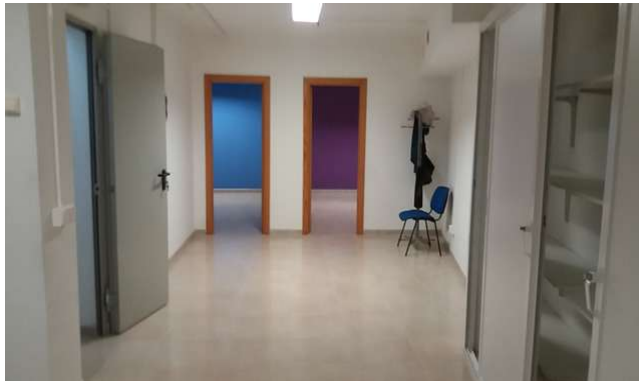
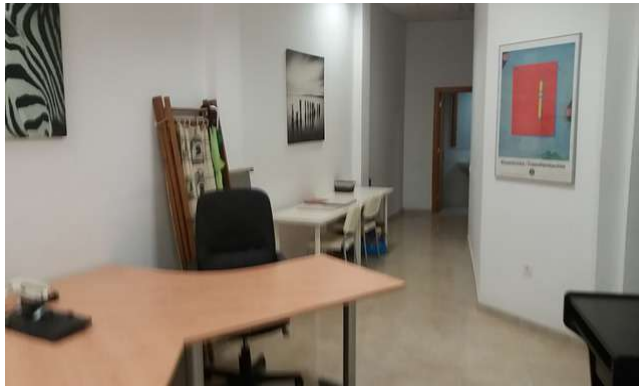
- Venta de locales en Las Palmas De Gran Canaria (LAS\_PALMAS)

Ref: RL0011. Local comercial de 150 m2 en Vegueta. A pie de calle, con baño completo y cocina. Aire Acondicionado. Buen estado. Aire acondicionado. Aire acondicionado. CE: G

150m<sup>2</sup> 1.327 €/m<sup>2</sup>
[VER MAPA](#)

### Servicios Adicionales

Calcula tu cuota



### ESTADÍSTICAS 09-01-2018

**2599**
**0**

Veces listado

Contactos

**0**
**0**

Veces compartido

Veces favorito

**0**

Renovados

[VER MÁS ESTADÍSTICAS](#)
[Comparte este anuncio](#)

P006754ad104041447707653a20a0b2df

 COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>
[https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm)

1/4

2150

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	132/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==



P006754ad104041447707653a20a0b2f

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

[https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm)

2/4

2151

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	133/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==





COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**fc** Ver en fotocasa

[https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/vegueta-cono-sur-tafira-255597809.htm)

3/4

2152

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	134/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

Globaliza > Locales Comerciales en Venta > Palmas (Las) > Las Palmas de Gran Canaria > Vegueta - Cono Sur - Tafir

Volver

## Local Comercial en Venta Vegueta - Cono Sur - Tafir, Las Palmas De Gran Canaria

### Venta Local Comercial Las Palmas De Gran Canaria



10



Concertar visita

Enviar consulta

Quiero que me llamen

**121.000 €**

74m2 | 3 Baños

Vegueta - Cono Sur - Tafir, Las Palmas de Gran Canaria, Palmas (Las), 35001

Se vende/alquila moderna y preciosa oficina administrativa en el centro de vegueta a un paso de la avenida principal de los reyes católicos. Consta de aseo, lavabo, y tres amplios espacios independientes para 3 posibles despachos. Ideal para plantearlo como despacho multidisciplinar o como despacho de distintos cargos de una empresa. Está ubicada en el bajo de un edificio de tan solo dos propietarios, reformado y con un gran atractivo para todos los que pasean por la zona. Muy bien conectado con el servicio de aguas

Ver Teléfono

Contactar

<https://www.globaliza.com/inmueble/9015208>

1/3

2153

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	135/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

DOCUMENTO Nº 3: Estudio de mercado de garajes



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rGOcmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rGOcmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	136/184
 rGOcmECCOF7K7JNtUAySkw==				

idealista

Profesional  
CENTURY 21 Guinguada



CENTURY 21 Guini...  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 195 372  
Ref.: 0019-00988



Nota personal

## Garaje en venta en calle Doctor Chil

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**22.000 €**

Plaza para coche grande | 12 m²

### Comentario del anunciante

"¿Cansado de dar vueltas en busca de un aparcamiento por el cual además tienes que pagar? Aprovecha esta oportunidad para invertir en tu tiempo y disfruta de esta amplia plaza de garaje en pleno centro de Vegueta.

La plaza cuenta con 17m2 y se sitúa en el sótano -1. Los vehículos acceden por el número 45 de la C/ Espíritu Santo y además los propietarios pueden entrar y salir por el número 24 de la calle Dr. Chil.

No dudes en contactar conmigo para ampliar información y hacer una visita en cuanto se pueda.

Muchas gracias. (ref: 0019-00988)."

### Características básicas

<https://www.idealista.com/inmueble/89073993/>

1/2

2155

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	137/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f#

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

21/5/2020

Garaje en venta en calle Doctor Chil, Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria — idealista

Plaza para coche grande 12 m<sup>2</sup>

### Ubicación

Calle Doctor Chil  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

P006754ad104041447707653a20a0b2f



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<https://www.idealista.com/inmueble/89073993/>

2/2

2156

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	138/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==



A TERCEROS  
COMPLETO  
DESDE  
SOLO



MIS ANUNCIOS

PUBLICAR ANUNCIOS

Ej.: bmw airbag madrid

BUSCAR

Milanuncios &gt; Inmobiliaria &gt; Plazas de garaje &gt; Venta de garajes en Las Palmas De Gran Canaria

## PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS)

**24.200 €**

**Solvía Inmobiliaria**  
Profesional

Mensaje

Llamar

**DENUNCIAR ESTE ANUNCIO**

Ref: **335316468** Profesional **OFERTA**

- Venta de garajes en Las Palmas De Gran Canaria (LAS\_PALMAS)

Zona especial C/ Doctor Nuez Aguilar. Ref: A0-79059-0002. Encuentra Garajes en venta o alquiler en Palmas de Gran Canaria con Solvía. Te ofrecemos la mejor selección para que encuentres el garaje que mejor se adapta a ti. Garaje con una superficie aproximada de 10 m<sup>2</sup>. Ubicado en zona céntrica de la población, cerca de las playas. En Solvía ponemos a tu alcance de forma rápida y sencilla todo tipo de Garajes en Palmas de Gran Canaria. Encuentra el tuyo. Ascensor. CE: G

10m<sup>2</sup> 2.420 €/m<sup>2</sup>

VER MAPA

### Servicios Adicionales

Calcula tu cuota



### ESTADÍSTICAS 04-02-2020

**656** **1**  
Veces listado Contactos  
**2** **2**  
Veces compartido Veces favorito  
**0**  
Renovados

VER MÁS ESTADÍSTICAS

Comparte este anuncio

[https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm)

1/2

2157

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	139/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





fc Ver en fotocasa

Precio medio zona Noticias

Más anuncios en la zona



A TODO RIESGO DESDE SOLO



Síguenos



CONDICIONES DE USO POLÍTICA DE PRIVACIDAD POLÍTICA DE COOKIES CONTACTAR SALA DE PRENSA

Milanuncios es parte de Adevinta junto con:

fotocasa habitacalia.com infojobs.net coches.net motos.net vibbo.com

Copyright © 2020 Adevinta Spain S.L.U. Tablón de anuncios gratis

[https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las\\_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm](https://www.milanuncios.com/venta-de-garajes-en-las-palmas-de-gran-canaria-las_palmas/palmas-de-gran-canaria-las-335316468.htm)

2/2

2158

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	140/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

# idealista

Particular  
Natalia

El anunciante  
prefiere ser  
contactado solo  
por correo.  
Anuncio: 37325100



Nota personal

## Garaje en venta en calle Juan de Quesada s/n

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**27.000 €**

Plaza para coche grande | 10 m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

"Vegueta particular vende plaza de garaje, en planta sótano de edificio, fácil acceso a la carretera general, a tan sólo 5 minutos caminando de la zona comercial de Triana y Vegueta.

Abstenerse inmobiliarias e intermediarios."

### Características básicas

Plaza para coche grande  
10 m<sup>2</sup>

Cubierta  
Con ascensor

### Extras

Puerta automática de garaje

### Ubicación

Calle Juan de Quesada s/n  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

<https://www.idealista.com/inmueble/37325100/>

1/1

2159

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	141/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f#

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Promotora  
Departamento comercial



Edificios Singulares  
Las Palmas De Gran  
Canaria

📞 928 926 881  
Anuncio: 87624212



Nota personal

## Garaje en venta en calle Juan de Quesada, 19

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**32.607 €**

**Obra nueva**

Plaza para coche grande | 15 m<sup>2</sup>

### Características básicas

Plaza para coche grande Con ascensor  
15 m<sup>2</sup>

### Ubicación

Calle Juan de Quesada, 19  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

Pertenece a esta promoción

📍 **Obra nueva Ponce de León, Edificios Singulares**

Desde **195.321 €**

Pisos de 1 y 2 habitaciones y garajes

<https://www.idealista.com/inmueble/87624212/>

1/4

2160

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	142/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f#

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

# Tu Volvo Online de forma segura

Vegueta, Las Palmas... X







## 33.000 €




 12 m<sup>2</sup> 2.750 €/m<sup>2</sup>

Garaje en Calle Reyes Católicos, 20,  
Vegueta

Se vende PLAZA DE GARAJE de 12 m<sup>2</sup>, situada en el Barrio de Vegueta en la Calle Reyes Católicos. Zona céntrica, cerca de los Juzgados, Centro de Salud y

### Contacta con el anunciante




 Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/garaje/las-palmas-de-gran-canaria/puerta-automatica/149837581/d?RowGrid=2&tti=1&opi=300>

1/3

P006754ad104041447707653a20a0b2df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

2161

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	143/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

Acepto las [condiciones de uso](#), la [información básica de Protección de Datos](#) y dar me de alta en fotocasa

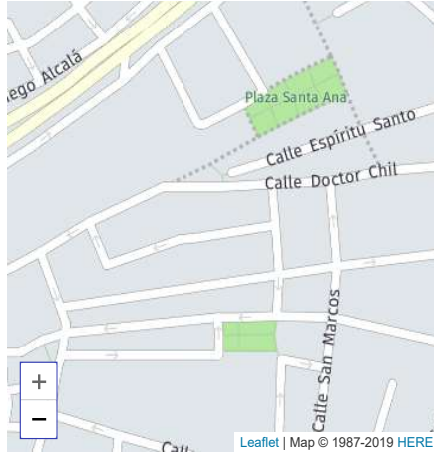
Puerta Automática

Contactar

[Ver teléfono](#)

Particular: Anuncio Particular

Calle Reyes Católicos, 20, Vegueta



Schibsted Classified Media Spain, S.L. no se responsabiliza de los errores que la información mostrada a continuación pueda contener. La posición en el mapa puede ser aproximada por deseo del anunciante. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

[Pide tu presupuesto para reformar este inmueble](#)

Contacta con el anunciante

Anunciante

**Particular:**  
Anuncio Particular

Teléfono [Ver teléfono](#)

Referencia  
Referencia fotocasa  
149837581

Me gustaría recibir más información de este anuncio

Tu nombre

Tu e-mail (obligat

Tu teléfono

Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/garaje/las-palmas-de-gran-canaria/puerta-automatica/149837581/d?RowGrid=2&tti=1&opi=300>

2/3

2162

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	144/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2df

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

idealista

Promotora  
Departamento comercialEdificios Singulares  
Las Palmas De Gran  
Canaria☎ **928 926 881**  
Anuncio: 87624196

Nota personal

**Garaje en venta en calle Juan de Quesada, 19**

Vegueta, Las Palmas de Gran Canaria

**33.951 €****Obra nueva**Plaza para coche grande | 15 m<sup>2</sup>**Características básicas**Plaza para coche grande      Con ascensor  
15 m<sup>2</sup>**Ubicación**Calle Juan de Quesada, 19  
Barrio Vegueta  
Distrito Vegueta - Triana  
Las Palmas de Gran Canaria  
Gran Canaria, Las Palmas

Pertenece a esta promoción

**📍 Obra nueva Ponce de León, Edificios Singulares**Desde **195.321 €**

Pisos de 1 y 2 habitaciones y garajes

<https://www.idealista.com/inmueble/87624196/>

1/4

2163

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	145/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==

P006754ad104041447707653a20a0b2f#

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**ANEXO 5**

**INFORME DE VALORACIÓN  
DE PARCELA URBANA CALIFICADA COMO RESIDENCIAL  
situada en la calle Alicante nº10, Vega de San José, T.M. Las Palmas de Gran Canaria**



**EXP\_899.2020\_05**

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	146/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

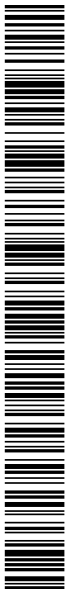
2006754ad11704175f07e516a0a020c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

INDICE

- 1. DESCRIPCIÓN
- 2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN
- 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
- 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
- 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
- 6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.2. Valor de Mercado.
  - 6.3. Coeficiente K
  - 6.4. Coste de Construcción
  - 6.5. Costes añadidos
  - 6.6. Valoración suelo urbanizado
- 7. VALOR DE TASACIÓN

2006754ad11704175f07e5f6a0a020c



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	147/184
 rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==				

**I. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**

SUELO URBANO CALIFICADO COMO RESIDENCIAL (según PGO´12)

El suelo objeto de valoración forma parte de una parcela mayor de superficie 2.295,00 m<sup>2</sup> según se extrae del Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2.015.

**4-a).- Parcela situada en la Vega de San José de 711,52 m2 de superficie.**

**4-a-1).- Situación actual:**

La parcela de referencia forma parte de la finca resto del Polígono de la Vega de San José que ha de ser cedida a este Ayuntamiento por el Gobierno de Canarias. En la actualidad el expediente de cesión se encuentra pendiente de aprobación por parte de este Ayuntamiento y de su posterior formalización en escritura pública.

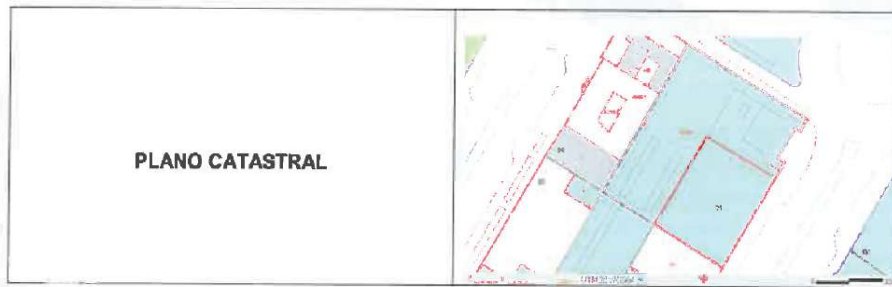
Parcela catastral: 9270505DS5097S parte.

Titular catastral: ESTADO M INTERIOR GUARDIA CIVIL (error, sólo parte)

Superficie de parcela: 2.295,00 m2.

Superficie construida: 0,00 m2.

Se identifica en plano adjunto:



**Descripción la finca:**

*SOLAR URBANO en la calle Alicante, barrio de la Vega de San José, en el término municipal Las Palmas de Gran Canaria, que es la parte sur de la parcela identificada con la norma zonal E-11 en el vigente Plan General de Ordenación. Tiene superficie de setecientos once metros cuadrados con cincuenta y dos décimos cuadrados (711,52 m<sup>2</sup>).*



Plano extraído del borrador de la valoración para convenio urbanístico de junio de 2.012

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	148/184



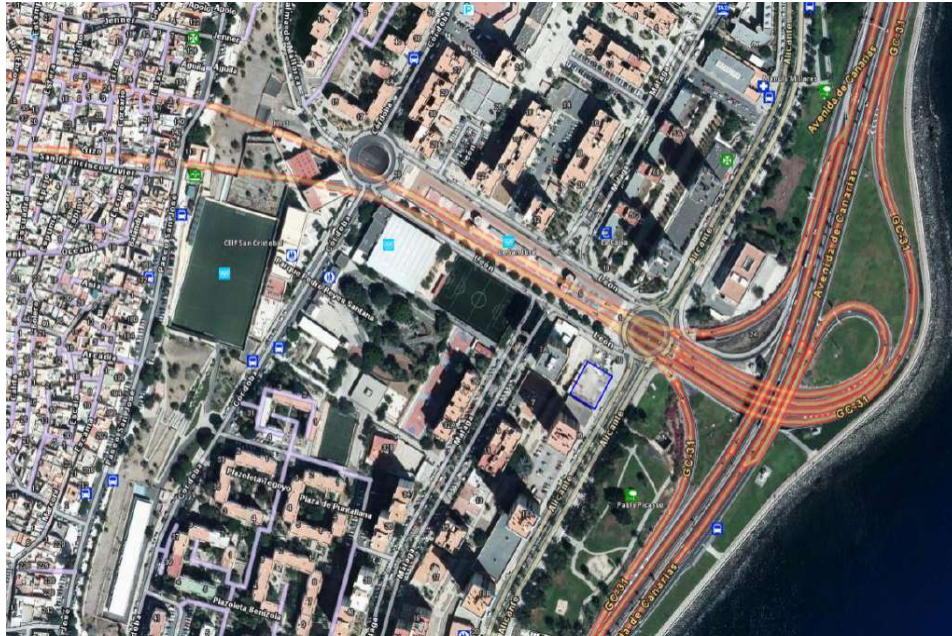
2006754ad11704175f107e5f6a0a020c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

*Linda:*  
Norte, con parte norte de la parcela identificada con la norma zonal E-11 en el vigente Plan General de Ordenación;  
Sur, con Espacio Libre;  
Este, con la calle Alicante;  
Oeste, con Espacio Libre.

**Situación:**

Calle Alicante nº10, Vega de San José, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.



**Referencia registral:**

Se desconoce, si bien, según se extrae del convenio el suelo objeto de expropiación es parte de una finca de mayor cabida.

**Titular:**

GOBIERNO DE CANARIAS. Pendiente de inscribir a nombre del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, el suelo objeto de valoración forma parte de la siguiente referencia catastral:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )
Suelo sin edif.	9270505DS5097S0001ZS	2.030,00 m <sup>2</sup>

(\*) La superficie catastral incluye la superficie objeto de valoración.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	149/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

2006754ad11704175f107e516a0a0020c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



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

GOBIERNO DE ESPAÑA    MINISTERIO DE HACIENDA    SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA    DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9270505DS5097S0001ZS

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL ALICANTE 10 Suelo  
35016 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.    ASO CONSTRUCCIÓN:  
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000    SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>):

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL ALICANTE 10  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>): 0    SUPERFICIE ÚTIL (M<sup>2</sup>): 2.030    TIPO DE BIEN: Suelo sin edificar

**INFORMACIÓN GRÁFICA**    E: 1/1000

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

459.250    Coordenadas U.T.M. Huso 25 WG564  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Medios y soportes  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

Viernes, 22 de Mayo de 2020

## 2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN

La **superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con 711,52 m<sup>2</sup>** de los 2.295,00 m<sup>2</sup> de la parcela registral a la que pertenece.



5

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

2168

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAYSkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	150/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAYSkw==

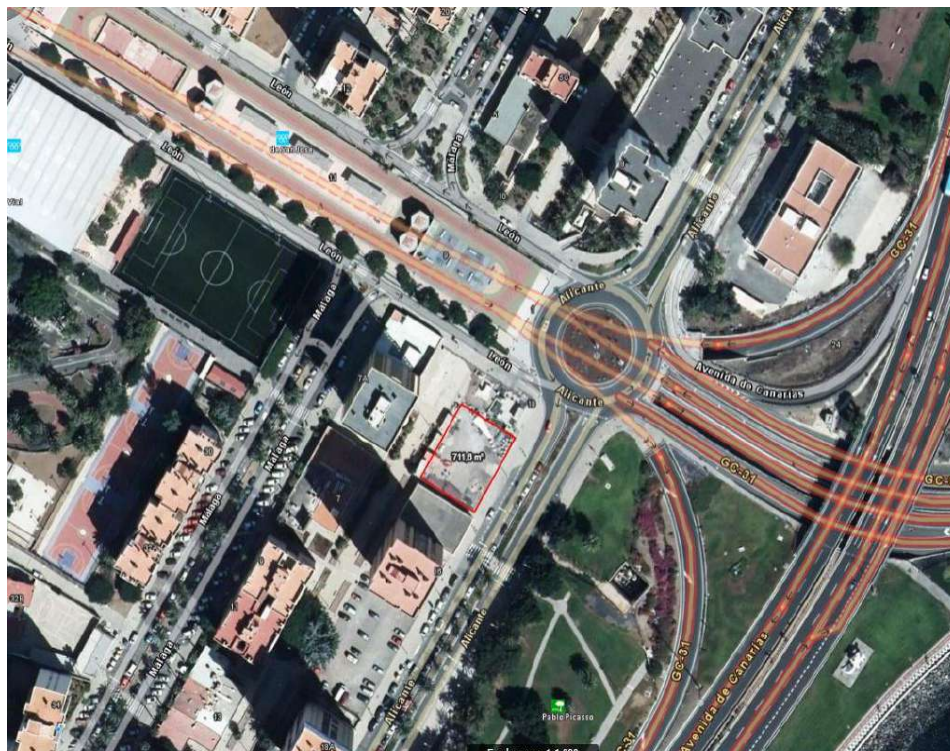
2006754ad11704175f07e5f6a0a0d20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

De la superficie total, **230,00 m<sup>2</sup> están afectos a Espacio Libre** y **481,52 m<sup>2</sup> están calificados como residencial**, tal como veremos en el siguiente apartado.

REFERENCIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> )
PARCELA	711,52 m <sup>2</sup>

La fecha de referencia de esta valoración es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, “Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas”, donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2013.



  **PARCELA A VALORAR**

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

En relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO** en el **área conocida como “VEGA DE SAN JOSÉ”** del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. El suelo de referencia se encuentra clasificado en la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación al TR-LOTCECNC y a las Directrices de Ordenación, aprobada definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	151/184

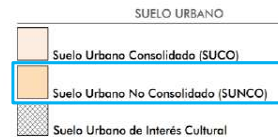
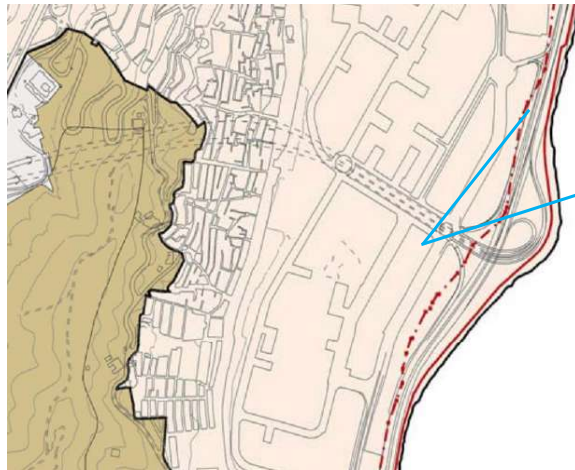


rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

2006754ad11704175f07e5f6a0a0d20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





En cuanto se refiere a su calificación urbanística, parte de la parcela se encuentra destinado a **ESPACIO LIBRE (EL)** y parte a **RESIDENCIAL con ORDENANZA ESPECÍFICA E(E11)**, según los planos de Regulación del Suelo y la Edificación (plano RS 21-S) del Plan General antes citado.



NORMAS ZONALES			
B	Bano	Bt	Bano Tradicional
D	Baja Densidad	Dh	Baja Densidad en Filera
Ca	Casas Adosadas	Ct	Casas Terreas
M	Manzana Comida	Mr	Manzana de Renovación
Vp	Vivienda en Régimen de Protección	H	Elaboración Abierta
A	Áreas Agoladas	S	Singular
E	Específica	I	Industrial

DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES	
EL	Espacio Libre
EL/AB	Espacio Libre sobre Aparcamiento subterráneo

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	152/184



2006754ad11704175f107e516a0a020c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

De la superficie total de la parcela a valorar, **230,00 m<sup>2</sup> están afectos a Espacio Libre y 481,52 m<sup>2</sup> están calificados como residencial**, tal como se comprueba al superponer la parcela sobre el planeamiento:



A efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su clasificación urbanística y puesto que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

#### 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

##### TR Ley de suelo RDL 2/2008

###### Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

8

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

2171

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	153/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

2006754ad11704175f107e5f6a0a020c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

**Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.**

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

**2. Las valoraciones se entienden referidas:**

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	154/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

2009754ad11704175f07e5f6a0a0d20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	155/184
 rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==				

2006754ad11704175f07e5f6a0a020c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.**

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

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V<sub>v</sub> = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

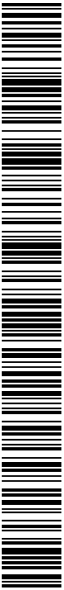
b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V<sub>c</sub> = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	156/184
 rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==				

2009754ad11704175f107e5f6a0a0d20c



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, 11 de noviembre de 2.013, es de aplicación el Texto de la Ley del suelo de 2.008 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

En la estipulación 2 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, el Ayuntamiento se compromete a transmitir la parcela situada en la calle Alicante nº 10 por lo que este suelo, tal como recoge el artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo, al no estar edificado ha de valorarse por el **método de residual estático, aplicando la edificabilidad asignada por la ordenación urbanística el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.**

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Tal como recoge el artículo 20 del Reglamento de valoraciones, se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Dicha edificabilidad se corresponde con la que se podría desarrollar según la **Ordenanza Especifica E, en concreto para esta parcela, la E11, puesto que el espacio libre no tiene aprovechamiento.**

### 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación vigente en el momento de la valoración (año 2.013) establece la siguiente ordenanza: **ORDENANZA ESPECÍFICA, E11: Vega de San José-Parcela Norte.**

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	157/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

2006754ad11704175f107e5f6a0a020c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>





**ORDENANZA E<sub>11</sub>. Vega de San José-Parcela Norte**

**Superficie máxima por planta:** 400 m<sup>2</sup>

**Superficie máxima total edificada:** 6.000 m<sup>2</sup>

**Volumen máximo edificado:** 18.000 m<sup>3</sup>

**Número máximo de plantas:** 15 plantas

**Número máximo de viviendas:** 60 viviendas, adscritas a algún régimen de protección pública.

Según medición sobre planeamiento, la superficie de la parcela con Ordenanza E<sub>11</sub> asciende a 1.400,00 m<sup>2</sup>s. De estos, la única superficie disponible para desarrollar los 6.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad son los 481,52 m<sup>2</sup> que están calificados como E<sub>11</sub>, puesto que el resto está destinado a vial y estación de bombeo. Por tanto, la edificabilidad a desarrollar en los 481,52 m<sup>2</sup> de parcela a valorar se corresponde con la superficie máxima total edificada de 6.000 m<sup>2</sup>.



Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	158/184



2006754ad11704175f07e5f6a0a0d20c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

SUPERFICIE DEL SUELO	APROVECHAMIENTO
481,52 m <sup>2</sup> suelo	6.000,00 m <sup>2</sup> cc

Según los parámetros específicos de la ordenanza E<sub>11</sub>, el uso permitido es el **RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA**.

## 6.2. VALOR DE MERCADO

### PRECIO MAXIMO DE VENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Para establecer el valor de venta de la vivienda protegida se ha acudido al **Decreto 77/2012, de 30 de agosto**, que modifica los Decretos 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012; 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda; 221/2000, de 4 de diciembre, por el que se regula la ayuda a los alquileres de las viviendas de protección oficial adjudicadas conforme al Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, y 114/1999, de 25 de mayo, por el que se fijan las condiciones de venta y se establece la subvención para la adquisición de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, acogidas a los Planes Canarios de Vivienda I y II, que fueron adjudicadas en régimen de alquiler.

En el mismo se establece que **precio máximo de venta para VPO privada en Régimen General Medio para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria es de 1.472,07 €/m<sup>2</sup> útil**, corroborándose en la web del Instituto Canario de la Vivienda del Gobierno de Canarias.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAYSkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	159/184



2009754ad11704175f07e5f6a0a020c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Aplicando un módulo de 1,472.07 €/m<sup>2</sup>

**El precio máximo de Venta total de la vivienda es: 132,486.30€**

Que se desglosa de la siguiente manera:  
- Vivienda: 132,486.30€ ( 90 m<sup>2</sup> computables )

La fórmula usada es:  
(módulo por metros cuadrados de vivienda) más (módulo por 60% por Superficie total anejos), es decir, ( 1,472.07 \* 90.0)

Actualizado: 12/05/2018

Este precio de venta de 1.472,07 €/m<sup>2</sup> se refiere a la superficie útil, lo que se corresponde con un **precio de venta de 1.226,72 €/m<sup>2</sup>c (referido a la superficie construida)** al dividirlo entre un coeficiente de relación superficie útil/construida de 1,20.

#### VALOR EN VENTA DEL METRO CUADRADO DE EDIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL PROTEGIDO

El valor unitario de venta para la edificación residencial protegida será:

<b>V<sub>v</sub> residencial VPO</b>	<b>1.226,72 €/m<sup>2</sup></b>
--------------------------------------	---------------------------------

#### 6.3. COEFICIENTE K

Dicho coeficiente K, se fija en un valor de 1,20, según se establece en el artículo 22.2.a) del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por ser viviendas sujetas a un régimen de protección con valor máximo de venta que se aparta de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial.

#### 6.4. COSTE DE CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del coste de construcción se tomará la media del valor obtenido de las tablas de baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y el Catastro.

##### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN COAC

Para el cálculo del valor de construcción por contrata se tomará el valor obtenido de las tablas de baremos orientativos que anualmente actualiza el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

**El Coste del prototipo medio provincial (C<sub>p</sub>) aplicable a la Provincia de Las Palmas es el siguiente: C<sub>p</sub> = 590,09 €/m<sup>2</sup>.**

$$C_o = C_p \times Z \times M \times U_t \times Q \times P \times C_c$$

##### Coefficientes:

*Z\_Gran Canaria-Zona norte: 0,95*

*M\_500 m<sup>2</sup><S<5000 m<sup>2</sup>: 1,00*

*U<sub>t</sub> Plurifamiliar aislada: 1,30*

*Q\_Inferior al Estándar: 0,95*

*P\_Viviendas con S entre 130-70m<sup>2</sup>: 1,00*

*C<sub>c</sub>\_Vivienda colectivas: 0,80*

$$V_c \text{ plurif. (PEM)} = 590,09 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,30 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,80 = 553,85 \text{ €/m}^2$$

15

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

2178

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	160/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

2006754ad11704175f107e5f6a0a020c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

<b>V<sub>Co</sub> plurif. (PEM)</b>	<b>553,85 €/m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------	-------------------------------

El coste de construcción por contrata se obtendrá de sumar al anterior coste de construcción los Gastos Generales (15%) y Beneficio Industrial (5%) de la contrata haciendo un total de un 20 %.

$$V_C \text{ unif. (Pc)} = 553,85 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 664,62 \text{ €/m}^2$$

<b>V<sub>Cp</sub> plurif. (PC)</b>	<b>664,62 €/m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	-------------------------------

#### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

$$\text{MBC2 (2.013)} = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,00 establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción residencial, viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada, categoría tipo de construcción media 1.1.2.4.:

$$\text{MBC2 (2020)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

<b>V<sub>Cp</sub> plurif. (PC)</b>	<b>669,63 €/m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	-------------------------------

#### MEDIA COSTES DE CONSTRUCCIÓN

$$\text{Presupuesto ejecución por contrata (PC)} = (664,62 \text{ €/m}^2 + 669,63 \text{ €/m}^2) / 2 = \mathbf{667,12 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Presupuesto de ejecución material (PEM)} = 667,12 \text{ €/m}^2 / 1,20 = 555,93 \text{ €/m}^2$$

#### **6.5. COSTES AÑADIDOS**

<b>COSTES AÑADIDOS</b>		<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>OCT Y SEGUROS</b>				
Control de calidad y seguros obligados	s/ PEM	555,93	3,00	16,68
<b>HONORARIOS</b>				
Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.	s/ PEM	555,93	8,00	44,47
<b>ADMINISTRATIVOS</b>				
Licencia de obras	s/ PEM	555,93	4,00	22,24
Registro, notario, impuestos	s/ PEM	555,93	2,00	11,12

<b>Total gastos añadidos:</b>	<b>94,51 €/m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	------------------------------

#### **RESUMEN DE COSTES TOTALES (V<sub>c</sub>)**

<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR UNITARIO (€/m<sup>2</sup> cc)</b>
Coste construcción (PC)	667,12 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	94,51 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (V<sub>c</sub>)</b>	<b>761,63 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	161/184



## 6.6. VALORACIÓN SUELO URBANIZADO

El valor de repercusión del suelo (VRS) se obtiene a partir de la fórmula siguiente, recogida en el artículo 22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre:

$$\text{VRS} = (V_v / K) - V_e$$

$$\text{VRS} = (1.226,72 / 1,2) - 761,63 = 260,63 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRS} = 260,63 \text{ €/m}^2$$

EDIFICABILIDAD	REPERCUSION DE SUELO	UNITARIO DEL SUELO
6.000,00 m <sup>2</sup> cc	260,63 €/m <sup>2</sup> c	<b>1.563.780,00 €</b>

SUPERFICIE DEL SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
711,52 m <sup>2</sup> s	2.197,80 €/m <sup>2</sup> s	<b>1.563.780,00 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE SUELO URBANIZADO A 1.563.780,00 €.**

## 7. VALOR DE TASACIÓN

SUPERFICIE DEL SUELO	UNITARIO DE SUELO	VALOR DEL SUELO
711,52 m <sup>2</sup> s	2.197,80 €/m <sup>2</sup> s	<b>1.563.780,00 €</b>

**ASCIENDE EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN a la expresada cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA EUROS (1.563.780,00 €).**

Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de junio de 2.020

**FAYNA M. NAVARRO GARCIA**  
**ARQUITECTO SUPERIOR**

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	162/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

2006754ad11704175f107e516a0a020c

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



## ANEXO 6

### INFORME DE VALORACIÓN DE PARCELA URBANA CALIFICADA COMO ESTACIÓN DE SERVICIO situada en la calle Alicante nº10, Vega de San José, T.M. Las Palmas de Gran Canaria



EXP\_899.2020\_06

1

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

2181

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	163/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

0006754ad133041046107e53500a0b2af

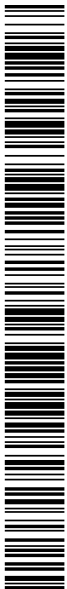
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



INDICE

- 1. DESCRIPCIÓN
- 2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN
- 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA
- 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN
- 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN
- 6. MÉTODO RESIDUAL
  - 6.1. Uso y aprovechamiento de referencia
  - 6.2. Valor de Mercado.
  - 6.3. Coeficiente K
  - 6.4. Coste de Construcción
  - 6.5. Costes añadidos
  - 6.6. Valoración suelo urbanizado
- 7. VALOR DE TASACIÓN

C006754ad133041046107e53300a0b2d1



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	164/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

**I. DESCRIPCIÓN**

**Denominación:**

SUELO URBANO CALIFICADO COMO ESTACIÓN DE SERVICIO (Valoración conforme a la calificación estipulada en el Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015)

El suelo objeto de valoración forma parte de una parcela mayor de superficie 2.295,00 m<sup>2</sup> según se extrae del Convenio Urbanístico Expropiatorio de 12 de marzo de 2.015.

**4-a).- Parcela situada en la Vega de San José de 711,52 m2 de superficie.**

**4-a-1).- Situación actual:**

La parcela de referencia forma parte de la finca resto del Polígono de la Vega de San José que ha de ser cedida a este Ayuntamiento por el Gobierno de Canarias. En la actualidad el expediente de cesión se encuentra pendiente de aprobación por parte de este Ayuntamiento y de su posterior formalización en escritura pública.

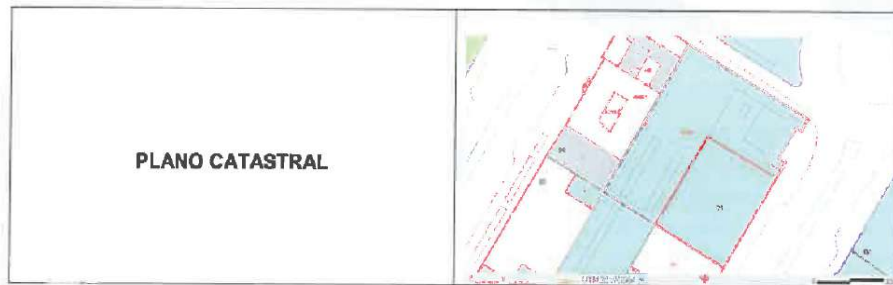
Parcela catastral: 9270505DS5097S parte.

Titular catastral: ESTADO M INTERIOR GUARDIA CIVIL (error, sólo parte)

Superficie de parcela: 2.295,00 m2.

Superficie construida: 0,00 m2.

Se identifica en plano adjunto:



**Descripción la finca:**

*SOLAR URBANO en la calle Alicante, barrio de la Vega de San José, en el término municipal Las Palmas de Gran Canaria, que es la parte sur de la parcela identificada con la norma zonal E-11 en el vigente Plan General de Ordenación. Tiene superficie de setecientos once metros cuadrados con cincuenta y dos decímetros cuadrados (711,52 m<sup>2</sup>).*



Plano extraído del borrador de la valoración para convenio urbanístico de junio de 2.012

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	165/184



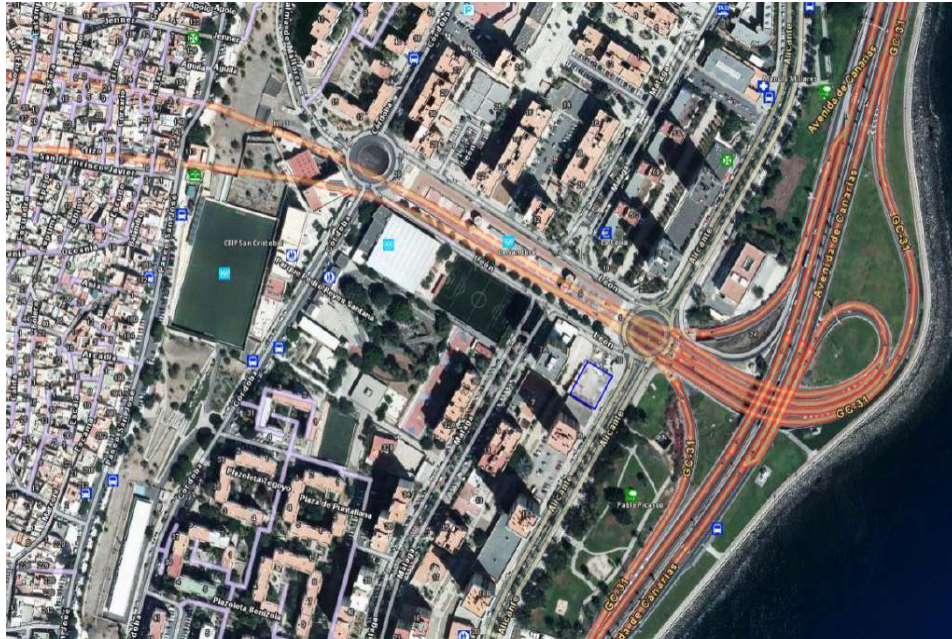
C006754ad133041046107e5330a0b2af

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

*Linda:*  
Norte, con parte norte de la parcela identificada con la norma zonal E-11 en el vigente Plan General de Ordenación;  
Sur, con Espacio Libre;  
Este, con la calle Alicante;  
Oeste, con Espacio Libre.

**Situación:**

Calle Alicante nº10, Vega de San José, T.M. Las Palmas de Gran Canaria.



**Referencia registral:**

Se desconoce, si bien, según se extrae del convenio el suelo objeto de expropiación es parte de una finca de mayor cabida.

**Titular:**

GOBIERNO DE CANARIAS. Pendiente de inscribir a nombre del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

**Referencia catastral:**

Según consulta de la Sede Electrónica del Catastro, el suelo objeto de valoración forma parte de la siguiente referencia catastral:

REFERENCIA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA (m <sup>2</sup> )
Suelo sin edif.	9270505DS5097S0001ZS	2.030,00 m <sup>2</sup>

(\*) La superficie catastral incluye la superficie objeto de valoración.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAYSkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	166/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAYSkw==

C006754ad133041046107e53500a0b2af

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

---

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9270505DS5097S0001ZS

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL ALICANTE 10 Suelo  
35016 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.      ASO CONSTRUCCIÓN:     

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>):     

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL ALICANTE 10  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA [LAS PALMAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>): 0      SUPERFICIE ÚTIL (M<sup>2</sup>): 2.030      TIPO DE BIEN: Suelo sin edificar

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000

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

459.250 Coordenadas U.T.M. Huso 25 WGS84  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Medios y soportes  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Viernes, 22 de Mayo de 2020

## 2. SUPERFICIE A VALORAR Y FECHA DE VALORACIÓN

La **superficie de suelo objeto de valoración se corresponde con 711,52 m<sup>2</sup>** de los 2.295,00 m<sup>2</sup> de la parcela registral a la que pertenece.



Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAYSkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECC0F7K7JNtUAYSkw==	PÁGINA 167/184

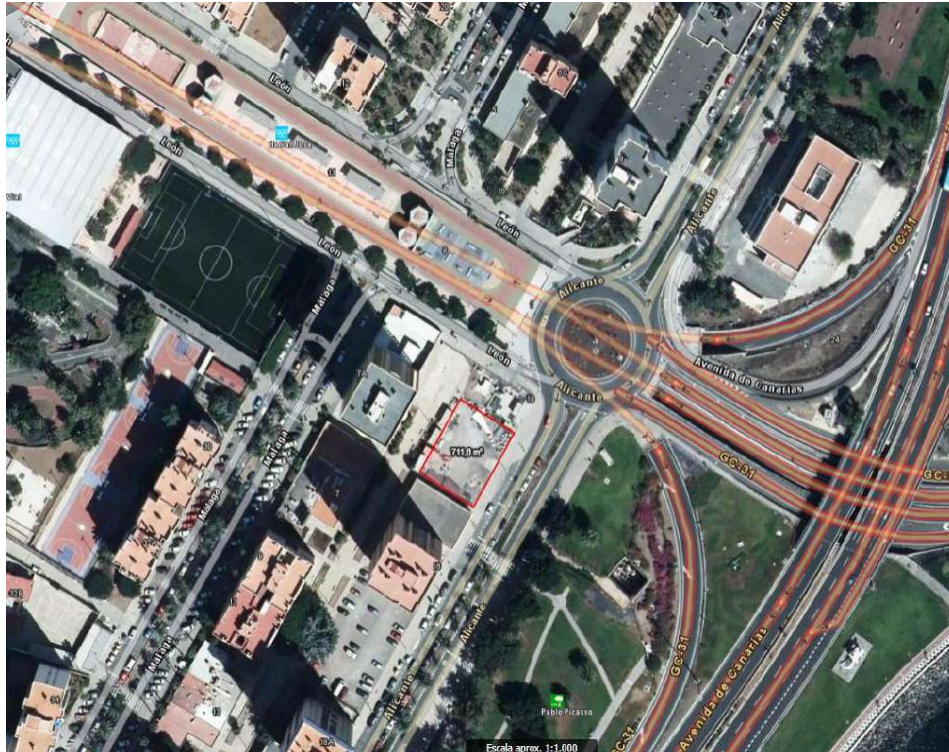


C006754ad133041046107e53500a0b2d1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

REFERENCIA PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> )
	711,52 m <sup>2</sup>

La fecha de referencia de esta valoración es el **11 DE NOVIEMBRE DE 2013**, fecha en la que se emite informe técnico del Servicio de Urbanismo, “Informe de valoración relativo a la suscripción de Convenio Expropiatorio con DISA para la obtención de parte de parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas”, donde se justifica y avala la operación a realizar haciendo referencia a los informes de valoración de los inmuebles y parcelas que figuran en el mismo, realizados también en el año 2013.



  PARCELA A VALORAR

### 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA Y BÁSICA

La estipulación 3.3 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2015, establece el **cambio de uso de la parcela** situada en la calle Alicante nº 10, a **uso exclusivo de Estación de Servicios (ES)**.

Por tanto, en relación a la clasificación y categorización urbanística, se constata que el inmueble objeto de valoración se encuentra incluido en un **ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO** en el **área conocida como “VEGA DE SAN JOSÉ”** del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria. El suelo de referencia se encuentra clasificado en la Adaptación Plena del Plan General de

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022	
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	168/184

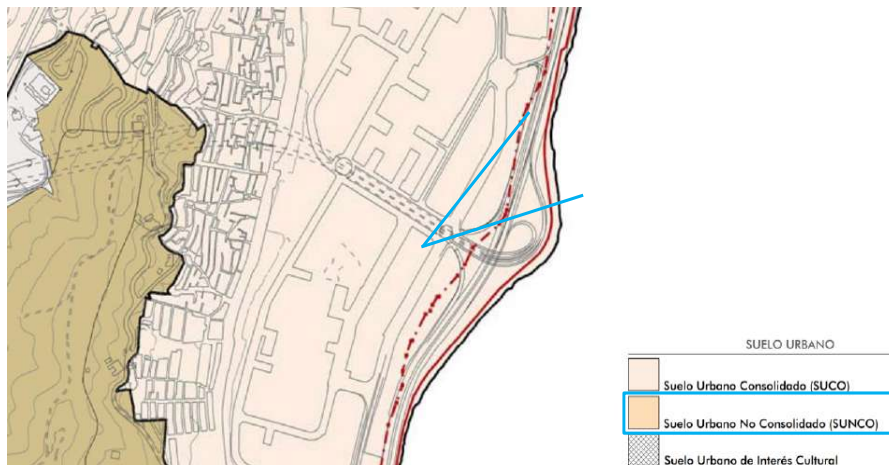


C006754ad133041046107e53500a0b2d1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Ordenación al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación, aprobada definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2.012.



En cuanto se refiere a su calificación urbanística, la parcela se encuentra destinada a **ESTACIÓN DE SERVICIO (ES)**, según el Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015

A efectos de valoración y conforme al artículo 12 del RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, **LA PARCELA SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADA**, de acuerdo a su clasificación urbanística y puesto que ésta se encuentra integrada de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

#### 4. MARCO NORMATIVO DE APLICACIÓN

##### TR Ley de suelo RDL 2/2008

###### Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

7

ACTÚA VALORACIONES S.L.

Las Palmas de G. C., Av. Federico García Lorca, nº19, Local 1, C.P. 35.011  
Santa Cruz de Tenerife, Calle Santa Rosalía nº 49, Planta 2º C, C.P.38.002  
928583276 / 922290716 | info@actuavalora.com | www.actuavalora.com

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	169/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

C006754ad133041046107e53300a0b2af

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

**Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.**

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

**2. Las valoraciones se entienden referidas:**

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

**Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	170/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==

C006754ad133041046107e53300a0b2d1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

**Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado.**

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

**RD 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

**Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	171/184
 rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==			

C006754ad133041046107e5330a0a02d1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.**

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

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V<sub>v</sub> = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V<sub>c</sub> = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	172/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

C006754ad133041046107e53500a0b2d1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la fecha de referencia de la valoración, 11 de noviembre de 2.013, es de aplicación el Texto de la Ley del suelo de 2.008 y el Reglamento de Valoraciones de 2.011.

En la estipulación 2 del Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015, el Ayuntamiento se compromete a transmitir la parcela situada en la calle Alicante nº 10 por lo que este suelo, tal como recoge el artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo, al no estar edificado ha de valorarse por **el método de residual estático, aplicando la edificabilidad asignada por la ordenación urbanística el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.**

## 6. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Tal como recoge el artículo 20 del Reglamento de valoraciones, se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística. En este caso el Convenio Urbanístico Expropiatorio de fecha 12 de marzo de 2.015 califica la parcela como Estación de Servicio (ES) siéndole de aplicación las Normas Urbanísticas del PGO, **Norma para parcelas calificadas con uso Estación de Servicio.**

### 6.1. USO Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

El Plan General de Ordenación vigente en el momento de la valoración (año 2.013) establece la siguiente ordenanza: **NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS CON USO ESTACIÓN DE SERVICIO.**

#### NORMA ES

**Uso cualificado:** Estación de Servicio

**Usos complementarios:** Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio o Local Comercial de Tipo I y Taller de Automoción Tipo II.

**Edificabilidad:** 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (primeros 2.000 m<sup>2</sup>) y 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (superficie restante).

**Altura máxima:** 2 plantas.

Por tanto, la edificabilidad a desarrollar en los 711,52 m<sup>2</sup> de parcela a valorar se corresponde con 177,88 m<sup>2</sup>cc.

SUPERFICIE DEL SUELO	APROVECHAMIENTO
711,52 m <sup>2</sup> suelo	177,88 m <sup>2</sup> cc

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	173/184





## 6.2. DATOS DE LA ESTACION DE SERVICIOS

Se plantea la hipótesis de una estación de servicios de 177,88 m<sup>2</sup>cc que incluye marquesina, tienda y tren de lavado. Cuenta con 4 surtidores de 8 mangueras y 4 depósitos de 30.000 litros.

## 6.3. VALOR DE MERCADO

Para establecer el valor de venta se realiza un **estudio de mercado estadísticamente significativo** de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables.

Debido al uso del inmueble, este es, Estación de Servicios, **no existen suficientes muestras comparables** que establezcan el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración.

Por tanto, y puesto que el inmueble es susceptible de producir **rentas se aplica el METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS para determinar el valor de mercado de este inmueble.**

### 6.3.1 CALCULO DE LA INVERSIÓN

#### COSTES DE CONSTRUCCIÓN

#### EDIFICACIÓN

#### CALCULO COSTE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL

El módulo básico de construcción para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria (Área Económica 2) asciende a 650 €/m<sup>2</sup> (MBC2 año 2008). Dicho módulo se ha de actualizar al año de referencia de la valoración (2.013) mediante la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado:

$$\text{MBC2 (2.013)} = 650 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,00 = 669,63 \text{ €/m}^2.$$

A continuación, le aplicaremos un coeficiente de 1,40 y 0,15, establecido en la norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, dado que se trata de una construcción ESTACIONES DE SERVICIO, categoría tipo de construcción media 2.3.1.3 y OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR categoría tipo de construcción media 10.3.2.4.

$$\text{MBC2 Est. Serv.(2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 1,40 = 937,48 \text{ €/m}^2$$

$$\text{MBC2 Obras Urb.(2.013)} = 669,63 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 100,45 \text{ €/m}^2$$

Dicho MBC incluye los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que:

<b>V<sub>Cp</sub> ESTACIONES DE SERVICIO (PC)</b>	<b>937,48 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V<sub>Cp</sub> OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR (PC)</b>	<b>100,45 €/m<sup>2</sup></b>

COSTES AÑADIDOS representan un 17,00 % sobre el PEM e incluyen:

- Control de calidad y seguros obligados.
- Honorarios técnicos, visados colegiales, etc.
- Licencia de obras.
- Registro, notario, impuestos.

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	174/184



rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==

C006754ad133041046107e53300a002af

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**RESUMEN DE COSTES TOTALES (Vc)**

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) EST. DE SERVICIO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> cc) URBANIZACIÓN INTERIOR
Coste construcción (PC)	937,48 (€/m <sup>2</sup> cc)	100,45 (€/m <sup>2</sup> cc)
Gastos añadidos	131,26 (€/m <sup>2</sup> cc)	14,06 (€/m <sup>2</sup> cc)
<b>TOTAL COSTES (Vc)</b>	<b>1.068,83 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>	<b>114,51 (€/m<sup>2</sup> cc)</b>

Por otro lado, según la situación actual del inmueble en proyecto no se aplicará coeficiente de depreciación física por elemento considerado.

Coef. Corrector	1
Depreciación estimada	0%

Y los cálculos del coste de construcción se reflejan en el siguiente cuadro:

EDIFICIO	Sup. Adoptada (m <sup>2</sup> c)	C. Const. Unit. (€/m <sup>2</sup> c)	C.C.Unit.Adopt. (€/m <sup>2</sup> c)	Gtos.Generales (€/m <sup>2</sup> c)	Depreciación
ESTACION DE SERVICIO TOTAL	177,88	1.068,83	937,57	131,26	0,00%
ELEMENTOS					
URBANIZACION Y OBRA CIVIL	711,52	114,51	100,45	14,06	0,00%

Debido a la imposibilidad de medición del elemento Depósito y Surtidores, el cálculo de su coste de construcción se ha hallado según su capacidad y función. Se ha establecido una vida útil igual al del inmueble y su coste de construcción, incluida la parte proporcional de obra civil y albañilería, es el siguiente:

**DEPÓSITOS Y TANQUES**

TANQUE	Capacidad (litros)	Antigüedad	Depreciación	Valor Inicial (€/l)	Valor a nuevo (€)	Valor Actual (€)
Nº 1	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
Nº 2	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
Nº 3	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
Nº 4	30.000,00	0	0,00%	0,30	9.000,00	9.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>120.000,00</b>				<b>36.000,00 €</b>	<b>36.000,00 €</b>

**SURTIDORES TREN DE LAVADO**

SURTIDOR	Antigüedad	Depreciación	Valor a nuevo	Valor Actual
1 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
2 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
3 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
4 (8 mangueras)	0	0,00%	36.000,00 €	36.000,00 €
Tren de lavado	0	0,00%	120.000,00 €	120.000,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>264.000,00</b>	<b>264.000,00 €</b>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAYSkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	175/184



### TOTAL, DEPÓSITOS , SURTIDORES Y TREN DE LAVADO

Suma Total Tanques y Surtidores. Valor a nuevo	300.000,00 €	
Pérdida Valor por Depreciación	0,00 €	0,00%
Suma Total Tanques y Surtidores. Valor Actual	300.000,00 €	

Por tanto, la inversión inicial en edificios y elementos es:

Costes Construcción Total	538.247,14 €
Gastos Generales Totales	33.354,60 €
Coste Construcción a Nuevo Total	<b>571.601,73 €</b>

### CÁLCULO DEL COSTE DE LAS INVERSIONES FUTURAS.

En los Flujos de Caja operativos hay que tener en cuenta la inversión en reformas y en mobiliario de la explotación a lo largo de su vida útil. Se estima que la inversión será un porcentaje sobre el coste de construcción del edificio cada vez que se produzcan. Estos datos vienen reflejados en la tabla siguiente:

CUADRO DE INVERSIONES FUTURAS						
Concepto	Porcentaje sobre Coste Construcción	Importe	Nº Periodos	Periodo en el que se realiza la inversión		
Mobiliario	2,00%	11.432,03 €	3	8	16	26
Reformas	4,00%	22.864,07 €	3	9	17	27
<b>TOTAL INVERSIONES</b>		<b>102.888,31 €</b>	<b>6</b>			

Todas estas inversiones futuras tendrán, del mismo modo que el edificio, una amortización anual desde el momento en que comience su vida útil.

### 6.3.2 INFORMACIÓN DE MERCADO

#### ANTECEDENTES.

Se ha considerado que el mercado comparable está constituido por inmuebles de las mismas características situadas en zonas cercanas. Tras el estudio de este mercado, se ha encontrado una oferta de similares características en el que los precios de los servicios se situarían cercanos a los del inmueble valorado.

#### **OFERTA.**

Escasa para inmuebles de similares características y categoría. La oferta de servicios similares en la zona es Media.

#### **DEMANDA.**

Baja para inmuebles de similares características y categoría. La demanda de servicios similares en la zona es Media.

#### **RELACIÓN OFERTA - DEMANDA.**

Pequeña desviación en favor del ofertante ya instalado debido al control que por parte de la administración se lleva a cabo en inmuebles de este tipo y debido a que la gasolina es un bien con una

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	176/184



elasticidad baja. No obstante, la relación se está equilibrando lentamente en los últimos años debido a la introducción de medidas liberalizadoras del sector y a las energías competidoras.

**VALORES MEDIOS HOMOGENIZADOS.**

Para obtener los valores, se ha dispuesto de las ratios medios del sector. Se considera suficiente como punto de partida para realizar la valoración de la explotación económica, aunque los datos deberán ser homogeneizados al calcular los flujos de caja ya que en los precios de los servicios se deberán tener en cuenta otros factores que los condicionan, como accesibilidad, visibilidad, zona, calidad, etc. En este caso concreto, tanto los precios como la ocupación se han estimado en base a datos medios obtenidos, debido a su situación y calidad.

**6.3.3 INFORMACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN**

NEGOCIO EXPLOTADO: Estación de Servicios  
CALIDAD DEL NEGOCIO: Media

Se utiliza el método de actualización de rentas para calcular un valor técnico que se denominará valor por actualización para determinar el valor de mercado. De esta forma, se aplicará el método de actualización conforme a lo especificado en los artículos 25 a 33 de la Orden ECO 805/2003.

Aplicando el artículo 30 de dicha orden, se han utilizado las ratios medios, corregidos según la localización del inmueble, las características particulares y las perspectivas económicas del sector, además de las cuantías propias de la explotación, si procede. El Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra.

Otro aspecto a tener en cuenta es el Efecto del Escudo Fiscal de los Intereses. El concepto hace referencia a la estrategia para reducir los impuestos mediante desgravaciones fiscales ya que el pago de los intereses de la deuda es un gasto desgravable que servirá para reducir el pago de impuestos. Es por ello que en el presente informe se ha optado por aplicar el Escudo Fiscal en la estimación de la tasa impositiva media que se aplicará en la tabla de flujos de caja, aparte de incluir otras desgravaciones por otros conceptos complementarios.

En el estudio financiero siguiente no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el igic, ni la inflación (por ser valores constantes), por tanto, la generación de los ingresos y gastos sólo dependerá del nivel de consumo y del precio fijado. Además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.

**INGRESOS.**

Para realizar el informe se ha optado por utilizar las ratios medios del sector para inmuebles de similares características y ubicación. Se han estimado los ingresos homogeneizando datos comparables y dependiendo del nivel de consumo, del precio fijado y de los servicios complementarios que proporciona el inmueble.

Para fijar la demandan se ha acudidos a los datos y gráficas del INE población de Las Palmas de Gran Canaria, de la página virtual Geoportal, Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y turismo.

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

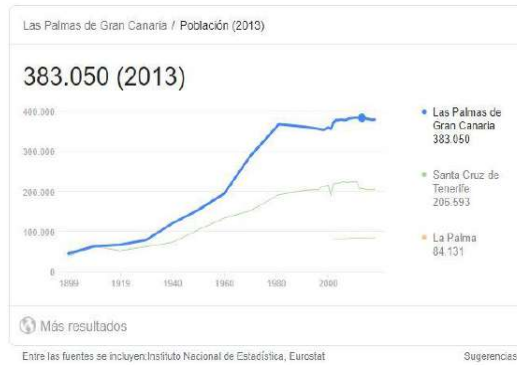
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	177/184



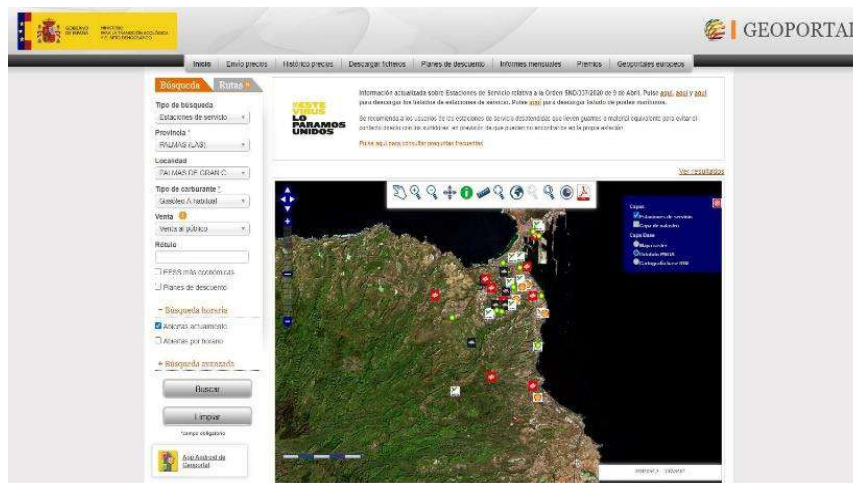
rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

C006754ad133041046107e53500a002d1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Asimismo, se ha comprobado que existen 51 gasolineras en Las Palmas de Gran Canaria. Fuente: Geoportal.



Conforme a los datos extraídos del IMD y las características del emplazamiento, se establece que **al día reposta una media de 330 vehículos, y que lo harán por unos 25 litros cada uno.**

Para hallar el precio medio, se ha contado con datos extraídos del informe mensual de "Precios de Carburantes y Combustibles" publicado por el Ministerio para la Transición Ecológica. Los métodos de cálculo se especifican en el mencionado boletín (<https://energia.gob.es/petroleo/Informes/InformesMensuales/Paginas/InformesMensuales.aspx>), sobre información del precio de los carburantes en las estaciones de servicio de la Provincia, y se han obtenido datos de Corporación de Reservas de Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y turismo, con los consumos en Canarias en el año 2.013.

