

INFORME DE TASACIÓN



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN





INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIO DOTACIONAL TERMINADO

EXPEDIENTE

2021/005862/04/02

TITULAR

METRO DE MADRID SA

PETICIONARIO

PERSONAS JURIDICAS (0001)

OBJETO VALORACIÓN

EDIFICIO DOTACIONAL TERMINADO

SITUACION

Calle CASTELLO, No 21
28001 MADRID
Madrid

FECHA DE EXPEDICION

16 de Noviembre de 2021



ARQUITASA, SOCIEDAD DE TASACIONES, S.A., INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DEL BANCO DE ESPAÑA CON EL NÚMERO 4.404 EN FECHA 3 DE FEBRERO DE 1992.

CERTIFICA

Que con fecha 16-11-2021 ha emitido el informe de tasación realizado por ANTONIO RATIA ROMERO, ARQ TÉC E ING EDIFICACION colegiado como técnico facultativo, solicitado por PERSONAS JURIDICAS a instancias de METRO DE MADRID SA, referenciado con no 2021/005862/04/02 cuya redacción La tasación se ha realizado siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007, pero NO de acuerdo con los requisitos y disposiciones contenidos en la misma dado que su finalidad no se encuentra dentro de su ámbito de aplicación según el artículo 2. El Valor de tasación del inmueble Edificio Dotacional Terminado situado en Calle CASTELLO, No 21 de MADRID , coordenadas GPS: latitud 40.424199976 y longitud -3.681948727, ha sido obtenido como resultado de aplicar el método del Coste establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Otras finalidades (Valoración y estimación de las rentas de alquiler y precio de compraventa.), correspondiendo los datos registrales a los siguientes:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
MADRID 1/ 3a	-	252	40	4946	2a

Identificación Única del Inmueble

Denominación

Edificio dotacional equipamien

No Identificación

28088000238933

Referencia Catastral Unitaria

Denominación

Dotacional Otros

Edificio dotacional equipamien

Referencia Catastral

2252407/VK4725C/0001/XQ

Referencia Catastral Unitaria

Denominación

Finca 1

Referencia Catastral

2252407/VK4725C/0001/XQ

El titular registral en el momento de la tasación es METRO DE MADRID S.A., todo ello según la documentación registral de la que se ha dispuesto para realizar la valoración.

Visitado el inmueble por el mencionado ARQ TÉC E ING EDIFICACION por última vez el día 16 de Noviembre de 2021, se encuentra actualmente en desuso, y que a fecha de hoy, tienen un VALOR DE TASACIÓN que asciende a la cantidad de:

8.468.505,26 € (OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCO EUROS CON VEINTISEIS CENT.)

Finca	Denominación	S.Util	S.Adoptada	Valor
4946	Dotacional Otros Edificio dotacional equipamien	2.021,19 m ²	2.410,53 m ²	8.468.505,26 €



Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 2.725.706,80 €

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación obligatoria utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valores derivados de los mismos que a continuación se detallan:

Resumen de valores y metodos (€)

Finca	Uso Considerado	M. Coste	Suelo	Seguro (1)	Seguro (2)
4946	Dotacional Otros Edificio dotacional equipamien	8.468.505,26	7.576.488,63	892.016,63	2.230.053,62

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).

(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

Observaciones Registrales

No se ha dispuesto de documentación registral para la elaboración de este informe.

No obstante, NO existe duda en la identificación del inmueble valorado.

Advertencias Generales

Otras advertencias. Existe discrepancias en la identificación del inmueble indicadas en las Notas Simples aportadas (calle Castelló No 19 y calle Castelló sin número, respectivamente), con respecto a la identificación catastral y postal comprobada (Calle castello No 21).

Se recomienda proceder a regularización documental.

Otras advertencias. Las Notas Simples aportadas tienen una antigüedad superior a tres meses (fechas 26/09/2000 y, 26/09/2018, respectivamente).



16 de Noviembre de 2021

El valor de tasación es de 8.468.505,26 € (OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCO EUROS CON VEINTISEIS CENT.)

Este certificado consta de 3 páginas numeradas de la 1 a la 3 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Arquitasa Sociedad de Tasación SA no se responsabiliza de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación dado se deberá deducir, en su caso, tantas cargas y gravámenes como puedan recaer sobre el bien tasado exceptuando aquellas que son de obligada comprobación según la ECO/805/2003

No Expediente: 2021/005862/04/02

El presente certificado se emite con fecha 16 de Noviembre de 2021 y consta de 3 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 16 de Noviembre de 2021

El técnico abajo firmante asegura que este informe de tasación se ha realizado cumpliendo los requisitos de incompatibilidad y secreto establecidos en el R.D.775/1997.

Fecha límite de validez: 16 de Mayo de 2022

REPRESENTANTE

FRANCISCO CAMINO ARIAS

Director General

Fdo. por el Tasador

ANTONIO RATIA ROMERO

ARQ TÉCN E ING EDIFICACION



INDICE

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

- 1.1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN
- 1.2. DATOS DEL SOLICITANTE
- 1.3. FINALIDAD

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

- 2.1. LOCALIZACIÓN
- 2.2. DATOS REGISTRALES

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

- 4.1. LOCALIDAD
- 4.2. ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

- 5.1. SUPERFICIES
- 5.2. SUELO VALOR
- 5.3. DESCRIPCIÓN
- 5.4. INFRAESTRUCTURAS

6. DATOS DEL EDIFICIO

- 6.1. LOCALIZACIÓN
- 6.2. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

- 7.1. DESCRIPCIÓN
 - 7.1.1. CONJUNTO
 - 7.1.2. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE
- 7.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS
 - 7.2.1. ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN
 - 7.2.2. ELEMENTO INDIVIDUAL OBJETO DE VALORACIÓN
 - 7.2.3. INSTALACIONES ESPECÍFICAS
- 7.3. SITUACIÓN ACTUAL
- 7.4. ANTIGÜEDAD

8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

10. ANÁLISIS DE MERCADO

- 10.1. OFERTA
- 10.2. DEMANDA
- 10.3. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER



10.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

11. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

- 11.1. MÉTODO RESIDUAL PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO
- 11.2. CÁLCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO (€/m²)
- 11.3. VALOR DE SEGURO
- 11.4. RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

12. VALORES DE TASACIÓN

13. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

14. OBSERVACIONES

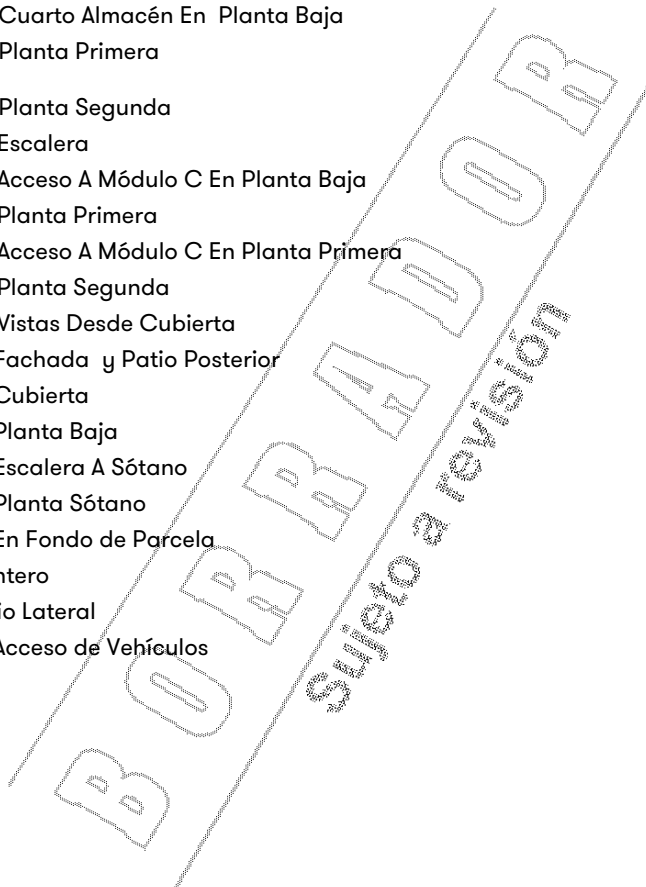
15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS.

16. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME.

