

GRUPO TASVALOR S.A.

TASACIONES Y VALORACIONES

CERTIFICADO DE TASACIÓN



Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original

Nº 274685/21 N/Ref.: 274685/GT-5253-1/21/21

JUAN ANDRES LOPEZ MORENO

Arquitecto Técnico, como profesional en libre ejercicio, con competencia para la realización de la tasación del terreno, que es objeto de este certificado, conforme al Real Decreto 685/1.982 del 17 de Marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de Agosto, y como síntesis del informe de tasación que ha realizado para GRUPO TASVALOR S.A., según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, (BOE núm. 249 de 17 de Octubre de 2007), y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, (BOE núm 56 de 5 de Marzo de 2008)..

CERTIFICA QUE:

La finca: Solar de uso residencial con situación en Calle ESTRELLA DENEbola, Nº 501 .
PARLA , Madrid.

Con los datos registrales:

Registro de la Propiedad de: GETAFE nº 1.

13822: Tomo 774, Libro 272, Folio 189, Finca 0000013822, Inscripción 1ª,

Idufir: 28126000307843

Referencia catastral 62355/01/VK3563N/0001GF,

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Residencial Piso	
Suelo 13822	6338801/VK3563N/0001/AF

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
13822	6235501/VK3563N/0001/GF

Solicitante: CONSORCIO URBANISTICO "PARLA ESTE" (S/Ref:GT-5253-1/21)

Entidad solicitante: PERSONA JURIDICA (CONSORCIO URBANISTICO "PARLA ESTE") (SUC. 0589)

Finalidad: Determinar su valor de mercado.

Superficie Adoptada: 10.000 m²

Estado de ocupación: Vacío.

Titular registral: CONSORCIO URBANISTICO PARLA ESTE, NIF:Q7850068C, 100% de propiedad.

Métodos de valoración: Residual Dinámico.

Residual dinámico:

6.840.883,00 €

Valor de tasación: 6.840.883,00 € (obtenido por el método residual dinámico)

El valor de tasación asciende a la cantidad total de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS (6.840.883,00 €)

Del valor de tasación habrá que deducir, en su caso, cuantas cargas puedan recaer sobre la finca, cuya comprobación no sea exigible por la Orden ECO/805/2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007 y por la Orden EHA/564/2008.

CERTIFICADO DE TASACIÓN



Nº 274685/21 N/Ref.: 274685/GT-5253-1/21/21

- Condicionantes:

No proceden

- Advertencias Generales:

[[DUE7]][A1]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística. No obstante, se han realizado consultas verbales con los servicios técnicos y/o jurídicos municipales, quienes han verificado la documentación urbanística adjunta en la presente tasación.

[[OTRX]][A2]] Advertencia. Se ADVIERTE que la dirección registral es Parcela de terreno O-5, del Proyecto de Reparcelación del ámbito del Sector del PAU 4-BIS "Residencial Este" de Parla, en la actualidad calle Estrella Denébola 501, sin que existan dudas en su identificación.

- Observaciones:

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, el Real Decreto 1720/2007, de 21 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la citada Ley, así como el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, GRUPO TASVALOR, S.A. se compromete al cumplimiento de su obligación de secreto de los datos de carácter personal y a su deber de guardarlos, y adoptará todas las medidas informáticas necesarias para evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado. La finalidad de la recogida y tratamiento de los datos es la prestación del servicio de tasación, valoración y gestiones que del mismo se pudieran derivar, en cumplimiento de las obligaciones legales. El propietario de los datos puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, según establece la citada Ley y Reglamento, mediante el envío de una petición remitida al responsable del tratamiento: GRUPO TASVALOR, S.A. | C.I.F.: A-80639990 | Dirección: Calle Manuel Tovar, 16 - 28034 Madrid | Teléfono: +34 91 728 33 20 o por correo electrónico dpo@grupotasvalor.es.

Los datos proporcionados se conservarán hasta la finalización del servicio prestado, incluyendo el periodo necesario de conservación establecido por requisitos normativos o reguladores, o hasta que el interesado ejerza su derecho de cancelación. Los datos no se cederán a terceros, salvo en los casos en los que la Ley así lo establezca y para cumplir con los correspondientes requisitos establecidos por Organismos Supervisores, Administraciones Públicas o Terceros que realicen funciones necesarias para la correcta prestación del servicio reguladas a través de contratos. No se realizarán transferencias internacionales de datos.

GRUPO TASVALOR S.A.

TASACIONES Y VALORACIONES

CERTIFICADO DE TASACIÓN



Nº 274685/21 N/Ref.: 274685/GT-5253-1/21/21

Y para que surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado en Madrid a 10 de Enero de 2022.

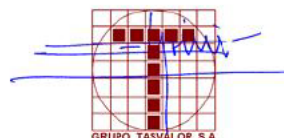
TASADOR

Fdo.: JUAN ANDRES LOPEZ MORENO, Arquitecto Técnico

Fecha de emisión del informe de tasación: 10/01/2022

Fecha de la última visita: 22/12/2021

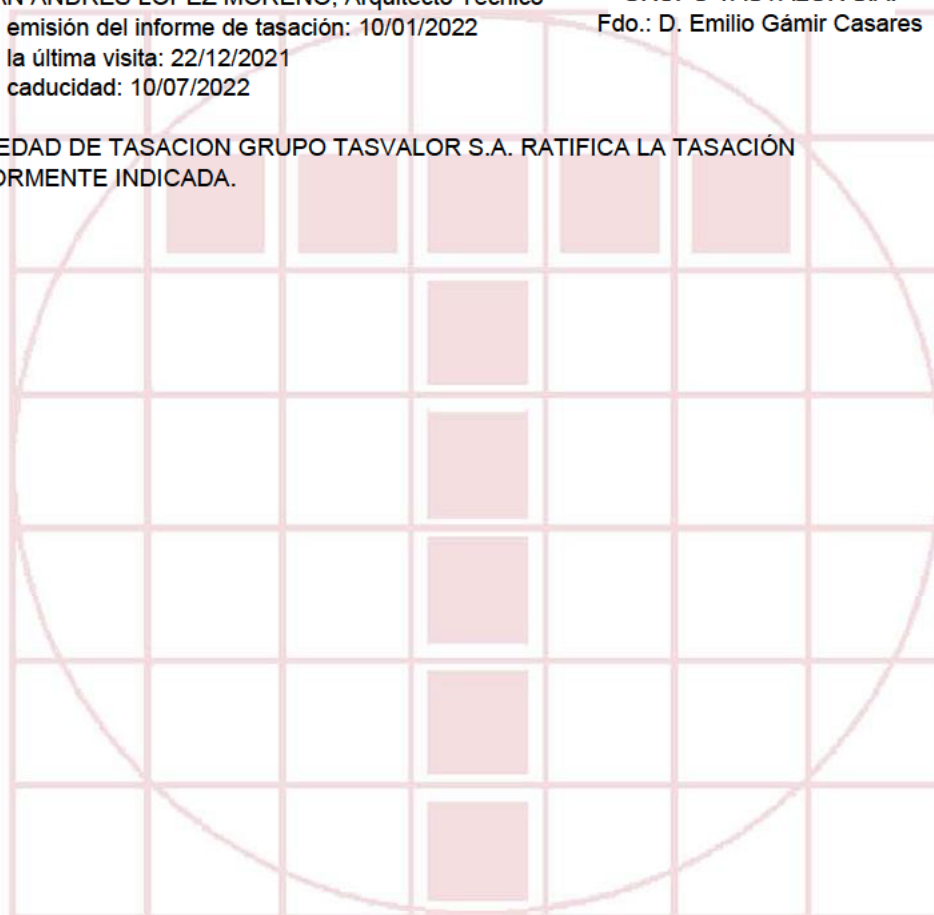
Fecha de caducidad: 10/07/2022



GRUPO TASVALOR S.A.

Fdo.: D. Emilio Gámir Casares

LA SOCIEDAD DE TASACION GRUPO TASVALOR S.A. RATIFICA LA TASACIÓN ANTERIORMENTE INDICADA.





**TASACIÓN DE SOLAR DE USO RESIDENCIAL
SITUADO EN CALLE ESTRELLA DENEbola, Nº 501.
PARLA. MADRID.**



TASACIÓN DE SOLAR DE USO RESIDENCIAL SITUADO EN CALLE ESTRELLA DENEbola, Nº 501. PARLA. MADRID.

(Según Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo de 2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE num. 85 de 9 de Abril de 2003) modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, (BOE núm. 249 de 17 de Octubre de 2007), y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, (BOE núm 56 de 5 de Marzo de 2008).

A

SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

Solicitante: CONSORCIO URBANISTICO "PARLA ESTE" (S/Ref:GT-5253-1/21)

Entidad Solicitante: PERSONA JURIDICA (CONSORCIO URBANISTICO "PARLA ESTE") (SUC. 0589)

Finalidad: Determinar su valor de mercado

La tasación se ha realizado según la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE núm. 85 de 9 de Abril de 2003), modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, (BOE núm. 249 de 17 de Octubre de 2007), y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, (BOE núm 56 de 5 de Marzo de 2008).

B

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Municipio: PARLA

Provincia: MADRID

Dirección: Calle ESTRELLA DENEbola

Nº: 501

FINCA 13822

Dirección registral:

PARCELA DE TERRENO O-5 del Proyecto de Parcelación del ámbito del Sector del PAU4-BIS "RESIDENCIAL ESTE" de Parla, de forma rectangular conteniendo su perímetro una superficie de diez mil metros cuadrados. LINDEROS: NORTE, calle 22 -hoy Estrella Polar-, en línea de 50 m.; SUR, calle 21 -hoy Estrella Denébola-, en línea de 50 m.; ESTE, calle S -hoy Osa Mayor-, en línea de 200 m.; OESTE, calle R2 -hoy Constelación de Andrómeda-, en línea de 200 m.

Dirección catastral:

Calle Estrella Denébola 501(O)

Dirección actual: Manzana delimitada por la calle Estrella Denébola, la calle Constelación de Andrómeda, la calle Estrella Polar y la calle de la Osa Mayor sin que haya dudas acerca de su identificación.