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	178/184



rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==

C006754ad133041046107e53500a0b2d1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Consumos de gasolinas, gasóleos y fuelóleos en Canarias (t)

	2013	2014	2015
<b>Gasolina</b>	<b>474.865</b>	<b>476.880</b>	<b>484.050</b>
Gasolina 95 I.O.	357.482	360.341	362.307
Gasolina 98 I.O.	117.383	116.540	121.743
<b>Gasóleo</b>	<b>733.791</b>	<b>759.003</b>	<b>775.422</b>
Gasóleo A	601.349	621.605	640.747
Gasóleo B	0	0	7
Gasóleo C	132.442	137.398	134.669
<b>Fuelóleo BIA</b>	<b>1.110.611</b>	<b>1.032.525</b>	<b>1.096.004</b>

Fuente: Corporación de Reservas Estratégicas de Productos Petrolíferos (CORES). Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Precio MEDIO del combustible G95 y Gasoil:

AÑO	MES	PRODUCTO	AMBITO	PVP medio mensual (€/litro)G95	PVP medio mensual (€/litro)GOA
2012	Agosto	G95	Las Palmas	114,2	
2012	Agosto	GOA	Las Palmas		110,4
2012	Septiembre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Septiembre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Octubre	G95	Las Palmas	118,1	
2012	Octubre	GOA	Las Palmas		113,9
2012	Noviembre	G95	Las Palmas	111,1	
2012	Noviembre	GOA	Las Palmas		111,2
2012	Diciembre	G95	Las Palmas	110,3	
2012	Diciembre	GOA	Las Palmas		109,9
2013	Enero	G95	Las Palmas	109,7	
2013	Enero	GOA	Las Palmas		108,4
2013	Febrero	G95	Las Palmas	111,8	
2013	Febrero	GOA	Las Palmas		109,3
2013	Marzo	G95	Las Palmas	112,8	
2013	Marzo	GOA	Las Palmas		109,6
2013	Abril	G95	Las Palmas	112,1	
2013	Abril	GOA	Las Palmas		107,9
2013	Mayo	G95	Las Palmas	109,0	
2013	Mayo	GOA	Las Palmas		104,7
2013	Junio	G95	Las Palmas	109,5	
2013	Junio	GOA	Las Palmas		104,5
2013	Julio	G95	Las Palmas	109,4	
2013	Julio	GOA	Las Palmas		105,1
2013	Agosto	G95	Las Palmas	111,4	
2013	Agosto	GOA	Las Palmas		106,4
<b>PRECIO MEDIO COMPUTABLE</b>				<b>112,1</b>	<b>108,87</b>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	179/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

C006754ad133041046107e53500a0b2af

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**Precio MEDIO del combustible G98I:**

FECHA INICIO PERIODO	FECHA FINAL PERIODO	PRODUCTO	MEDIO LAS PALMAS (c€/litro)
06/08/2012	13/08/2012	G98	121,30
13/08/2012	20/08/2012	G98	120,95
20/08/2012	27/08/2012	G98	122,22
27/08/2012	03/09/2012	G98	124,41
03/09/2012	10/09/2012	G98	125,87
10/09/2012	17/09/2012	G98	125,41
17/09/2012	24/09/2012	G98	125,53
24/09/2012	01/10/2012	G98	126,33
01/10/2012	08/10/2012	G98	123,97
08/10/2012	15/10/2012	G98	122,43
15/10/2012	22/10/2012	G98	124,12
22/10/2012	29/10/2012	G98	124,48
29/10/2012	05/11/2012	G98	123,69
05/11/2012	12/11/2012	G98	118,60
12/11/2012	19/11/2012	G98	117,28
19/11/2012	26/11/2012	G98	117,67
26/11/2012	03/12/2012	G98	118,89
03/12/2012	10/12/2012	G98	119,27
10/12/2012	17/12/2012	G98	118,66
17/12/2012	24/12/2012	G98	117,77
24/12/2012	31/12/2012	G98	116,70
31/12/2012	07/01/2013	G98	116,68
07/01/2013	14/01/2013	G98	117,14
14/01/2013	21/01/2013	G98	117,88
21/01/2013	28/01/2013	G98	118,26
28/01/2013	04/02/2013	G98	117,75
04/02/2013	11/02/2013	G98	117,87
11/02/2013	18/02/2013	G98	119,62
18/02/2013	25/02/2013	G98	120,80
25/02/2013	04/03/2013	G98	121,80
04/03/2013	11/03/2013	G98	121,88
11/03/2013	18/03/2013	G98	121,53
18/03/2013	25/03/2013	G98	119,78
25/03/2013	01/04/2013	G98	119,36
01/04/2013	08/04/2013	G98	119,74
08/04/2013	15/04/2013	G98	120,98
15/04/2013	22/04/2013	G98	121,81
22/04/2013	29/04/2013	G98	118,80
29/04/2013	06/05/2013	G98	116,96
06/05/2013	13/05/2013	G98	117,13
13/05/2013	20/05/2013	G98	117,53
20/05/2013	27/05/2013	G98	116,48
27/05/2013	03/06/2013	G98	117,40
03/06/2013	10/06/2013	G98	118,13
10/06/2013	17/06/2013	G98	117,73
17/06/2013	24/06/2013	G98	117,46
24/06/2013	01/07/2013	G98	117,16
01/07/2013	08/07/2013	G98	116,68
08/07/2013	15/07/2013	G98	116,60
15/07/2013	22/07/2013	G98	116,57
22/07/2013	29/07/2013	G98	118,32
29/07/2013	05/08/2013	G98	120,25
05/08/2013	12/08/2013	G98	120,42
12/08/2013	19/08/2013	G98	119,06
19/08/2013	26/08/2013	G98	118,94
26/08/2013	02/09/2013	G98	118,27
<b>PRECIO MEDIO G98</b>			<b>119,79</b>

C006754ad133041046107e53500a0b2af

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	180/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

Además, mediante un porcentaje de la venta total de carburante, **se han establecido unos ingresos accesorios por venta en la tienda, lavadero y otros.** Se ha establecido que estos ingresos derivan de los ingresos por carburantes porque dependen en un altísimo porcentaje del volumen de vehículos que repostan en la estación de servicio.

**DATOS PARA HALLAR EL PRECIO MEDIO DEL CARBURANTE**

DISTRIBUCIÓN DEL CONSUMO Y PRECIOS DE GASOLINAS EN LA ZONA				
HIDROCARBURO	CONSUMO (Kt)	PORCENTAJE	PRECIO MEDIO (€/L)	VALOR PONDERADO (€/L)
GASOLINA 95	357	33,21%	1,120 €/l	0,3719442 €/l
GASOLINA 98	117	10,88%	1,198 €/l	0,1303761 €/l
TOTAL GASOLINAS	474	44,09%		
GASÓLEO A	601	55,91%	1,080 €/l	0,6037953 €/l
GASÓLEO B	0	0,00%	€/l	0 €/l
GASÓLEO C	0	0,00%	€/l	0 €/l
TOTAL GASÓLEOS	601	55,91%		
VALOR MEDIO DEL LITRO DE CARBURANTE			1,13263 €/l	<b>1,1061 €/l</b>

**DATOS UTILIZADOS PARA LA VALORACIÓN**

DATOS DE CÁLCULO DE CARBURANTE	
1,1061 €	Precio del Carburante adoptado
330	Número de coches de media al día
25	Litros de media por coche
3.011.250,00 €	Litros vendidos al año
3.330.790,68 €	IMPORTE VENTA CARBURANTE

DATOS DE CÁLCULO DE TIENDA	
7,00%	Porcentaje de ingreso por Tienda
233.155,35 €	IMPORTE VENTA TIENDA

DATOS DE CÁLCULO DE LAVADERO	
3,80%	Porcentaje de ingreso por Lavado
126.570,05 €	IMPORTE VENTA LAVADERO

DATOS DE CÁLCULO DE OTROS	
1,50%	Porcentaje ingreso por otros conceptos
49.961,86 €	IMPORTE VENTA OTROS

Debido a que se trata de un inmueble en proyecto, minoramos los ingresos en el periodo 1º al 50% para consolidar la producción del negocio al máximo en el 2º periodo. Por tanto, los periodos considerados y el aumento de producción serán:

Periodos	Periodo 1º		Periodo 2º		Periodo 3º		Periodo 4º	
	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final	Año inicio	Año final
Periodos	1	2	3	15	16	30	31	35
Porcentaje Δ Producción	50,00%		100%		100%		100%	

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==	PÁGINA	181/184



C006754ad133041046107e53500a0b2af

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

En consecuencia, teniendo en cuenta todos los datos anteriores, el valor de cobros en Euros es:

**RESUMEN DE INGRESOS POR AÑOS:**

INGRESOS	Periodo 1°	Periodo 2°	Periodo 3°	Periodo 4°
CARBURANTE	1.665.395,34 €	3.330.790,68 €	3.330.790,68 €	3.330.790,68 €
TIENDA	116.577,67 €	233.155,35 €	233.155,35 €	233.155,35 €
LAVADERO	63.285,02 €	126.570,05 €	126.570,05 €	126.570,05 €
TALLER	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
BAR-CAFETERÍA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
OTROS	24.980,93 €	49.961,86 €	49.961,86 €	49.961,86 €
<b>INGRESOS TOTALES</b>	<b>1.870.238,97 €</b>	<b>3.740.477,94 €</b>	<b>3.740.477,94 €</b>	<b>3.740.477,94 €</b>

**GASTOS**

La generación de los pagos comienza a la vez que los ingresos y están en función de éstos, de tal forma que cada gasto representa un porcentaje sobre el valor de los ingresos en un periodo. Por tanto, la generación de pagos dependerá principalmente de la cuantía de los cobros y del consumo de los productos. El porcentaje adoptado hace referencia a la economía de escala del inmueble.

Según la estimación adoptada, los gastos no recuperables, es decir sin inclusión de impuestos ni amortización, expresados como porcentaje sobre los ingresos antes calculados para estaciones de servicio de este tamaño con economía de escala, son los siguientes:

CONCEPTO	Periodo 1°	Periodo 2°	Periodo 3°	Periodo 4°
Aprovisionamiento	76,79%	76,79%	76,79%	76,79%
Reparación y conservación	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%
Prima de seguros	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Suministros	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Sueldos y salarios	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Otros	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
<b>TOTAL</b>	<b>89,84%</b>	<b>89,84%</b>	<b>89,84%</b>	<b>89,84%</b>

El resumen de gastos en Euros viene reflejado en la siguiente tabla:

GASTOS	Periodo 1°		Periodo 2°		Periodo 3°		Periodo 4°	
	1	2	3	5	6	21	22	35
Aprovisionamiento	1.436.236,87 €		2.872.473,74 €		2.872.473,74 €		2.872.473,74 €	
Reparación y conservación	13.091,67 €		26.183,35 €		26.183,35 €		26.183,35 €	
Prima de seguros	1.870,24 €		3.740,48 €		3.740,48 €		3.740,48 €	
Suministros	37.404,78 €		74.809,56 €		74.809,56 €		74.809,56 €	
Sueldos y salarios	93.511,95 €		187.023,90 €		187.023,90 €		187.023,90 €	
Otros	98.187,55 €		196.375,09 €		196.375,09 €		196.375,09 €	
<b>GASTOS TOTALES</b>	<b>1.680.303,05 €</b>		<b>3.360.606,11 €</b>		<b>3.360.606,11 €</b>		<b>3.360.606,11 €</b>	

Beneficio Bruto	189.935,92 €	379.871,83 €	379.871,83 €	379.871,83 €
Amort. y T medios anuales	101.620,91 €	101.620,91 €	101.620,91 €	101.620,91 €
<b>COSTES TOTALES</b>	<b>1.781.923,96 €</b>	<b>3.462.227,01 €</b>	<b>3.462.227,01 €</b>	<b>3.462.227,01 €</b>
% Gastos s/ingresos	89,84%	89,84%	89,84%	89,84%
% Costes s/ingresos	95,28%	92,56%	92,56%	92,56%

Código Seguro de verificación: rG0cmECC0F7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	182/184



C006754ad133041046107e53500a002af

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

### 6.3.4 AMORTIZACIÓN

Según el artículo 27.3, el Flujo de Caja se calculará sumando al beneficio de la explotación en el ejercicio después de impuestos, las dotaciones a amortizaciones y restando de esta suma las inversiones efectuadas y, en su caso, las variaciones del fondo de maniobra. Es por ello que, dado que se ha calculado el coste de construcción y las inversiones futuras, se debe establecer la amortización anual por cada periodo.

#### CUADRO DE AMORTIZACIONES

CONCEPTO A AMORTIZAR	Mínimo	Máximo	Media Adoptada	Importe anual
Edificio	50,00	100,00	55,00	3.456,79 €
Elementos	20,00	40,00	30,00	8.582,61 €
Maquinaria, Mobiliario y enseres iniciales	12,00	25,00	20,00	7.577,65 €
Otra Inversión inicial	50,00	100,00	50,00	0,00 €
Mobiliario nº1	8,33	18,00	15,00	596,80 €
Mobiliario nº2	8,33	18,00	10,00	895,20 €
Mobiliario nº3	8,33	18,00	10,00	895,20 €
Reforma nº1	El mismo del edificio		46,00	389,22 €
Reforma nº2	El mismo del edificio		38,00	471,16 €
Reforma nº3	El mismo del edificio		28,00	639,43 €

### 6.3.5 RENTA NETA IMPUTABLE

Una vez estimados los flujos de caja de la explotación económica, sólo se deberán tener en cuenta los imputables al inmueble, para ello se determinarán los flujos de caja operativos y se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y los equipos.

### 6.3.6 TIPO IMPOSITIVO

El tipo impositivo medio adoptado a largo plazo que se aplicará a los beneficios netos, teniendo en cuenta el escudo fiscal y otras desgravaciones por otros conceptos complementarios, es del 30,00% (2.013).

### 6.3.7 TASA DE ACTUALIZACIÓN

La Tasa de Actualización es aquel tipo unitario que representa para el inversionista medio la diferencia entre un valor realizable hoy y este valor corregido por la tasa y realizable en el futuro, en relación con otras posibilidades de inversión en iguales condiciones de liquidez y riesgo. En dicha tasa el inversionista absorbe, entre otros, los conceptos de inflación, riesgo de la inversión, la pérdida de liquidez, la oportunidad de negocio y la presión fiscal sobre los rendimientos del capital.

Según el artículo 32 de la Orden ECO/805/2003, para las valoraciones acordes a sus criterios, el tipo de actualización se calculará sumando un diferencial positivo a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado publicado por un organismo público o por un mercado organizado. Posteriormente el resultado será convertido a términos reales mediante la aplicación de un índice de precios adecuado. Esta tasa deberá ser similar al del mercado respecto a operaciones similares y sus componentes deberán ser justificados debidamente

Código Seguro de verificación: rGOCmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	183/184





**Cálculo de la Tasa de Actualización.**

Una vez definidas las variables, se hallarán las cuantías según los siguientes datos:

**Tasa mínima estimada del uso que se valora en este informe 2.013: 8,50%**

**6.3.8 FLUJOS DE CAJA**

Años	Ingresos	Gastos	CF Bruto	Amortiz.	Inv. Bruta	Impuestos	FC Libre	FC actualiz.
1	1.870.238,97 €	1.680.303,05 €	189.935,92 €	16.934,87 €	- €	51.900,31 €	138.035,60 €	127.220,58 €
2	1.870.238,97 €	1.680.303,05 €	189.935,92 €	16.934,87 €	- €	51.900,31 €	138.035,60 €	117.252,91 €
3	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	16.934,87 €	- €	108.881,09 €	270.990,74 €	212.154,98 €
4	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	16.934,87 €	- €	108.881,09 €	270.990,74 €	195.532,74 €
5	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	16.934,87 €	- €	108.881,09 €	270.990,74 €	180.212,85 €
6	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	16.934,87 €	- €	108.881,09 €	270.990,74 €	166.093,26 €
7	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	16.934,87 €	- €	108.881,09 €	270.990,74 €	153.079,93 €
8	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	16.934,87 €	11.432,03 €	108.881,09 €	259.558,71 €	135.134,32 €
9	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	17.697,00 €	22.864,07 €	108.652,45 €	248.355,31 €	119.170,78 €
10	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.194,05 €	- €	108.503,33 €	271.368,50 €	120.011,27 €
11	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.194,05 €	- €	108.503,33 €	271.368,50 €	110.608,44 €
12	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.194,05 €	- €	108.503,33 €	271.368,50 €	101.942,33 €
13	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.194,05 €	- €	108.503,33 €	271.368,50 €	93.955,19 €
14	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.194,05 €	- €	108.503,33 €	271.368,50 €	86.593,85 €
15	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.194,05 €	- €	108.503,33 €	271.368,50 €	79.809,27 €
16	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	17.431,91 €	11.432,03 €	108.731,98 €	259.707,82 €	70.395,54 €
17	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.575,12 €	22.864,07 €	108.389,01 €	248.618,75 €	62.109,82 €
18	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.176,80 €	- €	108.208,51 €	271.663,32 €	62.549,48 €
19	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.176,80 €	- €	108.208,51 €	271.663,32 €	57.648,75 €
20	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.176,80 €	- €	108.208,51 €	271.663,32 €	53.132,00 €
21	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.176,80 €	- €	108.208,51 €	271.663,32 €	48.969,14 €
22	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.176,80 €	- €	108.208,51 €	271.663,32 €	45.132,43 €
23	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.176,80 €	- €	108.208,51 €	271.663,32 €	41.596,33 €
24	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.414,67 €	- €	108.437,15 €	271.434,68 €	38.305,01 €
25	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.414,67 €	- €	108.437,15 €	271.434,68 €	35.303,83 €
26	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.414,67 €	11.432,03 €	108.437,15 €	260.002,65 €	31.167,40 €
27	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	18.414,67 €	22.864,07 €	108.437,15 €	248.570,61 €	27.462,42 €
28	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.231,24 €	- €	108.192,18 €	271.679,65 €	27.663,83 €
29	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.231,24 €	- €	108.192,18 €	271.679,65 €	25.496,39 €
30	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	19.231,24 €	- €	108.192,18 €	271.679,65 €	23.498,76 €
31	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	6.515,30 €	- €	112.006,96 €	267.864,87 €	21.353,54 €
32	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	6.515,30 €	- €	112.006,96 €	267.864,87 €	19.680,50 €
33	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	6.515,30 €	- €	112.006,96 €	267.864,87 €	18.138,54 €
34	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	6.515,30 €	- €	112.006,96 €	267.864,87 €	16.717,39 €
35	3.740.477,94 €	3.360.606,11 €	379.871,83 €	6.515,30 €	- €	112.006,96 €	267.864,87 €	15.407,59 €

Código Seguro de verificación: rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	184/184



rG0cmECCOF7K7JNtUAySkw==

C006754ad133041046107e53500a002d1

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

**ASUNTO:** Informe propuesta de aprobación del texto inicial de la Adenda al convenio urbanístico de fecha 12 de marzo de 2015, otorgado por este Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SA.

### INFORME

**I.-** Con fecha 12 de marzo de 2015 se suscribió el "Convenio Urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la Entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, S.A.U. (en adelante DISA RSP), para la obtención de parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria".

**II.-** En la estipulación cuarta del Convenio suscrito se relacionan los actos a los que se obligan las partes, estando actualmente cumplimentados los relacionados con las referencias 4-1 (transmisión a favor de DISA RSP, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo - Altavista); 4-2 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro - trasera del cementerio); 4-3 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos); y 4-5 (tramitación del expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, por el Gobierno de Canarias).

**III.-** Por el contrario, no han sido cumplimentados los actos relacionados con las referencias 4-4, 4-6 y 4-7, relativos a la parcela de la Vega de San José, porque desde la Concejalía del Área de Gobierno de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental se ha considerado la conveniencia de priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio, afectada, además, por el trazado de la Metroguagua.

**IV.-** Mediante Resolución número 42.378 de fecha 13 de diciembre de 2017, del Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, se dispone el inicio del expediente para la suscripción de una Adenda al Convenio Urbanístico otorgado con fecha 12 de marzo de 2015, que solvente los incumplimientos citados.


**V.-** Mediante escrito, de fecha 13 de marzo de 2018, se remitió a la entidad DISA RSP propuesta de Adenda al Convenio, en la que se ofrece como alternativa sustituir la parcela de la Vega de San José por una parcela situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro, a los efectos de solicitar su conformidad, que se realizó con fecha 14 de marzo de 2018.

**VI.-** Consta en el expediente copia de la citada propuesta de Adenda con sello de DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. y firma.

**VII.-** En paralelo, al expediente de la Adenda al Convenio urbanístico expropiatorio, se está tramitando el expediente de Modificación del Plan General de Ordenación en los ámbitos del SG-14 "Cementerio de San Lázaro" y ESR-16-"San Lázaro", cuyo objetivo es actualizar las determinaciones dotacionales de los mismos, de modo que se dé respuesta a la reubicación prevista de una Estación de Servicio (ES) en las inmediaciones de la vía de circunvalación GC-3, en sustitución de la situada en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra (Vegueta), así como a la necesidad de aparcamiento de la zona.

Página 1 de 2

C/ Plaza de la Constitución nº 2, 2ª planta  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 68 66  
www.laspalmasgc.es

Código Seguro de verificación: PwMvf+9IVBTiZCg8Y1PoSg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	29/11/2021
	Alejandro Hernandez Alvarez (Arquitecto-AHA)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PwMvf+9IVBTiZCg8Y1PoSg==	PÁGINA 1/2
 PwMvf+9IVBTiZCg8Y1PoSg==			

2379

Código Seguro de verificación: kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	kRxc53H47h21LTIau4cLwg==	PÁGINA 1/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==			

En la tramitación del citado expediente de modificación se ha emitido, por la Técnico Superior de Gestión Urbanística del Servicio de Urbanismo, informe de fecha 26 de julio de 2021 en el que, con referencia a un informe de fecha 23 de junio de 2021 de la Secretaría General, expone lo siguiente:

**“8º El segundo informe de la Secretaría General, de fecha 23 de junio de 2021, concluye, por un lado, que la Adenda debe continuar su tramitación por el procedimiento seguido por el Convenio urbanístico expropiatorio de 2015, que en este caso sería el establecido en el artículo 291.2 de la vigente LSENPC (en la propuesta de Adenda se referencia la legislación entonces vigente del TR-LOTyENC), con sujeción, igualmente, a la específica normativa expropiatoria, pero, por otro, lo considera un requisito ineludible para poder seguir con la tramitación (reiniciar) la presente modificación.**

**En este sentido, y en relación con la tramitación de esta modificación de Plan General-sin perjuicio y con el debido respeto a las preceptivas funciones de asesoramiento que corresponden a la Secretaría General del Pleno-, se entiende que nada obsta, a que conforme a la redacción del ya tan nombrado artículo 291.3 (que la negociación de un convenio coincida con la tramitación de un procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación) se puedan seguir tramitando de forma paralela ambos procedimientos administrativos.**

**Por un lado, el procedimiento de la Adenda para la modificación del Convenio de 2015, con el sometimiento a información pública en la forma establecida, y, por otro, la continuación de la tramitación del procedimiento de la modificación en curso.**

**En cualquier caso, al seguir con la tramitación simultánea o paralela -como se estaba realizando de hecho- el texto íntegro de la Adenda se seguiría incorporando como documentación complementaria -tal y como ya lo estaba cuando se sometió a Dictamen de la Comisión de Desarrollo Sostenible en la sesión de 11 de mayo de 2021- para así dar cumplimiento al referido artículo 291.3.**

**Por lo tanto, conforme a lo expuesto se considera que resulta compatible la continuación de la tramitación de ambos procedimientos, por lo que entiendo que el Dictamen emitido por la citada Comisión en sesión de 11 de mayo de 2021 no resulta necesario ser modificado o ampliado por la emisión de otro posterior, pudiendo elevarse el mismo al Pleno Municipal para la adopción del pertinente acuerdo, en los términos en que fue acordado.”**

**VIII.-** Mediante escrito, de fecha 14 de octubre de 2021 (recibí de 15 de octubre), se remitió a la entidad DISA RSP propuesta de Adenda actualizada a los efectos de solicitar su conformidad con el texto y la propuesta.

**IX.-** Consta en el expediente escrito de fecha de entrada en este Ayuntamiento el 18 de octubre de 2021, con el número 144.144 de registro, suscrito por D. Bernabé Pastrana Malagón, en representación de DISA RSP, mediante el cual manifiesta expresamente su conformidad con el texto y propuesta de la Adenda, interesando se continúe con la tramitación del expediente de referencia.

**X.-** Por lo expuesto se propone la aprobación del texto inicial de la Adenda al convenio urbanístico de fecha 12 de marzo de 2015, otorgado por este Ayuntamiento y la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS SA.

El arquitecto

Alejandro Hernández Álvarez

Conforme


Vº Bº

La Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística

María Luisa Dunjó Fernández

Página 2 de 2

C/ Plaza de la Constitución nº 2, 2ª planta  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 68 64  
www.laspalmasgc.es

Código Seguro de verificación: PwMvf+9IVBTiZCg8Y1PoSg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	29/11/2021
	Alejandro Hernandez Alvarez (Arquitecto-AHA)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PwMvf+9IVBTiZCg8Y1PoSg==	PÁGINA 2/2
 PwMvf+9IVBTiZCg8Y1PoSg==			

2380

Código Seguro de verificación: kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	kRxc53H47h21LTIau4cLwg==	PÁGINA 2/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==			

**COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL**

**Unidad origen:** (39) Dirección General de Asesoría Jurídica  
**Enviado por:** PINO ORTEGA QUINTANA  
**Fecha envío:** 20/12/2021 10:07  
**Unidad destino:** (04) Servicio de Urbanismo  
**Fecha recepción:** 20/12/2021 10:07  
**Leído por:** ROSA MARIA VEGA VEGA  
**Fecha lectura:** 20/12/2021 12:58

**Registro entrada:** 2021 - 4741**Registro salida:** 2021 - 9169**Asunto:**

DO 16-12-2021 PO 144-2021 JCA-3 PEDRUZCOS OIL

**Extracto:**

DO 16-12-2021 PO 144-2021 JCA-3 PEDRUZCOS OIL

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	3/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==

17 DIC 2021



Sección: F  
 JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-  
 ADMINISTRATIVO Nº 3  
 C/ Málaga nº2 (Torre 1 - Planta 3ª)  
 Las Palmas de Gran Canaria  
 Teléfono: 928 11 61 67  
 Fax.: 928 42 97 13  
 Email.: conten3lpggc@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
 Nº Procedimiento: 0000144/2021  
 NIG: 3501645320210000852  
 Materia: Urbanismos y Ordenación del Territorio  
 IUP: LC2021007305

<u>Intervención:</u>	<u>Interviente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Demandante	PEDRUZCOS OIL SL		SANDRA CARDENES HORMIGA
Demandado	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	ASES. JUR. AYTO. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	
Codemandado	DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS. SAJ	FRANCISCO JAVIER ARTELES CAMACHO	

**DILIGENCIA:** La extiendo yo, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia para hacer constar que ha tenido entrada en este Juzgado escrito de la representación procesal del codemandado DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS con número de registro 4365, solicitando sea completado el expediente administrativo, y del examen del procedimiento resultan que le restan 5 días para contestar a la demanda. En Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha de la firma electrónica; doy fe.

**DILIGENCIA DE ORDENACIÓN DEL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA D./Dña. ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO**

En Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha de la firma electrónica.

El precedente escrito, únase a los autos de su razón.

Y, como se pide, con suspensión del plazo para contestar a la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55.3 LJCA, requiérase a la Administración demandada a fin de que, en el plazo **Improrrogable de DIEZ DÍAS**, complete el expediente administrativo en los términos interesados, bajo los apercibimientos contenidos en el artículo 48.7 del mismo cuerpo legal, debiendo indicar en el índice a que se refiere el apartado 4 del citado precepto, los documentos que se han adicionado librándose para ello el correspondiente oficio al que se acompañará copia del escrito presentado.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** contra esta resolución cabe interponer recurso de reposición en el plazo de CINCO DÍAS ante el/la Letrado/a de la Administración de Justicia

Lo mando y firmo; doy fe.

**EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**

*PARA EL SERVICIO*

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO - Letrado de la Adm. de Justicia	16/12/2021 - 07:01:55
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-359705762435dc25416788219eb1639638314626	
El presente documento ha sido descargado el 16/12/2021 7:05:14	



1006754ad10b141810907e61780c9a77b

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	4/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==





Este documento ha sido firmado electrónicamente por ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO - Letrado de la Adm. de Justicia el 16/12/2021 a las 07:01:55. En la dirección <https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-359705762435dc25416788219eb1639638314626. El presente documento ha sido descargado el 18/12/2021 7:05:14



000575ad10b141810907e51780a2a07b

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO - Letrado de la Adm. de Justicia	16/12/2021 - 07:01:55
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-359705762435dc25416788219eb1639638314626	
El presente documento ha sido descargado el 18/12/2021 7:05:14	

2

2383

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	5/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==			

006754a10b14181090765780c0a07b



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/laspalmasgc.es/ValidDoc/index.jsp>

**AL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NÚMERO TRES DE LOS DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.**

Don FRANCISCO JAVIER ARTILES CAMACHO, Abogado, en nombre de la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., cuya representación consta acreditada en el Procedimiento Ordinario número 144/2021, instado por la entidad mercantil PEDRUZCOS OIL, S.L. contra el AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA; ante el Juzgado comparezco y como más procedente sea en derecho, digo:

Que en 16 de noviembre del año en curso fue notificada la diligencia de ordenación del día 12 del mismo mes, por la que se nos emplaza para que formalicemos el trámite de contestación a la demanda dentro del improrrogable plazo de veinte días, haciéndoseme hecho entrega del expediente administrativo; y a medio del presente escrito y dentro del plazo previsto en el artículo 55 de la Ley de esta Jurisdicción, **paso a solicitar que se reclame de la Administración recurrida la ampliación de dicho expediente por no venir completo**; echándose en falta, más concretamente, la resolución número 31303, dictada por el Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad, sobre convenios, que según el "índice de documentos" se dice obrar al folio 609 del expediente hasta el momento remitido, pero que, por el contrario, no consta dicha resolución unida al mismo, cuando menos en su integridad; constando únicamente en el folio indicado lo que parece ser un articulado referido al registro General de Convenios, y un subrayado, cuya autoría no consta, ni tampoco que pudiera formar del documento que se dice. Y aun cuando así fuera, en cualquier caso dicha resolución debe formar parte del expediente en su integridad.

En su virtud,

SUPLICO AL JUZGADO que, habiendo por presentado este escrito con su copia, se digno admitirlo, para que, previo los demás trámites legales, dicte resolución por la que se ordene a la Administración demandada completar el expediente administrativo. Todo ello con suspensión del término para evacuar el trámite de formalización de la demanda.

Las Palmas de Gran Canaria, a 10 de diciembre de 2021.