- 16.1 Documentación Fotográfica
 - Módulo A, Fachada
 - Fotografía Aérea
 - Plano de Provincia
 - Plano de Municipio
 - Plano de Entorno
 - Calle Castelló
 - Módulo A, Fachada
 - Puerta de Acceso Vehículos y Fachada Módulo C
 - Módulo A, Puerta A Calle
 - Módulo A, Planta Baja
 - Módulo A, Escalera
 - Módulo A, Planta Primera
 - Módulo A, Planta Segunda
 - Módulo A, Planta Tercera
 - Módulo A, Aseo Planta 3
 - Módulo A, Planta Cuarta
 - Módulo A, Cubierta
 - Cubiertas Módulos B, C y D (vista Desde Cubierta Módulo A)
 - Módulos A y B, Aseo Sótano
 - Módulo A y B, Aseos y Vestuarios (termos Eléctricos)
 - Módulo B, Nave Planta Baja
 - Módulo B, Detalle Techo
 - Módulo B, Puente Grúa y Módulo A Al Fondo
 - Módulo C, Fachada
 - Módulo C, Cubierta
 - Módulo C, Planta Baja



- Módulo C, Aseos En Planta Baja
- Módulo C, Cuarto Almacén En Planta Baja
- Módulo C, Planta Primera
- Módulo C, Planta Segunda
- Módulo D, Escalera
- Módulo D, Acceso A Módulo C En Planta Baja
- Módulo D, Planta Primera
- Módulo D, Acceso A Módulo C En Planta Primera
- Módulo D, Planta Segunda
- Módulo D, Vistas Desde Cubierta
- Módulo E, Fachada y Patio Posterior
- Módulo E, Cubierta
- Módulo E, Planta Baja
- Módulo E, Escalera A Sótano
- Módulo E, Planta Sótano
- Módulo F, En Fondo de Parcela
- Patio Delantero
- Paso o Patio Lateral
- Puerta de Acceso de Vehículos





1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

1.1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN

Informe emitido por ARQUITASA, Sociedad de Tasaciones, S.A., inscrita en el Registro Oficial del Banco de España con el número 4.404 en fecha 3 de Febrero de 1992.

1.2. DATOS DEL SOLICITANTE

METRO DE MADRID SA con domicilio en CI/VALDERRIBAS No 49, 28007 - Madrid

1.3. FINALIDAD

La finalidad del presente informe es la de valorar un EDIFICIO DOTACIONAL TERMINADO para Otras finalidades. (Valoración y estimación de las rentas de alquiler y precio de compraventa.)

Siendo la Entidad Solicitante : PERSONAS JURÍDICAS (Suc. 0001)

La tasación se ha realizado siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007, pero NO de acuerdo con los requisitos y disposiciones contenidos en la misma dado que su finalidad no se encuentra dentro de su ámbito de aplicación según el artículo 2.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Descripción del inmueble: EDIFICIO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO

Estado del inmueble: Terminado

2.1. LOCALIZACIÓN

Calle CASTELLO, No 21

Coordenadas GPS: LATITUD 40.424199976 y LONGITUD -3.681948727

MUNICIPIO

28001 MADRID

PROVINCIA

Madrid

El inmueble objeto de valoración es un edificio dotacional integrado por varias dependencias o módulos, formando una única unidad funcional, en la que existen dos fincas registrales distintas, si bien una única finca catastral.

La presente valoración se ha realizado en la consideración de una única unidad funcional.

Linderos de la parcela unitaria sobre la que se emplaza el inmueble objeto de valoración, en relación a su acceso desde vial:

-Derecha: Finca colindante de su misma calle, Castelló No 23

-Izquierda: Finca colindante de su misma calle, Castelló No 19.

-Fondo: Fincas colindantes de calle Goya No 26 y, calle Núñez de Balboa No 24.

-Frente: Calle de situación, Castelló.



2.2.DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad no 1 de MADRID

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Dotacional Otros Edificio dotacional equipamien	4946	---	252	40	2a

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Dotacional Otros Edificio dotacional equipamien	2252407-VK4725C-0001-XQ

IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE: 28088000238933

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Finca 1	2252407/VK4725C/0001/XQ

No se ha dispuesto de documentación registral para la elaboración de este informe.
No obstante, NO existe duda en la identificación del inmueble valorado.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

Régimen protección pública
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Servidumbres visibles
Estado de ocupación, uso y explotación
Estado de conservación aparente
Régimen Protección Patrimonio Arquitect.
Correspondencia con finca catastral
No procedimiento de expropiación
No Plan o Proyecto de expropiación
No Resolución Admini que implique exprop
No incoado exped. que implique expropiac

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

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



4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Madrid es un municipio y ciudad capital del Estado y de la Comunidad de Madrid.

Es la ciudad más poblada del país, con 3.334.730 habitantes empadronados según datos del INE de 2020, ascendiendo a 6.779.888 la población de la Comunidad.

En el plano económico, es la ciudad más rica de España.

Como capital del Estado, Madrid alberga las sedes del Gobierno, las Cortes Generales, Ministerios, instituciones y organismos asociados, así como la residencia oficial de los Reyes de España y del presidente del Gobierno.

La capitalidad, con sus efectos espaciales, funcionales y económicos, constituye el factor de diferenciación de Madrid con respecto al resto de ciudades españolas. La capitalidad favoreció el aumento demográfico y la prosperidad económica y cultural.

Es un influyente centro cultural y cuenta con museos de referencia internacional, entre los que destacan el Museo del Prado, el Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía, el Thyssen-Bornemisza y CaixaForum Madrid, que ocupan, respectivamente, el 12º, 18º, 67º y 80º puesto entre los museos más visitados del mundo.

La ciudad de Madrid se encuentra en la zona central de la península ibérica, a pocos kilómetros al norte del Cerro de los Ángeles, centro geográfico de la Península.

El contexto geográfico y climático de Madrid es el de la Submeseta Sur, dentro de la Meseta Central. La ciudad está situada a pocos kilómetros de la sierra de Guadarrama e hidrográficamente se encuentra emplazada en la cuenca del Tajo.

El término municipal de Madrid limita con los siguientes términos municipales:

- Noroeste: Colmenar Viejo, Hoyo de Manzanares, Torreloa.
- Norte: Tres Cantos, Alcobendas.
- Noreste: Colmenar Viejo, San Sebastián de los Reyes, Alcobendas.
- Oeste: Las Rozas de Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón.
- Este: Paracuellos de Jarama, San Fernando de Henares, Coslada.
- Suroeste: Alcorcón, Leganés.
- Sur: Getafe.
- Sureste: Rivas-Vaciamadrid.

Madrid está dividido administrativamente en 21 distritos, que a su vez se subdividen en barrios (en total 131). Cada uno de los distritos está administrado por una Junta Municipal de Distrito, con competencias centradas en la canalización de la participación ciudadana de los mismos.

El inmueble objeto de valoración se encuentra en el barrio de Recoletos, perteneciente al distrito de Salamanca.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

De los sectores económicos de la ciudad, el más importante es el terciario o sector servicios, que ocupa a dos terceras partes de la población activa y representa un 85 % de la economía de la ciudad. Dentro de este sector destacan los servicios financieros (32 % del PIB total) y las actividades comerciales (32 % del PIB total). El resto del PIB lo aporta la industria (9 % del PIB total), el sector de la construcción (6 % del PIB total). La agricultura tiene un carácter residual, de manera que apenas aporta un 0,03 % del total.

Madrid es el mayor centro empresarial de España.

La industria en la ciudad de Madrid pierde peso poco a poco, para trasladarse a los municipios del Área metropolitana de Madrid,

A las tradicionales funciones administrativas, por albergar la Administración central del Estado, y financieras (Madrid es la sede de gran cantidad de empresas que desarrollan su actividad en toda España y acoge la



mitad del capital financiero nacional], se han sumado las relacionadas con el transporte o con la pujanza del Aeropuerto Adolfo Suárez, Madrid-Barajas. De hecho, los mayores centros de empleo y aportación al PIB de la ciudad de Madrid, son el propio aeropuerto e Ifema, el recinto ferial de la ciudad, que con sus 4,7 millones de visitantes anuales es la primera feria de España y una de las principales de Europa.

Además, a nivel turístico, Madrid se ha convertido en una de las ciudades más visitadas de Europa, por lo que se desarrollan gran cantidad de actividades de carácter turístico, lúdico y cultural.

En el plano económico, es la cuarta ciudad más rica de Europa, tras Londres, París y Moscú. En torno a un 50 % de los ingresos de las 5000 principales empresas españolas son generados por sociedades con sede social en Madrid, las cuales representan el 31,8 % de ellas. Es sede del 3er mayor mercado de valores de Europa, y 2a en el ámbito iberoamericano (Latibex) y de varias de las más grandes corporaciones del mundo. Es la 8.a ciudad del mundo con mayor presencia de multinacionales, tras Pekín y por delante de Dubái, París y Nueva York.

La ocupación laboral es múltiple, predominando la actividad de servicios. Como capital del Estado se concentra en ella todas principales actividades administrativas. Esta rodeada por un cordón industrial en las poblaciones periféricas. El nivel de renta de Madrid es superior a la media nacional.