Código Postal: 28983

Datos registrales del terreno :

**Datos registrales del terreno :**

Registro de la Propiedad nº 1 de GETAFE

Descripción	Finca	Tomo	Libro	Sección	Folio	Inscripción	Idufir
13822	0000013822	774	272	1	189	1ª	28126000307843

Identificación catastral del terreno :

Identificación	Referencia Catastral
13822	6235501/VK3563N/0001/GF

C

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**- Comprobaciones realizadas:**

Comprobación de superficies
Identificación física inspección ocular
No existe proced. incumplimiento deberes
No han vencido plazos Urbanización/Edif.
No incoado exped. que implique expropiac
No Resolución Admini que implique exprop
No Plan o Proyecto de expropiación
No procedimiento de expropiación
Correspondencia con finca catastral
Estado de conservación aparente
Estado de ocupación, uso y explotación
Servidumbres visibles
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Exist.derecho aprovechamiento urbanist
Correspondencia con finca registral

- Relación de documentos utilizados:**1. Documentación gráfica:**

- Plano de situación y emplazamiento.
- Plano urbanístico
- Fotografías

2. Documentación no gráfica:

- Nota Simple Registral de fecha 29.12.2021
- Ficha urbanística de la parcela
- Fotocopia de normativa urbanística aplicable a la parcela.
- Fichas de Consulta Descriptiva y Gráfica de datos catastrales, de fecha 22.12.2021



D

LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad :

Tipo de núcleo: Autónomo

Ocupación laboral y nivel de renta: Múltiple

Población (según censo 2018):

- Población de derecho: 128.256 habitantes.

Evolución y densidad de la población: Estable

Entorno :

Tipo: Urbano.

Nivel de renta: Medio.

Rasgos de homogeneidad arquitectónica: El entorno es homogéneo, predominan los edificios de viviendas plurifamiliares en bloque abierto, de 4 plantas de altura, aunque también podemos encontrar a poca distancia viviendas unifamiliares adosadas o pareadas.

Usos dominantes: Residencial y comercial (en plantas bajas).

Infraestructura (grado de renovación experimentado recientemente):

- Pavimentación: Buena.
- Alcantarillado: Bueno.
- Alumbrado público: Bueno.
- Abastecimiento de agua: Bueno.
- Suministro eléctrico: Bueno.
- Gas: Bueno.
- Servicio telefónico: Bueno.
- Zonas ajardinadas: Buenas.

Equipamientos y servicios:

- Comercial: Existe.
- Escolar: Existe.
- Lúdico: Existe.
- Deportivo: Existe.
- Religioso: Existe.
- Asistencia médica: Existe.
- Aparcamiento: Existe.
- Bancos: Existen.
- Restaurantes: Existen.

Comunicaciones:

- Aeropuerto: Bueno. Aeropuerto Internacional de Madrid-Barajas, a una distancia aproximada de 40Km. por carreteras.
- Ferrocarril: Buena, tren de cercanías C-4 (Trenes con destino Parla-Atocha-Colmenar Viejo-Alcobendas y San Sebastián de los Reyes). Estación más cercana: Parla, a una distancia aproximada de 800 metros.
- Carreteras de la localidad: Autovía Nacional A-4 (Andalucía), Autovía de Toledo A-42, carreteras comarcales M-408, que conecta con Pinto, y M-410 que conecta con R-5 en Arroyomolinos y



con A-4 en Valdemoro, y la autopista de peaje R-4 que conecta con la autopistas de circunvalación M-50.

- Autobús: Sí. Líneas urbanas e interurbanas con conexión a Madrid y municipios próximos.
- Tranvía de Parla: Servicio de línea circular de tranvía que conecta con la estación de tren de Cercanías del municipio.
- Taxi: Sí.

Nivel de desarrollo edificatorio: Terminado.

Grado de consolidación: Construido más del 75%.

Antigüedad característica: De 10 a 35 años aproximadamente.

Evolución de los últimos años: Lenta.

Nivel de desarrollo edificatorio: Terminado.

Grado de consolidación: Construido más del 75%.

Antigüedad característica: De 10 a 35 años aproximadamente.

Evolución de los últimos años: Lenta.

E

DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN (m²)	REGISTRAL (m²)	CATASTRAL (m²)	PROYECTO (m²)	ADOPTADA (m²)
13822	10.000	10.000	9.999	---	10.000

Se adopta la superficie registral al ser coincidente con la que consta en la ficha urbanística.

Infraestructuras exteriores :

Infraestructuras: Obras de Urbanización realizadas y recepcionadas

F

DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento urbanístico :

Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana de Parla, Revisión de 1997.

Aprobación 31.07.1997. BOCM 24.10.1997

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial del Ámbito 4-Bis "Residencial Este"

Aprobación 28.12.2005

Aprobación Modificación: 21.09.2010

Calificación urbanística: Condiciones de Ordenación de la parcela:

Ordenanza: 3 Colectiva

Tipología de la edificación: Bloque abierto

Uso característico:

Dominante: Residencial VPPL multifamiliar

No dominante: Comercial, oficinas, hostelería tipo a) y equipamiento

Edificabilidad máxima:

Residencial VPPL: 16.060 m²

No residencial: 750 m²



Nº máx. viviendas: 178

Altura máx.: 5 plantas / 16 m.

Ocupación máx: 60% sobre y bajo rasante.

Gestión urbanística :

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial del Ámbito 4-Bis "Residencial Este"

Aprobación 28.12.2005

Aprobación Modificación: 21.09.2010

Sistema de actuación: Licencia

G

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Tenencia y limitaciones :

Propietario (Pleno Dominio) :	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: Q7850068C Propietario: CONSORCIO URBANISTICO PARLA ESTE % Propiedad: 100,00
Ocupado:	No
Destino previsto:	Desconocido

H

NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Nivel I

I

ANÁLISIS DE MERCADO

- Oferta:

- Inmuebles terminado en venta: Media.
- Inmuebles en construcción: Baja.

- Demanda:

- Intensidad de la demanda: Baja.
- Características y nivel de renta: Medio

- Precios actuales de venta al contado o de alquiler:

- Más frecuentes: Viviendas en venta 1.900,00- €/m² y 9.000 €/plaza de garaje
- Intervalos de variación: Muy variables, dependiendo de su situación, antigüedad, tamaño y nivel de acabados e instalaciones.



- Expectativas:

- Oferta-Demanda: La oferta supera la demanda.
- Revalorización: No se estima.

-. Observaciones del Análisis de mercado:

La pandemia de escala mundial provocada por el Covid-19 es una situación excepcional que puede producir incertidumbre sobre el valor de los activos inmobiliarios. La estimación de valor que recoge el presente informe, se basa en el principio de probabilidad, por el cual ante varios escenarios razonables o posibles de elección, se estima el más probable. No obstante, se pueden observar fluctuaciones en los precios, que son inherentes a la incertidumbre ligada a las valoraciones.

J

DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

MÉTODO A EMPLEAR

:

Residual Dinámico.

Promoción inmobiliaria más probable :

La promoción más probable es la definida en la ficha urbanística de la parcela: Edificio de viviendas con protección, promoción privada de precio limitado (VPPL), nº máximo de viviendas 178, locales comerciales en planta baja, con una superficie construida sobre rasante equivalente a la edificabilidad de la parcela, y una planta baja rasante destinada a garaje aparcamiento de superficie igual a la permitida en la ficha.

Superficies:

Vivienda VPPL: 16.060 m²

Locales comerciales: 750 m²

Garajes: 6.000 m²

El valor del edificio obtenido por el método de comparación es:

Vivienda : $16.060 \text{ m}^2 \times 1.895,19 \text{ €/m}^2 = 30.436.751,40 \text{ €}$

Locales comerciales: $750 \text{ m}^2 \times 1.4554,78 \text{ €/m}^2 = 1.091.085,00 \text{ €}$

Garajes: $6.000 \text{ m}^2 \times 353,06 \text{ €/m}^2 = 2.118.360,00 \text{ €}$

Total $33.646.196,40 \text{ €}$

El valor del edificio obtenido por el método del Valor Máximo Legal se obtiene aplicando al precio máximo de venta de vivienda la superficie útil estimada a partir de la superficie construida. Para los garajes se considera la superficie total de la planta.

Viviendas: $16.060/1,25 = 12.848 \text{ m}^2$

Garajes: $6.000/2,5 = 2.400 \text{ m}^2$

Locales: 750 m²

Valor Máximo Legal:

Vivienda : $12.848,00 \text{ m}^2 \times 1.970,80 \text{ €/m}^2 = 25.320.838,40 \text{ €}$



Promoción inmobiliaria más probable :

Locales comerciales: 750 m² x 1.454,78 €/m² = 1.091.085,00 €

Garajes: 2.400 m² x 985,40 €/m² = 2.364.960,00 €

Total 28.776.883,40 €

Se adopta el menor de los dos valores.

Costes de construcción adoptados:

- residencial: 720€/m² construido, equivalente a 900€/m² útil

- garaje: 280€/m² construido, equivalente a 700€/m² útil

- comercial: 400€/m² construido

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.	TIPOLOGÍA
7290122000002	Calle ESPAÑOLETO, Nº 1, Planta BAJA, PARLA Año Construcción: 1977. Fuente: Portal de Internet	28982	O	223	1.210,31	1,200	1.452,37
7290122000004	Calle RIO GUADALQUIVIR, Nº 9, Planta BAJA, PARLA Año Construcción: 1982. Observaciones: En bruto. Fuente: Portal de Internet	28981	O	77	1.407,79	1,030	1.450,02
7290122000003	Calle PABLO CASALS, Nº 27, Planta B, PARLA Año Construcción: 1979. Fuente: Portal de Internet	28981	O	54	1.461,11	0,990	1.446,50
7290122000001	Calle JAIME I EL CONQUISTADOR, Nº 12, Planta BAJA, PARLA Año Construcción: 1977. Fuente: Portal de Internet	28982	O	75	1.466,67	0,990	1.452,00
7290122000007	Calle CIUDAD REAL, Nº 34, Planta BAJA, PARLA Año Construcción: 1973. Observaciones: En bruto. Fuente: Portal de Internet	28982	O	35	1.571,43	0,930	1.461,43
7290122000005	Calle PLANETA JUPITER, Nº 1, Planta BAJA, PARLA Año Construcción: 2007. Fuente: Portal de Internet	28983	O	85	1.788,24	0,820	1.466,36

O: Oferta. T: Transacción

Como consecuencia de la investigación realizada y en base a las características del inmueble objeto de tasación se considera que su valor de mercado homogeneizado se sitúa alrededor de: 1.454,78 para el uso Comercial

Usos y edificabilidad :

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m ²)	EDIFICABILI. (m ²)	CONST.S/PLAN. (m ²)	UNIDADES
Residencial Piso				
Suelo 13822	---	16.810,00	---	178



Según fichas de planeamiento.