FRANCISCO JAVIER, ARTILES CAMACHO DNI 43658166A

Firmado digitalmente por: NOMBRE ARTILES CAMACHO FRANCISCO JAVIER - NIF 43658166A  
Fecha y hora: 10.12.2021 11:18:09

2384

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	kRxc53H47h21LTIau4cLwg==	PÁGINA	6/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==				

006754d10b141810907651780c3a07b



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>



LexNET

Mensaje LexNET - Notificación

Fecha Generación: 17/12/2021 07:50

Mensaje

Id.LexNet	202110-5677554
Asunto	Procedimiento Ordinario
Remitente	Órgano JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 3 de Palmas de Gran Canaria, Las, Las Palmas [3501645003]
Destinatarios	Tipo de órgano JDO. DE LO CONTENCIOSO Oficina de registro OF. REGISTRO Y REPARTO CONTENCIOSO/ADMTVO [3501645000] ARTILE: CAMACHO, FRANCISCO JAVIER [1418] Colegio de Abogados Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas de Gran Canaria Asesor Jurídico Ases. Jur. Ayto. Las Palmas de Gran Canaria [3501606E00] Ayuntamiento CARDELES HORTALIGA, SANDRA [196] Colegio de Procuradores Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas de G. Canaria 16/12/21 21:08:16 (1)
Fecha-hora envío Documentos	Caratula.pdf(Principal) Hash de Documento: c266a3fd8e6a372b6a0ab0e8b91cbb6a4251c845cfeea805e254cbb86c1a6 Adjunto pdf(Antes) Hash de Documento: 4f59c7cab4ad7898848e04f6fca654a0ec7e45dc0b7e2c23905a861c7d1cc1 Adjunto: pdf(Antes) Hash de Documento: 0232a8d819a6324c3e2037c39468a77243888cd690733167269c68433b5e5
Datos del mensaje	Procedimiento ordinario NÚC 3501645320210000862

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
17/12/2021 07:45:37	Ases. Jur. Ayto. Las Palmas de G. Canaria (Palmas de Gran Canaria, Las)	FIRMA Y ENVÍA EL RECIBI	

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

LexNET

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	7/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==



**REMITENTE:** Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3. Las Palmas de Gran Canaria

**DESTINATARIOS**

Nombre	Nº identificador	Identificador
Ases. Jur. Ayto. Las Palmas De Gran Canaria		
Francisco Javier Artilles Camacho	1419	Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas de Gran Canaria
Sandra Cardenes Hormiga	196	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas

**DATOS DEL PROCEDIMIENTO**

NIG: 350164532021C000852  
 Orden Jurisdiccional: Contencioso-administrativo  
 Procedimiento: Procedimiento ordinario 0000144/2021

**ACTO COMUNICACIÓN NOTIFICADO**

DILIG. ORD. MANDANDO COMPLETAR EXPEDIENTE A PETICIÓN DEL ACTOR/DDO/CODEMANDADO

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**

ESCRITO ESCRITO SIN ESPECIFICAR

006754ad10b141810907e57780c0a07b



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:  
 ANA ISABEL LOPEZ DEL PESO - Letrado/a de la Administración de Justicia 16/12/2021 - 07:06:15  
 Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	8/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==

SETE 2.5.14

**COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL**

**Unidad origen:** (39) Dirección General de Asesoría Jurídica  
**Enviado por:** SARAY GARCIA VERA  
**Fecha envío:** 27/12/2021 12:16  
**Unidad destino:** (04) Servicio de Urbanismo  
**Fecha recepción:** 27/12/2021 12:16  
**Leído por:** OLGA GARCIA HERNANDEZ  
**Fecha lectura:** 28/12/2021 07:38

**Registro entrada:** 2021 - 4824

**Registro salida:** 2021 - 9308

**Asunto:**

PO 144/2021-3 OFICIO 16/12/2021 NOT 21/12/2021

**Extracto:**

PO 144/2021-3 OFICIO 16/12/2021 NOT 21/12/2021 *pedidos DL, SL*

2387

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	9/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==



ENTRADA	
2021 - 178990	21/12/2021 09:59
REGISTRO GENERAL	
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	



Sección: F  
 JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-  
 ADMINISTRATIVO Nº 3  
 C/ Málaga nº2 (Torre 1 - Planta 3ª)  
 Las Palmas de Gran Canaria  
 Teléfono: 928 11 61 67  
 Fax.: 928 42 97 13  
 Email.: conten3pgc@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
 Nº Procedimiento: 0000144/2021  
 NIG: 3501645320210000852  
 Materia: Urbanismos y Ordenación del Territorio  
 IUP: LC2021007305

<b>Intervención:</b>	<b>Interviente:</b>	<b>Abogado:</b>	<b>Procurador:</b>
Demandante	PEDRUZCOS OIL SL		SANDRA CARDENES HORMIGA
Demandado	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	ASES. JUR. AYTO. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	
Codemandado	DISA RED DE SERVICIOS PETROLIFEROS, SAU	FRANCISCO JAVIER ARTILES CAMACHO	

En virtud de lo acordado por este Juzgado en resolución de esta fecha en el procedimiento arriba referenciado, dirijo a Vd. el presente a fin de que, en el plazo improrrogable de **DIEZ DÍAS** contados a partir del siguiente a que esta comunicación tenga entrada en el Registro General, complete el expediente administrativo en los términos interesados por el recurrente en el escrito cuya copia se acompaña, haciéndole saber que deberá indicar en el Índice a que se refiere el art. 48.4 LJCA, los documentos que se han adicionado, todo ello bajo los apercibimientos contenidos en el apartado 7 del indicado precepto.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Este documento ha sido firmado electrónicamente por: ANA ISABEL LÓPEZ DEL PESO - Letrado de la Adm. de Justicia 16/12/2021 - 07:01:59  
 En la dirección <https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-355a1ae4e50f908ab46276c776b1639636315294  
 El presente documento ha sido descargado el 16/12/2021 7:05:15

Documento firmado por:	Fecha/hora:
ana.isabel.lopez.del.peso	21.12.2021 09:59



0006754ad1161b069dd076502d0c0c10s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



0006754ad1161b069dd076502d0c0c10s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	10/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==

ENTRADA	
2021 - 178990	21/12/2021 09:59
REGISTRO GENERAL	
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	
d006754ad171610309dd07692d0c0c10s	
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <a href="http://sedelectronica.laspalmasgc.es/verificador.aspx">http://sedelectronica.laspalmasgc.es/verificador.aspx</a>	



d006754ad171610309dd07692d0c0c10s

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/verificador.aspx>

**AL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NÚMERO TRES DE LOS DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.**

Don FRANCISCO JAVIER ARTILES CAMACHO, Abogado, en nombre de la entidad DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., cuya representación consta acreditada en el Procedimiento Ordinario número 144/2021, instado por la entidad mercantil PEDRUZCOS OIL, S.L. contra el AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA; ante el Juzgado comparezco y como más procedente sea en derecho, digo:

Que en 16 de noviembre del año en curso fue notificada la diligencia de ordenación del día 12 del mismo mes, por la que se nos emplaza para que formalicemos el trámite de contestación a la demanda dentro del improrrogable plazo de veinte días, haciéndoseme hecho entrega del expediente administrativo: y a medio del presente escrito y dentro del plazo previsto en el artículo 55 de la Ley de esta Jurisdicción, paso a solicitar que se reclame de la Administración recurrida la ampliación de dicho expediente por no venir completo; echándose en falta, más concretamente, la resolución número 31303, dictada por el Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad, sobre convenios, que según el "índice de documentos" se dice obrar al folio 609 del expediente hasta el momento remitido, pero que, por el contrario, no consta dicha resolución unida al mismo, cuando menos en su integridad; constando únicamente en el folio indicado lo que parece ser un articulado referido al registro General de Convenios, y un subrayado, cuya autoría no consta, ni tampoco que pudiera formar del documento que se dice. Y aun cuando así fuera, en cualquier caso dicha resolución debe formar parte del expediente en su integridad.

En su virtud, SUPLIICO AL JUZGADO que, habiendo por presentado este escrito con su copia, se digne admitirlo, para que, previo los demás trámites legales, dicte resolución por la que se ordene a la Administración demandada completar el expediente administrativo. Todo ello con suspensión del término para evacuar el trámite de formalización de la demanda.

Las Palmas de Gran Canaria, a 10 de diciembre de 2021.

FRANCISCO JAVIER, ARTILES CAMACHO DNI 43658166A  
 Firmado digitalmente por: NOMBRE ARTILES CAMACHO FRANCISCO JAVIER - NIF 43658166A  
 Fecha y hora: 10.12.2021 11:18:09

Documento firmado por:	Fecha/hora:
Francisco Javier Artiles Camacho	21.12.2021 09:59

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	11/39
kRxc53H47h21LTIau4cLwg==			

ENTRADA

2021 - 178990

REGISTRO GENERAL

21/12/2021 09:59

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria  
Unidad Administrativa: (39) Dirección General de Asesoría Jurídica  
Nº Solicitud: 248361/2021



Juzgados y Tribunales - Remisión de Documentación

Titular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social  Sin documento   
**JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NUMERO 3**

País  Provincia  Municipio  Código Postal   
**ESPAÑA LAS PALMAS LAS PALMAS DE G.C. 35016**

Tipo Vía  Con Domicilio en  Nº  Bloque  Portal  Escal.  Planta  Pta.   
**CALLE MALAGA (TORRE 1) 2 3**

Teléf./Fax  Correo Electrónico

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

Vía Telemática

Documentos Aportados

- Documentación procedimiento
- CORREO

Juzgado o Tribunal **CONTENCIOSO Nº 3**  
 Nº de Procedimiento **144**  
 Año **2021**  
 Otra información de interés **PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

Datos  
 Tipo **Correo Certificado**  
 Fecha de entrada **21/12/2021**

Solicita

se tenga por remitida la documentación referenciada.

En Las Palmas de Gran Canaria a 21 de diciembre de 2021

Fdo.: JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NUMERO 3

ALTA EN LOS SERVICIOS INTERACTIVOS

Documento firmado por: sede@red.sara.laspalmasgc.es	Fecha/hora: 21/12/2021 09:59
--	---------------------------------



008754ed1181b0800d076502d0c0c108



008754ed1181b0800d076502d0c0c108

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede@red.sara.laspalmasgc.es/Verificador.aspx>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede@red.sara.laspalmasgc.es/Verificador.aspx>

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	12/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==

ENTRADA	
2021 - 178990	21/12/2021 08:59
REGISTRO GENERAL	
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria	

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

Fdo.: JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NUMERO 3

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

"El responsable del tratamiento de sus datos es AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. Sus datos serán tratados con la finalidad de gestión de su solicitud. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el cumplimiento de una obligación legal aplicable al responsable. No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal. Los datos serán destruidos una vez realizado el trámite y/o finalizados los periodos legales de conservación.  
En el caso de aportar datos personales de terceros personas, el firmante declara que los datos de terceros son ciertos y que se ha informado y obtenido el consentimiento para el tratamiento de datos por parte de esta entidad adhiriendo a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA de cualquier responsabilidad por dicho incumplimiento. Los interesados podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad dirigiéndose a los Registros Generales del Ayuntamiento, mediante la sede electrónica, sedelectronica.laspalmasgc.es, o remitirlos por correo postal o electrónico. Igualmente, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos si considera que sus derechos han sido vulnerados. Dato de contacto del Delegado de Protección de Datos: [protecciondatos@ayto.laspalmasgc.es](mailto:protecciondatos@ayto.laspalmasgc.es). Puede consultar/solicitar información ampliada sobre protección de datos en <http://www.laspalmasgc.es/es/otras-secciones/privacidad/>"

0005754ad11616080dd076e12d03c10s



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validacion.jsp>



0005754ad13071516316d76504e00980bx

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validacion.jsp>

Pág. 2 de 2

Documento firmado por:	Fecha/hora:
sedelectronica.laspalmasgc.es	21.12.2021 08:59

2391

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	13/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==

# Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Juzgados y Tribunales - Remisión de Documentación

(39) Dirección General de Asesoría Jurídica

Nº Registro: 2021 - 178990 21/12/2021



## RECIBO DE PRESENTACIÓN

A fecha 21/12/2021, a las 09:59 horas, se ha presentado presencialmente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta entidad.

### Datos Generales

Nº Anotación Registral: 2021 - 178990

Fecha y Hora de Registro de Entrada: 21/12/2021 09:59:00

Nº Solicitud: 248361/2021

### Títular o interesado

Nombre y Apellidos o Razón Social			Sin documento			
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NUMERO 3						
País	Provincia	Municipio	Código Postal			
ESPAÑA	LAS PALMAS	LAS PALMAS DE G.C.	35016			
Tipo Vía	Con Domicilio en	Nº Bloque	Portal	Escal.	Planta	Pla.
CALLE	MALAGA (TORRE 1)	2			3	
Teléf./Fax		Correo Electrónico				

### Extracto

**Asunto:** Juzgados y Tribunales - Remisión de Documentación

**Expone:**

**Solicita:** se tenga por remitida la documentación referenciada.

### Documentos Aportados

- doc\_scan5265455880067.pdf - CAE6B0913D8D884E2E28AF88BB68EFA25D31084D
- Solicitud - Instancia.pdf - 27478703555A2E6626C8C9341584EB89A5B6DA27

Documento firmado por:	Fecha/hora:
Verificación en <a href="http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp">http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp</a>	21/12/2021 09:59

0006754ed1161b080d07e8322d0c0c10s

0006754ed13315143e07e8322d0c0c39U

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/validador/index.jsp>

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	14/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==

**COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL**

<b>Unidad origen:</b>	(39) Dirección General de Asesoría Jurídica
<b>Enviado por:</b>	PINO ORTEGA QUINTANA
<b>Fecha envío:</b>	25/01/2022 15:23
<b>Unidad destino:</b>	(04) Servicio de Urbanismo
<b>Fecha recepción:</b>	25/01/2022 15:23
<b>Leído por:</b>	ROSA MARIA VEGA VEGA
<b>Fecha lectura:</b>	26/01/2022 08:07

<b>Registro entrada:</b> 2022 - 138	<b>Registro salida:</b> 2022 - 483
-------------------------------------	------------------------------------

**Asunto:**

DO 24-01-2022 PO 144-2021 JCA-3
---------------------------------

**Extracto:**

DO 24-01-2022 PO 144-2021 JCA-3
---------------------------------

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	kRxc53H47h21LTIau4cLwg==	PÁGINA 15/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==



25 ENE 2022



F3P

Sección: F  
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO-  
ADMINISTRATIVO Nº 3  
C/ Málaga nº2 (Torre 1 - Planta 3ª)  
Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 11 61 67  
Fax.: 928 42 97 13  
Email.: cont3lpgc@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
Nº Procedimiento: 0000144/2021  
NIG: 3501645320210000852  
Materia: Urbanismos y Ordenación del Territorio  
IUP: LC2021007305

<b>Intervención:</b>	<b>Interviniente:</b>	<b>Abogado:</b>	<b>Procurador:</b>
Demandante	PEDRUZCOS OIL SL		SANDRA CARDENES HORMIGA
Demandado	AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	ASES. JUR. AYTO. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	
Codemandado	DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, SAU	FRANCISCO JAVIER ARTILES CAMACHO	

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

D./Dña. DAVID PEÑA NUÑEZ

En Las Palmas de Gran Canaria, a 24 de enero de 2022.

A la vista de la anterior diligencia, con carácter previo, requiérase a AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA a fin de que, en el **plazo improrrogable de DIEZ DÍAS** informe a este Juzgado los motivos por los cuales no ha sido remitido el complemento del expediente administrativo reclamado, debiendo indicar en dicho plazo la autoridad o empleado responsable, haciéndole saber personalmente, que en caso de no efectuar las alegaciones que considere oportunas, se le impondrá una **MULTA COERCITIVA DE 300 EUROS A 1200 EUROS, que será reiterada cada 20 días hasta el cumplimiento de lo requerido**, librándose para todo ello el correspondiente oficio.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** contra esta resolución cabe interponer recurso de reposición en el plazo de cinco días ante este/a Letrado/a de la Administración de Justicia.

Lo mando y firmo; doy fe.

**EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**

*AL SERVICIO DE  
REPOSICIÓN*

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
DAVID PEÑA NUÑEZ - Letrado de la Adm. de Justicia	24/01/2022 - 10:43:14
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-3591ce23ddbaff0eeec1ff0ac6c1643021531074	
El presente documento ha sido descargado el 24/01/2022 10:52:11	

1



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

M0067544d1331905cd076c37d01017U

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	16/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==



La finalidad del texto que aparece en este documento es proporcionar información sobre el proceso de tramitación de los expedientes de denuncia de delitos de violencia de género y de violencia contra las mujeres. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a los previstos en la Ley 15/1999, de 13 de mayo, de acceso a la información pública y de protección de datos de carácter personal que los mismos conculquen y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que resulten afectadas o a la garantía del procedimiento de denuncia de delitos de violencia de género y de violencia contra las mujeres. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a los previstos en la Ley 15/1999, de 13 de mayo, de acceso a la información pública y de protección de datos de carácter personal que los mismos conculquen y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que resulten afectadas o a la garantía del procedimiento de denuncia de delitos de violencia de género y de violencia contra las mujeres.



Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
DAVID PEÑA NUÑEZ - Letrado de la Adm. de Justicia	24/01/2022 - 10:43:14
En la dirección <a href="https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos">https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos</a> puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-3591ce23ddbaff6eec1fff0ac6c1643021531074	
El presente documento ha sido descargado el 24/01/2022 10:52:11	

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	17/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==

M006754ad1331905cd107e637d01017U



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

0710100/699/00769704017U



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/idx.jsp>



**Mensaje LexNET - Notificación**

Fecha Generación: 25/01/2022 09:29

Mensaje

IdLexNet	202210*3397596*
Asunto	Procedimiento Ordinario
Remitente	JDO. CONTENCIOSO/ADMTYO. N. 3 de Palmas de Gran Canaria, Las, Las Palmas [3501645003]
Destinatarios	JDO. DE LO CONTENCIOSO OF. REGISTRO Y REPARTO CONTENCIOSO/ADMTYO [3501645000] Ases. Jur. Ayto. Las Palmas de Gran Canaria [3501606E00] AYUNTAMIENTO GARDELES HOFMIGA, SANDRA [196] Colegio de Procuradores Ilustre Colegio de Palmas de G Canaria ARTILES CAMACHO, FRANCISCO JAVIER [1419] Colegio de Abogados Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas de Gran Canaria
Fecha-hora envío	24/01/2022 12:19:30
Documentos	Caratula.pdf(Principal) Hash de Documento: e702ab66df17d15br871656d1a8acbf5fae27207deef2f8666c11024f2e7 Adjunto : pdf(Ancexo) Hash de Documento: 7429b5630c6ef560fe7bfdfbe85f8449f3dfc63da297fe22acc1a0a29bb8b5d
Datos del mensaje	Procedimiento destino NIC 3501645320210000852

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
25/01/2022 08:20:11	Ases. Jur. Ayto. Las Palmas de Gran Canaria (Palmas de Gran Canaria, Las)	FIRMA Y ENVÍA EL RECIBI	

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

LexNET

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	18/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==



**REMITENTE:** Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3. Las Palmas de Gran Canaria

**DESTINATARIOS**

Nombre	Nº identificador	Identificador
Ases. Jur. Ayto. Las Palmas De Gran Canaria		
Francisco Javier Artiles Camacho	1419	Ilustre Colegio de Abogados de Las Palmas de Gran Canaria
Sandra Cardenes Hormiga	196	Ilustre Colegio de Procuradores de Las Palmas

**DATOS DEL PROCEDIMIENTO**

NIG: 3501645320210000852  
 Orden Jurisdiccional: Contencioso-administrativo  
 Procedimiento: Procedimiento ordinario 0000144/2021

**ACTO COMUNICACIÓN NOTIFICADO**

DILIG. ORD. REITERANDO RECLAMACION DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO ART. 48.7 LJCA

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:  
 DAVID PEÑA NUÑEZ - Letrado/a de la Administración de Justicia 24/01/2022 - 11:06:07  
 Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

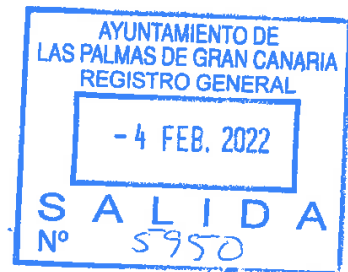
FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	19/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==

M0067544d1331905cd07a637d01017U

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

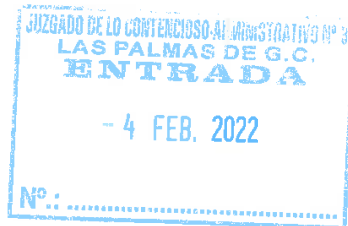



<b>Asunto:</b> Remisión complemento expediente Procedimiento Ordinario Nº: 144/2021	<b>Destinatario:</b> Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 c/ Málaga, 2 (Torre 1 – planta 3ª) Las Palmas de Gran Canaria
---	---

En contestación a la Diligencia de Ordenación de fecha 16 de diciembre de 2021 y Diligencia de fecha 24 de enero de 2022, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo Nº 3, referente al procedimiento ordinario 144/2021, interpuesto por Pedruzcos Oil SL, mediante la cual se requiere completar el expediente administrativo en los términos interesados, se remite copia de la Resolución número 31303, de 17 de octubre de 2013, documentación adicionada a dicho expediente, y de la cual figuraba un extracto correspondiente a la página 609.

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


LA JEFA DE NEGOCIADO  
María Jesús Hernández Ramírez



Código Seguro de verificación: TfI26iYlH6ExZ2rQ0csXXw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	María Jesus Hernandez Ramirez (Jefe de Negociado-MHR)	FECHA	04/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	TfI26iYlH6ExZ2rQ0csXXw==	PÁGINA 1/1
 TfI26iYlH6ExZ2rQ0csXXw==			

2398

Código Seguro de verificación: kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.


FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	kRxc53H47h21LTIau4cLwg==	PÁGINA 20/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==			

**INDICE**

**Convenio con DISA  
ES trasera del Cementerio de Las Palmas**

Documentación adicionada al índice de fecha 21/05/2021	
1	Resolución número 31303, de 17 de octubre de 2013, del Director General de Nuevas Tecnologías y Telecomunicaciones, por la que se crea el registro general de convenios del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y se aprueba la norma reguladora del mismo.

Plaza de la Constitución, 2-2ª Planta  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Telf.: 928 446863

Código Seguro de verificación:UaI50R7vjNkK601tPAergg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Maria Jesus Hernandez Ramirez (Jefe de Negociado-MHR)	FECHA	04/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	UaI50R7vjNkK601tPAergg==	PÁGINA 1/1
 UaI50R7vjNkK601tPAergg==			

2399

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	kRxc53H47h21LTIau4cLwg==	PÁGINA 21/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==			





AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
ALCALDÍA

DIRECCIÓN GENERAL DE NUEVAS TECNOLOGÍAS  
Y COMUNICACIONES

Ref.: NGA/rtm  
Expte.: 10/2013

**RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE NUEVAS TECNOLOGÍAS Y TELECOMUNICACIONES, POR LA QUE SE CREA EL REGISTRO GENERAL DE CONVENIOS DEL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y SE APRUEBA LA NORMA REGULADORA DEL MISMO**

**1. ANTECEDENTES**

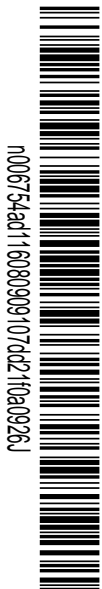
La transparencia y la publicidad que debe darse a la actividad del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, no obedece solo al cumplimiento de los preceptos legales, sino que el objetivo de transparencia se vincula en el PLAN ESTRATÉGICO MUNICIPAL PROAC 2020 con el **Eje Estratégico 4: "Una Ciudad Líder en Canarias"**, a través del cual se pretende desarrollar el liderazgo solidario de la ciudad, tanto en la isla de Gran Canaria como en el resto del archipiélago y convertir a la ciudad en referente de participación, justicia, integración y convivencia.

La Transparencia Administrativa tiene por objeto no solo la información contenida en archivos, registros, expedientes y documentos (Derecho de acceso ad intra dentro de un procedimiento administrativo), sino también toda la relativa al entero desenvolvimiento de la actuación y gestión administrativa (Derecho de acceso ad extra fuera de un procedimiento administrativo), que se ejerce *uti universi* por cualquier persona o administrado interesado en acceder a determinada información administrativa, acceso cognoscitivo e informativo- siendo su propósito la transparencia e imparcialidad administrativas.

Un nuevo paso en el objetivo de transparencia, lo constituye la creación del Registro General de Convenios del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, proyecto que se vincula con la **Estrategia** denominada "A la cabeza de la isla y del archipiélago"; y con el **Objetivo Estratégico**: "Alcanzar un nivel de gestión municipal eficaz, productiva y próxima a la ciudadanía, con criterios organizativos innovadores, y con un enfoque integral y transparente de la gestión", integrándose en última instancia al **Proyecto general** de "Fomento de la Transparencia en la Gestión Municipal", que tiene por objetivo fomentar la transparencia en todos los actos municipales, permitiendo el acceso ciudadano a

C/ León y Castillo nº 270, 2ª planta  
35005 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 67 90 / 928 44 65 20  
www.laspalmasgc.es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



n006754ad1160809091070d21f0a0926j

Documento firmado por:	Fecha/hora:	2400
MIGUEL QUINTANILLA ERIKSSON (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP) FELIPE MBA EBEBELE (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	15/10/2013 13:27 16/10/2013 12:11	

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	22/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
ALCALDÍA

DIRECCIÓN GENERAL DE NUEVAS TECNOLOGÍAS  
Y COMUNICACIONES

Ref.: NGA/rm  
Expte.: 10/2013

los procedimientos y decisiones públicas, así como a cualquier otra información elaborada por el Ayuntamiento, especialmente en lo relativo a contratación administrativa, política urbanística y gestión presupuestaria.

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

1. Apartado A)-3 y 4 del Decreto del Alcaldía número 15708/2011, de 17 de junio, de delegación de competencias en la Junta de Gobierno de la Ciudad, en los concejales y directores de gobierno, concejales delegados, directores generales, y concejales -presidentes de distrito, modificado por el Decreto del Alcalde número 14881, de 16 de mayo de 2013, por el que se adoptan medidas sobre la Organización del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

2.- Apartado quinto 2.2 del Decreto del Alcalde número 14881, de 16 de mayo de 2013, por el que se adoptan medidas sobre la Organización del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el que se establece las funciones y competencias de la Dirección General de Nuevas Tecnologías y Telecomunicaciones.

Visto el informe propuesta del Servicio de Organización de fecha 9 de agosto de 2013.

**RESUELVO:**

**PRIMERO.-** Aprobar la creación del Registro General de Convenios del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

**SEGUNDO.-** Aprobar la Norma por la que se regula el Registro General de Convenios de Las Palmas de Gran Canaria contenida en el Anexo a la presente Resolución.

**TERCERO.-** La publicación de esta Resolución en la intranet municipal

C/ León y Castillo nº 270, 2ª planta  
35005 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 67 90 / 928 44 65 20  
www.laspalmasgc.es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



Documento firmado por:	Fecha/hora:
MIGUEL QUINTANILLA ERIKSSON (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	15/10/2013 13:27
FELIPE MBA EBEBELE (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	16/10/2013 12:11

2401

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	23/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
ALCALDÍA

DIRECCIÓN GENERAL DE NUEVAS TECNOLOGÍAS  
Y COMUNICACIONES

Ref.: NGA/rtm  
Expte.: 10/2013

ANEXO

NORMA DEL REGISTRO GENERAL DE CONVENIOS DEL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Introducción

La modernización de la Administración Pública no se puede entender sin la necesidad de aplicación del principio de transparencia a su gestión.

El principio de transparencia hace referencia a la obligación de las Administraciones Públicas de abrir canales permanentes y fluidos de información y comunicación con los administrados y al derecho correlativo de estos de saber, conocer, entender y fiscalizar los pormenores de la organización y función administrativa.

En el ejercicio de la potestad de autoorganización conferida a las entidades locales por el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el Registro General de Convenios del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se configura como un instrumento de transparencia de la gestión municipal, teniendo un carácter de público y estableciendo la obligación de inscribir en el mismo todos los convenios del Ayuntamiento que no deban ser incluidos en otros registros de convenios creados por imperativo legal.

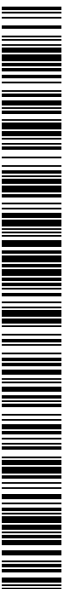
Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

La presente norma tiene por objeto establecer las directrices para la ordenación y coordinación de la actividad convencional del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, creando el Registro General de Convenios del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

El Registro dejará constancia de la suscripción de los convenios, de su contenido, así como de sus prórrogas, modificaciones y de su pérdida de vigencia, de acuerdo con lo que dispone la presente norma.

C/ León y Castillo nº 270, 2ª planta  
35005 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 67 90 / 928 44 65 20  
www.laspalmasgc.es



n006754ad116080909107cd21f0a0926j

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MIGUEL QUINTANILLA ERIKSSON (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	15/10/2013 13:27
FELIPE MBA EBEBELE (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	16/10/2013 12:11

2402

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	24/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
ALCALDÍA

DIRECCIÓN GENERAL DE NUEVAS TECNOLOGÍAS  
Y COMUNICACIONES

Ref.: NGA/rtm  
Expte.: 10/2013

Artículo 2. *Naturaleza.*

El Registro General de Convenios es un instrumento público de carácter informativo de los convenios suscritos por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, así como de sus prórrogas, modificaciones y pérdida de vigencia.

Se configura como instrumento de publicidad y transparencia, permitiendo el acceso público a la información relacionada con la actividad convencional registrada en el mismo.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación y exclusiones.*

Quedan incluidos en el ámbito de aplicación de la presente norma, los convenios que suscriba el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con otros entes para, en atención al interés público, llevar a cabo la colaboración, cooperación o coordinación en determinadas materias.

A los efectos de la presente norma, se entenderá por convenio todos aquellos acuerdos, protocolos u otros instrumentos, con independencia de su denominación, que reúnan idénticas finalidades de colaboración o cooperación, ya sean realizados con cualquier otra institución, administración o entes de derecho privado.

Con objeto de mantener una terminología homogénea, los instrumentos de formalización de los convenios adoptarán las siguientes denominaciones:

- **Protocolos:** son los instrumentos que contienen acuerdos de carácter programático o declarativo, sin eficacia obligacional, cuyo cumplimiento no es susceptible de ser exigido jurídicamente.
- **Convenios Marco de Colaboración:** son los instrumentos que contienen acuerdos susceptibles de generar obligaciones jurídicas entre las partes que los suscriben, que de forma expresa exigen para su efectividad la formalización de los convenios específicos en los que se concretarán dichas obligaciones y que deberán respetar el contenido y límites fijados por aquellos.
- **Convenios Específicos de Colaboración:** son los instrumentos en los que se establecen obligaciones concretas y perfectamente delimitadas por las partes, directa e inmediatamente exigibles, sin perjuicio de la existencia de adendas o anexos.

En general, quedan excluidos los convenios que no reúnan las características señaladas, quedando expresamente excluidos del ámbito de aplicación a los efectos de la correspondiente inscripción en el Registro General de Convenios:

- Los contratos administrativos o privados.
- Los convenios urbanísticos o en materia expropiatoria.
- Los convenios de inclusión con particulares en materia social o similares.

C/ León y Castillo nº 270, 2ª planta  
35005 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 67 90 / 928 44 65 20  
www.laspalmasgc.es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

n006754ad116080909107cd21f0a0926j

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MIGUEL QUINTANILLA ERIKSSON (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	15/10/2013 13:27
FELIPE MBA EBEBELE (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	16/10/2013 12:11

2403

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LT1au4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	25/39



kRxc53H47h21LT1au4cLwg==



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
ALCALDIA

DIRECCIÓN GENERAL DE NUEVAS TECNOLOGÍAS  
Y COMUNICACIONES

Ref.: NGA/rtm  
Expte.: 10/2013

- Los convenios para la realización de prácticas.
- Los convenios o acuerdos reguladores que se suscriban con el personal al servicio de la Corporación.
- Otros en que de forma motivada, al amparo de la ley, así se disponga por el órgano competente.

**Organización y funcionamiento**

**Artículo 4.- Dependencia.**

Con carácter general, el Registro General de Convenios estará asignado al órgano político o directivo que tenga delegadas las competencias de las Telecomunicaciones y, dentro de su área, la unidad que tenga asignadas funciones de organización.

**Artículo 5.- Soporte.**

El Registro General de Convenios se instalará en soporte informático, cuya configuración permitirá realizar búsquedas que posibiliten obtener información de los convenios que respondan a los criterios que se hayan introducido en las diferentes opciones de búsqueda y anexar, en su caso, el documento íntegro del convenio o ficha señalando el carácter privado del mismo.

A tal efecto, al Registro se podrá acceder libremente a través de la web municipal.

El contenido de los documentos asociados a las búsquedas en el Registro consistirá en una ficha-registro, por cada convenio, que contendrá los datos identificativos y los aspectos esenciales de los mismos. La suma de estas fichas, debidamente organizadas, formará el Registro General de Convenios del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

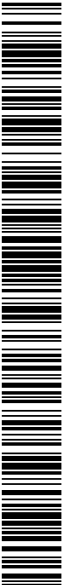
**Artículo 6. Publicidad.**

El contenido del Registro y los documentos que se muestren es meramente informativo y no vinculante, siendo el Registro General de Convenios una herramienta de información diferente al convencional archivo de expedientes y su régimen normativo de acceso y consulta, que se llevará a cabo en las respectivas áreas o unidades administrativas.

En consecuencia, el carácter público del Registro General de Convenios permitirá, cuando así se considere conveniente por las unidades o áreas promotoras, la publicación de los textos íntegros de los convenios, sin perjuicio de la posibilidad de consulta de los archivos y, por tanto, del texto íntegro de los convenios en los términos que establezca la legislación en materia de consulta de archivos y registros, y en particular la Ley 30/1992.