El nivel económico de la zona es medio-alto a alto.

POBLACIÓN

Según datos del padrón municipal a 1 de enero de 2020 en Madrid se registraban 3.334.730 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2019, es creciente (+68.604 habitantes).

La población de Madrid ha ido experimentando un importante aumento desde que se transformó en capital.

Este aumento es especialmente significativo durante el periodo de 1940 a 1970, debido a la gran cantidad de inmigración interior. Este acelerado crecimiento y la falta de planificación urbana produjo que se organizaran núcleos de infraviviendas y zonas residenciales, principalmente en los distritos del sur, en las que los servicios públicos no llegarían hasta muchos años después. Sin embargo, este aumento se desacelera en favor de los municipios del área metropolitana a partir de los años 70, en los que Madrid incluso comienza a perder población. Desde 1995 el crecimiento poblacional es de nuevo positivo, debido principalmente a la inmigración exterior. En el comienzo del siglo XXI se observa un nuevo repunte, fruto del aumento de la inmigración exterior.

Se indica a continuación la población por distritos a 1 de enero de 2020, según el Padrón Municipal:

-Carabanchel.....	260.196
-Fuencarral-El Pardo	249.973
-Latina.....	242.139
-Puente de Vallecas.....	240.867
-Ciudad Lineal.....	219.867
-Hortaleza.....	193.264
-Tetuán.....	161.313
-San Blas-Canillejas.....	161.222
-Arganzuela.....	155.660
-Villaverde.....	154.318
-SALAMANCA.....	147.854
-Chamartín.....	147.551
-Usera	142.894
-Chamberí.....	140.866
-Centro	140.473
-Moncloa-Aravaca.....	121.683
-Retiro.....	120.406
-Villa de Vallecas.....	114.512

No DE EXP.: 2021/005862/04/02

Pag 7/28



-Moratalaz.....95.614
-Vicálvaro70.048
-Barajas50.010

Salamanca es el 11o distrito en orden de población de la ciudad de Madrid.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La evolución de la población en el municipio de Madrid es ligeramente creciente en los últimos años (a partir de 2015) tras un período de sostenido de pérdida de población desde el año 2010. A nivel de distrito la tendencia es de pérdida poblacional desde finales del 2008 hasta el 2014, con un período de estabilidad con un ligero repunte al alza en el último. A nivel de barrio la tendencia es de estabilidad desde el inicio de la serie (año 1998) hasta la actualidad.

Según los datos del INE se obtiene:

1.1. Evolución de la población:

CIUDAD DE MADRID DISTRITO DE SALAMANCA BARRIO RECOLETOS

1998:	2.899.091	143.380	14.894
2000:	2.903.903	143.090	15.116
2002:	3.043.535	147.350	15.569
2004:	3.162.304	151.366	15.813
2006:	3.167.424	151.254	15.871
2008:	3.187.062	147.707	15.364
2010:	3.273.006	147.380	15.640
2012:	3.269.861	146.055	15.454
2014:	3.215.633	143.598	15.269
2015:	3.141.991	142.388	15.340
2016:	3.165.883	143.244	15.484
2017:	3.182.981	143.800	15.514
2018:	3.221.824	145.268	15.756
2019:	3.266.126	146.148	15.734
2020:	3.334.730	147.854	15.846

1.2. Superficie y densidad de población a 1 de enero de 2020:

CIUDAD DE MADRID DISTRITO DE SALAMANCA BARRIO RECOLETOS

Habitantes:	3.334.730	147.854	15.846
Superficie:	605,77 km ²	5,39 km ²	0,87086 km ²
Densidad:	5.504,94 hab./km ²	27.431,17 hab/km ²	18.195,81 hab/km ²

Tanto distrito como barrio tienen una gran densidad de población, muy superior a la media de la ciudad.

4.2. ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO



DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

El distrito de Salamanca es uno de los 21 distritos que forman el municipio de Madrid. Debe su nombre a su constructor, José de Salamanca y Mayol, Marqués de Salamanca, que lo promovió y erigió en parte en el siglo XIX. Se ha convertido en una de las más importantes zonas comerciales de la ciudad y uno de los barrios de mayor nivel de vida de Europa con la mayor zona de compras de lujo de Madrid en torno a las calles Serrano, Claudio Coello y Ortega y Gasset.

Administrativamente, se divide en los barrios de Recoletos, Castellana, Lista, Guindalera, Goya y, Fuente del Berro.

Se trata de un distrito eminentemente de carácter residencial y comercial, que se encuentra muy bien comunicado.

Es la zona con el metro cuadrado más caro de toda España, ubicándose los más prestigiosos comercios de lujo, habitado por población con gran poder adquisitivo.

Destaca también por sus señoriales fachadas, que convierten a Madrid en una de las capitales más europeas en cuanto a arquitectura clásica y vanguardista. El distrito de Salamanca es una de las zonas residenciales más elegantes y prestigiosas de Europa.

Su ubicación geográfica viene definida por las calles limítrofes:

Por el oeste, Paseo de la Castellana y Paseo de Recoletos (limitando con los distritos Chamberí y Centro)

Por el sur, Calle Alcalá, y Calle de O'Donnell (limitando con los distritos Centro, Retiro y Moratalaz)

Por el este, Autopista M-30 (limitando con el distrito Ciudad Lineal)

Por el norte, Calle María de Molina y Avenida de América (limitando con el distrito Chamartín)

El barrio de Recoletos destaca por contar con edificios de gran importancia como la Biblioteca Nacional, el Museo Arqueológico Nacional o la Iglesia de San Manuel Bueno Mártir. También es más que reseñable como zona comercial de artículos de lujo, principalmente en la calle de Serrano.

Se encuentra limitado por la calle Don Ramón de la Cruz por el norte, Príncipe de Vergara y Menéndez Pelayo por el este, Paseo de la Castellana y Paseo de Recoletos por el oeste y la calle Álcala por el sur.

Este barrio (junto con los de Castellana, Goya y Lista) se distingue por su proyección para el ensanche diseñada por el Marqués de Salamanca, caracterizada por una estructura reticular muy definida, con calles perpendiculares.

El inmueble valorado se ubica al sureste de Recoletos, muy cercano a los barrios de Goya, Ibiza y los Jerónimos (estos dos últimos del distrito de Retiro) y, a escasa distancia del Parque del Retiro.

ANTIGÜEDAD: Medio-alta.

CALIDAD EDIFICACIONES: Alta.

CARACTER PREDOMINANTE: Residencial.

CONSOLIDACIÓN: Muy alta.

NIVEL DE OCUPACIÓN: Alto.

CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES Ensanche, Urbano central.

ORDENACIÓN Manzana cerrada.

NIVEL DE RENTA: Alto.

RENOVACIÓN: En renovación (zona protegida).

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

El inmueble se encuentra en una zona urbana y consolidada, donde la infraestructura de servicios urbanos es adecuada.

ABASTECIMIENTO DE AGUA Bueno.

ALUMBRADO PÚBLICO Muy bueno.

PAVIMENTACIÓN. Normal.

No DE EXP.: 2021/005862/04/02

Pag 9/28



RED DE GAS CANALIZADO Existe.
RED DE SANEAMIENTO Existe.
RED DE TELÉFONO Existe.
SUMINISTRO ELÉCTRICO Existe.

EQUIPAMIENTO

La zona cuenta con un nivel de servicios y de infraestructuras del máximo nivel.

ASISTENCIAL: Abundante.

La zona cuenta con varios servicios de salud, públicos y privados: Centro de Salud Castelló, Centro Médico Mapfre Salud, Centro de Salud Goya.

Cercano a varios centros hospitalarios: Hospital General Gregorio Marañón, Hospital Santa Cristina, Hospital Beata María Ana, Hospital Nuestra Señora del Rosario...

COMERCIAL: Abundante.

Es el barrio por excelencia del comercio de calidad. Sin duda una de las mejores zonas comerciales de la ciudad, reconocida a nivel mundial (calle Alcalá, milla de oro en calle Serrano, etc.).

Coexistencia de mercados tradicionales (Mercado de la Paz, Mercado Torrijos...), supermercados de alimentación (Sánchez Romero, Ahorramás, Supercor Express, Carrefour Express...), con pequeño, mediano y gran comercio (Corte Inglés de Goya y Serrano, Centro comercial ABC Serrano...).

DEPORTIVO: Suficiente.

Su localización en el centro urbano antiguo condiciona la escasez de instalaciones deportivas populares.

No obstante, se cuenta con varias instalaciones públicas y privadas en las cercanías: Centro Deportivo Municipal Viding en calle Alcántara, Centro Deportivo El Pilar, Centro Deportivo Municipal La Chopera (en Parque del Retiro)...