Flujos de caja previsibles durante la promoción :

Finca 13822 :

GASTOS	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL CAPITALIZADO (€)	
Costes construcción	13.543.200,00	9.972.219,68	
Formalización suelo	6.076,21	5.848,95	
Formalización obra nueva	148.148,34	122.259,80	
Formalización D.H.	164.117,55	111.723,84	
Formalización final de obra	1.250,84	851,52	
Honorarios técnicos	155.746,80	149.921,72	
Honorarios Dirección de Obra	155.746,80	114.680,53	
Licencias y Tasas	541.728,00	447.062,42	
Seguros e inspecciones	338.580,00	279.414,01	
Administración	1.151.075,34	937.478,60	
Comercialización	1.151.075,34	795.717,60	
INGRESOS			
RPiso	25.320.838,40	17.402.812,83	
AGaraje	2.364.960,00	1.625.418,39	
Comercial	1.091.085,00	749.894,13	

Residual Dinámico :

GRUPO	FIN PROMOCIÓN	TASA	INGR.CAPITALIZ.	GAST.CAPITALIZ.	V.RESIDUAL
FINCA 13822	31/12/2026	7,99	19.778.125,35	12.937.178,67	6.840.883,00

K

VALORES DE TASACIÓN

FINCA	USO CONSIDERADO	SUPERFICIE (m²)	V. UNITARIO (€/m²)	V. TOTAL (€)
13822	13822	10.000,00	684,09	6.840.883,00
TOTAL				6.840.883,00

VALOR DE TASACIÓN TOTAL

6.840.883,00 €

El valor de tasación asciende a la cantidad total de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS (6.840.883,00 €).



Del valor de tasación habrá que deducir, en su caso, cuantas cargas puedan recaer sobre la finca, cuya comprobación no sea exigible por la Orden ECO/805/2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007 y por la Orden EHA/564/2008.

L

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes :

No proceden

Advertencias generales :

[[DUE7]][A1]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística. No obstante, se han realizado consultas verbales con los servicios técnicos y/o jurídicos municipales, quienes han verificado la documentación urbanística adjunta en la presente tasación.

[[OTRX]][A2]] Advertencia. Se ADVIERTE que la dirección registral es Parcela de terreno O-5 del Proyecto de Reparcelación del ámbito del Sector del PAU 4-BIS "Residencial Este" de Parla, en la actualidad calle Estrella Denébola 501, sin que existan dudas en su identificación.

M

OBSERVACIONES

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, el Real Decreto 1720/2007, de 21 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la citada Ley, así como el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, GRUPO TASVALOR, S.A. se compromete al cumplimiento de su obligación de secreto de los datos de carácter personal y a su deber de guardarlos, y adoptará todas las medidas informáticas necesarias para evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado. La finalidad de la recogida y tratamiento de los datos es la prestación del servicio de tasación, valoración y gestiones que del mismo se pudieran derivar, en cumplimiento de las obligaciones legales. El propietario de los datos puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, según establece la citada Ley y Reglamento, mediante el envío de una petición remitida al responsable del tratamiento: GRUPO TASVALOR, S.A. | C.I.F.: A-80639990 | Dirección: Calle Manuel Tovar, 16 - 28034 Madrid | Teléfono: +34 91 728 33 20 o por correo electrónico dpo@grupotasvalor.es.

Los datos proporcionados se conservarán hasta la finalización del servicio prestado incluyendo el periodo necesario de conservación establecido por requisitos normativos o reguladores, o hasta que el interesado ejerza su derecho de cancelación. Los datos no se cederán a terceros, salvo en los casos en los que la Ley así lo establezca y para cumplir con los correspondientes requisitos establecidos por Organismos Supervisores, Administraciones Públicas o Terceros que realicen funciones necesarias para la correcta prestación del servicio reguladas a través de contratos. No se realizarán transferencias internacionales de datos.



N

FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Tasador

MADRID, 10 de Enero de 2022

Fdo.: JUAN ANDRES LOPEZ MORENO, Arquitecto Técnico
Técnico que visitó la finca: , Juan Andrés López Moreno
Arquitecto Técnico
Fecha de la última visita: 22/12/2021
Fecha límite de validez: 10/07/2022



GRUPO TASVALOR S.A.
Fdo.: D. Emilio Gámir Casares

O

DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

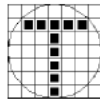
1. Documentación gráfica:

- Plano de situación y emplazamiento.
- Plano urbanístico
- Fotografías

2. Documentación no gráfica:

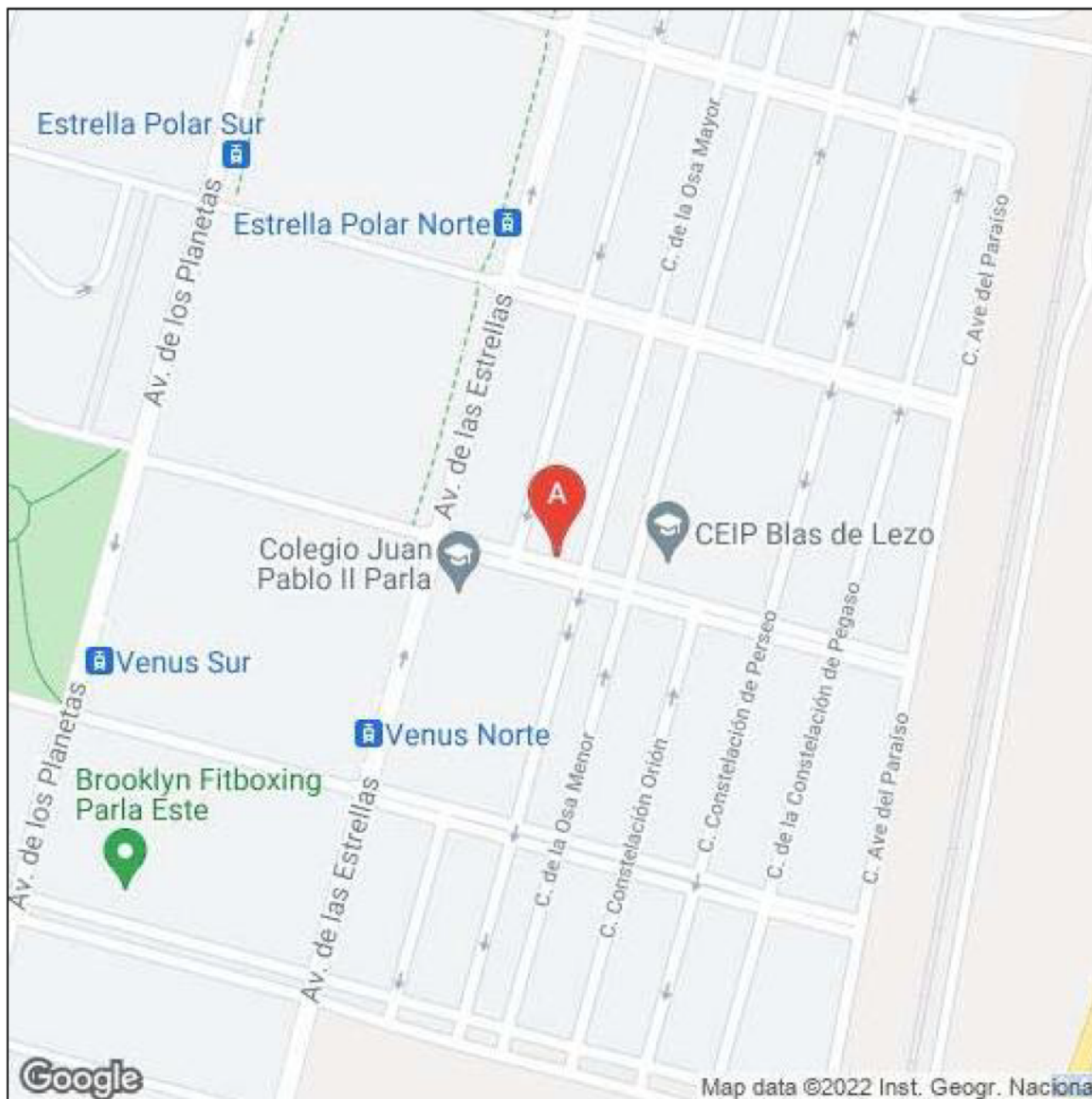
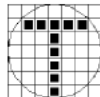
- Nota Simple Registral de fecha 29.12.2021
- Ficha urbanística de la parcela
- Fotocopia de normativa urbanística aplicable a la parcela.
- Fichas de Consulta Descriptiva y Gráfica de datos catastrales, de fecha 22.12.2021