A los efectos de la referida consulta de los convenios, los documentos íntegros originales serán custodiados por las áreas o unidades responsables de los expedientes correspondientes. Dichos ejemplares darán fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

C/ León y Castillo nº 270, 2ª planta  
35005 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 67 90 / 928 44 65 20  
www.laspalmasgc.es



n006754ad116080909107cd21f0a0926j

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MIGUEL QUINTANILLA ERIKSSON (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	15/10/2013 13:27
FELIPE MBA EBEBELE (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	16/10/2013 12:11

2404

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	26/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
ALCALDÍA

DIRECCIÓN GENERAL DE NUEVAS TECNOLOGÍAS  
Y COMUNICACIONES

Ref.: NGA/rtm  
Expte.: 10/2013

**Artículo 7. Inscripciones.**

Las inscripciones en el Registro se realizarán mediante la apertura y publicación de una ficha-registro del convenio a inscribir, al que se le asignará un número de inscripción.

Los acuerdos de modificación de los convenios inscritos, así como sus adendas o similares, también se harán constar en el Registro mediante anotaciones marginales.

Podrá procederse, asimismo, a un sistema de anotaciones marginales, para salvar errores en las inscripciones, para la constancia de prórrogas o de cualquier otro extremo que se estime de interés por el órgano competente para la inscripción.

**Artículo 8. Clasificación.**

Las fichas-registro también servirán para clasificar los convenios en atención a diferentes factores y materias.

Además de determinar su vigencia o falta de la misma, el sistema permitirá, en todo caso, catalogar los convenios en atención a la naturaleza de los sujetos intervinientes, estableciendo como mínimo la calificación de convenio del sector público o convenio con intervención de entes de derecho privado. Asimismo, se posibilitará la ordenación de los mismos en función del área y/o unidad promotora.

En atención a las clasificaciones o datos introducidos en las fichas-registro, el Registro General de Convenios se organizará de modo que permita hacer búsquedas de convenios por distintos campos.

Tras efectuar la búsqueda, el Registro mostrará de forma reducida la relación de convenios que corresponda a la búsqueda realizada, y una vez escogido el que interesa, se podrá seleccionar, para facilitar el acceso a la ficha-registro.

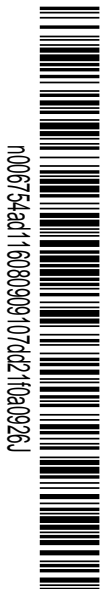
**Artículo 9. Puesta en funcionamiento.**

El Registro General de Convenios entrará en funcionamiento con la puesta en marcha de la aplicación informática habilitada, que reunirá los requisitos mínimos que se establecen en el presente documento.

Las características definitivas del Registro General de Convenios se trazarán por la unidad de la que depende, en permanente relación con el Servicio de Informática.

La herramienta a implantar podrá ser mejorada y adaptada a los nuevos recursos informáticos a los que tenga acceso este ayuntamiento.

C/ León y Castillo nº 270, 2ª planta  
35005 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 67 90 / 928 44 65 20  
www.laspalmasgc.es



n006754ad1160809091070d21f0a0926j

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MIGUEL QUINTANILLA ERIKSSON (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	15/10/2013 13:27
FELIPE MBA EBEBELE (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	16/10/2013 12:11

2405

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	27/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==





AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
ALCALDÍA

DIRECCIÓN GENERAL DE NUEVAS TECNOLOGÍAS  
Y COMUNICACIONES

Ref.: NGA/rtm  
Expte.: 10/2013

**Directrices de ordenación y coordinación**

**Artículo 10. Actuaciones previas.**

Todos los convenios que sean elevados al órgano competente para su aprobación, así como sus posteriores adendas, modificaciones o análogos, se tramitarán en el ámbito de la ley, por las áreas o unidades promotoras, incorporando los trámites e informes que procedan.

**Artículo 11. Ficha-registro de los convenios.**

Por cada convenio a aprobar se abrirá una ficha-registro que recogerá los datos identificativos, así como los aspectos esenciales del mismo, y que será rellenada por las áreas promotoras, que velarán por la veracidad, acierto y actualización de los datos que faciliten al Registro.

Constarán obligatoriamente los siguientes datos:

- Partes que celebran el convenio.
- Objeto del convenio, las obligaciones que asume cada una de las partes y, si tuviese contenido económico, la financiación.
- Plazo de vigencia, sin perjuicio de las posibles prórrogas.
- Lugar y fecha en que se suscribe.

**Artículo 12. Presentación de convenios formalizados en el Registro General de Convenios y solicitud de inscripción.**

Corresponde a las áreas o unidades promotoras de los convenios solicitar la inscripción y publicación de los mismos en el Registro General de Convenios.

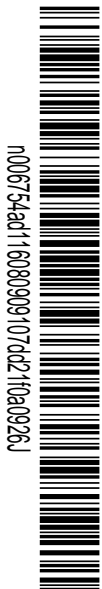
Dicha solicitud se presentará en la oficina de la que dependa el Registro General de Convenios, junto con copia del convenio debidamente formalizado y acuerdo de aprobación, dentro del plazo de quince días a partir de la fecha en la que se suscriba el convenio.

La forma y medio de presentación se adaptará a los medios disponibles en cada momento, determinándose mediante la oportuna instrucción del responsable político o técnico del Registro General de Convenios.

**Artículo 13. Alta en el Registro General de Convenios.**

Recibida la solicitud en la forma que en cada momento se establezca, la unidad gestora del Registro procederá a realizar un asiento de apertura o inscripción, asignando un número que, junto con el del ejercicio corriente, se corresponderá con el número de registro del convenio.

C/ León y Castillo nº 270, 2ª planta  
35005 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 67 90 / 928 44 65 20  
www.laspalmasgc.es



n006754ad1160809091070d21f0a0926j

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MIGUEL QUINTANILLA ERIKSSON (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	15/10/2013 13:27
FELIPE MBA EBEBELE (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	16/10/2013 12:11

2406

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	28/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
ALCALDÍA

DIRECCIÓN GENERAL DE NUEVAS TECNOLOGÍAS  
Y COMUNICACIONES

Ref.: NGA/rtm  
Expte.: 10/2013

Los convenios se registrarán por orden de recepción de las solicitudes de inscripción y recibirán números correlativos, que se estamparán en las copias de las fichas-registro remitidas. La numeración se iniciará anualmente.

**Artículo 14. Constancia en el expediente de la inscripción en el Registro.**

Una vez inscrito y publicado, la unidad encargada del Registro General de Convenios facilitará al remitente del convenio el número de inscripción asignado al mismo, al objeto de dejar constancia en el expediente correspondiente y para que dé cuenta a la/s otra/s parte/s firmante/s

**Artículo 15. Seguimiento de los convenios.**

El seguimiento de los convenios corresponde a las áreas o unidades administrativas promotoras de los mismos.

**Artículo 16. Deber de diligencia y colaboración.**

Las áreas promotoras de los convenios asumirán la debida diligencia y responsabilidad en el cumplimiento de las prescripciones recogidas en la presente norma y, en su caso, en las instrucciones de desarrollo de la misma, al objeto de garantizar el debido funcionamiento del Registro General de Convenios del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Deberán, asimismo, colaborar con la unidad encargada del Registro General de Convenios en el desarrollo de sus funciones, quien en este sentido podrá dictar las instrucciones o requerimientos que precise.

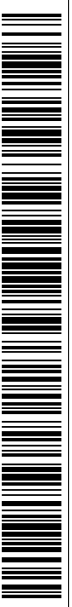
**DISPOSICIÓN ADICIONAL**

Las actuaciones ante el Registro General de Convenios, previstas en el presente acuerdo, se efectuarán electrónicamente a partir del momento en que se implanten estos medios.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

En el supuesto de convenios firmados con anterioridad a la entrada en vigor del presente texto y del funcionamiento del Registro General de Convenios, se actuará de la siguiente forma:

C/ León y Castillo nº 270, 2ª planta  
35005 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 67 90 / 928 44 65 20  
www.laspalmasgc.es



n006754ad1160809091070d21f0a0926j

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MIGUEL QUINTANILLA ERIKSSON (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	15/10/2013 13:27
FELIPE MBA EBEBELE (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	16/10/2013 12:11

2407

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	29/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
ALCALDÍA

DIRECCIÓN GENERAL DE NUEVAS TECNOLOGÍAS Y COMUNICACIONES

Ref.: NGA/rtm  
Expte.: 10/2013

En el caso de los convenios vigentes, pero suscritos con anterioridad a la entrada en vigor del presente texto y del funcionamiento del Registro General de Convenios, se procederá a la inscripción de los mismos en el Registro, cumplimentando los requisitos establecidos en el presente acuerdo.

En el caso de los convenios suscritos durante los años 2012 y 2013 y vencidos a la entrada en vigor del presente texto y del funcionamiento del Registro General de Convenios, y cuyos datos no figuren en la relación publicada en la web municipal, se procederá a la remisión por correo electrónico a la dirección organización@laspalmasgc.es de los siguientes datos de cada convenio:

FECHA DE SUSCRIPCIÓN	UNIDAD ADMINISTRATIVA U ÓRGANO	INTERVINIENTES	OBJETO	IMPORTE
----------------------	--------------------------------	----------------	--------	---------

**DISPOSICIÓN FINAL**

Se prevé un periodo transitorio de 1 mes para la plena adaptación de la actividad municipal a lo dispuesto en el presente acuerdo.

Las Palmas de Gran Canaria.

El Director General de Nuevas Tecnologías y Telecomunicaciones,  
(Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de 26 de enero de 2012)  
MIGUEL QUINTANILLA ERIKSSON

Dado con la intervención del Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 8.ª de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y los artículos 68 de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, y 28 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Las Palmas de Gran Canaria.

El Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria

FELIPE MBA EBEBELE

C/ León y Castillo nº 270, 2ª planta  
35005 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 67 90 / 928 44 65 20  
www.laspalmasgc.es

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Documento firmado por:	Fecha/hora:
MIGUEL QUINTANILLA ERIKSSON (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	15/10/2013 13:27
FELIPE MBA EBEBELE (AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA AP)	16/10/2013 12:11

2408

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	30/39



kRxc53H47h21LTIau4cLwg==

**ACUSE RECIBO DE COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL**

Enviada comunicación por medios electrónicos con origen en **(04) Servicio de Urbanismo** y puesta a disposición de **(39) Dirección General de Asesoría Jurídica**, referente a PROC. 144/2021-Justificante remisión JCA - Expte. 2.5.74. Con registro de salida 2022 - 261.

Enviada por **MARIA DOLORES RAMIREZ LOPEZ** el 07/02/2022 a las 07:03.  
Extracto: Justificante Remisión

Incluyendo los siguientes documentos adjuntos:


- Documento: PROC. 144/2021-Justificante remisión JCA - Expte. 2.5.74

Se expide el presente documento para acreditar la fecha de puesta a disposición de la comunicación por la unidad tramitadora interesada, momento a partir del cual la comunicación se entiende practicada a todos los efectos legales.

En Las Palmas de Gran Canaria a 07 de febrero de 2022

2409

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	kRxc53H47h21LTIau4cLwg==	PÁGINA	31/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==				

**ASUNTO: ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO SUSCRITO EL DÍA 12 DE MARZO DE 2015 CON LA ENTIDAD MERCANTIL "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U." PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO, EN ESTE TÉRMINO MUNICIPAL**

Vista la propuesta redactada para la firma de una Adenda al referido Convenio urbanístico suscrito con fecha 12 de marzo de 2015, se pasa a emitir el siguiente,

**INFORME**

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha 12 de marzo de 2015 se suscribió *Convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.*


Dicha suscripción se llevó a cabo tras la tramitación del correspondiente expediente; esto es, aprobación del texto inicial del Convenio por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de fecha 18 de diciembre de 2014; sometimiento a información pública del mismo por plazo de un mes, mediante las preceptivas publicaciones del Anuncio en el periódico Canarias 7 el día 8 de enero de 2015 y en Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 9 de enero de 2015, habiendo estado expuesto en el Tablón municipal en el período comprendido entre los días 9 de enero de 2015 hasta el 10 de febrero de 2015 -sin que conste la presentación de ninguna alegación- procediéndose por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 5 de marzo de 2015, a la aprobación definitiva del texto del Convenio a suscribir.

**SEGUNDO.-** En dicho Convenio se establecieron y asumieron por las partes las siguientes obligaciones:


1.- La entidad "DISA" se comprometía a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, parte de la parcela de su propiedad en la que se situaba la Estación de Servicios que daba a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, existiendo urgencia para ello debido a la necesidad de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los *Nuevos Juzgados*.

2.- Como justiprecio y en pago de la expropiación, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se comprometía a transmitir a DISA las siguientes parcelas:

C/ Plaza de la Constitución nº 2, 2ª planta  
 35003 Las Palmas de Gran Canaria  
 Teléfono: 928 44 68 66  
 www.laspalmasgc.es

Código Seguro de verificación:4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Maria Gracia Santamaria del Santo	FECHA	04/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	1/8
 4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==			

2410

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	32/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==			

- Parcela situada en la calle Obispo Romo, con calle Eduardo Benítez González y Parque Hermanos Millares, en el barrio de Escaleritas.
- Parcela situada en la calle Alicante nº 10, en el barrio de San Cristóbal (esta última se encontraba en trámites para su adquisición por este Ayuntamiento).

3.- El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, asimismo, se obligaba, exclusivamente, a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término, las siguientes modificaciones del Plan General Municipal de Ordenación, consistentes en:

**“3.1.- El cambio de uso de la parcela restante, cuya propiedad mantiene DISA, en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro.**

*El uso es modificado a uso residencial con una altura de 4 plantas.*

**3.2.- El cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes, en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Aguilar.**

*El uso es modificado a Uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicios.*

**3.3.- El cambio del uso de la parcela situada en calle Alicante nº 10, en el barrio de la Vega de San José.**

*El uso es modificado a uso exclusivo de Estación de Servicios (ES).”*

4.- De igual forma, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obligaba a tramitar el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral, para poder realizar su posterior entrega a DISA.

5.- DISA, por su parte, se comprometía a compensar económicamente al Ayuntamiento en la cantidad de ochocientos setenta y seis mil quinientos ochenta y seis euros con sesenta y tres céntimos (876.586,63 €) como resultado de la diferencia de valor entre lo aportado por ambas partes.


6.- La suscripción del Convenio, como se ha indicado, tuvo lugar el día 12 de marzo de 2015.

### **CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO URBANÍSTICO FIRMADO**

7.- DISA procedió al ingreso de la citada cantidad de 876.586,63 € el mismo día de la firma del Convenio, esto es, el día 12 de marzo de 2015 (págs 493-494 del expediente),

C/ Plaza de la Constitución nº 2, 2ª planta  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 68 64  
www.laspalmasgc.es

Página 2 de 8

Código Seguro de verificación:4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Maria Gracia Santamaria del Santo	FECHA	04/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	2/8
 4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==			

2411

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	33/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==			



destinada a *Patrimonio Público de Suelo* de este Ayuntamiento, quedando asentado en la Ficha 239 (págs. 610-611 del expediente) del mismo.

**8.-** La *Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación de los ámbitos del API-01 "Vegueta-Triana" y API-04 "San Juan-San José"*, promovida de oficio por este ayuntamiento, fue aprobada definitivamente por acuerdo plenario municipal de 29 de abril de 2015 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 3 de junio de 2015 (nº 71) y en el Boletín Oficial de Canarias de fecha 11 de junio de 2015 (nº 111).

**9.-** En el informe emitido con fecha 30 de junio de 2017 por el Arquitecto del Servicio de Urbanismo (Gestión Urbanística) se hace constar las estipulaciones del Convenio de 2015 a las que se ha dado cumplimiento y aquellas que no se han llevado a cabo.

Así, entre las estipulaciones atendidas enumera:

- El Ayuntamiento procedió a la correspondiente transmisión e inscripción del inmueble situado en la calle Obispo Romo (finca registral n.º 92.307) a favor de DISA.
- El Ayuntamiento tramitó y aprobó la referida Modificación -según se ha indicado- e introdujo e incorporó en el PGO 2012 los referidos cambios a los que el Ayuntamiento se obligaba en el Convenio con la excepción, según se verá, de lo referido a la parcela situada en la Vega de San José.
- El Ayuntamiento procedió a formalizar con la Comunidad Autónoma de Canarias en relación con la parcela situada en la calle Alicante, n.º 10, del barrio de San Cristóbal, la cesión a favor municipal de la misma (Finca registral n.º 13.177), quedando inscrita a nombre del Ayuntamiento el día 16 de febrero de 2016.

Por otra parte, en relación con las estipulaciones pendientes de cumplimiento manifiesta:


- No se ha iniciado la tramitación del expediente de MPM del uso de la parcela situada en la calle Alicante, número 10, de la Vega de San José, para su calificación como Estación de Servicio (ES).

A consecuencia de lo anterior, el Ayuntamiento no ha tramitado la cesión de dicha parcela a favor de DISA, lo que ha llevado a no poder construirse la Estación de Servicio, lo que, a su vez, ha conllevado no poder procederse por DISA a realizar a favor del Ayuntamiento, la cesión de la propiedad de la parte trasera del Cementerio para su destino a vial y Espacio Libre.


En el apartado VI del referido informe se explica que lo establecido en las Estipulaciones 44, 4-6 y 4-7 del Convenio urbanístico de marzo de 2015, no ha sido cumplimentado debido a que se optó por priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio. Se añade en el mismo, que DISA, según conversaciones mantenidas con sus representantes, se muestran favorables a sustituir la entrega de la parcela de la Vega de San José por otra situada en San Lázaro, con una superficie 2.472,00 m<sup>2</sup>.

C/ Plaza de la Constitución nº 2, 2ª planta  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 68 64  
www.laspalmasgc.es

Página 3 de 8

Código Seguro de verificación:4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	María Gracia Santamaría del Santo		FECHA	04/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==	PÁGINA	3/8
 4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==				

2412

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	kRxc53H47h21LTIau4cLwg==	PÁGINA	34/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==				

**10.-** En el citado informe de fecha 30 de junio de 2017 también se expone la situación administrativa de la parcela de 2.472,00 m<sup>2</sup> ubicada en San Lázaro, que forma parte de otra de mayor cabida, de 20.913,00 m<sup>2</sup> de superficie, que fue cedida por la entidad mercantil Inmobiliaria Betancor S.A. a favor del Ayuntamiento (Finca registral n.º 108.373) en virtud de Convenios suscritos con fechas 1 de abril de 1991 y 12 de marzo de 2004.

La parcela de San Lázaro se ha valorado en la cantidad de 1.729.227,08 euros, de conformidad con el informe de tasación realizado por la *Sociedad de Tasación UVE Valoraciones, S.A.*, de fecha 17 de marzo de 2017, que fue redactado a petición de DISA, y que se encuentra incorporado en el expediente, habiéndolo asumido como propio el Arquitecto municipal en el citado informe de 30 de junio de 2017.

**11.-** A la vista de lo anterior, en el referido informe técnico se realiza la propuesta de proceder a suscribir una Adenda al Convenio urbanístico de 12 de marzo de 2015 por la que se proceda a la sustitución de la obligación de la entrega de parcela de la Vega de San José por la de San Lázaro para el cumplimiento de la obligación por el Ayuntamiento, existiendo un saldo favorable al mismo de 53.304,89 euros, como diferencia del valor entre ambas parcelas, que DISA ingresará a favor del Ayuntamiento.

Para ello, el Ayuntamiento se obligará a iniciar y tramitar la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro.


#### **ADENDA AL CONVENIO DE MARZO DE 2015**

**12.-** Con fecha 13 de diciembre de 2017 se dictò Resolución n.º 42378 por el Concejal del Área de Urbanismo, por la que se dispuso el inicio del expediente para la suscripción de una Adenda al Convenio Urbanístico firmado por el Ayuntamiento y la entidad DISA con fecha 12 de marzo de 2015, haciéndose constar en dicha resolución las estipulaciones que, con las obligaciones correspondientes a cada una de las partes, debían constar en la citada Adenda. Son las siguientes:

- Las partes acuerdan sustituir el pago parcial de la expropiación, que se establecía mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la calle Alicante, n.º 10, por la parcela de 2.472,00 m<sup>2</sup> situada en San Lázaro.
- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro.
- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m<sup>2</sup> situada en San Lázaro.

C/ Plaza de la Constitución n° 2, 2ª planta  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 68 64  
www.laspalmasgc.es

Página 4 de 8

Código Seguro de verificación:4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	María Gracia Santamaria del Santo	FECHA	04/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	4/8
 4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==			

2413

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	35/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==			

- DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue la parcela de San Lázaro.

**13.-** Mediante escrito de fecha 13 de marzo de 2018 -R.S. n.º 11785- se dió traslado a DISA del texto de la Propuesta de Adenda redactada a fin de que se manifestara sobre sus términos, constando incorporado en el expediente un documento del borrador firmado y sellado por DISA.

**14.-** Se ha procedido a la actualización de la redacción de la Propuesta de Adenda, en cuanto a la legislación aplicable y términos de su redacción, remitiéndose de nuevo a DISA el borrador el día 15 de octubre de 2021- R.S. n.º 64984- para que expresamente manifestara su conformidad, lo que realizó por escrito presentado en este Ayuntamiento el día 18 del mismo mes -R.E. n.º 144144-.


**15.-** La Adenda tiene por objeto cumplir con la obligación que tenía contraída el Ayuntamiento de entrega de una concreta parcela, ya que al producirse un cambio en una de las parcelas que constituían el pago al que DISA tenía derecho y el Ayuntamiento estaba obligado, resulta necesario que dicha parte acepte y muestre su conformidad con el cambio que se produce (la parcela de la calle Alicante, 10 por otra parcela situada en San Lázaro).

Lo que se produce, por lo tanto, es una sustitución parcial del pago que el Ayuntamiento tenía que haber hecho mediante unas determinadas parcelas a DISA, según el Convenio de 2015, que tal y como establece el artículo 43.1 del “Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, “(...) Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.”


No obstante, dada la diferencia de valor entre la parcela propuesta inicialmente (calle Alicante) y la que se ofrece finalmente (San Lázaro), DISA deberá ingresar a favor del Ayuntamiento la cantidad de 53.304,69 euros, de conformidad con lo expresado en el informe técnico de 30 de junio de 2017.

**16.-** En sesión plenaria municipal de 29 de noviembre de 2019, se acordó el inicio del procedimiento de Modificación del Plan General de Ordenación en el ámbito del Sistema General SG-14 “Cementerio de San Lázaro” y del ESR-16 “Equipamiento Estructurante de San Lázaro” (documentos técnicos editados a enero de 2019), formulada y promovida de oficio por este Ayuntamiento, y su remisión a la Comisión de Evaluación Ambiental de este Ayuntamiento para la tramitación de la preceptiva evaluación ambiental estratégica.

En el mismo acto aprobatorio se acordó la suspensión facultativa del otorgamiento de licencias urbanísticas para el ámbito territorial objeto de la modificación por el plazo de

Código Seguro de verificación:4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	María Gracia Santamaría del Santo		FECHA	04/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==	PÁGINA	5/8
 4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==				

2414

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	kRxc53H47h21LTIau4cLwg==	PÁGINA	36/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==				

un año, a contar desde la publicación de dicho acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias, que se produjo el día 31 de diciembre de 2019.

Esta Modificación tiene por objeto, en síntesis, “reordenar el Sistema General SG-14 “Cementerio San Lázaro” y su entorno, en el que también se ubica el Equipamiento Estructurante en Suelo Rústico ESR-16 “San Lázaro”, con el objetivo de actualizar las determinaciones dotacionales de los mismos, de modo que se dé respuesta a la reubicación prevista de una Estación de Servicios (ES) en las inmediaciones de la vía de circunvalación GC-3, en sustitución de la situada en la avenida del Alcalde Díaz Saavedra (Vegueta), así como a la necesidad de aparcamientos de la zona” así como “su redelimitación teniendo en cuenta la presencia de la citada GC-3, que, en la delimitación actual, separa en dos el Sistema General, así como adaptar la clasificación del suelo a las claves presentes en el entorno y a la nueva ordenación”, según lo recogido en el informe técnico de aprobación inicial del Servicio de Urbanismo, obrante en dicho expediente.

La citada MPOG ha sido aprobada inicialmente (documentos técnicos editados a septiembre de 2020) por acuerdo plenario de este Ayuntamiento de fecha 26 de noviembre de 2021 y se encuentra actualmente en información pública y en trámite de consultas.


Entre la documentación expuesta se encuentra -como documentación informativa- el texto de la propuesta de Adenda, conforme a lo dispuesto por el artículo 291.3 de de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que establece que:

*“3. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento de ordenación o de ejecución con el que éste guarde directa relación, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento”.*


17º Con fecha 29 de noviembre de 2021 se emite informe por el Técnico del Servicio de Urbanismo (Gestión Urbanística) en el que se recoge una síntesis de los antecedentes de las obligaciones formalizadas y las pendientes de cumplir establecidas en el Convenio urbanístico expropiatorio de 12 de marzo de 2015, así como de las posteriores actuaciones municipales y se se propone la aprobación del texto inicial de la Adenda al Convenio suscrito con DISA el día 12 de marzo de 2015.

C/ Plaza de la Constitución nº 2, 2ª planta  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 68 64  
www.laspalmasgc.es

Página 6 de 8

Código Seguro de verificación:4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Maria Gracia Santamaria del Santo	FECHA	04/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	6/8
 4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==			

2415

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	37/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==			

## PROCEDIMIENTO Y ACTOS DE INSTRUCCIÓN

**18.-** El procedimiento para la suscripción de esta Adenda conlleva los mismos trámites administrativos que se llevaron a cabo para la suscripción del Convenio original, teniendo en cuenta el cambio legislativo autonómico producido al haberse derogado el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (aprobado por Decreto-Legislativo 1/2000, de 8 de mayo) vigente en aquel momento, encontrándose en vigor la mencionada Ley 4/2017.

Ésta amplía el plazo de información pública que deberá ser, como mínimo, de dos meses, frente al anterior período mínimo que era de veinte días.

**19.-** El expediente habrá de informarse por la Asesoría Jurídica de este Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 54 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Tras la emisión del anterior informe, se solicitará el informe de fiscalización del Órgano de Gestión Presupuestaria y, emitido éste, se solicitará informe a la Intervención General municipal.

**20.-** Emitidos dichos informes se someterá a la Junta de Gobierno Local la aprobación del texto inicial de la propuesta de la Adenda al Convenio suscrito el día 12 de marzo de 2015 con la entidad mercantil DISA, que acordará someterlo a información pública por el indicado plazo mínimo de dos meses, lo que se realizará tanto a través de la página corporativa municipal como presencialmente en las oficinas municipales, para su consulta y presentación, en su caso, de alegaciones.

**21.-** Finalizado el mismo, si se hubiesen presentado alegaciones que dieran como resultado la introducción de alteraciones sustanciales en el texto de la Adenda que fue sometido a información pública, deberá acordarse un nuevo período de información pública.

En caso contrario, se procederá a someter, de nuevo, el texto de la Adenda a la Junta de Gobierno Local para la aprobación del texto definitivo de la misma.


El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la entidad interesada. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian al mismo.

El convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, en su caso, tras la aprobación de su texto definitivo.

**22.-** Si bien, conforme al indicado artículo 291.3 de la Ley 4/2017 (LSyENPC) se puede simultanear la tramitación de ambos procedimientos -hay que tener en cuenta que la aprobación inicial de planeamiento constituye un acto de trámite cuya

C/ Plaza de la Constitución nº 2, 2ª planta  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 68 64  
www.laspalmasgc.es

Página 7 de 8

Código Seguro de verificación:4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Maria Gracia Santamaria del Santo	FECHA	04/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	7/8
 4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==			

2416

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	38/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==			

resolución final vendrá determinada por la aprobación definitiva del plan- el texto definitivo de la Adenda al Convenio Urbanístico -tras su correspondiente y completa tramitación según ha quedado indicado- deberá estar suscrita con carácter previo al sometimiento de la Modificación a su aprobación definitiva.

Visto el referido expediente, así como el informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo de 29 de noviembre de 2021 en relación con la aprobación del texto inicial de la Adenda al Convenio de fecha 12 de marzo de 2015, procede continuar con la tramitación de la *Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio suscrito el día 12 de marzo de 2015 entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria*, solicitando los informes y ejecutando los actos de instrucción anteriormente indicados, para su sometimiento a la Junta de Gobierno de la Ciudad y aprobación del texto inicial de la referida Adenda.

Es cuanto me cabe informar, salvo mejor criterio fundado en derecho.


Las Palmas de Gran Canaria, a fecha y firma digitales.

La Técnico Superior de Gestión Jurídica,

M.<sup>a</sup> Gracia Santamaría del Santo

C/ Plaza de la Constitución nº 2, 2ª planta  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 68 64  
www.laspalmasgc.es

Página 8 de 8

Código Seguro de verificación:4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Maria Gracia Santamaría del Santo	FECHA	04/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	8/8
 4SZxXZfNBDGOA12o5WUiZA==			

2417

Código Seguro de verificación:kRxc53H47h21LTIau4cLwg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	09/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	39/39
 kRxc53H47h21LTIau4cLwg==			



**ASUNTO: SOLICITUD DE EMISIÓN DE INFORME ARTÍCULO 54 DEL R.O.G.A.Y DE NOTA DE CONFORMIDAD. ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO SUSCRITO EL DÍA 12 DE MARZO DE 2015 CON LA ENTIDAD MERCANTIL “DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.”. FASE: TEXTO INICIAL.**

Adjunto, se procede a remitir el expediente administrativo en soporte digital (dvd), junto con propuesta de Adenda al Convenio de fecha 12 de marzo de 2015, procede continuar con la tramitación de la Adenda al Convenio Urbanístico Expropiatorio suscrito el día 12 de marzo de 2015 entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, donde consta el informe emitido por Técnico Jurídica de este Servicio de Urbanismo de fecha 4 de febrero de 2022, a fin de que se emita el informe previsto en el artículo 54.1.b) del R.O.G.A. y Nota de conformidad del citado informe jurídico, de acuerdo con el contenido del artículo 9.2 del Texto Refundido del Estatuto Básico del Empleado Público.

La documentación que se remite se encuentra conformada por:

- Expediente administrativo de tramitación
- Propuesta de Adenda
- Informe jurídico del Servicio de fecha 4 de febrero de 2022


Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

La Directora General de Urbanismo y Vivienda,  
(Acuerdo de la Junta de Gobierno de 30.07.2020)

**SRA. DIRECTORA GENERAL DE LA ASESORÍA JURÍDICA**  
**D<sup>a</sup>. Felicitas Benítez Pérez**


Página 1 de 1

C/ Plaza de la Constitución nº 2  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 65 06  
Fax: 928 24 84 94  
www.laspalmasgc.es

Código Seguro de verificación:odTioU/HNdUXmuluAXi9aw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda)	FECHA	07/02/2022
	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	1/1
 odTioU/HNdUXmuluAXi9aw==			

2418

Código Seguro de verificación:qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Irene Pedrianes Garcia (Jefe de Servicio-IPG)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	1/6
 qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==			

**ACUSE RECIBO DE COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL**

Enviada comunicación por medios electrónicos con origen en **(04) Servicio de Urbanismo** y puesta a disposición de **(39) Dirección General de Asesoría Jurídica**, referente a 2.5.74 Solicitud informe validación Adenda Convenio DISA - Remisión de expte en soporte digital CD. Con registro de salida 2022 - 290.

Enviada por **MARIA JESUS HERNANDEZ RAMIREZ** el 09/02/2022 a las 09:43.  
 Extracto: 2.5.74 Solicitud informe validación Adenda Convenio DISA - Remisión de expte en soporte digital CD

Incluyendo los siguientes documentos adjuntos:


- Documento: Solicitud informe - validación

Se expide el presente documento para acreditar la fecha de puesta a disposición de la comunicación por la unidad tramitadora interesada, momento a partir del cual la comunicación se entiende practicada a todos los efectos legales.