ESCOLAR: Suficiente.

En el distrito de Salamanca, hay 10 guarderías (1 pública y 9 privadas), 3 colegios públicos de educación infantil y primaria, 2 institutos de educación secundaria y 14 colegios privados (con y sin concierto).

En las inmediaciones: Colegio Nuestra Señora del Pilar, Colegio Nuestra Señora de Loreto, Colegio Inmaculada Concepción, Colegio Calasancio, CP Nuestra Señora de la Almudena, IES Beatriz Galindo, Centro de Enseñanza Superior Cardenal Cisneros...

LÚDICO: Abundante y de calidad.

En las cercanías: Centro Cultural de la Villa Fernán Gómez, Museo Arqueológico Nacional, Museo Naval, Museo del Prado, Museo Nacional Thyssen-Bornemisza, Museo Casa de la Moneda, Fundación Botín, Fundación Juan March, Sala Recoletos Fundación Mapfre, Biblioteca Pública Municipal David Gistau, Teatro Nuevo Alcalá, Teatro Marquina, Teatro María Guerrero, Wizink Center, Centro Cultural Casa de América..

ZONAS VERDES: Abundante.

El inmueble se halla muy cercano al Parque del Retiro y, a otras zonas ajardinadas de la ciudad (Plaza de Colón, bulevar ajardinado del Paseo de Recoletos...).



COMUNICACIONES

ACCESIBILIDAD: Muy buena.

Inmueble situado en pleno de centro de Madrid. Cercano a M 30, A 2, A3, M 23 y R 3. Bien comunicado tanto con el centro como con el resto de la ciudad.

AUTOBÚS: Abundante.

Más de 60 líneas de la EMT circulan por el distrito. Varias paradas en las cercanías (en calles Alcalá, Goya, Príncipe de Vergara, O'Donnell) con numerosas líneas: 2, 15, 21, 28, 29, 52, 53, 146, N2, N3, N5, N6, N7...

ESTACIONAMIENTO: Suficiente.

Se trata de una zona de aparcamiento regulado (SER) en la que además existe una gran cantidad de parkings públicos.

METRO: Abundante.

Por el distrito circulan las líneas de metro 2, 4, 5, 6, 7, 9 y 10.

Estaciones cercanas: Velázquez (línea 4), Goya (líneas 2 y 4), Príncipe de Vergara (líneas 2 y 9)...

CERCANIAS Existe

En las proximidades al inmueble se encuentra la estación de Recoletos (C1, C2, C7 y C10, regional).

TAXI: Abundante.

TIPIFICACIÓN COMERCIAL: Abundante presencia comercial en todo el barrio. Sin duda, la mejor zona de comercio de calidad a nivel nacional.

ACCESIBILIDAD. La zona donde se ubica el inmueble dispone de buenos accesos.

OTRAS CARACTERÍSTICAS. Destacable actividad comercial y terciaria en el entorno urbano cercano.

EXISTENCIA DE CENTROS DE ADMÓN PÚBLICA. Existen en número importante en el entorno inmediato: Ayuntamiento de Madrid, Banco de España, Cuartel General del Ejército, Juzgado Central de lo Contencioso, Juzgado Central de los Penal, Consejo General del Poder Judicial, Real Instituto Elcano, varias embajadas (Suiza, Portugal, Serbia, etc), Comisaría de Policía Nacional del Distrito, Oficina de Correos...

EXISTENCIA DE ENTIDADES FINANCIERAS. Existen numerosas oficinas en las cercanías: Cajamar Caja Rural, Banco Santander, Bankinter, Banca March, Deutsche Bank...

EXISTENCIA DE INSTALACIONES HOTELERAS. Abundancia de hoteles y de gran calidad en el entorno: Hotel Wellington, Hotel H10 Puerta de Alcalá, Hotel Catalonia Goya, Hotel Vincci Soma, AC Hotel Recoletos, VP Jardín de Recoletos...

EXISTENCIA DE ESTABLEC. DE RESTAURACIÓN. Amplia oferta gastronómica en la zona.

EXISTENCIA DE TEMPLOS RELIGIOSOS. En las inmediaciones: Basílica de la Concepción de Nuestra Señora, Parroquia San Antonio del Retiro, Parroquia de San Manuel y San Benito, Parroquia de Santa María del Monte Carmelo, Monasterio Nuestra Señora de las Maravillas...



5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.SUPERFICIES

Descripción	Medición	Registral	Catastral	Proyecto	Adoptada
Finca 1	690	694,5	1.380	---	1.380
Finca 2	690	694,5	---	---	---

5.2.SUELO VALOR

Descripción	Met.S.adopt	S.Adoptada	Exceso Cab.	% Exceso
Suelo valor	Catastral	1.380,00		---

Descripción	Calificación	S.Demoler	Num.Plantas	Ocupa Plan.	Ocupa P.Alta
Suelo valor	Uso Dotacional	---	0	---	---

5.3.DESCRIPCIÓN

TOPOGRAFÍA DEL SOLAR. La parcela presenta planimetría horizontal.

MORFOLOGÍA DEL SOLAR. La parcela tiene planta de forma rectangular.

5.4.INFRAESTRUCTURAS

CANALIZACIÓN DE AGUA. Existe.

RED DE SANEAMIENTO. Existe.

PAVIMENTACIÓN DE VIALES. Existe.

SUMINISTRO ELÉCTRICO. Existe.

ALUMBRADO PÚBLICO. Existe.

RED DE TELÉFONO. Existe.

6. DATOS DEL EDIFICIO

6.1.LOCALIZACIÓN

Calle CASTELLO, No 21

28001 - MADRID

MADRID

6.2.CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Estado Actual	Categoría Calle	Calidad Edificio	Portería
Rehabilitación Parcial	Principal	Media	No



Zonas Comunes	Año Construcción	Año Rehabilitación	Planta Bajo Rasante
No	1946	0	1
Antigüedad	Ascensores	Coordenadas Utm	Plan. Sobre Rasante
DE 50 A 100 AÑOS	0	x: -3.681948727 y: 40.424199976	5

7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

7.1.1. CONJUNTO

El inmueble objeto de valoración está situado en un edificio dotacional incluido en manzana cerrada, típica del ensanche del barrio de Salamanca, conformada por las calles Jorge Juan, Núñez de Balboa, Goya, y la de situación, Castelló.

En esta manzana se incluyen mayoritariamente edificios residenciales en altura, de diversa antigüedad, además de otros dotacionales (un templo religioso y, el que es objeto del presente estudio).

La parcela en estudio presenta planta rectangular y, planimetría horizontal en su calle de situación, Castelló, donde se ubica su acceso.

Se trata de una edificación diseñada por el arquitecto Antonio Palacios para la instalación de una subestación eléctrica de la Compañía Metropolitana con el fin de abastecer de servicio eléctrico a las estaciones de metro de la zona norte de la ciudad. El complejo está integrado por varios módulos o edificaciones diferentes, graficadas en croquis adjunto con letras A, B, C, D, E y F.

El edificio original data del año 1923, en su diseño inicial consistía en una pieza longitudinal alargada que ocupaba todo el fondo y, la mitad izquierda de la totalidad de la parcela (edificios A, B, D y E), presentando un frente de fachada de unos 15 ml. Esta zona se correspondería con la finca registral 4946.

Posteriormente, en los años 1940, se añadió un cuerpo de unos 13 ml de fachada y unos 22 ml de fondo, adosado lateralmente a la edificación y retranqueada con respecto a la alineación de calle unos 10,00 ml aprox. (módulo C), y con fecha sin determinar un pequeño almacén ubicado en el fondo de la parcela (módulo F). El resto de la parcela no edificada (zona de entrada y lateral) es espacio solado. Toda esta zona se correspondería con la finca registral 4493.

Tras su final de vida como centro de subestación eléctrica, el edificio ha sido parcial y secuencialmente rehabilitado en algunas de sus dependencias para alojar usos alternativos.

El edificio actualmente se encuentra sin uso, ocupado únicamente por servicio de seguridad y, empleado ocasionalmente como almacén de enseres en algunas de sus dependencias.

Según documentación urbanística, se trata de un edificio protegido, con Grado de Protección Parcial.

Actualmente cuenta con tres entradas independientes desde calle de situación: el acceso principal al edificio A, una puerta intermedia de acceso peatonal al patio delantero y, una puerta en lateral de la finca para acceso de vehículos.

-Módulo A.

Esta edificación con vistas a la calle de situación, en apariencia es un edificio residencial. Consta de planta sótano, baja+4.

La planta sótano actualmente tiene uso de aseo y vestuarios.