DOCUMENTACIÓN



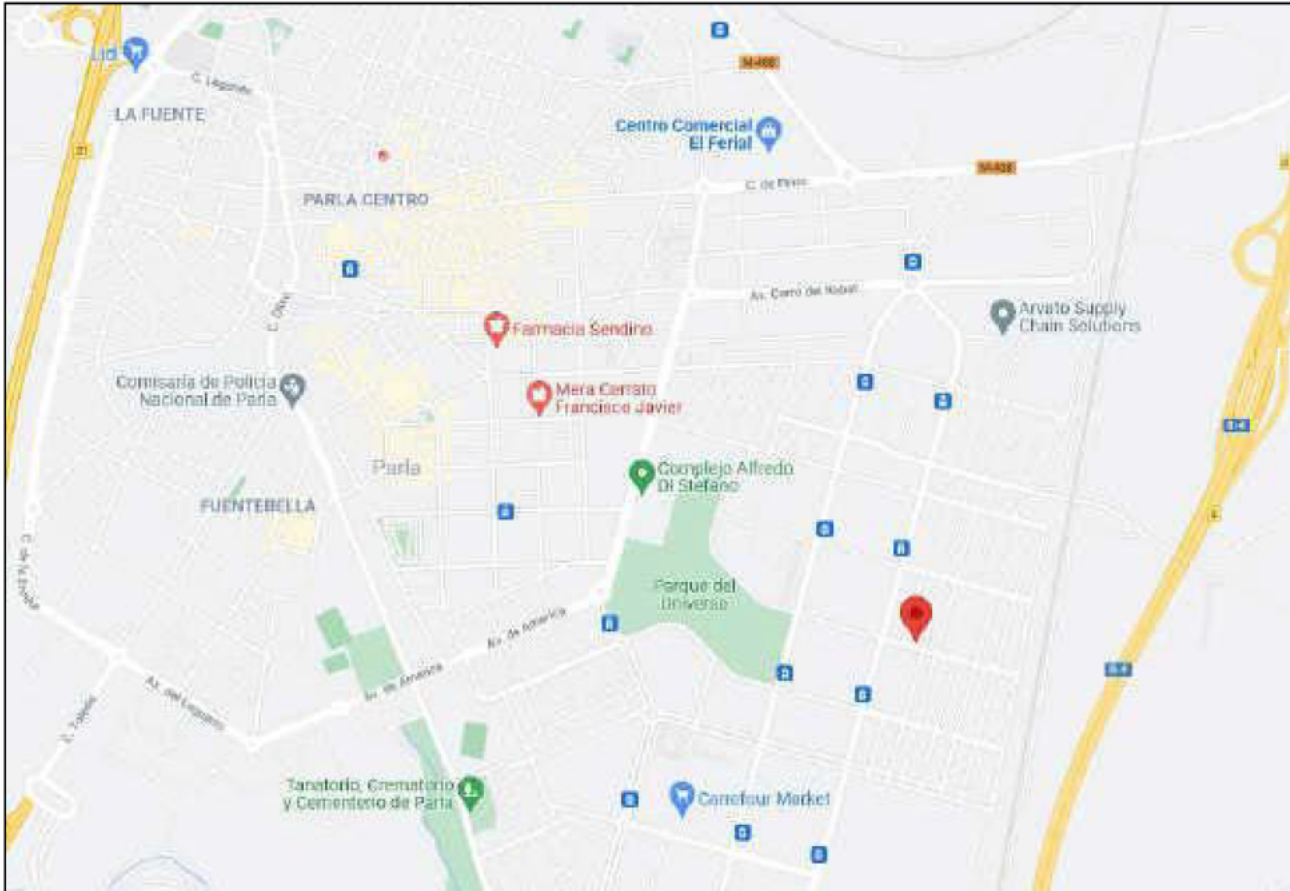
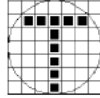
Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



FOTOGRAFÍA



Entorno



Entorno

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



FOTOGRAFÍA



Parcela



Parcela

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



FOTOGRAFÍA



Parcela



Parcela

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



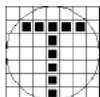
FOTOGRAFÍA



Parcela

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

TERESA LUISA PALMEIRO PEREIRO

Registrador de la Propiedad de PARLA 2
Planeta Venus, número 4 #local 3 - PARLA
tlfno: 0034 91 6980712

correspondiente a la solicitud formulada por

INFOREGISTRO

con DNI/CIF: B82373804



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o
interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F26NN58U1

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: 8243785#2912202192335

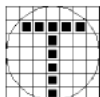
<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212100126445881
Huella: cfe20768-58056151-e3a22970-426f5b6c-fdf8dca7-cf0716a3-fbdd77aa-e23d2241

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PARLA-2

CALLE PLANETA VENUS, 4, LOCAL 3

Fecha de Emisión: VEINTINUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PARLA 2 N°: 13822

C.R.U.:28126000307843

URBANA: PARCELA DE TERRENO 0-5 del Proyecto de Parcelación del ámbito del Sector del PAU 4-BIS "RESIDENCIAL ESTE" de Parla, de forma rectangular conteniendo su perímetro una superficie de diez mil metros cuadrados. LINDEROS: NORTE, calle 22 -hoy Estrella Polar-, en línea de 50 m.; SUR, calle 21 -hoy Estrella Denébola-, en línea de 50 m.; ESTE, calle S -hoy Osa Mayor-, en línea de 200 m.; OESTE, calle R2 -hoy Constelación de Andrómeda-, en línea de 200 m. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.- ORDENANZA: 3.COLECTIVA. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION: Bloque abierto. USO CARACTERÍSTICO: Dominante: Residencial V.P.P.L. Multifamiliar. No dominante: Comercial, oficinas, hostelería tipo a) y equipamiento público o privado. EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Residencial V.P.P.L.; 16.060m2; No residencial: 750m2. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 178. CONDICIONES DE EDIFICACION.- SEPARACIÓN MÍNIMA: A alineación exterior: 5m. ALTURAS MÁXIMAS: Número de plantas: 5 -baja + 4-. Altura de cornisa: 16m -3x n+1-. Permitido ático. OCUPACION MÁXIMA: Sobre rasante: 60%. Bajo rasante: 60%.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

CONSORCIO URBANISTICO PARLA ESTE Q7850068C 774 272 189 1

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de segregación.

CARGAS

AFECTA al pago del impuesto por nota al margen de la inscripción 2ª Y 3ª.

NO hay documentos pendientes de despacho

OBSERVACIONES

Conforme a lo establecido en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015, se advierte que la posible constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni, por tanto, declaración registral en cuya virtud deba presumirse que la descripción física de la finca registral se

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212100126445881
Huella: cfe20768-58056151-e3a22970-426f5b6c-fdf8dca7-cf0716a3-fbdd77aa-e23d2241

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



INFORMACIÓN REGISTRAL

corresponde con la delimitación geográfica de la parcela cuya referencia se ha inscrito, efectos éstos que sólo pueden resultar de la incorporación de la representación gráfica georreferenciada, previa tramitación de los procedimientos previstos en el artículo 199 o 201 de la Ley Hipotecaria.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTINUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

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

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

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

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

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

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

ADVERTENCIAS

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212100126445881
Huella: cfe20768-58056151-e3a22970-426f5b6c-fdf8dca7-cf0716a3-fbdd77aa-e23d2241

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



INFORMACIÓN REGISTRAL

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



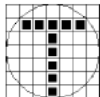
<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212100126445881
Huella: cfe20768-58056151-e3a22970-426f5b6c-fdf8dca7-cf0716a3-fbdd77aa-e23d2241

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

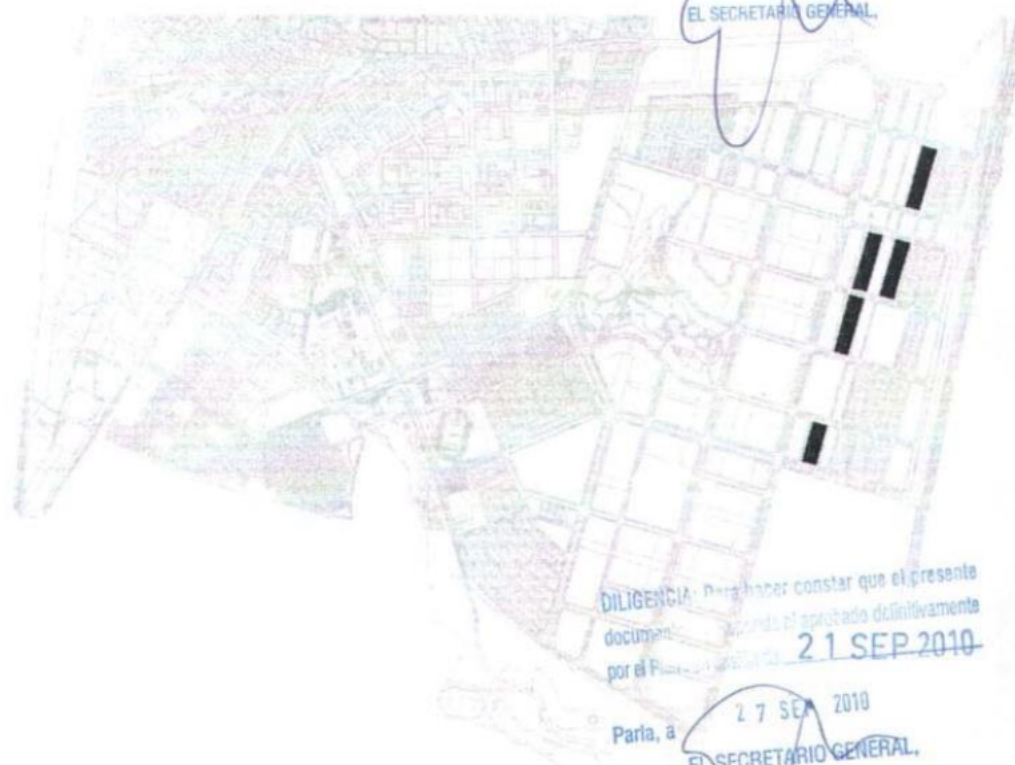
DOCUMENTACIÓN



DILIGENCIA: Para haber constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha **11 JUN 2010**

Parla, a **15 JUN 2010**

EL SECRETARIO GENERAL.



DILIGENCIA: Para haber constar que el presente documento corresponde al aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno de fecha **21 SEP 2010**

Parla, a **27 SEP 2010**
EL SECRETARIO GENERAL.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO 4-BIS
"RESIDENCIAL ESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARLA (MADRID)

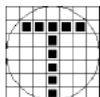


Información de contacto: T. 91 661 11 11 - F. 91 661 11 12 - E. info@ayuntamiento-parla.es
urbanismo@ayuntamiento-parla.es - www.ayuntamiento-parla.es

1

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



**MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO 4-BIS
"RESIDENCIAL ESTE" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARLA (MADRID)**

PRESENTACIÓN

El presente documento se redacta a iniciativa del Ayuntamiento de Parla y tiene por objeto el desarrollo de un conjunto de modificaciones puntuales del Plan Parcial del ámbito 4-bis "Residencial Este", del término municipal de Parla (Madrid), definitivamente aprobado en su día con las subsiguientes modificaciones de que ha sido objeto.