En Las Palmas de Gran Canaria a 09 de febrero de 2022

2419

Código Seguro de verificación: qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Irene Pedrianes Garcia (Jefe de Servicio-IPG)		FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==	PÁGINA	2/6
				
qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==				

**COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL**

**Unidad origen:** (39) Dirección General de Asesoría Jurídica  
**Enviado por:** PINO ORTEGA QUINTANA  
**Fecha envío:** 24/02/2022 13:02  
**Unidad destino:** (04) Servicio de Urbanismo  
**Fecha recepción:** 24/02/2022 13:02  
**Leído por:** ROSA MARIA VEGA VEGA  
**Fecha lectura:** 24/02/2022 13:22

**Registro entrada:** 2022 - 473 **Registro salida:** 2022 - 1505

**Asunto:**  
 FBB-026-2022 URBANISMO ADDENDA DISA

**Extracto:**  
 FBB-026-2022 URBANISMO ADDENDA DISA

Código Seguro de verificación: qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Irene Pedrianes Garcia (Jefe de Servicio-IPG)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==	PÁGINA 3/6



qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
 ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA,  
 PRESIDENCIA Y CULTURA  
 Dirección General de la Asesoría Jurídica

Ref: FBP  
 Nº: 26/2022  
 Fecha: 24-02-2022

**ASUNTO: SOLICITUD DE EMISIÓN DE INFORME ARTÍCULO 54 DEL R.O.G.A.Y DE NOTA DE CONFORMIDAD. ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO SUSCRITO EL DÍA 12 DE MARZO DE 2015 CON LA ENTIDAD MERCANTIL "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.". FASE: TEXTO INICIAL.**

**I. INFORME**

Informe que emite la Directora General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria a requerimiento de la Directora General de Urbanismo el día 9 de febrero de 2022.

**I. CONTENIDO DEL INFORME**


Nota de conformidad con la tramitación ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO SUSCRITO EL DÍA 12 DE MARZO DE 2015 CON LA ENTIDAD MERCANTIL "DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.". FASE: TEXTO INICIAL.

**II. FUNDAMENTO Y VALOR DEL INFORME**


Este informe se evacua por mor del artículo 54.1 h) ROGA (BOP núm. 89, de 23-7-2004), en relación al artículo 9.2 del TREBEP.

Este informe tiene carácter no vinculante conforme al artículo 54.3 del ROGA y artículos 80 Ley 39/2015.

**III. LEGISLACIÓN APLICABLE, BÁSICAMENTE**

Código Seguro de verificación: zhJyeeGtPha08m7FKGseZg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Felicitas Benitez Perez (Director General de Asesoría Jurídica)	FECHA	24/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	zhJyeeGtPha08m7FKGseZg==	PÁGINA 1/3
 zhJyeeGtPha08m7FKGseZg==			

Código Seguro de verificación: qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Irene Pedrianes Garcia (Jefe de Servicio-IPG)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==	PÁGINA 4/6
 qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==			

e006754edf01180a29307e62890200021

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA  
 ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA,  
 PRESIDENCIA Y CULTURA  
 Dirección General de la Asesoría Jurídica

Ref: FBP  
 Nº: 26/2022  
 Fecha: 24-02-2022


1. Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de Bases de Régimen Local.
2. Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público.

**IV. CONSIDERACIONES JURÍDICAS**


En relación a nota de conformidad, esta Letrada hace suyos los informes jurídicos que constan en el expediente, teniendo en cuenta sobre todo el informe de la Técnico Superior de Gestión Jurídica, Dña. María Gracia Santamaría del Santo, de 4 de febrero de 2022.

**V. CONCLUSIONES**

Visto el expediente remitido, y el informe jurídico de 4 de febrero de 2022 emitido por el Técnico Jurídico del Servicio de Urbanismo que contienen, se emite nota de conformidad por esta Asesoría Jurídica en cuanto a la ADENDA al Convenio Urbanístico Expropiatorio suscrito el día 12 de marzo de 2015 entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, debiendo pasar a aprobación definitiva, habida cuenta que se han cumplido con los trámites legales, según consta en el expediente.

Código Seguro de verificación: zhJyeeGtPha08m7FKGseZg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Felicitas Benitez Perez (Director General de Asesoría Jurídica)	FECHA	24/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	zhJyeeGtPha08m7FKGseZg==	PÁGINA 2/3
 zhJyeeGtPha08m7FKGseZg==			

Código Seguro de verificación: qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Irene Pedrianes Garcia (Jefe de Servicio-IPG)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==	PÁGINA 5/6
 qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==			

e006754ed101180a29307e62890200021

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN  
CANARIA  
ÁREA DE GOBIERNO DE ECONOMÍA Y HACIENDA,  
PRESIDENCIA Y CULTURA  
Dirección General de la Asesoría Jurídica


Ref: FBP  
Nº:26/2022  
Fecha:24-02-2022

Por economía procedimental, se utilizará el presente documento como registro de su remisión y recepción (*artículos 147.2 en relación con el 167.1 ROF*).


Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de la firma electrónica.

La Directora General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

(Acuerdo de la JGL del 1 de julio de 2016).

Código Seguro de verificación:zhJyeeGtPha08m7FKGseZg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Felicitas Benitez Perez (Director General de Asesoría Jurídica)	FECHA	24/02/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	zhJyeeGtPha08m7FKGseZg==	PÁGINA 3/3
 zhJyeeGtPha08m7FKGseZg==			

Código Seguro de verificación:qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Irene Pedrianes Garcia (Jefe de Servicio-IPG)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==	PÁGINA 6/6
 qW79EgYF5KLP9UGJ1U1oVQ==			

e006754ed101180a29307e62890200021

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>



**El concejal de gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental, somete a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad la siguiente,**

### PROPUESTA DE ACUERDO

**ASUNTO:** Aprobación del texto inicial de la *Adenda al Convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.*

**ÓRGANO COMPETENTE y TRÁMITE:** ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD, en virtud de lo establecido en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Vistos los documentos obrantes en el expediente de referencia, fundamentalmente, los siguientes,

### ANTECEDENTES


1º.- Con fecha 12 de marzo de 2015 se suscribió *Convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.*

2º.- En dicho Convenio se establecieron y asumieron por las partes las siguientes obligaciones:


1. La entidad "DISA" se comprometía a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, parte de la parcela de su propiedad en la que se situaba la Estación de Servicios que daba a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, existiendo urgencia para ello debido a la necesidad de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los *Nuevos Juzgados*.

2. Como justiprecio y en pago de la expropiación, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se comprometía a transmitir a DISA las siguientes parcelas:

C/ Plaza de la Constitución nº 2  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 37 19 62  
Fax: 928 24 84 94  
planeamiento@laspalmasgc.es  
www.laspalmasgc.es

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)	FECHA	04/04/2022
	Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda)		
	Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda)		
	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 1/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2424

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUNAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	1/42	
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- Parcela situada en la calle Obispo Romo, con calle Eduardo Benítez González y Parque Hermanos Millares, en el barrio de Escaleritas.
- Parcela situada en la calle Alicante nº 10, en el barrio de San Cristóbal (esta última se encontraba en trámites para su adquisición por este Ayuntamiento).

Asimismo, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obligaba a la tramitación de modificaciones del Plan general de Ordenación, referidas a:


- cambio de uso de la parcela restante, cuya propiedad mantenía DISA, en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (pasaba a uso residencial con una altura de 4 plantas)
- cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes, en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Aguilar (el uso pasaba a *Uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicios*)
- *cambio del uso de la parcela situada en calle Alicante nº 10, en el barrio de la Vega de San José (se modificaba a uso exclusivo de Estación de Servicios (ES*

Igualmente, el Ayuntamiento se obligaba a tramitar el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral, para poder realizar su posterior entrega a DISA.


Por su parte, DISA se comprometía a compensar económicamente al Ayuntamiento en la cantidad de ochocientos setenta y seis mil quinientos ochenta y seis euros con sesenta y tres céntimos (876.586,63 €) como resultado de la diferencia de valor entre lo aportado por ambas partes.

3º.- Con fecha 30 de junio de 2017 se emitió informe por el Arquitecto del Servicio de Urbanismo (Gestión Urbanística) en relación con el cumplimiento y estado de las obligaciones establecidas en el Convenio de 2015, resultando que entre las obligaciones cumplidas se encontraban las siguientes:

- El Ayuntamiento procedió a la correspondiente transmisión e inscripción del inmueble situado en la calle Obispo Romo (finca registral n.º 92.307) a favor de DISA
- El Ayuntamiento tramitó y aprobó la referida Modificación - e introdujo e incorporó en el PGO 2012 los referidos cambios a los que el Ayuntamiento se obligaba en el Convenio con la excepción, según se verá, de lo referido a la parcela situada en la Vega de San José
- El Ayuntamiento procedió a formalizar con la Comunidad Autónoma de Canarias en relación con la parcela situada en la calle Alicante, n.º 10, del barrio de San Cristóbal, la cesión a favor municipal de la misma (Finca registral n.º 13.177), quedando inscrita a favor municipal el día 16 de febrero de 2016

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 2/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2425

Código Seguro De Verificación	yLxhlbv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	2/42	
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Por el contrario, entre las obligaciones pendientes de cumplir, recogía que no se había iniciado la tramitación del expediente de MPGO del uso de la parcela situada en la calle Alicante, número 10, de la Vega de San José, para su calificación como Estación de Servicio (ES).

Y que, a consecuencia de lo anterior, el Ayuntamiento no había tramitado la cesión de dicha parcela a favor de DISA, lo que llevó a no poder construirse la Estación de Servicio, lo que, a su vez, conllevó que no se ha podido realizar por DISA la cesión de la propiedad de la parte trasera del Cementerio para su destino a vial y Espacio Libre a favor del Ayuntamiento,

En el apartado VI del referido informe se explica que lo establecido en las Estipulaciones 44, 4-6 y 4-7 del Convenio urbanístico de marzo de 2015, no ha sido cumplimentado debido a que se optó por priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio.

4º.- En el citado informe se recoge, asimismo, que DISA, según conversaciones mantenidas con sus representantes, se mostraba favorable a sustituir la entrega de la parcela de la Vega de San José por otra situada en San Lázaro, con una superficie 2.472,00 m<sup>2</sup>, que forma parte de otra de mayor cabida, de 20.913,00 m<sup>2</sup> de superficie, que fue cedida por la entidad mercantil Inmobiliaria Betancor S.A. a favor del Ayuntamiento (Finca registral n.º 108.373) en virtud de Convenios suscritos con fechas 1 de abril de 1991 y 12 de marzo de 2004.


5º.- La parcela de San Lázaro se encuentra valorada en la cantidad de 1.729.227,08 euros, de conformidad con el informe de tasación realizado por la *Sociedad de Tasación UVE Valoraciones, S.A.*, de fecha 17 de marzo de 2017, que redactado a petición de DISA, se encuentra incorporado en el expediente, habiéndolo asumido como propio el Arquitecto municipal en el citado informe de 30 de junio de 2017.

6º.- En el referido informe técnico se realiza la propuesta de proceder a suscribir una Adenda al Convenio urbanístico de 12 de marzo de 2015 por la que se proceda a la sustitución de la obligación de la entrega de parcela de la Vega de San José por la de San Lázaro para el cumplimiento de la obligación por el Ayuntamiento, existiendo un saldo favorable al mismo de 53.304,89 euros, como diferencia del valor entre ambas parcelas, que DISA habrá de abonar al Ayuntamiento.


Para ello, el Ayuntamiento se obliga a iniciar y tramitar la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro.

7º.- Con fecha 13 de diciembre de 2017 se dictó Resolución n.º 42378 por el Concejal del Área de Urbanismo, por la que se dispuso el inicio del expediente para la suscripción de una Adenda al Convenio Urbanístico firmado por el Ayuntamiento y la entidad DISA con fecha 12 de marzo de 2015, haciéndose constar en dicha resolución las estipulaciones que, con las obligaciones correspondientes a cada una de las partes, debían constar en la citada Adenda, y que son las siguientes:

- Las partes acuerdan sustituir el pago parcial de la expropiación, que se establecía mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la calle Alicante, n.º 10, por la parcela de 2.472,00 m<sup>2</sup> situada en San Lázaro.

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 3/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2426

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	3/42	
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro.
- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m<sup>2</sup> situada en San Lázaro.
- DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue la parcela de San Lázaro.


**8º.-** Mediante escrito de fecha 13 de marzo de 2018 -R.S. n.º 11785- se dió traslado a DISA del texto de la Propuesta de Adenda redactada a fin de que se manifestara sobre sus términos, constando incorporado en el expediente un documento del borrador firmado y sellado por DISA.

**9º.-** Se ha procedido a la actualización de la redacción de la Propuesta de Adenda, en cuanto a la legislación aplicable y términos de su redacción, remitiéndose de nuevo a DISA el borrador el día 15 de octubre de 2021- R.S. n.º 64984- para que expresamente manifestara su conformidad, lo que realizó por escrito presentado en este Ayuntamiento el día 18 del mismo mes -R.E. n.º 144144-.


**10º.-** La Adenda, por lo tanto, tiene por objeto cumplir con la obligación que tenía contraída el Ayuntamiento de entrega de una concreta parcela, produciéndose una sustitución parcial del pago que el Ayuntamiento tenía que haber realizado mediante unas concretas parcelas a DISA, según el Convenio de 2015, tal y como establece el artículo 43.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana,“(…) Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.”

**11º.-** Con fecha 29 de noviembre de 2021 se ha emitido informe por el Técnico del Servicio de Urbanismo (Gestión Urbanística) en el que se recoge una síntesis de los antecedentes de las obligaciones formalizadas y las pendientes de cumplir establecidas en el Convenio urbanístico expropiatorio de 12 de marzo de 2015, así como de las posteriores actuaciones municipales y se se propone la aprobación del texto inicial de la Adenda al Convenio suscrito con DISA el día 12 de marzo de 2015.

**12º.-** Consta informe jurídico del Servicio de Urbanismo de fecha 4 de febrero de 2022, habiéndose emitido Nota de conformidad al respecto, por la Sra. Directora General de la Asesoría Jurídica con fecha 24 de febrero de 2022.

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)	FECHA	04/04/2022	
	Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda)			
	Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda)			
	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)			
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA	4/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==				

2427

Código Seguro De Verificación	yLxhlbv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	4/42	
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Vistas las disposiciones legales de aplicación, fundamentalmente:

I.- Artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en cuanto a la competencia de la Junta de Gobierno Local para su aprobación inicial

II.- Artículo 24 de Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

III.- 43.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, "(...) Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie."

IV.- Artículo 291, en sus números 1 y 4, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, en relación con el artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Visto lo que antecede, la Junta de Gobierno Local, adopta el siguiente,

#### ACUERDO

**Primero.-** Aprobar el texto inicial de la *Adenda al Convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria*, que resulta del siguiente tenor literal:


**"ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO DE 30 DE MARZO DE 2015 CELEBRADO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.**

En Las Palmas de Gran Canaria a \* de 2022.

#### REUNIDOS

De una parte, **D. JAVIER ERASMO DORESTE ZAMORA**, cuyas restantes circunstancias personales no se expresan por actuar en ejercicio de su cargo de Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que le fue conferido por Decreto de Alcaldía número 29036/2019, de 26 de junio; con domicilio a estos efectos en esta capital, calle León y Castillo, número 270, y con C.I.F. número P3501700C, interviene en este acto asistido por D. Antonio José Muñecas Rodrigo, Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

De otra parte, **D. BERNABÉ RODRÍGUEZ-PASTRANA MALAGÓN**, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en la calle Álvaro Rodríguez López

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 5/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2428

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
Observaciones		Página	5/42
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



s/n, población de Santa Cruz de Tenerife, CP 38003, provincia de Santa Cruz de Tenerife, y provisto del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal 41.981.982-J.

### INTERVENCIÓN Y CAPACIDAD

El Sr. D. Javier Erasmo Doreste Zamora interviene en representación del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. La facultad para la formalización de actos administrativos que afecten a terceros y, por ende, la firma de documentos, le resulta de la delegación de facultades conferidas por el Excmo. Sr Alcalde-Presidente, mediante Decreto número 30451/2019, de 19 de julio, por el que se establecen los ámbitos materiales, sectores funcionales y la estructura organizativa del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental, así como por el artículo 41 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria (R.O.G.A.); actuando, asimismo, en virtud del Decreto del Alcalde número 29036/2019, de 26 de junio, por el que se establece la estructura orgánica superior y directiva de las Áreas de Gobierno, y se procede a la designación y nombramiento de los titulares de las mismas y las de las Concejalías Delegadas, y marco legal de funciones de éstos; y facultado para este otorgamiento mediante el acuerdo de delegación de competencias de la Junta de Gobierno de la Ciudad, adoptado en sesión de 30 de julio de 2015.

El Sr. Muñecas Rodrigo, cuyas restantes circunstancias personales no se expresan por actuar en ejercicio de su cargo, para el que fue designado según Resolución n.º 39921/2019, de 25 de septiembre, comparece para ejercer las funciones atribuidas por la Disposición Adicional 8ª de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el artículo 28 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.


D. Bernabé Rodríguez-Pastrana Malagón, interviene en nombre y representación de la sociedad denominada DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U. (en adelante DISA), Sociedad Unipersonal, con CIF. A-38453809, con domicilio en calle Álvaro Rodríguez López s/n, población de Santa Cruz de Tenerife, CP 38003, provincia de Santa Cruz de Tenerife, en su condición de Consejero-Delegado, con todas las facultades delegadas, a excepción de las que requieren autorización expresa del Consejo, cuya representación acredita mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, el día 18 de agosto de 2015 bajo el número 2386 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de al Tomo 3307, Libro 0, Folio 28, Inscripción 52ª de la Hoja TF-15001, según fotocopia de la escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales que se acompaña al presente documento como Anexo acreditativo de tales extremos.

Las respectivas facultades, para este acto, de dicho apoderado le dimanar de sus propios cargos, asegurando éste que, en la actualidad, se encuentra en su ejercicio, que no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas ninguna de las facultades inherentes a este otorgamiento y que son las mismas las circunstancias jurídicas de la entidad que representa.


Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal suficiente para la suscripción de la presente ADENDA A CONVENIO URBANÍSTICO y, a tal efecto, libremente

### EXPONEN

**Primero.-** Con fecha 12 de marzo de 2015 se suscribió el "Convenio Urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la Entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., para la obtención de parte de la parcela

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 6/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2429

Código Seguro De Verificación	yLxhlbv8ivaR5FiayPUNAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	6/42	
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria”.

**Segundo.-** El informe técnico del Servicio de Urbanismo, elaborado con fecha 11 de noviembre de 2013, que justificó y avaló la operación a realizar, contiene una valoración de cada una de las operaciones con la finalidad de obtener un resultado de conjunto, con saldo favorable al Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con el detalle que seguidamente se relaciona:

**“SÉPTIMO.-** El resultado de las distintas operaciones obliga a DISA a compensar al Ayuntamiento con el importe de **876.586,63 €**, según se detalla en tabla adjunta:

6-1-b	Expropiación de la totalidad	3.311.547,32 €
6-1-c	Valor de la parcela que mantiene DISA con los nuevos aprovechamientos	- 1.522.872,74 €
6-1-d	Valor de la expropiación	1.788.674,58 €
6-2-a	Compensación con ES calle Obispo Romo - Altavista	938.909,13 €
6-2-b	Compensación con parcela en la Vega de San José	1.675.922,39 €
6-3-c	10% de la diferencia de valor de la parcela de la calle Eufemiano Jurado	50.429,69 €
	Valor de la compensación municipal	2.665.261,21 €
	Compensación económica de DISA a favor del Ayuntamiento	876.586,63 €

...


**Tercero.-** En la estipulación tercera del Convenio suscrito se relacionan los actos efectivos a la firma:

“3-1.- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €.”


“3-2.- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial.”

**Cuarto.-** En la estipulación cuarta del Convenio suscrito se relacionan los actos a los que se obligan las partes, estando actualmente cumplimentados los relacionados con las referencias 4-1 (transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo – Altavista); 4-2 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro - trasera del cementerio); 4-3 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos); y 4-5 (tramitación del expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, por el Gobierno de Canarias).

**Quinto.-** Por el contrario, no han sido cumplimentados los actos contemplados en la estipulación cuarta relacionados con las referencias 4-4 (cambio de la calificación de la parcela de la Vega de San José), ni la 4-6 (cesión a DISA de la misma parcela), ni la finalista 4-7

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 7/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2430

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	7/42	
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

(cesión al Ayuntamiento de la parcela de DISA situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre).

**Sexto.-** Las estipulaciones 4-4, 4-6 y 4-7, relativas a la parcela de la Vega de San José, no han sido cumplimentadas porque se ha considerado la conveniencia de priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio y, además, en este caso concreto, por su afección por el trazado de la Metroguagua.

**Séptimo.-** Ambas partes han acordado sustituir la parcela comprometida, situada en la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por otra situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro.

**Octavo.-** La parcela situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro tiene una superficie de 2.472,00 m2 y un valor de 1.729.227,08 €.

**Noveno.-** La citada parcela, con una superficie de 2.472,00 m2, situada en el acceso del Cementerio de San Lázaro, forma parte de una finca de mayor cabida, cedida por la entidad Inmobiliaria Betancor mediante el Convenio de Adaptación Básica del PGM0 al TR-LOTENC '00, de fecha 12 de marzo de 2004, con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1991, inscrita con el número de finca registral 108.373 que obra al tomo 3.255, libro 1.308, folio 176, inscripción 12ª (por traslado de la finca nº 5.744), situada donde dicen "Los Lomos", hoy San Lázaro, con una superficie de veinte mil novecientos trece metros cuadrados (20.913,00 m2).

En estos momentos se está tramitando el expediente para inscribir, a nombre de este Ayuntamiento, la citada finca número 108.373.


Posteriormente se procederá a la regularización jurídica de la parcela mediante el otorgamiento de la oportuna licencia de segregación e inscripción en el registro de la propiedad como finca independiente.

**Décimo.-** La parcela de San Lázaro consta incluida, en el vigente Plan General de Ordenación, en el ámbito del Área Diferenciada denominada "Cementerio de San Lázaro", identificada con la referencia SG-14, con, entre otras, las siguientes características:


- Tipo de Sistema General: Dotacional.
- Clase de suelo: Suelo Rústico.
- Categoría de Suelo: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 2.
- Instrumento de ordenación: Ordenación Directa – Adaptación Plena del PGO (Nueva Actuación).
- Suelo urbanístico: 14 Las Torres.

**Decimoprimer.-** Se propone el cambio de clasificación de la parcela de San Lázaro a Suelo Urbano Consolidado con la calificación de Estación de Servicio.

**Decimosegundo.-** La sustitución de la parcela de la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la de San Lázaro, conlleva la obligación de DISA a compensar al Ayuntamiento con la cantidad de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €).

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 8/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2431

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	8/42	
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Parcela en la Vega de San José (calle Alicante nº 10)	1.675.922,39 €
Parcela de San Lázaro	1.729.227,08 €
Compensación económica a favor del Ayuntamiento	53.304,69 €

**Decimotercero.-** Los artículos 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias habilitan al Excmo. Ayuntamiento para la suscripción de Convenios urbanísticos para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta ley, incluso antes de la iniciación formal de éstos, así como también la sustitución de aquéllas resoluciones, por lo que las partes intervinientes manifiestan su voluntad de llegar a un acuerdo satisfactorio y beneficioso para todos mediante la suscripción del presente convenio, que tiene a todos los efectos carácter jurídico-administrativo.


### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** Las partes acuerdan sustituir el pago parcial de la expropiación, que se establecía mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la parcela de 2.472,00 m2 de superficie situada en San Lázaro, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente:

1.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y realizar los pertinentes trámites para proceder a la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro, con las siguientes características:

- Exclusión del Sistema General SG-14.
- Clase de suelo: Suelo Urbano.
- Categoría: Suelo Urbano Consolidado.
- Calificación: Estación de Servicio.
- Norma urbanística: conforme a lo estipulado en el capítulo 4.15 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

2.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m2 de superficie situada en San Lázaro.

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)	FECHA	04/04/2022
	Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda)		
	Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda)		
	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 9/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2432

Código Seguro De Verificación	yLxhlbv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
Observaciones		Página	9/42
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.- Cumplimentado lo requerido en los puntos 1 y 2 anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela situada en San Lázaro.

4.- DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue en propiedad la parcela de San Lázaro.

5.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela situada en San Lázaro, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

En el caso de que vencido dicho término DISA no hubiera cumplido con sus obligaciones por causas imputables a ella, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria podrá exigir el desalojo y entrega de la posesión de la citada finca, utilizando incluso el procedimiento de desahucio administrativo.

**SEGUNDA.-** La presente Adenda al Convenio Urbanístico se sujeta a los requisitos establecidos en los artículos 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y demás disposiciones vigentes. El mismo se perfeccionará y obligará a las partes tras la firma de su texto definitivo y demás disposiciones vigentes.

**TERCERA.-** La presente Adenda a Convenio Urbanístico no constituye una mera declaración de intenciones sino un auténtico compromiso de voluntad, que engendra obligaciones bilaterales o recíprocas para las partes, ostentando pues simultáneamente Administración y la Entidad firmante las cualidades de acreedor y deudor. No obstante, tiene las siguientes características propias:


1.- Las estipulaciones tienen el efecto de vincular a las partes del convenio exclusivamente para la iniciativa y tramitación de la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo de su oportunidad, conveniencia y posibilidad de la nueva solución propuesta.

2.- En ningún caso, vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso de la firmeza del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.

**CUARTA.-** Tras el trámite de información pública, a la vista de las alegaciones que se pudieran presentar, se elaborará una propuesta de texto definitivo de la Adenda al Convenio, del que se dará vista a las personas que hayan negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo de la Adenda deberá ratificarse por la Junta de Gobierno Local, debiendo firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del mismo a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

**QUINTA.-** La formalización de las cesiones comprometidas en la presente Adenda al Convenio se producirá de la forma prevista en la vigente legislación patrimonial, a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, mediante la oportuna notificación que establezca el plazo para su materialización.

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 10/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2433

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
Observaciones		Página	10/42
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**SEXTA.-** La Entidad DISA, por medio de sus representantes, se obliga a no transmitir a terceros los bienes objeto de la presente Adenda a Convenio, durante el período de tiempo que transcurra desde la firma del texto inicial hasta la formalización de las referidas cesiones.

**SÉPTIMA.-** Ambas partes se comprometen a realizar cuantos actos y a otorgar cuantos documentos públicos sean precisos para la debida formalización, constancia y desarrollo de lo pactado.

**OCTAVA.-** La presente Adenda al Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y su régimen normativo estará integrado por las siguientes disposiciones:

1.- Por las normas que la legislación urbanística - autonómica o estatal en su caso – les dedique, que son aplicables con carácter preferente, en especial la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y sus reglamentos de desarrollo.

2.- Supletoriamente, por las restantes normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, por las de Derecho privado.

La Adenda al convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, tras la aprobación de su texto definitivo, y su no aprobación determinará su ineficacia jurídica, no vinculando en consecuencia a las partes suscriptoras del mismo.


**NOVENA.-** Las partes quedan sujetas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Canarias, en caso de posibles cuestiones litigiosas surgidas sobre su contenido y aplicación

Y, en prueba de conformidad con lo expuesto, los comparecientes firman la presente Adenda al Convenio Urbanístico, cuyos documentos anexos forman parte inherente del mismo, por quintuplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, quedando una copia en poder de cada parte firmante.”

**Segundo.-** Someter este expediente al trámite de información pública, mediante anuncios a publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, en los dos periódicos de mayor difusión en la isla y en el Tablón de edictos municipal, así como en su página electrónica corporativa, por plazo de dos meses computados a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo establecido en el artículo 291.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias.

**Tercero.-** Notificar este acuerdo a la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.

**Cuarto.-** Esta aprobación, por tratarse de un acto de trámite, no pone fin a la vía administrativa por lo que no cabe la interposición de recurso contra la misma, salvo que se entendiese la concurrencia de alguno de los supuestos excepcionales establecidos en el

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)	FECHA	04/04/2022
	Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda)		
	Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda)		
	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 11/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2434

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
Observaciones		Página	11/42
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Propuesta que se somete a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad.

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

El Jefe del Servicio de Urbanismo,  
(P.S. Resolución n.º 12461/2018, de 10 abril)  
La Jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión  
Urbanística  
(Resolución n.º 7625/2018, de 14 de marzo)

M.ª LUISA DUNJÓ FERNÁNDEZ

El coordinador general de Urbanismo,  
Edificación, Actividades y Vivienda  
(Acuerdo de la Junta de Gobierno, de 30/07/2020)

JOSE MANUEL SETIÉN TAMÉS

La Directora general de Urbanismo y Vivienda,  
(Acuerdo de la Junta de Gobierno, de 30/07/2020)

CARMEN NIEVES MARTÍN PÉREZ

El Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo,  
Edificación y Sostenibilidad Ambiental  
(Decreto 29036/2019 de 26 de junio)

JAVIER ERASMO DORESTE ZAMORA

**ENCARNACIÓN GALVÁN GONZÁLEZ, CONCEJAL-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,**

**CERTIFICA:**

Que la precedente propuesta de acuerdo ha sido aprobada, en sus propios términos, por la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de fecha 7 de abril de 2022.


Certificación que se expide con la reserva el artículo 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Las Palmas de Gran Canaria, a siete de abril de dos mil veintidós.

VºBº  
EL ALCALDE,



Augusto Hidalgo Macario



Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)	FECHA	04/04/2022
	Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda)		
	Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda)		
	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 12/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2435

Código Seguro De Verificación	yLxhlbv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
Observaciones		Página	12/42
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El Jefe del Servicio de Urbanismo, y por sustitución la Jefa del Servicio de Protección del Paisaje, doña Irene Pedrianes García, en virtud de la Resolución n.º 10480/2022, de 28 de marzo, en relación con el expediente de *Aprobación del texto inicial de la Adenda al Convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria*, a fin de acreditar el cumplimiento del artículo 177.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, informa que el mismo se halla concluido en todos sus trámites y que se presenta con arreglo a lo establecido en el artículo 164 del mismo Reglamento, para su sometimiento a la consideración de la Junta de Gobierno Local.

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

El Jefe del Servicio de Urbanismo,  
(P.S. Resolución n.º 12461/2018, de 10 abril)  
La Jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística  
(Resolución 7625/2018, de 14 de marzo)

La Jefa del Servicio de Protección del Paisaje  
(Resolución n.º 10480/2022, de 28 marzo)

Irene Pedrianes García


RECIBIDO el expediente de su razón con la antelación reglamentaria para su inclusión en el orden del día de la próxima sesión de la Junta de Gobierno de la Ciudad, después de examinado y hallado concluido en los términos del artículo 177 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, lo someto al Sr. Alcalde y a la Sra. Concejala-Secretaria, a los pertinentes efectos.

Las Palmas de Gran Canaria.


**EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**

Antonio José Muñecas Rodrigo

C/ Plaza de la Constitución nº 2  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 65 06  
Fax: 928 24 84 94  
www.laspalmasgc.es

Código Seguro de verificación:52DfeVJv3wtedxQ2iu15sg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Irene Pedrianes Garcia (Jefe de Servicio-IPG)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	52DfeVJv3wtedxQ2iu15sg==	PÁGINA 1/1
 52DfeVJv3wtedxQ2iu15sg==			

2436

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/42	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

**ASUNTO: APROBACIÓN TEXTO INICIAL DE ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO SUSCRITO EL DÍA 12 DE MARZO DE 2015 ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.AU.**

Al objeto de que se incluya en el Orden del Día de la Convocatoria de la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local a celebrar el día 1 de abril de 2022, el asunto de la "Aprobación del texto inicial de la *Adenda al Convenio urbanístico Expropiatorio suscrito el día 12 de marzo de 2015 entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria*", se remite el expediente para resolución de la Junta de Gobierno de la Ciudad de fecha 7 de abril de 2022

Dicho expediente se puede consultar en el siguiente enlace OWNCLOUD:

<http://cloud.laspalmasgc.es/index.php/s/V69wdp9OQsN3AXU>

Las Palmas de Gran Canaria, con fecha y firma electrónica

LA JEFA DE NEGOCIADO

María Jesús Hernández Ramírez

C/ Plaza de la Constitución nº 2  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 44 65 06  
[www.laspalmasgc.es](http://www.laspalmasgc.es)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	U9F2vR/jfNk232+zgIOZYA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Jesus Hernandez Ramirez - Jefe de Negociado-MHR	Firmado	04/04/2022 12:14:30
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/1
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/42
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ACUSE RECIBO DE COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL**

Enviada comunicación por medios electrónicos con origen en **(04) Servicio de Urbanismo** y puesta a disposición de **(92) Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local**, referente a Remisión expte. 2.5.74 Adenda convenio Disa. Con registro de salida 2022 - 995.

Enviada por **LUCIA CASTELLANO SUAREZ** el 04/04/2022 a las 12:17.  
 Extracto: Remisión expte. 2.5.74 Adenda convenio Disa

Incluyendo los siguientes documentos adjuntos:

- Documento: Remisión a JGL

Se expide el presente documento para acreditar la fecha de puesta a disposición de la comunicación por la unidad tramitadora interesada, momento a partir del cual la comunicación se entiende practicada a todos los efectos legales.

En Las Palmas de Gran Canaria a 04 de abril de 2022

2438

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxhlbv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/42
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**El concejal de gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental, somete a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad la siguiente,**

### PROPUESTA DE ACUERDO

**ASUNTO:** Aprobación del texto inicial de la *Adenda al Convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.*

**ÓRGANO COMPETENTE y TRÁMITE:** ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD, en virtud de lo establecido en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Vistos los documentos obrantes en el expediente de referencia, fundamentalmente, los siguientes,

### ANTECEDENTES


1º.- Con fecha 12 de marzo de 2015 se suscribió *Convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.*

2º.- En dicho Convenio se establecieron y asumieron por las partes las siguientes obligaciones:

1. La entidad "DISA" se comprometía a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, parte de la parcela de su propiedad en la que se situaba la Estación de Servicios que daba a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, existiendo urgencia para ello debido a la necesidad de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los *Nuevos Juzgados*.

2. Como justiprecio y en pago de la expropiación, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se comprometía a transmitir a DISA las siguientes parcelas:

C/ Plaza de la Constitución nº 2  
35003 Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 37 19 62  
Fax: 928 24 84 94  
planeamiento@laspalmasgc.es  
www.laspalmasgc.es

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 1/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2439

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	10/05/2022 09:16:35
<b>Firmado Por</b>	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	<b>Página</b>			16/42
<b>Observaciones</b>					
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>				
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



- Parcela situada en la calle Obispo Romo, con calle Eduardo Benítez González y Parque Hermanos Millares, en el barrio de Escaleritas.
- Parcela situada en la calle Alicante nº 10, en el barrio de San Cristóbal (esta última se encontraba en trámites para su adquisición por este Ayuntamiento).

Asimismo, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obligaba a la tramitación de modificaciones del Plan general de Ordenación, referidas a:


- cambio de uso de la parcela restante, cuya propiedad mantenía DISA, en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (pasaba a uso residencial con una altura de 4 plantas)
- cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes, en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Aguilar (el uso pasaba a *Uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicios*)
- *cambio del uso de la parcela situada en calle Alicante nº 10, en el barrio de la Vega de San José (se modificaba a uso exclusivo de Estación de Servicios (ES*

Igualmente, el Ayuntamiento se obligaba a tramitar el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral, para poder realizar su posterior entrega a DISA.


Por su parte, DISA se comprometía a compensar económicamente al Ayuntamiento en la cantidad de ochocientos setenta y seis mil quinientos ochenta y seis euros con sesenta y tres céntimos (876.586,63 €) como resultado de la diferencia de valor entre lo aportado por ambas partes.

3º.- Con fecha 30 de junio de 2017 se emitió informe por el Arquitecto del Servicio de Urbanismo (Gestión Urbanística) en relación con el cumplimiento y estado de las obligaciones establecidas en el Convenio de 2015, resultando que entre las obligaciones cumplidas se encontraban las siguientes:

- El Ayuntamiento procedió a la correspondiente transmisión e inscripción del inmueble situado en la calle Obispo Romo (finca registral n.º 92.307) a favor de DISA
- El Ayuntamiento tramitó y aprobó la referida Modificación - e introdujo e incorporó en el PGO 2012 los referidos cambios a los que el Ayuntamiento se obligaba en el Convenio con la excepción, según se verá, de lo referido a la parcela situada en la Vega de San José
- El Ayuntamiento procedió a formalizar con la Comunidad Autónoma de Canarias en relación con la parcela situada en la calle Alicante, n.º 10, del barrio de San Cristóbal, la cesión a favor municipal de la misma (Finca registral n.º 13.177), quedando inscrita a favor municipal el día 16 de febrero de 2016

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) María Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 2/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2440

Código Seguro De Verificación	yLxhlbv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	17/42	
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Por el contrario, entre las obligaciones pendientes de cumplir, recogía que no se había iniciado la tramitación del expediente de MPGO del uso de la parcela situada en la calle Alicante, número 10, de la Vega de San José, para su calificación como Estación de Servicio (ES).

Y que, a consecuencia de lo anterior, el Ayuntamiento no había tramitado la cesión de dicha parcela a favor de DISA, lo que llevó a no poder construirse la Estación de Servicio, lo que, a su vez, conllevó que no se ha podido realizar por DISA la cesión de la propiedad de la parte trasera del Cementerio para su destino a vial y Espacio Libre a favor del Ayuntamiento,

En el apartado VI del referido informe se explica que lo establecido en las Estipulaciones 44, 4-6 y 4-7 del Convenio urbanístico de marzo de 2015, no ha sido cumplimentado debido a que se optó por priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio.

4º.- En el citado informe se recoge, asimismo, que DISA, según conversaciones mantenidas con sus representantes, se mostraba favorable a sustituir la entrega de la parcela de la Vega de San José por otra situada en San Lázaro, con una superficie 2.472,00 m<sup>2</sup>, que forma parte de otra de mayor cabida, de 20.913,00 m<sup>2</sup> de superficie, que fue cedida por la entidad mercantil Inmobiliaria Betancor S.A. a favor del Ayuntamiento (Finca registral n.º 108.373) en virtud de Convenios suscritos con fechas 1 de abril de 1991 y 12 de marzo de 2004.


5º.- La parcela de San Lázaro se encuentra valorada en la cantidad de 1.729.227,08 euros, de conformidad con el informe de tasación realizado por la *Sociedad de Tasación UVE Valoraciones, S.A.*, de fecha 17 de marzo de 2017, que redactado a petición de DISA, se encuentra incorporado en el expediente, habiéndolo asumido como propio el Arquitecto municipal en el citado informe de 30 de junio de 2017.

6º.- En el referido informe técnico se realiza la propuesta de proceder a suscribir una Adenda al Convenio urbanístico de 12 de marzo de 2015 por la que se proceda a la sustitución de la obligación de la entrega de parcela de la Vega de San José por la de San Lázaro para el cumplimiento de la obligación por el Ayuntamiento, existiendo un saldo favorable al mismo de 53.304,89 euros, como diferencia del valor entre ambas parcelas, que DISA habrá de abonar al Ayuntamiento.


Para ello, el Ayuntamiento se obliga a iniciar y tramitar la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro.

7º.- Con fecha 13 de diciembre de 2017 se dictó Resolución n.º 42378 por el Concejal del Área de Urbanismo, por la que se dispuso el inicio del expediente para la suscripción de una Adenda al Convenio Urbanístico firmado por el Ayuntamiento y la entidad DISA con fecha 12 de marzo de 2015, haciéndose constar en dicha resolución las estipulaciones que, con las obligaciones correspondientes a cada una de las partes, debían constar en la citada Adenda, y que son las siguientes:

- Las partes acuerdan sustituir el pago parcial de la expropiación, que se establecía mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la calle Alicante, n.º 10, por la parcela de 2.472,00 m<sup>2</sup> situada en San Lázaro.

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 3/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2441

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	18/42	
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro.
- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m<sup>2</sup> situada en San Lázaro.
- DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue la parcela de San Lázaro.


**8º.-** Mediante escrito de fecha 13 de marzo de 2018 -R.S. n.º 11785- se dió traslado a DISA del texto de la Propuesta de Adenda redactada a fin de que se manifestara sobre sus términos, constando incorporado en el expediente un documento del borrador firmado y sellado por DISA.

**9º.-** Se ha procedido a la actualización de la redacción de la Propuesta de Adenda, en cuanto a la legislación aplicable y términos de su redacción, remitiéndose de nuevo a DISA el borrador el día 15 de octubre de 2021- R.S. n.º 64984- para que expresamente manifestara su conformidad, lo que realizó por escrito presentado en este Ayuntamiento el día 18 del mismo mes -R.E. n.º 144144-.


**10º.-** La Adenda, por lo tanto, tiene por objeto cumplir con la obligación que tenía contraída el Ayuntamiento de entrega de una concreta parcela, produciéndose una sustitución parcial del pago que el Ayuntamiento tenía que haber realizado mediante unas concretas parcelas a DISA, según el Convenio de 2015, tal y como establece el artículo 43.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana,“(…) Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.”

**11º.-** Con fecha 29 de noviembre de 2021 se ha emitido informe por el Técnico del Servicio de Urbanismo (Gestión Urbanística) en el que se recoge una síntesis de los antecedentes de las obligaciones formalizadas y las pendientes de cumplir establecidas en el Convenio urbanístico expropiatorio de 12 de marzo de 2015, así como de las posteriores actuaciones municipales y se se propone la aprobación del texto inicial de la Adenda al Convenio suscrito con DISA el día 12 de marzo de 2015.

**12º.-** Consta informe jurídico del Servicio de Urbanismo de fecha 4 de febrero de 2022, habiéndose emitido Nota de conformidad al respecto, por la Sra. Directora General de la Asesoría Jurídica con fecha 24 de febrero de 2022.

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)	FECHA	04/04/2022
	Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda)		
	Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda)		
	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 4/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2442

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	19/42	
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Vistas las disposiciones legales de aplicación, fundamentalmente:

I.- Artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en cuanto a la competencia de la Junta de Gobierno Local para su aprobación inicial

II.- Artículo 24 de Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

III.- 43.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, "(...) Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie."

IV.- Artículo 291, en sus números 1 y 4, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, en relación con el artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Visto lo que antecede, la Junta de Gobierno Local, adopta el siguiente,

#### ACUERDO

**Primero.-** Aprobar el texto inicial de la *Adenda al Convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria*, que resulta del siguiente tenor literal:


**"ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO DE 30 DE MARZO DE 2015 CELEBRADO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.**

En Las Palmas de Gran Canaria a \* de 2022.

#### REUNIDOS

De una parte, **D. JAVIER ERASMO DORESTE ZAMORA**, cuyas restantes circunstancias personales no se expresan por actuar en ejercicio de su cargo de Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que le fue conferido por Decreto de Alcaldía número 29036/2019, de 26 de junio; con domicilio a estos efectos en esta capital, calle León y Castillo, número 270, y con C.I.F. número P3501700C, interviene en este acto asistido por D. Antonio José Muñecas Rodrigo, Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

De otra parte, **D. BERNABÉ RODRÍGUEZ-PASTRANA MALAGÓN**, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en la calle Álvaro Rodríguez López

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 5/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2443

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
Observaciones		Página	20/42
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



s/n, población de Santa Cruz de Tenerife, CP 38003, provincia de Santa Cruz de Tenerife, y provisto del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal 41.981.982-J.

### INTERVENCIÓN Y CAPACIDAD

El Sr. D. Javier Erasmo Doreste Zamora interviene en representación del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. La facultad para la formalización de actos administrativos que afecten a terceros y, por ende, la firma de documentos, le resulta de la delegación de facultades conferidas por el Excmo. Sr Alcalde-Presidente, mediante Decreto número 30451/2019, de 19 de julio, por el que se establecen los ámbitos materiales, sectores funcionales y la estructura organizativa del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental, así como por el artículo 41 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria (R.O.G.A.); actuando, asimismo, en virtud del Decreto del Alcalde número 29036/2019, de 26 de junio, por el que se establece la estructura orgánica superior y directiva de las Áreas de Gobierno, y se procede a la designación y nombramiento de los titulares de las mismas y las de las Concejalías Delegadas, y marco legal de funciones de éstos; y facultado para este otorgamiento mediante el acuerdo de delegación de competencias de la Junta de Gobierno de la Ciudad, adoptado en sesión de 30 de julio de 2015.

El Sr. Muñecas Rodrigo, cuyas restantes circunstancias personales no se expresan por actuar en ejercicio de su cargo, para el que fue designado según Resolución n.º 39921/2019, de 25 de septiembre, comparece para ejercer las funciones atribuidas por la Disposición Adicional 8ª de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el artículo 28 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.


D. Bernabé Rodríguez-Pastrana Malagón, interviene en nombre y representación de la sociedad denominada DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U. (en adelante DISA), Sociedad Unipersonal, con CIF. A-38453809, con domicilio en calle Álvaro Rodríguez López s/n, población de Santa Cruz de Tenerife, CP 38003, provincia de Santa Cruz de Tenerife, en su condición de Consejero-Delegado, con todas las facultades delegadas, a excepción de las que requieren autorización expresa del Consejo, cuya representación acredita mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Francisco Consegal García, el día 18 de agosto de 2015 bajo el número 2386 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de al Tomo 3307, Libro 0, Folio 28, Inscripción 52ª de la Hoja TF-15001, según fotocopia de la escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales que se acompaña al presente documento como Anexo acreditativo de tales extremos.

Las respectivas facultades, para este acto, de dicho apoderado le dimanar de sus propios cargos, asegurando éste que, en la actualidad, se encuentra en su ejercicio, que no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas ninguna de las facultades inherentes a este otorgamiento y que son las mismas las circunstancias jurídicas de la entidad que representa.


Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal suficiente para la suscripción de la presente ADENDA A CONVENIO URBANÍSTICO y, a tal efecto, libremente

### EXPONEN

**Primero.-** Con fecha 12 de marzo de 2015 se suscribió el "Convenio Urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la Entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., para la obtención de parte de la parcela

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 6/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2444

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUNAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	21/42	
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria”.

**Segundo.-** El informe técnico del Servicio de Urbanismo, elaborado con fecha 11 de noviembre de 2013, que justificó y avaló la operación a realizar, contiene una valoración de cada una de las operaciones con la finalidad de obtener un resultado de conjunto, con saldo favorable al Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con el detalle que seguidamente se relaciona:

**“SÉPTIMO.-** El resultado de las distintas operaciones obliga a DISA a compensar al Ayuntamiento con el importe de **876.586,63 €**, según se detalla en tabla adjunta:

6-1-b	Expropiación de la totalidad	3.311.547,32 €
6-1-c	Valor de la parcela que mantiene DISA con los nuevos aprovechamientos	- 1.522.872,74 €
6-1-d	Valor de la expropiación	1.788.674,58 €
6-2-a	Compensación con ES calle Obispo Romo - Altavista	938.909,13 €
6-2-b	Compensación con parcela en la Vega de San José	1.675.922,39 €
6-3-c	10% de la diferencia de valor de la parcela de la calle Eufemiano Jurado	50.429,69 €
	Valor de la compensación municipal	2.665.261,21 €
	Compensación económica de DISA a favor del Ayuntamiento	876.586,63 €

...


**Tercero.-** En la estipulación tercera del Convenio suscrito se relacionan los actos efectivos a la firma:

“3-1.- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €.”


“3-2.- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial.”

**Cuarto.-** En la estipulación cuarta del Convenio suscrito se relacionan los actos a los que se obligan las partes, estando actualmente cumplimentados los relacionados con las referencias 4-1 (transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo – Altavista); 4-2 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro - trasera del cementerio); 4-3 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos); y 4-5 (tramitación del expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, por el Gobierno de Canarias).

**Quinto.-** Por el contrario, no han sido cumplimentados los actos contemplados en la estipulación cuarta relacionados con las referencias 4-4 (cambio de la calificación de la parcela de la Vega de San José), ni la 4-6 (cesión a DISA de la misma parcela), ni la finalista 4-7

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 7/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2445

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	22/42	
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

(cesión al Ayuntamiento de la parcela de DISA situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre).

**Sexto.-** Las estipulaciones 4-4, 4-6 y 4-7, relativas a la parcela de la Vega de San José, no han sido cumplimentadas porque se ha considerado la conveniencia de priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio y, además, en este caso concreto, por su afección por el trazado de la Metroguagua.

**Séptimo.-** Ambas partes han acordado sustituir la parcela comprometida, situada en la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por otra situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro.

**Octavo.-** La parcela situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro tiene una superficie de 2.472,00 m2 y un valor de 1.729.227,08 €.

**Noveno.-** La citada parcela, con una superficie de 2.472,00 m2, situada en el acceso del Cementerio de San Lázaro, forma parte de una finca de mayor cabida, cedida por la entidad Inmobiliaria Betancor mediante el Convenio de Adaptación Básica del PGM0 al TR-LOTENC '00, de fecha 12 de marzo de 2004, con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1991, inscrita con el número de finca registral 108.373 que obra al tomo 3.255, libro 1.308, folio 176, inscripción 12ª (por traslado de la finca nº 5.744), situada donde dicen "Los Lomos", hoy San Lázaro, con una superficie de veinte mil novecientos trece metros cuadrados (20.913,00 m2).

En estos momentos se está tramitando el expediente para inscribir, a nombre de este Ayuntamiento, la citada finca número 108.373.


Posteriormente se procederá a la regularización jurídica de la parcela mediante el otorgamiento de la oportuna licencia de segregación e inscripción en el registro de la propiedad como finca independiente.

**Décimo.-** La parcela de San Lázaro consta incluida, en el vigente Plan General de Ordenación, en el ámbito del Área Diferenciada denominada "Cementerio de San Lázaro", identificada con la referencia SG-14, con, entre otras, las siguientes características:


- Tipo de Sistema General: Dotacional.
- Clase de suelo: Suelo Rústico.
- Categoría de Suelo: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 2.
- Instrumento de ordenación: Ordenación Directa – Adaptación Plena del PGO (Nueva Actuación).
- Suelo urbanístico: 14 Las Torres.

**Decimoprimer.-** Se propone el cambio de clasificación de la parcela de San Lázaro a Suelo Urbano Consolidado con la calificación de Estación de Servicio.

**Decimosegundo.-** La sustitución de la parcela de la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la de San Lázaro, conlleva la obligación de DISA a compensar al Ayuntamiento con la cantidad de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €).

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 8/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2446

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	23/42	
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Parcela en la Vega de San José (calle Alicante nº 10)	1.675.922,39 €
Parcela de San Lázaro	1.729.227,08 €
Compensación económica a favor del Ayuntamiento	53.304,69 €

**Decimotercero.-** Los artículos 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias habilitan al Excmo. Ayuntamiento para la suscripción de Convenios urbanísticos para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta ley, incluso antes de la iniciación formal de éstos, así como también la sustitución de aquellas resoluciones, por lo que las partes intervinientes manifiestan su voluntad de llegar a un acuerdo satisfactorio y beneficioso para todos mediante la suscripción del presente convenio, que tiene a todos los efectos carácter jurídico-administrativo.


### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** Las partes acuerdan sustituir el pago parcial de la expropiación, que se establecía mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la parcela de 2.472,00 m2 de superficie situada en San Lázaro, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente:


1.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y realizar los pertinentes trámites para proceder a la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro, con las siguientes características:

- Exclusión del Sistema General SG-14.
- Clase de suelo: Suelo Urbano.
- Categoría: Suelo Urbano Consolidado.
- Calificación: Estación de Servicio.
- Norma urbanística: conforme a lo estipulado en el capítulo 4.15 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

2.- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m2 de superficie situada en San Lázaro.

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)	FECHA	04/04/2022
	Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda)		
	Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda)		
	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 9/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2447

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	24/42	
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



3.- Cumplimentado lo requerido en los puntos 1 y 2 anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela situada en San Lázaro.

4.- DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue en propiedad la parcela de San Lázaro.

5.- En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela situada en San Lázaro, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.

En el caso de que vencido dicho término DISA no hubiera cumplido con sus obligaciones por causas imputables a ella, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria podrá exigir el desalojo y entrega de la posesión de la citada finca, utilizando incluso el procedimiento de desahucio administrativo.

**SEGUNDA.-** La presente Adenda al Convenio Urbanístico se sujeta a los requisitos establecidos en los artículos 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y demás disposiciones vigentes. El mismo se perfeccionará y obligará a las partes tras la firma de su texto definitivo y demás disposiciones vigentes.

**TERCERA.-** La presente Adenda a Convenio Urbanístico no constituye una mera declaración de intenciones sino un auténtico compromiso de voluntad, que engendra obligaciones bilaterales o recíprocas para las partes, ostentando pues simultáneamente Administración y la Entidad firmante las cualidades de acreedor y deudor. No obstante, tiene las siguientes características propias:


1.- Las estipulaciones tienen el efecto de vincular a las partes del convenio exclusivamente para la iniciativa y tramitación de la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo de su oportunidad, conveniencia y posibilidad de la nueva solución propuesta.

2.- En ningún caso, vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso de la firmeza del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.


**CUARTA.-** Tras el trámite de información pública, a la vista de las alegaciones que se pudieran presentar, se elaborará una propuesta de texto definitivo de la Adenda al Convenio, del que se dará vista a las personas que hayan negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo de la Adenda deberá ratificarse por la Junta de Gobierno Local, debiendo firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del mismo a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.

**QUINTA.-** La formalización de las cesiones comprometidas en la presente Adenda al Convenio se producirá de la forma prevista en la vigente legislación patrimonial, a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, mediante la oportuna notificación que establezca el plazo para su materialización.

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad) Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda) Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda) Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)	FECHA	04/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 10/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2448

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	25/42	
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

**SEXTA.-** La Entidad DISA, por medio de sus representantes, se obliga a no transmitir a terceros los bienes objeto de la presente Adenda a Convenio, durante el período de tiempo que transcurra desde la firma del texto inicial hasta la formalización de las referidas cesiones.

**SÉPTIMA.-** Ambas partes se comprometen a realizar cuantos actos y a otorgar cuantos documentos públicos sean precisos para la debida formalización, constancia y desarrollo de lo pactado.

**OCTAVA.-** La presente Adenda al Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y su régimen normativo estará integrado por las siguientes disposiciones:

1.- Por las normas que la legislación urbanística - autonómica o estatal en su caso – les dedique, que son aplicables con carácter preferente, en especial la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y sus reglamentos de desarrollo.

2.- Supletoriamente, por las restantes normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, por las de Derecho privado.

La Adenda al convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, tras la aprobación de su texto definitivo, y su no aprobación determinará su ineficacia jurídica, no vinculando en consecuencia a las partes suscriptoras del mismo.


**NOVENA.-** Las partes quedan sujetas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Canarias, en caso de posibles cuestiones litigiosas surgidas sobre su contenido y aplicación

Y, en prueba de conformidad con lo expuesto, los comparecientes firman la presente Adenda al Convenio Urbanístico, cuyos documentos anexos forman parte inherente del mismo, por quintuplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, quedando una copia en poder de cada parte firmante.”


**Segundo.-** Someter este expediente al trámite de información pública, mediante anuncios a publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, en los dos periódicos de mayor difusión en la isla y en el Tablón de edictos municipal, así como en su página electrónica corporativa, por plazo de dos meses computados a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo establecido en el artículo 291.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias.

**Tercero.-** Notificar este acuerdo a la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.

**Cuarto.-** Esta aprobación, por tratarse de un acto de trámite, no pone fin a la vía administrativa por lo que no cabe la interposición de recurso contra la misma, salvo que se entendiese la concurrencia de alguno de los supuestos excepcionales establecidos en el

Código Seguro de verificación:0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)	FECHA	04/04/2022
	Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda)		
	Carmen Nieves Martin Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda)		
	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 11/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2449

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35	
Observaciones		Página	26/42	
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

02

artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Propuesta que se somete a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad.

Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.

El Jefe del Servicio de Urbanismo,  
(P.S. Resolución n.º 12461/2018, de 10 abril)  
La Jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión  
Urbanística  
(Resolución n.º 7625/2018, de 14 de marzo)

M.ª. LUISA DUNJÓ FERNÁNDEZ

La Directora general de Urbanismo y Vivienda,  
(Acuerdo de la Junta de Gobierno, de 30/07/2020)

CARMEN NIEVES MARTÍN PÉREZ

El coordinador general de Urbanismo,  
Edificación, Actividades y Vivienda  
(Acuerdo de la Junta de Gobierno, de 30/07/2020)

JOSE MANUEL SETIÉN TAMÉS

El Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo,  
Edificación y Sostenibilidad Ambiental  
(Decreto 29036/2019 de 26 de junio)

JAVIER ERASMO DORESTE ZAMORA

**ENCARNACIÓN GALVÁN GONZÁLEZ, CONCEJAL-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,**

**CERTIFICA:**

Que la precedente propuesta de acuerdo ha sido aprobada, en sus propios términos, por la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión de fecha 7 de abril de 2022.


Certificación que se expide con la reserva el artículo 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Las Palmas de Gran Canaria, a siete de abril de dos mil veintidós.

VºBº  
EL ALCALDE,



Augusto Hidalgo Macario



Código Seguro de verificación: 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Javier Erasmo Doreste Zamora (Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad)	FECHA	04/04/2022
	Jose Manuel Setien Tames (Coordinador General de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda)		
	Carmen Nieves Martín Perez (Directora General de Urbanismo y Vivienda)		
	Maria Luisa Dunjo Fernandez (Jefe de Sección-MDF)		
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==	PÁGINA 12/12
 0Y5NvtS7uFpIKIZCMSf84w==			

2450

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxhlbv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	<b>Firmado</b>	10/05/2022 09:16:35
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	27/42
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**COMUNICACIÓN INTER-DEPARTAMENTAL**

**Unidad origen:** (92) Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno Local  
**Enviado por:** ALEXIS MEDINA NAVARRO  
**Fecha envío:** 11/04/2022 08:42  
**Unidad destino:** (04) Servicio de Urbanismo  
**Fecha recepción:** 11/04/2022 08:42  
**Leído por:** ROSA MARIA VEGA VEGA  
**Fecha lectura:** 11/04/2022 08:54

**Registro entrada:** 2022 - 1117

**Registro salida:** 2022 - 89

**Asunto:**

Devolución expediente(s) deliberado(s) en Junta de Gobierno de la sesión ordinaria núm. 14 de fecha 07/04/2022 (orden 591)

**Extracto:**

Devolución expediente(s) deliberado(s) en Junta de Gobierno de la sesión ordinaria núm. 14 de fecha 07/04/2022 (orden 591)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	28/42
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



<b>TRÁMITE:</b> Comunicación Interna <b>REF.:</b> AJMR/amn <b>EXPTE.:</b> Sesión ordinaria núm. 14 de fecha 07/04/2022 (orden 591) <b>ASUNTO:</b> Devolución expediente(s) deliberado(s) en Junta de Gobierno.	<b>DESTINATARIO</b> ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, EDIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL SERVICIO DE URBANISMO
---	---

Adjunto se devuelve(n) el(los) expediente(s) que a continuación se detalla(n) tras su deliberación y, en su caso, aprobación en la sesión de referencia:

02.- *Aprobación inicial de la Adenda al Convenio urbanístico expropiatorio suscrito el día 12/03/2015 entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.*


De conformidad con lo establecido en los artículos 39, 40 y 45 de la LPACAP<sup>1</sup>, los actos administrativos precisan de su preceptiva notificación y/o, en su caso, publicación.

Al respecto, las notificaciones<sup>2</sup> del(de los) presente(s) acuerdo(s) de la Junta de Gobierno de la Ciudad se rubricarán digitalmente por esta Secretaría General Técnica, previa firma del responsable de la unidad administrativa instructora del expediente administrativo, a los efectos de incorporar ambas firmas, y en ese orden, como metadatos a incluir en el pertinente documento electrónico, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 126.4.d) de la LRBRL<sup>3</sup>, en relación, por un lado, con el artículo 3 y la disposición adicional cuarta del RD 128/2018<sup>4</sup> y, por otro, con los artículos 55 y 58 de la LMC<sup>5</sup>.

Asimismo, en cuanto a su publicación, en su caso, de conformidad con los artículos 11 y 19.2 del ROGA<sup>6</sup>, en concordancia con los artículos 44.2 y 46.1 del ROF<sup>7</sup>, se indica que los **acuerdos organizativos aprobados en Junta de Gobierno** requieren de su preceptiva publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web de la Corporación, **encargándose el propio servicio proponente del acuerdo respectivo de la correspondiente inserción de los anuncios en cuestión**; de la misma forma se procederá de tratarse de un acuerdo que requiera de dicha publicación, cuando así lo exija la ley o se considere necesario, según dispone el artículo 196 del ROF en concordancia con los preceptos normativos ya citados en el párrafo precedente.

Lo que traslado al Servicio proponente para su conocimiento y efectos.