En planta baja se ubica la entrada principal y la escalera interior, el resto de la planta está destinada actualmente a oficina de control y vestuario del servicio de seguridad. Dispone de puerta de salida en su lateral con acceso al patio delantero. Desde esta planta se accede al módulo B. La escalera de bajada a sótano es



independiente de la construida para las plantas sobre rasante.

En plantas primera, segunda y tercera, se establece un programa de vivienda, se supone que inicialmente destinada al encargado de la central. Estas plantas disponen de vistas a calle Castelló y a la nave colindante (módulo B). Actualmente cada planta cuenta con entrada independiente.

En planta cuarta se ubica un espacio de almacén y terraza transitable, desde la cual se accede a una zona de torreón (sobre la proyección vertical de espacio almacén), también visitable.

-Módulo B.

Adosado al anterior este módulo es una nave diáfana, con su mismo frente de 15,00 m y, unos 21,00 m de fondo. La cubierta de esta nave está resuelta con cerchas metálicas y, longitudinalmente se desarrolla un lucernario (elevado sobre la cubierta de la nave) para permitir iluminación y ventilación.

Dispone de planta de sótano, actualmente ocupada por los aseos y vestuarios descritos anteriormente, contando con otra escalera de bajada (se supone que una era de uso masculino y la otra femenino). La planta de sótano no ocupa la totalidad del espacio proyectado en nivel superior (o al menos no se tiene acceso al mismo).

Inicialmente se trataba de la sala de máquinas, observándose que se ha mantenido el puente grúa. Este módulo se rehabilitó posteriormente, con elevación del nivel del pavimento, instalación de placas aislantes bajo cubierta y, destinando el recinto a gimnasio y pista deportiva, para uso del personal de la Compañía.

Desde el fondo se accede al módulo D.

-Módulo C.

Se trata de un recinto adosado posteriormente a la edificación existente.

Es el recinto que se halla en mejor estado de conservación, debido a una rehabilitación relativamente reciente (4 o 5 años, según indicaciones).

Se trata de una nave configurada en tres plantas, resuelta en cubierta a un agua con estructura de hormigón armado. Presenta huecos de iluminación en sus cuatro fachadas.

Con uso presumible de entrada de combustible, aún conserva el puente-grúa. Este edificio destaca por sus originales troneras o chimeneas salientes en fachada lateral.

En planta baja dispone de puerta de acceso en fachada a calle, donde se sitúa una escalera metálica de acceso a la planta primera. Cuenta con zona de aseos en el fondo y varias dependencias en fachada lateral, desde las que se accede respectivamente desde el exterior del edificio a través de portón metálico.

La planta primera es una sala diáfana que ocupa parte de la proyección del nivel inferior. Adosada a fachada lateral existe una semiplanta, también diáfana, que a su vez ocupada parte del espacio del nivel de planta primera.

Tiene acceso al módulo D desde el fondo del recinto (en planta baja y primera).

-Módulo D.

Esta edificación se sitúa a continuación del módulo B, con el que está comunicado en planta baja; con el módulo C, con el cual está comunicado en planta baja y primera; y, con el módulo E. Originalmente era un espacio destinado a oficinas y a formación.

Se trata de un recinto estrecho, de 4,25X15,00 m² aprox., que cuenta con planta de sótano, baja, primera y segunda.

El acceso a la planta de sótano se realiza desde los módulos B y E, no existiendo comunicación por escalera desde su mismo módulo.

Desde la planta segunda se accede a dos pequeñas terrazas. Sobre la proyección edificada de esta planta se sitúa un recinto abierto y cubierto, que albergaba depósitos de agua.

-Modulo E.

Se trata de un volumen situado en el fondo de la parcela y diferente del resto, tanto por el uso originalmente concebido como por solución constructiva.



Consta de planta sótano y baja. En ambas plantas, diáfanas, la estructura se resuelve con luces más pequeñas con dos líneas de pilares intermedios, también con estructura metálica en cerchas de cubierta.

La planta baja también dispone de acceso a la parcela a través de entrada en fachada lateral. En la misma fachada se ubican huecos de ventilación e iluminación. La altura libre es superior a 4 m, si bien el recinto dispone de falso techo desmontable.

En la planta de sótano se situaban las baterías de transformadores. Disponía de sistema de ventilación mediante tuberías metálicas. Desde esta planta se distribuía a través de galerías subterráneas la corriente eléctrica a las diferentes líneas de metro a las que abastecía.

-Módulo F.

Se trata de una edificación auxiliar de construcción posterior, totalmente desligada del resto de edificaciones de la finca. Consta de una única planta de unos 35 m2 aprox. y está ubicado en el fondo de la parcela lindante con finca de calle Castelló 23.

No se ha podido visitar, suponiéndose un uso es de garaje/almacén.

7.1.2. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Planta Sótano	Aseos y vestuarios, centro de transfor., cuatro recintos de baterías, escalera módulo a, escalera módulo b y escalera módulo e.
Planta Baja	Módulo a, módulo b, módulo c, aseos módulo c, módulo d, módulo e, escalera módulo a, escalera módulo c y escalera módulo d.
Planta Primera	Módulo a, módulo c, módulo d, escalera módulo a, escalera módulo c y escalera módulo d.
Planta Segunda	Módulo a, módulo c, módulo d y escalera módulo a.
Planta Tercera	Módulo a, aseo módulo a y escalera módulo a.
Planta Cuarta	Módulo a.

SUPERFICIES (m²)

Uso Considerado	Parcela Registral	Parcela Comprob.	Util Comprob.	Constru Comprob.	Ccc Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral	Constru Catastral
Dotacional Otros Edificio dotacional equipamien	694,50	1.380,00	2.021,19	2.410,53	2.410,53	1,19	1.380,00	2.303,00

Uso Considerado	Adoptada
Dotacional Otros Edificio dotacional equipamien	2.410,53



En base a la documentación gráfica aportada, se adoptan las siguientes superficies para cada uso considerado, según se detalla en cuadro adjunto:

USO ALMACÉN/INDUSTRIAL.

Superficie útil: 1.590,88m²

Superficie construida: 1.823,19 m²

USO OFICINA.

Superficie útil: 430,31m²

Superficie construida: 587,34 m²

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL: 2.021,19 m²

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA: 2.410,53 m²

SUPERFICIE PARCELA: 1.380,00 m²

7.2.CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

7.2.1. ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Teniendo en cuenta la antigüedad de la edificación:

- Cimentación: No visible, aunque por la antigüedad y tipología constructiva se presupone superficial con zapatas aisladas y corridas de hormigón.
- Estructura: Parcialmente visible. En módulos A y D, se presupone a base de muros de carga perimetrales, forjados de vigueta metálica y entrevigado cerámico. En módulo B, muros laterales de carga reforzados por arcos unidos entre sí y, cerchas metálicas. En módulo C, pilares y vigas de hormigón armado. En módulo E, muro de carga con pilastras en el apoyo de las cerchas metálicas y, pilares intermedios (posiblemente metálicos y forrados exteriormente).
- Fachada: La fachada principal del edificio A, alineada a calle Castelló, está resuelta con fábrica de ladrillo, revestida con mortero tradicional y pintura. El resto de fachadas de los diferentes módulos disponen de solución similar.
- Cubierta: En módulos A la cubierta es plana visible con terminación de tela asfáltica, excepto un pequeño recinto resuelto con cubierta inclinada a un agua con estructura de madera y teja cerámica plana. En módulo B, cubierta inclinada a dos aguas, con lucernario central terminado en placas de fibrocemento, excepto una zona con placas translúcidas y, resto con teja cerámica plana. El módulo C, está resuelto con cubierta inclinada a un agua (vertiendo hacia patio lateral) con cubrición de teja cerámica plana. El módulo D, tiene solución de cubierta plana visible, con terminación de tela asfáltica, con un espacio superior (zona depósitos) con cubierta inclinada a base de estructura metálica y placas de fibrocemento. El módulo E, también dispone de zona central elevada para lucernario longitudinal (actualmente sin aperturas), está resuelto con cubierta inclinada a dos aguas y cobertura con placas de fibrocemento.