El presente documento ha sido redactado por Jose Luis Barrero Peñalver, arquitecto colegiado con el nº 12.915 del COAM.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE
Parla, a 2 de junio de 2010 local de fecha

11 JUN 2010

15 JUN 2010

Jose Luis Barrero Peñalver
Arquitecto

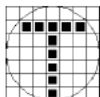
EL SECRETARIO GENERAL

Pedro Marco

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de
21 SEP 2010

Parla, a 27 SEP 2010
EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTACIÓN



MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO 4-BIS "RESIDENCIAL ESTE" EN
EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARLA (MADRID)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado INICIALMENTE
por J.G. Local de fecha

Parla, a

15 JUN 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado definitivamente
por el Pleno de fecha

21 SEP 2010

Parla, a

27 SEP 2010

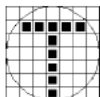
EL SECRETARIO GENERAL,

Grupo de Urbanismo, S. 28861 Parla (Madrid) - Tel: 94 91 834 1114 - Fax: 94 91 834 1115
www.grupotrasvalor.es

4

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



1. OBJETO

El presente documento reúne un conjunto de modificaciones puntuales del Plan Parcial del ámbito 4-bis "Residencial Este", del término municipal de Parla (Madrid); tal como fue definitivamente aprobado en su día y con las subsiguientes modificaciones de que ha sido objeto. Se tramita a iniciativa del Ayuntamiento de Parla.

El presente documento ha sido redactado por Jose Luis Barrero Peñalver, arquitecto colegiado con el nº 12.915 del COAM.

2. ANTECEDENTES

Planeamiento General y Parcial

Con fecha de 21 de diciembre de 2000 se aprobaron definitivamente los documentos de planeamiento correspondientes a Modificación de Plan General y PAU sobre suelos del término municipal de Parla que incluían un Ámbito Urbanizable no Programado, denominado "Residencial", más los suelos de los Sistemas Generales a él adscritos a efectos de gestión. Sobre dichos suelos se redactó y aprobó el correspondiente PAU y asimismo el Plan Parcial del denominado ámbito 4-bis "Residencial Este", conforme a proyecto redactado por el Consorcio Urbanístico "Parla Este".

Modificaciones del Plan Parcial

Con posterioridad se han aprobado sucesivamente las siguientes modificaciones del Plan Parcial:

- En 2003 se aprobó una modificación por la necesidad de definir suelos para localizar una subestación eléctrica que resultaba necesaria para poder soterrar líneas de transporte de electricidad en el término municipal, y realizar algunos ajustes puntuales en redes locales, congruentes con lo anterior.
- En 2004 se aprobó una modificación en base a un ajuste en la parcelación dotacional.
- En 2005 se aprobó una modificación como consecuencia del denominado "Plan Especial para residencia transitoria de jóvenes, mayores y personas con cargas familiares" en parcelas de equipamiento público.
- El 28 de diciembre de 2005 se aprobó definitivamente una modificación que tuvo por objeto: ampliar la disponibilidad de suelo para viviendas en régimen de protección pública, modificar algunas condiciones de la oferta residencial libre y redimensionar y reordenar las actividades terciarias y la localización y funcionalidad de las redes públicas deportivas y educativas.
- El 23 de junio de 2008 se aprobó definitivamente una modificación que tuvo por objeto: mejorar la gestión de las unidades de zona dotacionales calificadas como Educativas y Equipamiento Social y actualizar y precisar sus condiciones de uso; aplicar condiciones especiales para el desarrollo de la Unidad de Zona Dotacional K2; mejorar la localización y funcionalidad de las redes públicas; y adecuar ciertas ordenanzas residenciales a las nuevas condiciones de la demanda y necesidades de vivienda.

DOCUMENTACIÓN



3. ÁMBITO

El ámbito motivo de la presente modificación se corresponde con las Unidades de Zona: N-2, O-5, O-6, O-14 y O-16; todas ellas con uso característico residencial.

4. PROPÓSITO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN

La actual coyuntura económica y financiera, en la que se han puesto en evidencia las enormes dificultades de acceso al crédito de promotores y demandantes de vivienda libre, ha dificultado a su vez la comercialización, por parte del Consorcio Urbanístico "Parla Este", de una serie de parcelas de uso residencial en régimen libre, toda vez que continúa existiendo tanto demanda de viviendas de tamaño medio sujetas a régimen de protección pública como cierta capacidad de financiación de este tipo de promociones.

Este hecho ha motivado que el Consorcio Urbanístico "Parla Este", una vez analizados pros y contras; la disminución de ingresos y con ellos la capacidad de actuación del Consorcio, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Parla, en esta o en futuras actuaciones; el periodo de tiempo que previsiblemente pudiera transcurrir hasta que se alcanzara una situación financiera favorable para la promoción de viviendas libres; y el refuerzo del carácter de actuación pública que justifica y preside la intervención del Consorcio, aumentando la disponibilidad de suelo para viviendas en régimen de protección pública; haya decidido solicitar al Ayuntamiento de Parla la presente modificación del Plan Parcial, consistente en el cambio de régimen de las unidades de zona que se corresponden con el ámbito motivo de la presente modificación, así como el aumento del número máximo de viviendas de tres de ellas, para adecuar el tamaño de las viviendas a la demanda existente, sin que esta disminución del tamaño de las viviendas suponga merma de la edificabilidad actual de las mencionadas Unidades de Zona.

5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Teniendo en cuenta los propósitos de las modificaciones propuestas, se considera conveniente y oportuno tramitarlas en este momento.

El Ayuntamiento, por sí y a través de su representación en el Consorcio, estima conveniente incrementar la oferta de vivienda en régimen de protección pública, modificando el régimen de protección las Unidades de Zona que se corresponden con el ámbito motivo de la presente modificación, así como incrementando el número máximo de viviendas permitido en tres de ellas.

Se considera, con razón y motivadamente, que el momento más oportuno para efectuar la presente modificación es el actual, ya que todas las Unidades de Zona incluidas en el ámbito de la presente modificación pertenecen al Consorcio, quien pretende su inmediata comercialización.

6. MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

El Plan Parcial que se modifica, así como su ordenación de mayor nivel (PAU y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana) se redactaron y aprobaron definitivamente bajo, entre otras, las leyes: 9/1995, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid; y, 20/1997, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo. Posteriormente la Disposición Derogatoria de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dejó sin efecto aquella legislación; literalmente dice:

"Quedan derogada de forma expresa y por sustitución las siguientes disposiciones de la Asamblea de Madrid y del Gobierno de la Comunidad de Madrid:

Área: Urbanismo. Teléfono: 91 34 91 24 11 35. Fax: 91 34 91 24 11 35. Web: www.ayuntamiento-parla.es

6

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



b) La Ley 9/1995, de 28 de marzo, de medidas de política territorial, suelo y urbanismo, salvo los Títulos II, III y IV, que continuarán en vigor en su integridad.
c) La Ley 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo.
d) La Ley 3/1998, de 17 de marzo, por la que se modifica la disposición adicional cuarta de la Ley 20/1997, de 15 de julio, de medidas urgentes en materia de suelo y urbanismo..."

Sin embargo, de cara a la modificación del Plan Parcial, las determinaciones que el planeamiento de rango superior le impuso han de ser interpretadas a la luz de la vigente Ley del Suelo, y no de aquellas, tal como expresamente ordena su Disposición Transitoria Segunda:

"La regulación establecida en la presente Ley sobre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas será de aplicación desde la entrada en vigor de las mismas a los planes y normas vigentes en dicho momento".

Conforme a esto, requerirán modificación del Plan General o PAU los cambios que afectasen a determinaciones estructurantes de esas figuras, y no la requerirán los que afectasen a sus determinaciones pormenorizadas, que podrán ser competencia del Plan Parcial, conforme indica el artículo 47.3 de la Ley del Suelo.

"El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:

- a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de estas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.
- b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o Plan de Sectorización".

La presente modificación no se ve afectada por lo establecido en la Ley 3/2007, de 26 de julio de la Comunidad de Madrid, de medidas urgentes de modernización del Gobierno y Administración, que modifica parcialmente la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En lo relativo a los contenidos propios y a las exigencias técnicas y sectoriales, se estará a cuanto establezca la normativa aplicable de rango comunitario, estatal, autonómico y municipal cuyo rango supere al del planeamiento urbanístico o condicione sus contenidos.

7. MARCO ADMINISTRATIVO

El presente documento se redacta en el marco del Consorcio Urbanístico constituido por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Parla, con el régimen jurídico establecido en el artículo 76 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, referente a Consorcios Urbanísticos. La actuación mediante Consorcio se inscribe en el Convenio Marco firmado en 1992 entre la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Obras Públicas y Transportes para la promoción de vivienda en la región madrileña.

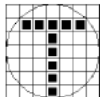
El Consorcio tiene por objeto el desarrollo, gestión y promoción urbanística del suelo urbanizable no programado del ámbito 4-bis del Plan general de Ordenación Urbana de Parla. Las competencias municipales de tramitación y aprobación de cuantos documentos de planeamiento se requiriesen y estuviesen en su esfera de competencia, estuvieron subrogadas a

Información de contacto: Tel: 91 491 80 64 - Fax: 91 491 80 64
www.ayuntamiento-parla.es - www.ayuntamiento-parla.es

7

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



la Comunidad de Madrid y fueron posteriormente recuperadas por acuerdo expreso del Ayuntamiento de Parla.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de Parla

Parla, a

13 JUN 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

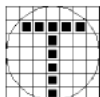
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno de Parla de

Parla, a

27 SEP 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTACIÓN



...GENC... el presente
documento corresponde al aprobado INICIALMENTE
por J.G. Local de Parla

11 JUN 2010

Parla, a

15 JUN 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO 4-BIS "RESIDENCIAL ESTE"
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARLA (MADRID)

MEMORIA INFORMATIVA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
documento corresponde al aprobado definitivamente
por el Pleno en sesión de

21 SEP 2010

Parla, a

27 SEP 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTACIÓN



8. SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS

Todos los suelos afectados por la presente modificación están sin edificar y, sin perjuicio de las modificaciones que hubiesen de realizarse por motivo de esta modificación, tienen completamente realizada su urbanización.