C/ León y Castillo, 270 – 6ª planta  
 35005 Las Palmas de Gran Canaria  
 Teléfono: 928 4(46130), 9284(46043), 9284(46367)  
[sgt.juntadegobierno@laspalmasgc.es](mailto:sgt.juntadegobierno@laspalmasgc.es)  
[www.laspalmasgc.es](http://www.laspalmasgc.es)

Código Seguro de verificación:n+4jYoY0tBxXI6eUdEOKbg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Antonio Jose Muñecas Rodrigo (Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR)	FECHA	08/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	1/2
 n+4jYoY0tBxXI6eUdEOKbg==			

006754ad1300b139cf07e616c408290

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/ValDoc/index.jsp>

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	<b>Página</b>	29/42
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha y hora</b>	10/05/2022 09:16:35
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



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

**EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DE LA  
JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**

Antonio José Muñecas Rodrigo

<sup>1</sup> Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.  
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2015/BOE-A-2015-10565-consolidado.pdf>

<sup>2</sup> Para facilitar la confección del documento administrativo, se pone a disposición de la unidad gestora en la Intranet municipal, a través de su apartado 'Documentación' dentro de la opción de 'Impresos y Formatos' para la unidad 'Secretaría General Técnica de la Junta de Gobierno', el modelo con descripción 'Plantilla Notificación ACUERDO JGC.doc', a tal efecto.  
<http://nuevaisieta.laspalmasgc.es/pgc/pq/inas/impresosyformatos/impresos.php>

<sup>3</sup> Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.  
<https://www.boe.es/buscar/pdf/1985/BOE-A-1985-6392-consolidado.pdf>

<sup>4</sup> Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.  
<https://boe.es/buscar/pdf/2018/BOE-A-2018-3760-consolidado.pdf>

<sup>5</sup> Ley 7/2015, de 1 de abril, de los municipios de Canarias.  
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2015/BOE-A-2015-4620-consolidado.pdf>


<sup>6</sup> Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.  
<https://laspalmasgc.sharepoint.com/:b:/s/secretariageneraltcnica/EV8vTaO39WBLVACI4nF8kQB53McQNd8f2YnVDXWwVpw?e=wtZKQg>

<sup>7</sup> Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.  
<https://www.boe.es/buscar/pdf/1986/BOE-A-1986-33252-consolidado.pdf>

006754ad1300b139c07e616c408290



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedelectronica.laspalmasgc.es/valDoc/index.jsp>

Código Seguro de verificación:n+4jYoY0tBxXI6eUdEOKbg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Antonio Jose Muñecas Rodrigo (Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-AJMR)	FECHA	08/04/2022
ID. FIRMA	afirma.redsara.es	PÁGINA	2/2
 n+4jYoY0tBxXI6eUdEOKbg==			

Código Seguro De Verificación	yLxhlbv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
Observaciones		Página	30/42
Url De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





**DOÑA ENCARNACIÓN GALVÁN GONZÁLEZ, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA,**

**CERTIFICA:** Que la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de abril de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo a propuesta del área de gobierno que así mismo se expresa:

**I.- ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, EDIFICACIÓN  
Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL  
SERVICIO DE URBANISMO**

**“02.- Aprobación inicial de la Adenda al Convenio urbanístico expropiatorio suscrito el día 12/03/2015 entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas estaciones de Servicio, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.**

Examinada la siguiente propuesta de acuerdo:

**“ANTECEDENTES**

**1º.-** Con fecha 12 de marzo de 2015 se suscribió Convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

**2º.-** En dicho Convenio se establecieron y asumieron por las partes las siguientes obligaciones:

**1.** La entidad "DISA" se comprometía a transmitir, a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, parte de la parcela de su propiedad en la que se situaba la Estación de Servicios que daba a la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, para destinarla a prolongación de la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer, existiendo urgencia para ello debido a la necesidad de ponerla en funcionamiento, debido a la apertura y puesta en funcionamiento del edificio de los Nuevos Juzgados.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uPoRUUeST1tO7xmloK+yaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Augusto Hidalgo Macario - Alcalde	Firmado	26/04/2022 20:47:45
	Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno	Firmado	26/04/2022 10:14:36
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-Ajmr	Firmado	25/04/2022 10:59:54
	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-Mdf	Firmado	25/04/2022 10:48:17
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/12
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	31/42
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Como justiprecio y en pago de la expropiación, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se comprometía a transmitir a DISA las siguientes parcelas:

- Parcela situada en la calle Obispo Romo, con calle Eduardo Benítez González y Parque Hermanos Millares, en el barrio de Escaleritas.
- Parcela situada en la calle Alicante nº 10, en el barrio de San Cristóbal (esta última se encontraba en trámites para su adquisición por este Ayuntamiento).

Asimismo, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obligaba a la tramitación de modificaciones del Plan general de Ordenación, referidas a:

- cambio de uso de la parcela restante, cuya propiedad mantenía DISA, en la Avenida Alcalde Díaz-Saavedra Navarro (pasaba a uso residencial con una altura de 4 plantas)
- cambio de uso principal de la Estación de Servicios sita en la Plaza Nuestra Señora de Los Reyes, en la parcela de manzana que hace esquina con las calles Reyes Católicos, Eufemiano Jurado y Doctor Nuez Aguilar (el uso pasaba a Uso principal Terciario, con una pequeña Estación de Servicios)
- cambio del uso de la parcela situada en calle Alicante nº 10, en el barrio de la Vega de San José (se modificaba a uso exclusivo de Estación de Servicios (ES

Igualmente, el Ayuntamiento se obligaba a tramitar el expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, a formalizar por el Gobierno de Canarias, su actual titular registral, para poder realizar su posterior entrega a DISA.

Por su parte, DISA se comprometía a compensar económicamente al Ayuntamiento en la cantidad de ochocientos setenta y seis mil quinientos ochenta y seis euros con sesenta y tres céntimos (876.586,63 €) como resultado de la diferencia de valor entre lo aportado por ambas partes.

3º.- Con fecha 30 de junio de 2017 se emitió informe por el Arquitecto del Servicio de Urbanismo (Gestión Urbanística) en relación con el cumplimiento y estado de las obligaciones establecidas en el Convenio de 2015, resultando que entre las obligaciones cumplidas se encontraban las siguientes:

- El Ayuntamiento procedió a la correspondiente transmisión e inscripción del inmueble situado en la calle Obispo Romo (finca registral n.º 92.307) a favor de DISA
- El Ayuntamiento tramitó y aprobó la referida Modificación - e introdujo e incorporó en el PGO 2012 los referidos cambios a los que el Ayuntamiento se obligaba en el Convenio con la excepción, según se verá, de lo referido a la parcela situada en la Vega de San José
- El Ayuntamiento procedió a formalizar con la Comunidad Autónoma de Canarias en relación con la parcela situada en la calle Alicante, n.º 10, del barrio de San Cristóbal,

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uPoRUUeST1t07xmloK+yaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Augusto Hidalgo Macario - Alcalde	Firmado	26/04/2022 20:47:45
	Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno	Firmado	26/04/2022 10:14:36
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-Ajmr	Firmado	25/04/2022 10:59:54
	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-Mdf	Firmado	25/04/2022 10:48:17
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/12
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2455

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxhlbv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	32/42
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



la cesión a favor municipal de la misma (Finca registral n.º 13.177), quedando inscrita a favor municipal el día 16 de febrero de 2016

Por el contrario, entre las obligaciones pendientes de cumplir, recogía que no se había iniciado la tramitación del expediente de MPGO del uso de la parcela situada en la calle Alicante, número 10, de la Vega de San José, para su calificación como Estación de Servicio (ES).

Y que, a consecuencia de lo anterior, el Ayuntamiento no había tramitado la cesión de dicha parcela a favor de DISA, lo que llevó a no poder construirse la Estación de Servicio, lo que, a su vez, conllevó que no se ha podido realizar por DISA la cesión de la propiedad de la parte trasera del Cementerio para su destino a vial y Espacio Libre a favor del Ayuntamiento,

En el apartado VI del referido informe se explica que lo establecido en las Estipulaciones 44, 4-6 y 4-7 del Convenio urbanístico de marzo de 2015, no ha sido cumplimentado debido a que se optó por priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio.

4º.- En el citado informe se recoge, asimismo, que DISA, según conversaciones mantenidas con sus representantes, se mostraba favorable a sustituir la entrega de la parcela de la Vega de San José por otra situada en San Lázaro, con una superficie 2.472,00 m<sup>2</sup>, que forma parte de otra de mayor cabida, de 20.913,00 m<sup>2</sup> de superficie, que fue cedida por la entidad mercantil Inmobiliaria Betancor S.A. a favor del Ayuntamiento (Finca registral n.º 108.373) en virtud de Convenios suscritos con fechas 1 de abril de 1991 y 12 de marzo de 2004.

5º.- La parcela de San Lázaro se encuentra valorada en la cantidad de 1.729.227,08 euros, de conformidad con el informe de tasación realizado por la Sociedad de Tasación UVE Valoraciones, S.A., de fecha 17 de marzo de 2017, que redactado a petición de DISA, se encuentra incorporado en el expediente, habiéndolo asumido como propio el Arquitecto municipal en el citado informe de 30 de junio de 2017.

6º.- En el referido informe técnico se realiza la propuesta de proceder a suscribir una Adenda al Convenio urbanístico de 12 de marzo de 2015 por la que se proceda a la sustitución de la obligación de la entrega de parcela de la Vega de San José por la de San Lázaro para el cumplimiento de la obligación por el Ayuntamiento, existiendo un saldo favorable al mismo de 53.304,89 euros, como diferencia del valor entre ambas parcelas, que DISA habrá de abonar al Ayuntamiento.

Para ello, el Ayuntamiento se obliga a iniciar y tramitar la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro.

7º.- Con fecha 13 de diciembre de 2017 se dictó Resolución n.º 42378 por el Concejal del Área de Urbanismo, por la que se dispuso el inicio del expediente para la suscripción de una Adenda al Convenio Urbanístico firmado por el Ayuntamiento y la entidad DISA con fecha 12 de marzo de 2015, haciéndose constar en dicha resolución las estipulaciones que, con las obligaciones correspondientes a cada una de las partes, debían constar en la citada Adenda, y que son las siguientes:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uPoRUUeST1tO7xmloK+yaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Augusto Hidalgo Macario - Alcalde	Firmado	26/04/2022 20:47:45
	Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno	Firmado	26/04/2022 10:14:36
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-Ajmr	Firmado	25/04/2022 10:59:54
	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-Mdf	Firmado	25/04/2022 10:48:17
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/12
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2456

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	33/42
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Las partes acuerdan sustituir el pago parcial de la expropiación, que se establecía mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la calle Alicante, n.º 10, por la parcela de 2.472,00 m<sup>2</sup> situada en San Lázaro.
- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y tramitar los pertinentes procedimientos para llevar a buen término la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro.
- El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m<sup>2</sup> situada en San Lázaro.
- DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue la parcela de San Lázaro.

**8º.-** Mediante escrito de fecha 13 de marzo de 2018 -R.S. n.º 11785- se dió traslado a DISA del texto de la Propuesta de Adenda redactada a fin de que se manifestara sobre sus términos, constando incorporado en el expediente un documento del borrador firmado y sellado por DISA.

**9º.-** Se ha procedido a la actualización de la redacción de la Propuesta de Adenda, en cuanto a la legislación aplicable y términos de su redacción, remitiéndose de nuevo a DISA el borrador el día 15 de octubre de 2021- R.S. n.º 64984- para que expresamente manifestara su conformidad, lo que realizó por escrito presentado en este Ayuntamiento el día 18 del mismo mes -R.E. n.º 144144-.

**10º.-** La Adenda, por lo tanto, tiene por objeto cumplir con la obligación que tenía contraída el Ayuntamiento de entrega de una concreta parcela, produciéndose una sustitución parcial del pago que el Ayuntamiento tenía que haber realizado mediante unas concretas parcelas a DISA, según el Convenio de 2015, tal y como establece el artículo 43.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana,“(…) Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.”

**11º.-** Con fecha 29 de noviembre de 2021 se ha emitido informe por el Técnico del Servicio de Urbanismo (Gestión Urbanística) en el que se recoge una síntesis de los antecedentes de las obligaciones formalizadas y las pendientes de cumplir establecidas en el Convenio urbanístico expropiatorio de 12 de marzo de 2015, así como de las posteriores actuaciones municipales y se se propone la aprobación del texto inicial de la Adenda al Convenio suscrito con DISA el día 12 de marzo de 2015.

**12º.-** Consta informe jurídico del Servicio de Urbanismo de fecha 4 de febrero de 2022, habiéndose emitido Nota de conformidad al respecto, por la Sra. Directora General de la Asesoría Jurídica con fecha 24 de febrero de 2022.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uPoRUUeST1tO7xmloK+yaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Augusto Hidalgo Macario - Alcalde	Firmado	26/04/2022 20:47:45
	Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno	Firmado	26/04/2022 10:14:36
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-Ajmr	Firmado	25/04/2022 10:59:54
	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-Mdf	Firmado	25/04/2022 10:48:17
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/12
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2457

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	34/42
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Vistas las disposiciones legales de aplicación, fundamentalmente:

**I.-** Artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en cuanto a la competencia de la Junta de Gobierno Local para su aprobación inicial

**II.-** Artículo 24 de Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.

**III.-** 43.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, "(...) Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie."

**IV.-** Artículo 291, en sus números 1 y 4, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, en relación con el artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Visto lo que antecede, la Junta de Gobierno Local, adopta el siguiente,

### ACUERDO

**Primero.-** Aprobar el texto inicial de la Adenda al Convenio urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U. para la obtención de la parte de la parcela ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, que resulta del siguiente tenor literal:

**"ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO EXPROPIATORIO DE 30 DE MARZO DE 2015 CELEBRADO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA Y LA ENTIDAD MERCANTIL DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., PARA LA OBTENCIÓN DE PARTE DE LA PARCELA OCUPADA POR LA ESTACIÓN DE SERVICIO SITUADA EN LA TRASERA DEL CEMENTERIO DE LAS PALMAS Y REUBICACIÓN DE DETERMINADAS ESTACIONES DE SERVICIO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.**

En Las Palmas de Gran Canaria a \* de 2022.

### REUNIDOS

De una parte, **D. JAVIER ERASMO DORESTE ZAMORA**, cuyas restantes circunstancias personales no se expresan por actuar en ejercicio de su cargo de Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, que le fue conferido por Decreto de Alcaldía número 29036/2019, de 26 de junio; con domicilio a estos efectos en esta capital, calle León y Castillo, número 270, y con C.I.F. número P3501700C, interviene en este acto asistido por D. Antonio José Muñecas Rodrigo, Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

De otra parte, **D. BERNABÉ RODRÍGUEZ-PASTRANA MALAGÓN**, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en la calle Álvaro Rodríguez López

Código Seguro De Verificación	uPoRUUeST1tO7xmloK+yaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Augusto Hidalgo Macario - Alcalde	Firmado	26/04/2022 20:47:45
	Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno	Firmado	26/04/2022 10:14:36
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-Ajmr	Firmado	25/04/2022 10:59:54
	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-Mdf	Firmado	25/04/2022 10:48:17
Observaciones		Página	5/12
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2458

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
Observaciones		Página	35/42
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



s/n, población de Santa Cruz de Tenerife, CP 38003, provincia de Santa Cruz de Tenerife, y provisto del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal 41.981.982-J.

### INTERVENCIÓN Y CAPACIDAD

El Sr. D. Javier Erasmo Doreste Zamora interviene en representación del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. La facultad para la formalización de actos administrativos que afecten a terceros y, por ende, la firma de documentos, le resulta de la delegación de facultades conferidas por el Excmo. Sr Alcalde-Presidente, mediante Decreto número 30451/2019, de 19 de julio, por el que se establecen los ámbitos materiales, sectores funcionales y la estructura organizativa del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental, así como por el artículo 41 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria (R.O.G.A.); actuando, asimismo, en virtud del Decreto del Alcalde número 29036/2019, de 26 de junio, por el que se establece la estructura orgánica superior y directiva de las Áreas de Gobierno, y se procede a la designación y nombramiento de los titulares de las mismas y las de las Concejalías Delegadas, y marco legal de funciones de éstos; y facultado para este otorgamiento mediante el acuerdo de delegación de competencias de la Junta de Gobierno de la Ciudad, adoptado en sesión de 30 de julio de 2015.

El Sr. Muñecas Rodrigo, cuyas restantes circunstancias personales no se expresan por actuar en ejercicio de su cargo, para el que fue designado según Resolución n.º 39921/2019, de 25 de septiembre, comparece para ejercer las funciones atribuidas por la Disposición Adicional 8ª de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y el artículo 28 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

D. Bernabé Rodríguez-Pastrana Malagón, interviene en nombre y representación de la sociedad denominada DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS S.A.U. (en adelante DISA), Sociedad Unipersonal, con CIF. A-38453809, con domicilio en calle Álvaro Rodríguez López s/n, población de Santa Cruz de Tenerife, CP 38003, provincia de Santa Cruz de Tenerife, en su condición de Consejero-Delegado, con todas las facultades delegadas, a excepción de las que requieren autorización expresa del Consejo, cuya representación acredita mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid D. Francisco Consejal García, el día 18 de agosto de 2015 bajo el número 2386 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de al Tomo 3307, Libro 0, Folio 28, Inscripción 52ª de la Hoja TF-15001, según fotocopia de la escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales que se acompaña al presente documento como Anexo acreditativo de tales extremos.

Las respectivas facultades, para este acto, de dicho apoderado le dimanar de sus propios cargos, asegurando éste que, en la actualidad, se encuentra en su ejercicio, que no le han sido revocadas, suspendidas ni limitadas ninguna de las facultades inherentes a este otorgamiento y que son las mismas las circunstancias jurídicas de la entidad que representa.

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad legal suficiente para la suscripción de la presente ADENDA A CONVENIO URBANÍSTICO y, a tal efecto, libremente

### EXPONEN

**Primero.-** Con fecha 12 de marzo de 2015 se suscribió el "Convenio Urbanístico expropiatorio entre el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la Entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., para la obtención de parte de la parcela

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uPoRUUeST1tO7xmloK+yaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Augusto Hidalgo Macario - Alcalde	Firmado	26/04/2022 20:47:45
	Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno	Firmado	26/04/2022 10:14:36
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-Ajmr	Firmado	25/04/2022 10:59:54
	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-Mdf	Firmado	25/04/2022 10:48:17
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/12
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2459

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxh1bv8ivaR5FiayPUAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	36/42
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ocupada por la Estación de Servicio situada en la trasera del Cementerio de Las Palmas y reubicación de determinadas Estaciones de Servicio en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria”.

**Segundo.-** El informe técnico del Servicio de Urbanismo, elaborado con fecha 11 de noviembre de 2013, que justificó y avaló la operación a realizar, contiene una valoración de cada una de las operaciones con la finalidad de obtener un resultado de conjunto, con saldo favorable al Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con el detalle que seguidamente se relaciona:

**“SÉPTIMO.-** El resultado de las distintas operaciones obliga a DISA a compensar al Ayuntamiento con el importe de **876.586,63 €**, según se detalla en tabla adjunta:

6-1-b	Expropiación de la totalidad	3.311.547,32 €
6-1-c	Valor de la parcela que mantiene DISA con los nuevos aprovechamientos	- 1.522.872,74 €
6-1-d	Valor de la expropiación	1.788.674,58 €
6-2-a	Compensación con ES calle Obispo Romo - Altavista	938.909,13 €
6-2-b	Compensación con parcela en la Vega de San José	1.675.922,39 €
6-3-c	10% de la diferencia de valor de la parcela de la calle Eufemiano Jurado	50.429,69 €
	Valor de la compensación municipal	2.665.261,21 €
	Compensación económica de DISA a favor del Ayuntamiento	876.586,63 €

...”

**Tercero.-** En la estipulación tercera del Convenio suscrito se relacionan los actos efectivos a la firma:

“3-1.- A la firma del Convenio DISA abonará al Ayuntamiento la cantidad de 876.586,63 €.”

“3-2.- A la firma del Convenio DISA cederá en uso, al Ayuntamiento, una parte de la parcela situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial.”

**Cuarto.-** En la estipulación cuarta del Convenio suscrito se relacionan los actos a los que se obligan las partes, estando actualmente cumplimentados los relacionados con las referencias 4-1 (transmisión a favor de DISA, como pago parcial del justiprecio, de la Estación de Servicio de la calle Obispo Romo – Altavista); 4-2 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera de la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro - trasera del cementerio); 4-3 (cambio de calificación de la parcela de la gasolinera situada en la confluencia de las calles Eufemiano Jurado con Reyes Católicos); y 4-5 (tramitación del expediente para la aceptación de la cesión de la parcela de la Vega de San José, por el Gobierno de Canarias).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uPoRUUeSt1tO7xmloK+yaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Augusto Hidalgo Macario - Alcalde	Firmado	26/04/2022 20:47:45
	Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno	Firmado	26/04/2022 10:14:36
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-Ajmr	Firmado	25/04/2022 10:59:54
	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-Mdf	Firmado	25/04/2022 10:48:17
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/12
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2460

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxhlbv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	37/42
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**Quinto.-** Por el contrario, no han sido cumplimentados los actos contemplados en la estipulación cuarta relacionados con las referencias 4-4 (cambio de la calificación de la parcela de la Vega de San José), ni la 4-6 (cesión a DISA de la misma parcela), ni la finalista 4-7 (cesión al Ayuntamiento de la parcela de DISA situada en la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre).

**Sexto.-** Las estipulaciones 4-4, 4-6 y 4-7, relativas a la parcela de la Vega de San José, no han sido cumplimentadas porque se ha considerado la conveniencia de priorizar la política de sacar de los núcleos urbanos colmatados las Estaciones de Servicio y, además, en este caso concreto, por su afección por el trazado de la Metroguagua.

**Séptimo.-** Ambas partes han acordado sustituir la parcela comprometida, situada en la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por otra situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro.

**Octavo.-** La parcela situada en el acceso al Cementerio de San Lázaro tiene una superficie de 2.472,00 m2 y un valor de 1.729.227,08 €.

**Noveno.-** La citada parcela, con una superficie de 2.472,00 m2, situada en el acceso del Cementerio de San Lázaro, forma parte de una finca de mayor cabida, cedida por la entidad Inmobiliaria Betancor mediante el Convenio de Adaptación Básica del PGMO al TR-LOTENC '00, de fecha 12 de marzo de 2004, con relación al Convenio de fecha 1 de abril de 1991, inscrita con el número de finca registral 108.373 que obra al tomo 3 255, libro 1.308, folio 176, inscripción 12ª (por traslado de la finca nº 5.744), situada donde dicen "Los Lomos", hoy San Lázaro, con una superficie de veinte mil novecientos trece metros cuadrados (20.913,00 m2).

En estos momentos se está tramitando el expediente para inscribir, a nombre de este Ayuntamiento, la citada finca número 108.373.

Posteriormente se procederá a la regularización jurídica de la parcela mediante el otorgamiento de la oportuna licencia de segregación e inscripción en el registro de la propiedad como finca independiente.

**Décimo.-** La parcela de San Lázaro consta incluida, en el vigente Plan General de Ordenación, en el ámbito del Área Diferenciada denominada "Cementerio de San Lázaro", identificada con la referencia SG-14, con, entre otras, las siguientes características:

- Tipo de Sistema General: Dotacional.
- Clase de suelo: Suelo Rústico.
- Categoría de Suelo: Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras 2.
- Instrumento de ordenación: Ordenación Directa – Adaptación Plena del PGO (Nueva Actuación).
- Suelo urbanístico: 14 Las Torres.

**Decimoprimer.-** Se propone el cambio de clasificación de la parcela de San Lázaro a Suelo Urbano Consolidado con la calificación de Estación de Servicio.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uPoRUUeST1tO7xmloK+yaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Augusto Hidalgo Macario - Alcalde	Firmado	26/04/2022 20:47:45
	Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno	Firmado	26/04/2022 10:14:36
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-Ajmr	Firmado	25/04/2022 10:59:54
	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-Mdf	Firmado	25/04/2022 10:48:17
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/12
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2461

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	38/42
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**Decimosegundo.-** La sustitución de la parcela de la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la de San Lázaro, conlleva la obligación de DISA a compensar al Ayuntamiento con la cantidad de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €).

Parcela en la Vega de San José (calle Alicante nº 10)	1.675.922,39 €
Parcela de San Lázaro	1.729.227,08 €
Compensación económica a favor del Ayuntamiento	53.304,69 €

**Decimotercero.-** Los artículos 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias habilitan al Excmo. Ayuntamiento para la suscripción de Convenios urbanísticos para la preparación de toda clase de actos y resoluciones en procedimientos instruidos en el ámbito de aplicación de esta ley, incluso antes de la iniciación formal de éstos, así como también la sustitución de aquéllas resoluciones, por lo que las partes intervinientes manifiestan su voluntad de llegar a un acuerdo satisfactorio y beneficioso para todos mediante la suscripción del presente convenio, que tiene a todos los efectos carácter jurídico-administrativo.

#### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** Las partes acuerdan sustituir el pago parcial de la expropiación, que se establecía mediante el compromiso de transmitir la Parcela situada en la Vega de San José (calle Alicante nº 10), por la parcela de 2.472,00 m2 de superficie situada en San Lázaro, asumiendo los siguientes compromisos, que se materializarán conforme se detalla cronológicamente:

**1.-** El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga exclusivamente a iniciar y realizar los pertinentes trámites para proceder a la modificación del Plan General de Ordenación que permita la instalación de una Estación de Servicio en la parcela de San Lázaro, con las siguientes características:

- Exclusión del Sistema General SG-14.
- Clase de suelo: Suelo Urbano.
- Categoría: Suelo Urbano Consolidado.
- Calificación: Estación de Servicio.
- Norma urbanística: conforme a lo estipulado en el capítulo 4.15 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

**2.-** El Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se obliga a tramitar el expediente para regularizar la situación jurídica de la parcela de 2.472,00 m2 de superficie situada en San Lázaro.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uPoRUUeST1tO7xmloK+yaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Augusto Hidalgo Macario - Alcalde	Firmado	26/04/2022 20:47:45
	Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno	Firmado	26/04/2022 10:14:36
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-Ajmr	Firmado	25/04/2022 10:59:54
	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-Mdf	Firmado	25/04/2022 10:48:17
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/12
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2462

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxhlbv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	39/42
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.- *Cumplimentado lo requerido en los puntos 1 y 2 anteriores, el Ayuntamiento cederá a DISA la propiedad de la parcela situada en San Lázaro.*

4.- *DISA se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento por el importe de CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (53.304,69 €), que se hará efectivo en el momento en que el Ayuntamiento le entregue en propiedad la parcela de San Lázaro.*

5.- *En el plazo máximo de un mes, desde la formalización de la transmisión de la parcela situada en San Lázaro, DISA presentará el proyecto de construcción de la estación de servicio y en el plazo máximo de seis meses, desde la concesión de la licencia, DISA deberá ceder al Ayuntamiento la propiedad de la parte de la parcela de la trasera del Cementerio para destinarla a vial y Espacio Libre.*

*En el caso de que vencido dicho término DISA no hubiera cumplido con sus obligaciones por causas imputables a ella, el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria podrá exigir el desalojo y entrega de la posesión de la citada finca, utilizando incluso el procedimiento de desahucio administrativo.*

**SEGUNDA.-** *La presente Adenda al Convenio Urbanístico se sujeta a los requisitos establecidos en los artículos 288 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y demás disposiciones vigentes. El mismo se perfeccionará y obligará a las partes tras la firma de su texto definitivo y demás disposiciones vigentes.*

**TERCERA.-** *La presente Adenda a Convenio Urbanístico no constituye una mera declaración de intenciones sino un auténtico compromiso de voluntad, que engendra obligaciones bilaterales o recíprocas para las partes, ostentando pues simultáneamente Administración y la Entidad firmante las cualidades de acreedor y deudor. No obstante, tiene las siguientes características propias:*

1.- *Las estipulaciones tienen el efecto de vincular a las partes del convenio exclusivamente para la iniciativa y tramitación de la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo de su oportunidad, conveniencia y posibilidad de la nueva solución propuesta.*

2.- *En ningún caso, vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración Pública, incluso de la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento o de aprobación del pertinente instrumento.*

**CUARTA.-** *Tras el trámite de información pública, a la vista de las alegaciones que se pudieran presentar, se elaborará una propuesta de texto definitivo de la Adenda al Convenio, del que se dará vista a las personas que hayan negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.*

*El texto definitivo de la Adenda deberá ratificarse por la Junta de Gobierno Local, debiendo firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del mismo a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquel.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	uPoRUUeST1tO7xmloK+yaQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Augusto Hidalgo Macario - Alcalde	Firmado	26/04/2022 20:47:45
	Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno	Firmado	26/04/2022 10:14:36
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-Ajmr	Firmado	25/04/2022 10:59:54
	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-Mdf	Firmado	25/04/2022 10:48:17
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/12
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2463

<b>Código Seguro De Verificación</b>	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	40/42
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**QUINTA.-** La formalización de las cesiones comprometidas en la presente Adenda al Convenio se producirá de la forma prevista en la vigente legislación patrimonial, a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, mediante la oportuna notificación que establezca el plazo para su materialización.

**SEXTA.-** La Entidad DISA, por medio de sus representantes, se obliga a no transmitir a terceros los bienes objeto de la presente Adenda a Convenio, durante el período de tiempo que transcurra desde la firma del texto inicial hasta la formalización de las referidas cesiones.

**SÉPTIMA.-** Ambas partes se comprometen a realizar cuantos actos y a otorgar cuantos documentos públicos sean precisos para la debida formalización, constancia y desarrollo de lo pactado.

**OCTAVA.-** La presente Adenda al Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y su régimen normativo estará integrado por las siguientes disposiciones:

1.- Por las normas que la legislación urbanística - autonómica o estatal en su caso – les dedique, que son aplicables con carácter preferente, en especial la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y sus reglamentos de desarrollo.

2.- Supletoriamente, por las restantes normas de Derecho Administrativo y, en su defecto, por las de Derecho privado.

La Adenda al convenio se perfeccionará y obligará desde su firma, tras la aprobación de su texto definitivo, y su no aprobación determinará su ineficacia jurídica, no vinculando en consecuencia a las partes suscriptoras del mismo.

**NOVENA.-** Las partes quedan sujetas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de lo Contencioso-Administrativo del tribunal Superior de Justicia de Canarias, en caso de posibles cuestiones litigiosas surgidas sobre su contenido y aplicación

Y, en prueba de conformidad con lo expuesto, los comparecientes firman la presente Adenda al Convenio Urbanístico, cuyos documentos anexos forman parte inherente del mismo, por quintuplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, quedando una copia en poder de cada parte firmante.”

**Segundo.-** Someter este expediente al trámite de información pública, mediante anuncios a publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, en los dos periódicos de mayor difusión en la isla y en el Tablón de edictos municipal, así como en su página electrónica corporativa, por plazo de dos meses computados a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo establecido en el artículo 291.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Protegidos de Canarias.

**Tercero.-** Notificar este acuerdo a la entidad mercantil DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U.

**Cuarto.-** Esta aprobación, por tratarse de un acto de trámite, no pone fin a la vía administrativa por lo que no cabe la interposición de recurso contra la misma, salvo que se entendiese la concurrencia de alguno de los supuestos excepcionales establecidos en el

Código Seguro De Verificación	uPoRUUeST1tO7xmloK+yaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Augusto Hidalgo Macario - Alcalde	Firmado	26/04/2022 20:47:45
	Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno	Firmado	26/04/2022 10:14:36
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-Ajmr	Firmado	25/04/2022 10:59:54
	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-Mdf	Firmado	25/04/2022 10:48:17
Observaciones		Página	11/12
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2464

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
Observaciones		Página	41/42
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Propuesta que se somete a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad.  
Las Palmas de Gran Canaria. Fecha y firma electrónicas.”

El Jefe del Servicio de Urbanismo (P.S. Resolución n.º 12461/2018, de 10 abril). La Jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística (Resolución 7625/2018, de 14 de marzo) M.ª LUISA DUNJÓ FERNÁNDEZ; La Directora General de Urbanismo y Vivienda (Acuerdo de la Junta de Gobierno, de 30/07/2020) CARMEN NIEVES MARTÍN PÉREZ; El coordinador general de Urbanismo, Edificación, Actividades y Vivienda (Acuerdo de la Junta de Gobierno, de 30/07/2020) JOSE MANUEL SETIÉN TAMÉS; El Concejal de Gobierno del Área de Urbanismo, Edificación y Sostenibilidad Ambiental (Decreto 29036/2019 de 26 de junio) JAVIER ERASMO DORESTE ZAMORA; [documento firmado y fechado electrónicamente el día 04/04/2022].”

Y para que así conste, a efectos de su remisión al destinatario, expido la presente certificación con el visto bueno del excelentísimo señor alcalde, don Augusto Hidalgo Macario, al amparo del artículo 27 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración (BOP núm. 89, de 23/07/2004), en Las Palmas de Gran Canaria, con fecha y firma electrónicas.

Código Seguro De Verificación	uPoRUUeST1tO7xmloK+yaQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Augusto Hidalgo Macario - Alcalde	Firmado	26/04/2022 20:47:45
	Encarnacion Galvan González - Concejala Secretaria de la Junta de Gobierno	Firmado	26/04/2022 10:14:36
	Antonio Jose Muñecas Rodrigo - Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno-Ajmr	Firmado	25/04/2022 10:59:54
	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-Mdf	Firmado	25/04/2022 10:48:17
Observaciones		Página	12/12
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2465

Código Seguro De Verificación	yLxh1bv8ivaR5FiayPUnAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	10/05/2022 09:16:35
Observaciones		Página	42/42
Uri De Verificación	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