7.2.2. ELEMENTO INDIVIDUAL OBJETO DE VALORACIÓN



Planta Sótano	Pavimentos	Paredes	Techos
Aseos Y vestuarios	Baldosa de gres antideslizante	Alicatado cerámico 15x15	Yeso y pintura
Centro de transfor.	Baldosa de terrazo	Yeso y pintura	Yeso y pintura
Recintosde baterías	Baldosa de terrazo	Yeso y pintura	Yeso y pintura
Escalera módulo A	Escalera metálica con vinilo	Barandilla metálica, yeso y pintura	Yeso y pintura
Escalera módulo B	Escalera metálica con vinilo	Barandilla metálica, yeso y pintura	Yeso y pintura
Escalera módulo E	Peldaño de piedra prefabricada	Yeso y pintura	Yeso y pintura
Planta Baja	Pavimentos	Paredes	Techos
módulo A	Lámina de vinilo	Yeso y pintura	Yeso y pintura
módulo B	Lámina de vinilo deportivo	Microcemento, con zona superior de yeso	Paneles aislantes
módulo C	Microcemento	Yeso y pintura	Yeso y pintura
Aseos módulo C	Baldosa de gres 45x45	Alicatado cerámico 20x20	Yeso y pintura
módulo D	Baldosa de terrazo	Yeso y pintura	Yeso y pintura
módulo E	Baldosa de terrazo	Yeso y pintura	Falso techo desmontable
Escalera módulo C	Escalera metálica	Barandilla metálica, yeso y pintura	Yeso y pintura
Escalera módulo A	Baldosín catalán y mampelán madera	Barandilla metálica, yeso y pintura	Yeso y pintura
Escalera módulo D	Peldaño de piedra artificial	Yeso y pintura	Yeso y pintura
Planta Primera	Pavimentos	Paredes	Techos
módulo A	Lámina de vinilo	Pintura pasta rayada	Yeso y pintura con moldura de escayola
módulo C	Microcemento	Yeso y pintura	Yeso y pintura
Escalera módulo A	Baldosín catalán y mampelán madera	Barandilla metálica, yeso y pintura	Yeso y pintura
Escalera módulo C	Escalera tabicada con microcemento	Barandilla metálica, yeso y pintura	Yeso y pintura
Escalera módulo D	Peldaño de piedra artificial	Yeso y pintura	Yeso y pintura
módulo D	Baldosa de terrazo	Yeso y pintura	Yeso y pintura
Planta Segunda	Pavimentos	Paredes	Techos
Escalera módulo A	Peldaño de piedra prefabricada	Yeso y pintura	Yeso y pintura
módulo A	Lámina de vinilo	Pintura pasta rayada	Yeso y pintura con moldura de escayola
módulo C	Microcemento	Yeso y pintura	Yeso y pintura
módulo D	Baldosa de terrazo	Barandilla metálica, yeso y pintura	Yeso y pintura



Planta Tercera

Escalera módulo A

módulo A

Aseo módulo A

Pavimentos

Baldosín catalán y
mamperlán madera
Lámina de vinilo

Lámina de vinilo

Paredes

Barandilla metálica, yeso y
pintura
Pintura pasta rayada
Alicatado 15x15 , yeso y
pintura

Techos

Yeso y pintura
Yeso y pintura con moldura
de escayola
Yeso y pintura

Planta Cuarta

módulo A

Pavimentos

Lámina de vinilo

Paredes

Yeso y pintura

Techos

Yeso y pintura o entramado
de madera

CARPINTERÍA EXTERIOR

En módulo A, carpintería de madera esmaltada, con vidrio sencillo, persianas de madera en capialzados (solo en fachada a calle el espacio vivienda) y, sistema de apertura en abatible.

En módulo B, lucernario vertical en laterales de franja central elevada de la propia cubierta y, parcialmente continuación del mismo lucernario en dicha zona de tejado, resuelto con estructura metálica y planchas translúcidas.

En módulo C, huecos con fijos acristalados de vidrio sencillo y carpintería metálica en fachadas frontal, posterior y lateral (a módulo B). En fachada lateral a patio, ventanas de madera esmaltadas, con apertura en abatible.

Puertas de entrada laterales de hojas metálicas, con paneles abisagrados y apertura manual en corredera (a 90o) sobre guía superior.

En módulo D, ventanas con carpintería metálica esmaltada en planta segunda y de madera en planta primera, ambas con vidrio sencillo, apertura en abatible y sin persianas.

En módulo E, huecos de ventanas a fachada lateral de carpintería metálica esmaltada, sin persianas, vidrio sencillo y apertura en abatible.

Puertas de entrada a edificio principal y módulo C de madera, plafonadas, de gran formato, terminación en esmalte (la de entrada a módulo A acristalada con reja incorporada). Resto de puertas exteriores de carpintería metálica.

Puertas metálicas en cancelas exteriores a calle Castelló (peatonal y de vehículos).

CARPINTERÍA INTERIOR

En módulo A, puertas de paso de madera enlistonadas, ciegas o acristaladas, hojas esmaltadas, con fijo acristalado superior. Puertas de acceso a cada planta de madera, plafonadas, terminación en esmalte y, con cerradura.

En módulo B, puerta de paso a módulo A de madera, de tres hojas plafonadas y esmaltadas; puerta de acceso a módulo D de dos hojas metálicas ciegas y esmaltadas.

En dependencias de aseos y vestuarios de sótano, hojas lisas huecas y esmaltadas.

En módulo C, puertas de paso a recintos de almacén de hojas lisas y esmaltadas; puertas de aseo (renovadas) en DM hojas lisas lacadas.

En módulo D, puertas de paso, con hojas huecas, rechapadas y esmaltadas. Puerta de paso a módulo C en planta primera, metálica de tubos.



7.2.3. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

AGUA CALIENTE. Dispone de varios termos eléctricos: en aseos de módulo A, en aseo y vestuario de sótano y, en aseos de módulo C, siendo esta última dotación la única en servicio actualmente.

CALEFACCIÓN. No dispone.

CLIMATIZACIÓN. No dispone.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS. Aparatos y griferías de series muy obsoletas en módulo A (actualmente sin servicio). Aparatos y griferías de planta sótano de gama y antigüedad media (aparentemente en la actualidad sin servicio). Dotación de aseos de módulo C, con aparatos y griferías de serie media, renovados, en funcionamiento.

SISTEMAS DE COMUNICACIÓN. No se aprecia.

PORTERO AUTOMÁTICO. Dispone de placa en puerta de calle. Aparentemente sin servicio.

VIDEO PORTERO. No dispone.

SEGURIDAD. Actualmente el interior del recinto dispone de personal de seguridad privada 24 h.

ASCENSORES. No dispone.

MONTACARGAS. No dispone.

TIPOS DE COMBUSTIBLE. Para acs, electricidad.

TELÉFONO. Se supone sin servicio.

GAS. No dispone de gas natural.

SANEAMIENTOS. Por la antigüedad del edificio, se presupone de fundición, con renovación parcial a PVC.

ACRISTALAMIENTO. Vidrio sencillo.

OTRAS. Se dispone de dos puentes grúas (antiguos y sin servicio actualmente) en módulos B y C.

7.3. SITUACIÓN ACTUAL

Aparentemente, en líneas generales todas las fachadas de los distintos módulos se encuentran en un adecuado estado de conservación, destacando especialmente la fachada a calle del módulo A y todo el recinto del módulo C.

En cuanto a las cubiertas, se advierte un estado de mantenimiento adecuado en los módulos A y C; aunque en el primero se han observado humedades en el nivel inferior. El resto de cubiertas presentan un peor estado, precisando trabajos de limpieza, revisión e incluso de reposición de placas (en módulo E).

El edificio cuenta con ITE desfavorable por el estado general de fachadas, exteriores y medianeras, red de fontanería y de saneamiento.

En cuanto a los espacios interiores, a nivel general se encuentran en mal estado de conservación; salvo el módulo C, recientemente renovado.

Las calidades empleadas se corresponden con las habituales para el uso original del edificio y, las posteriores modificaciones puntuales.

Se detalla a continuación el estado de cada recinto:

-El módulo A, se encuentra sin uso, salvo en planta baja ocupada y habilitada para el servicio de seguridad. El resto de plantas se encuentra sin amueblar y con instalaciones sin servicio. Su estado en general es malo, con numerosos desperfectos en todos sus acabados (calas en elementos estructurales, yesos y pinturas desprendidas y fisurados, carpinterías de interior y exterior en mal estado, cuartos húmedos e instalaciones sin servicio y obsoletos, etc). Precisa de renovación integral.

-El módulo B, presenta un estado aceptable, dado que ha sido utilizado en los últimos tiempos como gimnasio, para lo cual se procedió a su renovación. Se aprecia no obstante su falta de mantenimiento, especialmente en la planta de sótano (aseos y vestuarios, aparentemente sin servicio) donde se precisa de rehabilitación. La planta baja actualmente está ocupada como almacén para mobiliario de oficina.

-El módulo C tal como se ha comentado, es el que presenta unos acabados en mejor estado de conservación. Se encuentra sin uso como el resto del edificio, totalmente diáfano sin ningún tipo de amueblamiento (salvo en los cuartos de planta baja, ocupados por acopios de mobiliario de oficina).



-En relación al módulo D su estado es deficiente en todas sus plantas (manchas por humedad, desprendimiento de yeso, etc), precisando de renovación importante. Se encuentra con sus instalaciones sin servicio y sin ningún tipo de amueblamiento.