9. CONDICIONES DE PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

La totalidad de los suelos incluidos en el ámbito de la presente modificación, que disponen de edificabilidad lucrativa, sobre cuyo contenido urbanístico se actúa, son propiedad del Consorcio.

10. PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES VINCULANTES

El marco de ordenación general del Plan Parcial del ámbito 4-bis, "Residencial Este" que se modifica estaba formado por:

- Modificación de Plan general sobre suelos del Término Municipal de Parla que incluían un ámbito Urbanizable no Programado, denominado "Residencial", más los suelos de los Sistemas Generales a él adscritos a efectos de gestión (aprobación definitiva de 21 de diciembre de 2000).
- Programa de Actuación Urbanística, PAU (aprobación definitiva de 21 de diciembre de 2000)

Teniendo en cuenta lo precedente, más lo dicho por la Modificación de Plan general mediante su ficha de características del Sector y en su normativa, las únicas determinaciones de Plan General que tienen o podría entenderse que tienen carácter vinculante para las modificaciones propuestas, serían:

- Uso característico: residencial en régimen de protección pública
- Edificabilidad residencial destinada a vivienda de protección pública: 65% *que el presente*
- Edificabilidad total destinada a vivienda de protección pública: 60% *aprobado INICIALMENTE*
- Número máximo de viviendas*
- Edificabilidad total
- Aprovechamiento total máximo tras ponderación

Todas estas determinaciones estructurantes son respetadas por la presente modificación, a excepción del número máximo de viviendas, establecido en 11.200 viviendas. Si bien, la limitación establecida por el Plan General sobre el número máximo de viviendas en el sector no figura entre los posibles condicionantes estructurantes de la vigente Ley del Suelo y, en consecuencia, debe entenderse como no estructurante. La fijación del número de viviendas era instrumental, antes de la entrada en vigor de la actual Ley del Suelo, para la aplicación de estándares de equipamientos y dotaciones ya que en la mayoría de los casos estaba referida a número de viviendas. La vigente Ley del Suelo los remite a "cada 100 m2 de edificabilidad", con lo que el número de viviendas deja de ser instrumental.

De este modo, el número máximo de 11.200 viviendas establecido en el planeamiento general se vio incrementado hasta las 11.906 viviendas en la modificación del Plan Parcial aprobada definitivamente el 28 de diciembre de 2005 y hasta las 12.264 viviendas en la modificación del Plan Parcial aprobada definitivamente el 26 de junio de 2008.

Una vez aprobada la presente modificación, el número máximo de viviendas se verá incrementado en 86, alcanzando la cantidad de 12.350 viviendas.

Logo de Ayuntamiento de Parla, Concejalía de Urbanismo. Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid). Teléfono: 91 54 19 11 00. Fax: 91 54 19 11 01. E-mail: ayuntamiento@parla.es

10

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



El cuanto a los porcentajes de edificabilidad residencial y edificabilidad total destinados a vivienda de protección pública, estos, evidentemente, aumentan tras la modificación, al pasar de una situación inicial donde las cinco Unidades de Zona que conforman el ámbito de la presente modificación están destinadas al uso residencial libre, a una nueva donde las cinco mencionadas Unidades de Zona quedan afectadas al régimen de protección pública.

La presente modificación no altera la edificabilidad de las Unidades de Zona mencionadas, ni, por lo tanto, la edificabilidad total del sector, disminuyendo el aprovechamiento total máximo ponderado en 5.834 unidades, que se corresponden con 0,10 m2 por cada m2 de edificabilidad residencial afectada por la modificación, derivada esta disminución del aprovechamiento de la aplicación de los factores de ponderación de usos pormenorizados, que el Programa de Actuación Urbanística, PAU, establece en 1,00 para edificabilidad en vivienda de protección pública, 1,10 para edificabilidad en vivienda protegida de más de 110 m2 edificadas y 1,20 para toda la demás.

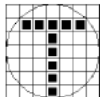
...GENC... a haber constatado que el presente
documento... corresponde al aprobado INICIALMENTE
por J.G. Local...
Parla, a 11 JUN 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para haber constatado que el presente
documento... corresponde al aprobado definitivamente
por el Pleno en sesión de 21 SEP 2010

Parla, a 27 SEP 2010
EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTACIÓN



MODIFICACIÓN PUNTUAL 4 DEL PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO 4-BIS "RESIDENCIAL ESTE"
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARLA (MADRID)

MEMORIA DESCRIPTIVA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de Parla, a 11 JUN 2010

Parla, a 15 JUN 2010
EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de Parla, a 21 SEP 2010

Parla, a 21 SEP 2010
EL SECRETARIO GENERAL,

12

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Las modificaciones planteadas persiguen fundamentalmente los siguientes propósitos, ya comentados y descritos en el punto 4 de la Memoria Justificativa, cuyo comentario se da aquí por reproducido:

La actual coyuntura económica y financiera, en la que se han puesto en evidencia las enormes dificultades de acceso al crédito de promotores y demandantes de vivienda libre, ha dificultado a su vez la comercialización, por parte del Consorcio Urbanístico "Parla Este", de una serie de parcelas de uso residencial en régimen libre, toda vez que continúa existiendo tanto demanda de viviendas de tamaño medio sujetas a régimen de protección pública como cierta capacidad de financiación de este tipo de promociones.

Este hecho ha motivado que el Consorcio Urbanístico "Parla Este", una vez analizados pros y contras; la disminución de ingresos y con ellos la capacidad de actuación del Consorcio, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Parla, en esta o en futuras actuaciones; el periodo de tiempo que previsiblemente pudiera transcurrir hasta que se alcanzara una situación financiera favorable para la promoción de viviendas libres; y el refuerzo del carácter de actuación pública que justifica y preside la intervención del Consorcio, aumentando la disponibilidad de suelo para viviendas en régimen de protección pública; haya decidido solicitar al Ayuntamiento de Parla la presente modificación del Plan Parcial, consistente en el cambio de régimen de las unidades de zona que se corresponden con el ámbito motivo de la presente modificación, así como el aumento del número máximo de viviendas de tres de ellas, para adecuar el tamaño de las viviendas a la demanda existente, sin que esta disminución del tamaño de las viviendas suponga merma de la edificabilidad actual de las mencionadas Unidades de Zona.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

Las modificaciones propuestas suponen:

- El cambio de régimen de las Unidades de Zona N-2, O-5, O-6, O-14 y O-16 que pasan de Vivienda Libre a **Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)**
- El aumento del número máximo de viviendas de las Unidades de Zona N-2, O-5 y O-6, que pasan :

La Unidad de Zona **N-2**, de 102 a **124 viviendas**

La Unidad de Zona **O-5**, de 146 a **178 viviendas**

La Unidad de Zona **O-6**, de 146 a **178 viviendas**

Este aumento del número máximo de viviendas supone la disminución de la superficie edificada media por vivienda que se rebaja de los 110 m²e/viv a los 90 m²e/viv.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado INICIALMENTE por J.G. Local de fecha 11 JUN 2010

Parla, a 15 JUN 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado definitivamente por el Pleno en sesión de 21 SEP 2010

Parla, a 27 SEP 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

Impreso en el Ayuntamiento de Parla, Concejalía de Urbanismo. Tel: 91 691 8971. Fax: 91 691 8972. E-mail: urbanismo@parla.es

13

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



Cuadro de características vigente y modificado

APROVECHAMIENTO										
CONT. LUCRATIVOS						RESIDENCIAL		OTROS USOS		
Ud Zona	Ord	Sup	Nº Viv	m2e Res	m2e Otros	Fa ct	Uds	Fa ct	Uds	TOTAL
N-2	3.Colectiv a LIBRE	7.050	102	11.220	500	1,2	13.464	1,2	600	14.064
O-5	3.Colectiv a LIBRE	10.000	146	16.060	750	1,2	19.272	1,2	900	20.172
O-6	3.Colectiv a LIBRE	10.000	146	16.060	750	1,2	19.272	1,2	900	20.172
O-14	10.Baja LIBRE	10.000	80	7.200		1,2	8.640			8.640
O-16	10.Baja LIBRE	10.825	86	7.800		1,2	9.360			9.360
Total vigente			560	58.340	2.000		70.008		2.400	72.408
N-2	3.Colectiva VPPL	7.050	124	11.220	500	1,1	12.342	1,2	600	12.942
O-5	3.Colectiva VPPL	10.000	178	16.060	750	1,1	17.666	1,2	900	18.566
O-6	3.Colectiva VPPL	10.000	178	16.060	750	1,1	17.666	1,2	900	18.566
O-14	10.Baja VPPL	10.000	80	7.200		1,1	7.920			7.920
O-16	10.Baja VPPL	10.825	86	7.800		1,1	8.580			8.580
Total modificado			646	58.340	2.000		64.174		2.400	66.574

3. RESULTADOS DE LA MODIFICACIÓN

Las condiciones iniciales y resultantes quedan descritas en los cuadros precedentes.

Según ellos:

- Se produce una disminución de 5.834 unidades de aprovechamiento.
- No se produce alteración alguna de la edificabilidad residencial ni total
- Se produce una merma de 58.340 m2 de edificabilidad residencial libre
- Se produce un aumento de 58.340 m2 de edificabilidad residencial para Vivienda Protegida de Precio Limitado, VPPL
- El número de viviendas aumenta en 86 unidades

presente
de INICIALMENTE
11 JUN 2010
DILIGENTE
por el T...
27 SEP 2010
EL SECRETARIO GENERAL.