-La misma circunstancia sucede en ambas plantas del módulo E, donde se aprecia un mal estado de conservación, especialmente en la planta baja (faltan placas del falso techo, caneletas de suelo sin rejillas, tejado con filtraciones por placas agujereadas...). Se encuentra vacío, con los transformadores retirados (tan solo quedan los compartimentos y embarrados en planta de sótano).

-El módulo F no se ha podido visitar, observándose un adecuado estado de conservación exterior.

7.4. ANTIGÜEDAD

Uso Considerado	Año Construcción	Año Rehabilitación	Uso Ppal./vida Util
Dotacional Otros Edificio dotacional equipamien	1.946	-	Dotacional/100

En el momento de la visita el inmueble se encuentra desocupado y sin actividad.

El estado de conservación es variable según recintos, aunque en líneas generales se encuentra en adecuado estado en fachadas y, en mal estado interiormente. Las calidades instaladas son de tipo medio, habituales para su tipología.

8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Cumple con la Normativa del Planeamiento Vigente que rige la zona, P.G.O.U de Madrid con fecha de aprobación definitiva 1997.

PLANEAMIENTO VIGENTE. Parcela sujeta a condición de Ordenación dados por la Norma Zonal NZ 1 Grado 5o.

CONDICIONES URBANÍSTICAS EN LA PARCELA. Datos área de reparto:

-Ámbito de gestión AUC.04.01

-Aprovechamiento tipo: 4,21

-Coeficiente K: 0,98

-Incluido en APE.00.01.

-Grado de Protección Parcial. Conjunto Homogéneo.

-Dotación de Ordenación (Subestación de Metro).

-Calificación: Servicios Básicos.

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	METRO DE MADRID S.A.
Ocupado:	No
Destino previsto:	Desconocido



10. ANÁLISIS DE MERCADO

10.1.OFERTA

No existe oferta de inmuebles de similares características, al no existir mercado de este tipo de bienes.

10.2.DEMANDA

Del mismo modo, no existe demanda de inmuebles de similares características, al no existir mercado de este tipo de bienes.

10.3.INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

No se contempla al no existir mercado de inmuebles similares.

10.4.EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

No se contempla al no existir mercado de inmuebles similares.

11. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

11.1.MÉTODO RESIDUAL PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

Se parte de la base que la parcela valorada está clasificada urbanísticamente como suelo dotacional público. Para obtener la valoración de este tipo de suelos, se debe aplicar el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Atendiendo a la Circular 12.04/04 de 15 de diciembre sobre Ponencia de Valores y, en aplicación del Artículo 4.1 de la Instrucción Séptima, Criterios de Valoración del Suelo, relativa a Normas para la valoración de EQUIPAMIENTOS, zonas verdes, suelo no consolidado y suelo urbanizable; y, del Anexo 3 en la que se establecen criterios de corrección del valor obtenido, donde se indica que, salvo situaciones singulares debidamente justificadas, los equipamientos y dotaciones se valorarán por el 75% del valor de repercusión obtenido.

El valor del suelo ha sido obtenido mediante el método Residual Estático del Grupo Terreno. Este método es aplicable a suelos en los que se pueda comenzar a edificar en un plazo inferior a un año, al disponer de todos los servicios urbanísticos.

Al no existir edificabilidad asignada a este suelo, se ha atribuido la misma edificabilidad actualmente existente y, el uso mayoritario de la zona en la que se halla.

Según esto, se considera una superficie de 1.768,03m² sobre rasante, lo que implica una edificabilidad de 1,28 m² t/m² s, inferior a la de su zona; y, de 642,50 m² bajo rasante.

En cuanto al uso, en el entorno inmediato es de residencial plurifamiliar.

A partir de estas premisas se determina como promoción inmobiliaria más probable la construcción de un edificio de viviendas de una planta bajo rasante y 6 plantas sobre rasante (baja+5), agotando las edificabilidades indicadas.

El edificio se plantea con calidades y acabados de muy alta calidad, acorde con su ubicación.

Comparables Residual Estático (€/m²)

Referencia	Dirección	C.P.	Tipología	O/t	M ²	V.Venta	Coef.
A551121001425	CASTELLO, No 44, MADRID	28001	Piso	O	132	9.159,09	0,950
A551121001424	CASTELLO, No 30, MADRID	28001	Piso	O	126	8.783,33	1,010
A551121001426	NUÑEZ DE BALBOA, No 29, MADRID	28001	Piso	O	106	6.992,45	1,040



Referencia	Dirección	C.P.	Tipología	O/t	M²	V.Venta	Coef.
A551121001427	NUÑEZ DE BALBOA, No 40, MADRID	28001	Piso	O	137	9.469,71	0,920
A551121001429	HERMOSILLA, No 41, MADRID	28001	Piso	O	161	9.213,35	0,970
A551121001428	NUÑEZ DE BALBOA, No 46, MADRID	28001	Piso	O	193	7.648,45	1,030

Precio homogeneizado por m², Residencial . . .

8.395,24 €

Referencia	Dirección	C.P.	Tipología	O/t	M²	V.Venta	Coef.
A551121001426	NUÑEZ DE BALBOA, No 29, MADRID	28001	Garaje	O	28	1.428,57	1,030
A551121001430	GOYA, No 34, MADRID	28001	Garaje	O	25	2.157,60	0,930
A551121001431	NUÑEZ DE BALBOA, No 29, MADRID	28001	Garaje	O	36	1.715,28	1,000
A551121001432	LAGASCA, No 36, MADRID	28001	Garaje	O	25	2.090,00	0,990
A551121001433	LAGASCA, No 52, MADRID	28001	Garaje	O	22	1.554,55	1,020
A551121001434	CLAUDIO COELLO, No 17, MADRID	28001	Garaje	O	23	1.941,30	0,980

Precio homogeneizado por m², Residencial . . .

1.791,75 €

COSTES Y GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN

Concepto	Valor Unitario (€/m²)	Valor Total (€)
Demoliciones	45,00	108.473,85
Costes construcción(sobre rasa)	1.250,00	2.210.037,50
Costes construcción(bajo rasa)	550,00	353.375,00
Gastos construcción	191,42	461.423,65
Costes de comercialización	165,88	399.855,89
Costes financieros	58,49	140.991,90
TOTAL	2.260,79	3.674.157,79

VALOR DE MERCADO PARA LA HIPOTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCION INMOBILIARIA MAS PROBABLE

Uso Considerado	Edificabilidad (m²)	Valor Unitario (€/m²)	Valor Total (€)
	1.768,03	8.395,24	14.843.036,18
	642,50	1.791,75	1.151.199,38
TOTAL			15.994.235,56



BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO

Elemento	Bo Promotor (%)	Repercusión (€/m²)	Total Residual (€)
Dotacional Otros	18,00	3.916,61	9.441.107,48
Consideraciones en la aplicación del Método Residual Estático.			

Para la utilización del método residual es necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen.
- La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
- La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.
- La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.

Como se ha indicado, el Valor del Suelo se obtiene aplicando la siguiente expresión:

$$F = VM \times (1-b) - Ci$$

Donde:

F = Valor de suelo

VM = Valor de mercado del inmueble terminado

b = Beneficio del promotor.

Ci = Costes necesarios.

1.- VALOR DEL PRODUCTO TERMINADO

Una vez planteada la promoción inmobiliaria más probable en la parcela valorada, se procede a analizar el mercado actual en el entorno cercano.

Dado que no existe mercado de obra nueva en el entorno inmediato, se ha realizado estudio de mercado de vivienda de segunda mano, considerando inmuebles de similar tipología, antigüedad variable, tamaño entre 100 a 200 m2 y, procediendo a la posterior homologación de estos testigos.

Los parámetros empleados para dicha homologación en viviendas son: superficie, infraestructura de la parcela, antigüedad, superficie de parcela, anexos, entorno o localización y, calidades.

Sobre los precios encuestados se ha aplicado un descuento entre el 5% y 7%: el 5% en concepto de negociación y, el 2% de comercialización (si procede).

2.- BENEFICIO DEL PROMOTOR.

Se han considerado un margen de promoción del 18%, adecuado a la tipología del producto inmobiliario considerado en la valoración del suelo.

3.- COSTES NECESARIOS.

3.1.- COSTES DE CONSTRUCCIÓN.

-Para el cálculo del VRB de este inmueble se han considerado costes de construcción de edificios de similar tipología constructiva, considerando acabados e instalaciones de nivel alto, habituales en la zona.

Se adoptan valores de Base de Datos Interna de ARQUITASA (Vivienda plurifamiliar y garaje en Madrid capital, con categoría superior):

-Coste de construcción sobre rasante: 1.250 €/m2.