DOCUMENTACIÓN



4. CONCLUSIONES

El conjunto de modificaciones reflejadas en el presente documento es conforme a los criterios y objetivos de las instituciones integradas en el Consorcio Urbanístico "Parla Este" y coherente con los del Plan Parcial al que modifica y con el planeamiento de rango superior, cumpliendo los requisitos y condicionantes derivados de la Legislación y Normativa aplicables, urbanística u otra.

Parla, a 2 de junio de 2010

Jose Luis Barrero Penhalver
Arquitecto

Pedro Marcos

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se expone al público INICIALMENTE por J.G. Locutorio de Parla, a

Parla, a

11 JUN 2010

EL SECRETARIO GENERAL,

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se expone al público DEFINITIVAMENTE por el Locutorio de Parla, a

Parla, a

21 SEP 2010
EL SECRETARIO GENERAL,

DOCUMENTACIÓN



ORDENANZA DE ZONA 3: COLECTIVA

Artículo 39. Ambito

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el numeral 3 en el Plano de Ordenación Pormenorizada y en los listados del anexo normativo que forma parte de estas ordenanzas.

Artículo 40. Tipología

1. La edificación podrá desarrollarse en cualquier tipología que corresponda al uso de vivienda en edificio compartido (multifamiliar)
2. No se establece ninguna otra condicionante tipológica. Las características de la edificación no tendrán más limitaciones que: las que se derivan de las condiciones generales de la edificación de Plan General y del PAU; y las establecidas en estas ordenanzas.

Artículo 41. Edificabilidad y número de viviendas

1. La edificabilidad y el número máximo de viviendas de cada unidad de zona será el expresado para cada una de ellas en los listados del anexo normativo que acompañan estas ordenanzas.

Artículo 42. Condiciones de parcelación

1. El ámbito del primer proyecto de parcelación, que tras la aprobación del Plan Parcial afecte a una unidad de zona adscrita a esta ordenanza, deberá: incluirla en su totalidad; y, definir las fincas resultantes como registralmente indivisibles.
2. El número de viviendas y la edificabilidad total del conjunto de fincas resultantes no podrán exceder los de la finca origen que se parcela.
3. Las fincas resultantes podrán agregarse pero no subdividirse.
4. De conformidad con lo expresado en la Ordenanza de Zona 8, de ocio privado, las parcelas podrán incluir porciones colindantes cuya calificación sea la de Ocio Privado, sin perder por ello la calificación de parcela única.
5. De conformidad con lo expresado en la Ordenanza de Zona 9 respecto de centros de transformación de media a baja tensión, en toda la parcela resultante de proyecto de parcelación y dentro de sus áreas de retranqueo obligatorio podrá definirse y segregarse, cuando así resulte de lo especificado en el proyecto de urbanización, una parcela independiente para centro de transformación sin que el hacerlo merme en nada la edificabilidad y/o el número de viviendas asignados a la parcela origen.

Artículo 43. Condiciones de posición y ocupación

1. Respecto de los linderos exteriores a viario, toda la edificación sobre rasante deberá mantener los retranqueos mínimos señalados expresamente en el Plano de Retranqueos y Areas de Movimiento, y en su defecto al menos 5m.
2. Los retranqueos mínimos respecto de los demás linderos de parcela serán:
e) Si hubiese huecos en fachada: la mitad de la altura de cornisa con un mínimo de 5 m.; en caso de

PLAN PARCIAL DEL AMBITO 4-BIS; "RESIDENCIAL ESTE"; PARLA; MADRID

90

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



edificación escalonada las alturas de cornisa aplicables serán las de cada cuerpo edificado debiendo cada cuerpo cumplir los retranqueos mínimos correspondientes.

- f) Si no hubiese huecos de fachada: 5 m.
2. La proyección de edificación sobre y bajo rasante no superará el 60% de la superficie del solar.
3. El acceso rodado a los garajes no podrá hacerse por las calles que en el Plano de Vialidad se señalan como de Nivel 1.
4. En las áreas no ocupadas ni sobre ni bajo rasante, deberá ajardinarse vegetalmente al menos el 25% de la superficie total de la parcela.
5. La edificabilidad no residencial autorizada, si la hubiera, deberá situarse necesariamente: en edificio exclusivo; o, en edificio mixto en situación de plantas bajo rasante, baja y primera y en todo caso por debajo de cualquiera de las viviendas con que compartiese el edificio.

Artículo 44. Condiciones particulares de forma y volumen

1. Altura máxima de la edificación: cinco plantas (baja más cuatro).
2. Por encima de la última planta permitida podrán realizarse áticos, cuya superficie construida computará a efectos de edificabilidad, con las siguientes condiciones:
 - a) Superficie total construida no superior al 50% de la de la cuarta planta, sobre la que se sitúa, siendo libre su posición respecto de las fachadas y patios del edificio, si los hubiera.
 - b) Mantener sin cubrir las azoteas resultantes, sobre las que sólo se podrán realizar marquesinas o pérgolas no cerradas que ocupen, como máximo, una banda de 150 cm. de anchura paralela a, y con su arista exterior coincidente con, el plano de fachada exterior sobre la que se sitúa.
3. Las cubiertas se inscribirán en el sólido capaz formado por planos con pendiente máxima de 10 grados exagésimales (10°) y arista(s) origen situadas a 50 cm por encima de la línea de cornisa de la última planta construida o del ático, en su caso.

Artículo 45. Condiciones de proyecto unitario y/o estudio de detalle

1. El desarrollo de cada unidad de zona, o en su caso el de cada parcela indivisible definida conforme al artículo 39, se hará mediante proyecto unitario salvo que con carácter previo al proyecto se apruebe estudio de detalle que abarque la totalidad de la parcela, con sujeción en todo caso a las condiciones de forma y volumen arriba expresadas.
2. El proyecto unitario, o los que resulten de lo que estableciese al efecto el estudio de detalle, deberá incluir como parte inseparable del mismo y de su ejecución todo lo correspondiente a los espacios de ocio privado que, en su caso, quedasen adscritos a la parcela.

Artículo 46. Condiciones de uso

1. Será obligatoria la provisión de una plaza de aparcamiento por vivienda más una plaza adicional por cada cinco viviendas, en el interior de la parcela. La solución de las plazas de aparcamiento podrá ser individualizada o comunitaria; estar en situación de planta baja, planta(s) bajo rasante, o en superficie.
2. Serán usos característicos, permitidos y prohibidos:

PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO 4-BIS; "RESIDENCIAL ESTE"; PARLA; MADRID

DOCUMENTACIÓN



- a) Característico dominante: residencial de vivienda multifamiliar en edificio.
- b) Característico no dominante: comercio y oficinas, teniendo como límite la edificabilidad no residencial que el Plan hubiese asignado.-
- c) Pomenorizados permitidos: garaje familiar o colectivo; oficinas en despacho profesional doméstico; equipamiento publico en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo.
- d) Prohibidos: todos los demás.

ORDENANZA DE ZONA 4: BLOQUES

Artículo 47. Ambito

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el numeral 4 en el Plano de Ordenación Pomenorizada y en los listados del anexo normativo que forma parte de estas ordenanzas.

Artículo 48. Tipología

1. Tipología de edificación: bloque abierto, con sujeción a las condiciones de esta ordenanza

Artículo 49. Edificabilidad y número de viviendas

1. La edificabilidad y el número máximo de viviendas de cada unidad de zona será el expresado para cada una de ellas en los listados del anexo normativo que acompaña a estas ordenanzas.

Artículo 50. Condiciones de parcelación

1. Las unidades de zona constituirán parcelas únicas e indivisibles.
2. De conformidad con lo expresado en la Ordenanza de Zona 8, de ocio privado, las parcelas podrán incluir porciones colindantes cuya calificación sea la de Ocio Privado, sin perder por ello la calificación de parcela única.
3. De conformidad con lo expresado en la Ordenanza de Zona 9 respecto de centros de transformación de media a baja tensión, en toda la parcela resultante de proyecto de parcelación y dentro de sus áreas de retranqueo obligatorio podrá definirse y segregarse, cuando así resulte de lo especificado en el proyecto de urbanización, una parcela independiente para centro de transformación sin que el hacerlo merme en nada la edificabilidad y/o el número de viviendas asignados a la parcela origen.

Artículo 51. Condiciones de posición y ocupación

1. La proyección de la edificación sobre rasante deberá mantenerse dentro de la huella de edificación señalada expresamente en el Plano de Retranqueos y Area de Movimientos, salvo que medie estudio de detalle conforme a lo estipulado en el artículo 50 de estas Ordenanzas.
2. La proyección de la edificación bajo rasante no superará el 70% de la superficie del solar.
3. El acceso rodado a los garajes y a las zonas de circulación perimetral de vehículos de emergencia no podrá hacerse por las calles que en el Plano de Viario se señalan como de nivel 1.
4. En áreas no ocupadas ni sobre ni bajo rasante, deberá ajardinarse al menos el 25% de la superficie

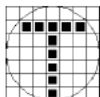
PLAN PARCIAL DEL AMBITO 4-BIS; "RESIDENCIAL ESTE"; PARLA; MADRID

92

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



obtenida el 11/07/09



CONSEJO DE REGIÓN, POLÍTICA TERRITORIAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

**PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA Y RENTA (EUROS POR M² ÚTIL),
PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN (PROMOCIÓN PRIVADA)
VIGENTES A PARTIR DEL DÍA 04 DE ABRIL DE 2008**
REAL DECRETO 14/2008 DE 11 DE ENERO (B.O.E. 12/01/08)
DECRETO 74/2009 DE 30 DE JULIO (B.O.C.M. 10/08/09)
Y ORDEN 116/2008 DE 4 ABRIL DE 2008 (B.O.C.M. 04/04/08)
Precio Básico Nacional 758 € (B.O.E.12/01/08)

VPPB			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (M2 ÚTIL)	VIVIENDA		1.940,48	1.576,64	1.394,72	1.212,80
	GARAJE* Y TRASTERO		970,24	788,32	697,36	606,4
PRECIOS MÁXIMOS DE ALQUILER (M2 ÚTIL)	VIVIENDA	ANUAL	106,73	86,72	76,71	66,70
		MENSUAL	8,89	7,23	6,39	5,56
	GARAJE* Y TRASTERO	ANUAL	53,36	43,36	38,35	33,35
		MENSUAL	4,45	3,61	3,19	2,78

ZONA A: Viviendas en: Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón, San Sebastián de los Reyes.

ZONA B: Viviendas en: Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Agate, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeneja, Collado Vilalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz del Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navacerrada, Paracuellos de Jarama, Pinto, Pinto, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torrelovellos, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villavieja de Odón.

ZONA C: Viviendas en: Alpedreque, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Gáliz, Hoyo de Manzanares, Loeches, Mezo, Moratzenal, San Agustín de Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.

ZONA D: Viviendas en el resto de los Municipios de la Comunidad de Madrid.

Nota: superficie útil de plazas garaje máximo 25 metros, trastero máximo 8 metros.

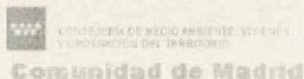
* Art. 5 Decreto 74/09

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



obtenida el 11/02/2012



PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA Y RENTA (EUROS POR M² ÚTIL),
PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN (PROMOCIÓN PRIVADA)
VIGENTES A PARTIR DEL DÍA 04 DE ABRIL DE 2008
REAL DECRETO 14/2008 DE 11 DE ENERO (B.O.E. 12/01/08)
DECRETO 74/2009 DE 30 DE JULIO (B.O.C.M. 10/08/09)
Y ORDEN 116/2008 DE 4 ABRIL DE 2008 (B.O.C.M. 04/04/08)
Precio Básico Nacional 758 € (B.O.E. 12/01/08)

V.P.P. de Precio Limitado (V.P.P.L.)			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (M2 ÚTIL)	VIVIENDA		2.425,60	1.970,80	1.743,40	1.516,00
	GARAJE* Y TRASTERO		1.212,8	985,4	871,7	758,0
PRECIOS MÁXIMOS DE ALQUILER (M2 ÚTIL)	VIVIENDA	ANUAL	133,41	108,39	95,89	83,38
		MENSUAL	11,12	9,03	7,99	6,95
	GARAJE* Y TRASTERO	ANUAL	66,70	54,19	47,94	41,69
		MENSUAL	5,56	4,51	3,99	3,47

ZONA A: Viviendas en: Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón, San Sebastián de los Reyes.

ZONA B: Viviendas en: Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeneja, Colado Villalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz del Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navalcarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torrelodones, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villavieja de Odón.

ZONA C: Viviendas en: Alpedrete, Canama de Esteruelas, Collado Mediano, Deganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Moratzenal, San Agustín de Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.

ZONA D: Viviendas en el resto de los Municipios de la Comunidad de Madrid.

Nota: superficie útil de plaza/s garaje máximo 25 metros, trastero máximo 8 metros.

* Artº 5 Decreto 74/09

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

DOCUMENTACIÓN



SOLO PRECIOS PARA EL IVIMA



Dirección General de Vivienda
CONSEJERÍA DE VIVIENDA

Comunidad de Madrid

PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA PARA TRANSMISIONES DE LAS VIVIENDAS DE
PROMOCIÓN PÚBLICA CALIFICADAS ANTES Y DESPUÉS DE 1978

VIGENTES A PARTIR DEL DIA 4 DE ABRIL DE 2008

REAL DECRETO 14/2008 DE 11 DE ENERO (B.O.E. 12/01/08) Y ORDEN 116/2008 (B.O.C.M. 04/04/08)

Precio Básico Nacional 758€ (B.O.E. 12/01/08)

PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (M2 ÚTIL)	VIVIENDA	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
		1.455,36	1.182,43	1.046,04	909,60
	GARAJE Y TRASTERO	873,22	709,49	627,62	545,76

ZONA A Viviendas en: Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón, San Sebastián de los Reyes.

ZONA B. Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobena, Collado Villalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz de Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Majadahonda del Campo, Moraleja de Enmedio, Mostoles, Navalcarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torrejón de la Calzada, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villavieja de Odón.

ZONA C Viviendas en: Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Deganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Moralzarzal, San Agustín de Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.

ZONA D Viviendas en el resto de los Municipios de la Comunidad de Madrid.

VPOPUBLOS

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)



**PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA Y RENTA (EUROS POR M² ÚTIL),
PARA VIVIENDAS CON PROTECCIÓN (PROMOCIÓN PRIVADA)
VIGENTES A PARTIR DEL DIA 11 DE AGOSTO DE 2009**
REAL DECRETO 14/2008 DE 11 DE ENERO (B.O.E. 12/01/08)
Y ORDEN 116/2008 DE 4 ABRIL DE 2008 (B.O.C.M. 04/04/08)
DECRETO 74/2009 DE 30 DE JULIO (B.O.C.M. 10/08/09)
Precio Básico Nacional 758 € (B.O.E. 12/01/08)

VPP (*)			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (M2 ÚTIL)	VIVIENDA		1.940,48	1.576,64	1.394,72	1.212,80
	GARAJE(**) TRASTERO		970,24	788,32	697,36	606,40
PRECIOS MÁXIMOS DE ALQUILER (M2 ÚTIL)	VIVIENDA	ANUAL	106,73	86,72	76,71	66,70
		MENSUAL	8,89	7,23	6,39	5,56
	GARAJE Y TRASTERO	ANUAL	53,37	43,36	38,36	33,35
		MENSUAL	4,45	3,62	3,20	2,78

ZONA A Viviendas en: Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón, San Sebastián de los Reyes.

ZONA B. Viviendas en: Ajivir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algire, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Basileña del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeña, Colato Villalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Gajates, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Caño de Jarama, Galeón, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Miraflores del Campo, Móstoles, Móstoles, Navalcarnero, Paracuellos de Jarama, Pinto, San Fernando de Henares, San José de Guadalupe, San Martín de la El Escorial, San Martín de la Vega, Torrijón de Ardoz, Torrejón de la Calzada, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villavieja de Odon.

ZONA C Viviendas en: Alpedrete, Cerameña de Esteruelas, Collado Mediano, Dagañon, El Molar, Grifón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Moritzarzal, San Agustín de Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdeollos de Jarama.

ZONA D Viviendas en el resto de los Municipios de la Comunidad de Madrid

YPO/NPP09

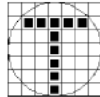
(*) viviendas acogidas al R.D. 801/2005, ver Disposición Adicional Tercera 2; Decreto 74/2009.

(¹⁴) Art.º 5 b): Decreto 74/2009.

Ref. 274685/GT-5253-1/21/21

Página 44/46

DOCUMENTACIÓN



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6235501VK3563N0001GF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ESTRELLA DENEbola 501[0] Suelo
28983 PARLA [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 9.999 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Miércoles, 22 de Diciembre de 2021

Calle ESTRELLA DENEbola, N 501 de Parla (Madrid)

ENTIDAD TASADORA: GRUPO TASVALOR
Fecha de referencia: 21/01/2022
Fecha de parámetros: 10/01/2022
Encargo recibido de: PERSONA JURIDICA

Identificación del SUELO - Finca 13822

Referencia catastral: 6235501VK3563N0001GF
Domicilio: CALLE ESTRELLA DENEbola, Nº 501
Provincia: MADRID
Municipio: PARLA
Código postal: 28983

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo no urbanizable o rústico valorado
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 superficie parcela m²		2			
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m²		2			
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar	1				
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia,hotel,oficina,comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.

FLUJOS DE CAJA

Ref: 274685/GT-5253-1/21/21 Dirección: Calle ESTRELLA DENEbola, N° 501

pag 1

Finca 13822

INGRESOS	<u>Sem 1</u>	<u>Sem 2</u>	<u>Sem 3</u>	<u>Sem 4</u>	<u>Sem 5</u>	<u>Sem 6</u>	<u>Sem 7</u>	<u>Sem 8</u>	<u>Sem 9</u>	<u>Sem 10</u>
RPiso	---	---	---	---	---	303.850,06	557.058,45	936.871,02	1.253.381,50	22.269.677,37
AGaraje	---	---	---	---	---	28.379,52	52.029,12	87.503,52	117.065,52	2.079.982,32
Comercial	---	---	---	---	---	13.093,02	24.003,87	40.370,15	54.008,71	959.609,26
Total Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	387.891,88	711.135,11	1.195.999,97	1.600.054,01	28.429.242,43

Finca 13822

GASTOS	<u>Sem 1</u>	<u>Sem 2</u>	<u>Sem 3</u>	<u>Sem 4</u>	<u>Sem 5</u>	<u>Sem 6</u>	<u>Sem 7</u>	<u>Sem 8</u>	<u>Sem 9</u>	<u>Sem 10</u>
Costes construcción	---	---	---	---	---	2.708.640,00	2.708.640,00	2.708.640,00	2.708.640,00	2.708.640,00
Formalización obra nueva	---	---	---	---	148.148,34	---	---	---	---	---
Formalización D.H.	---	---	---	---	---	---	---	---	---	164.117,55
Formalización final de obra	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1.250,84
Administración	115.107,53	115.107,53	115.107,53	115.107,53	115.107,53	115.107,53	115.107,53	115.107,53	115.107,53	115.107,57
Comercialización	---	---	---	---	---	34.532,26	46.043,01	57.553,77	46.043,01	966.903,28
Formalización suelo	6.076,21	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Honorarios técnicos	155.746,80	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Honorarios Dirección de Obra	---	---	---	---	---	31.149,36	31.149,36	31.149,36	31.149,36	31.149,36
Licencias y Tasas	---	---	---	---	541.728,00	---	---	---	---	---
Seguros e inspecciones	---	---	---	---	338.580,00	---	---	---	---	---
Total Gastos	417.643,20	979.855,20	96.379,20	96.379,20	738.907,20	3.425.386,76	3.581.912,33	3.622.070,33	3.581.912,33	3.738.437,89
Flujos de caja (E-S)	-417.643,20	-979.855,20	-96.379,20	-96.379,20	-738.907,20	-3.037.494,88	-2.870.777,22	-2.426.070,36	-1.981.858,32	24.690.804,54
Total periodo capitalizado	-401.783,16	-906.266,36	-85.755,82	-82.446,31	-607.954,75	-2.402.727,66	-2.184.614,48	-1.774.950,93	-1.394.896,17	16.707.526,67