No DE EXP.: 2021/005862/04/02

Pag 23/28



-Coste construcción bajo rasante: 550 €/m².

3.2.- OTROS GASTOS

- Los gastos de construcción se fijan al 18,00% sobre el total de la construcción.
- Para los costes de comercialización se considera el 2,50% del total del producto terminado.
- Los costes financieros suponen un 5,50% sobre el total de la construcción.
- Se estima unos gastos de demolición de 45 €/m² sobre el total de la construcción.

Con estos parámetros el valor de suelo obtenido es de 9.441.107,48 €, lo que implica un valor de repercusión sobre la superficie de la parcela (1.380 m²) de 6.841,38 €/m².

Dado que en cumplimiento de la Ponencia de Valores se debe proceder a la corrección del 75% del valor de repercusión obtenido, el valor unitario final obtenido es de 5.131,04 €/M².

11.2.CÁLCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO (€/m²)

MÉTODO DEL COSTE

Uso Considerado	Reperc(1)	C.Const.	G.Neces.	E.RECUP.	VRB	%df+fu	%d Er	VRN
Dotacional Otros Edificio dotacional equipamien	3.143,08	784,01	141,12	---	4.068,21	60,0	---	3.513,13

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático del grupo de terreno.

El valor de reposición es aquel requerido para reemplazar una propiedad por otra de iguales características y calidad, realizado con la tecnología y materiales de construcción actuales. Este valor incluye tanto el valor del terreno sobre el que está edificado el inmueble y el coste total de la construcción depreciado en función de la edad, estado de conservación y adecuación funcional a la actividad para la que se emplea.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones necesarias para construir en la fecha de valoración, otro inmueble de las mismas características, pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del valor anterior (VRB) la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de valoración.

VALOR DEL SUELO.

El valor del suelo ha sido obtenido mediante el método Residual Estático del Grupo Terreno. Este método es aplicable a suelos en los que se pueda comenzar a edificar en un plazo inferior a un año, al disponer de todos los servicios urbanísticos.

Se parte de la base que la parcela valorada está clasificada urbanísticamente como suelo dotacional público. Para obtener la valoración de este tipo de suelos, se debe aplicar el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Atendiendo a la Circular 12.04/04 de 15 de diciembre sobre Ponencia de Valores y, en aplicación del Artículo 4.1 de la Instrucción Séptima, Criterios de Valoración del Suelo, relativa a Normas para la valoración de EQUIPAMIENTOS, zonas verdes, suelo no consolidado y suelo urbanizable; y, del Anexo 3 en la que se establecen



criterios de corrección del valor obtenido, donde se indica que, salvo situaciones singulares debidamente justificadas, los equipamientos y dotaciones se valorarán por el 75% del valor de repercusión obtenido considerando el uso mayoritario de la zona.

Tal como se detallará en el punto 11.1 (Método Residual para el Cálculo de Valores de Suelo), se procederá al cálculo del valor del suelo en estudio considerando un USO RESIDENCIAL (mayoritario en la zona).

Dado que no se disponen de datos de edificabilidad en el Planeamiento y al tratándose de un edificio con Grado de Protección Parcial, se ha estimado prudente y adecuado aplicar la MISMA EDIFICABILIDAD existente actualmente, bajo y sobre rasante.

Sobre el valor obtenido con estas premisas (uso residencial y limitación de edificabilidad) el valor del suelo asciende a 9.441.107,48 € (repercusión de 6.841,38 €/m²).

En aplicación de la corrección indicada en la citada Ponencia de Valores para la valoración de Suelos Dotacionales y Otros, establecida en el 75% del valor de repercusión obtenido, el valor ajustado de este suelo asciende a 7.080.830,61 € (repercusión de 5.131,04 €/m²).

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

Los valores de la construcción existente se han obtenido a partir de base de precios interna y revistas especializadas del Sector, considerando los siguientes costes:

- Coste de reposición de la edificación con uso industrial: 650 €/m²
- Coste de reposición de la edificación con uso oficinas: 1.200 €/m².

Dado que existen 1.823,19 m² de uso industrial y, 587,34 m² de uso oficina, se realiza un coste medio prorrateado en función de sus porcentajes de participación y, se obtiene un coste medio de 784,01 €/m².

Se ha procedido a la aplicación de una depreciación física derivada del estado actual de las edificaciones, considerando gastos mínimos necesarios para adecuar el edificio a condiciones de uso.

No se ha planteado depreciación funcional al desconocer posibles usos alternativos de este inmueble.

OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Se ha procedido a la corrección de la depreciación física en base al estado actual del inmueble en su conjunto.

11.3. VALOR DE SEGURO

El valor del seguro se ha obtenido mediante el siguiente cálculo: VRB - REPERCUSIÓN SUELO

11.4. RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

Esta valoración de interés privado se ha realizado siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2.003 de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras y, revisada por la Orden EHA/3011/2007, pero no de acuerdo con los requisitos y disposiciones contenidos en las mismas, dado que su finalidad no se encuentra dentro de su campo de aplicación.



Para la determinación del valor de tasación del inmueble se aplicará el Método de Coste.

El valor del suelo ha sido obtenido mediante el método Residual Estático, teniendo en cuenta que se trata de un suelo dotacional público.

Finca	Uso Considerado	Coste	Suelo	Seguro (1)	Seguro (2)
4946	Dotacional Otros Edificio dotacional equipamien	8.468.505,26	7.576.488,63	892.016,63	2.230.053,62
TOTAL		8.468.505,26	7.576.488,63	892.016,63	2.230.053,62

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).

(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

12. VALORES DE TASACIÓN

Uso Considerado	M	Superf. (m²)	V.Adoptado (€/m²)	V.Unidad (€)	V.Agrupación (€)
Dotacional Otros Edificio dotacional equipamien	C	2.410,53	3.513,13	8.468.505,26	8.468.505,26

Método (M):

(C): Coste

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación obligatoria utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.

13. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

Otras advertencias. Existe discrepancias en la identificación del inmueble indicadas en las Notas Simples aportadas (calle Castelló No 19 y calle Castelló sin número, respectivamente), con respecto a la identificación catastral y postal comprobada (Calle castello No 21).

Se recomienda proceder a regularización documental.

Otras advertencias. Las Notas Simples aportadas tienen una antigüedad superior a tres meses (fechas 26/09/2000 y, 26/09/2018, respectivamente).



14. OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

Observaciones:

1. A petición del Cliente se ha calculado una renta mensual de arrendamiento para este inmueble. Para ello, se ha empleado el Método de Actualización por Contrato de Alquiler, considerando las siguientes premisas:

a) Dado a que no existe mercado representativo, suficiente y fiable de alquileres de inmuebles similares, el valor en arrendamiento solicitado se ha calculado en base a obtener una renta de arrendamiento mensual que permita obtener un valor del inmueble por Método de Actualización similar al valor obtenido en el presente informe por el Método de Coste.

La convergencia de ambos valores (los calculados por Métodos de Coste y Actualización) indicará una renta de alquiler adecuada.

b) A solicitud del Cliente se ha planteado un arrendamiento para los siguientes períodos: a 10, 15, 20, 25 y 30 años.

c) El tipo de actualización empleado ha sido del 7,80%.

d) Los gastos contemplados se han fijado en el 10% de la renta.

Con estos datos de partida, los valores de renta para cada período son los siguientes:

a) Arrendamiento a 10 años: 60.165,00 €/mes.

b) Arrendamiento a 15 años: 59.970,00 €/mes.

c) Arrendamiento a 20 años: 59.775,00 €/mes.

d) Arrendamiento a 25 años: 59.605,00 €/mes.

e) Arrendamiento a 30 años: 59.465,00 €/mes.

2.- Edificio con ITE desfavorable. Próxima ITE en año 2025.

Este informe con la version 02 anula y sustituye a versiones anteriores.



15. VALOR DE TASACIÓN, FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El valor de tasación es de 8.468.505,26 € (OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCO EUROS CON VEINTISEIS CENT.)

No Expediente: 2021/005862/04/02

El presente informe se emite con fecha 16 de Noviembre de 2021 y consta de 28 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 16 de Noviembre de 2021

El técnico abajo firmante asegura que este informe de tasación se ha realizado cumpliendo los requisitos de incompatibilidad y secreto establecidos en el R.D.775/1997.

Fecha límite de validez: 16 de Mayo de 2022

REPRESENTANTE

TASADOR FACULTATIVO, 00A55

FRANCISCO CAMINO ARIAS
Director General

ANTONIO RATIA ROMERO
ARQ TÈC E ING EDIFICACION

16-11-2021

16. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

T. 91 112 44 99
E. arquitasa@arquitasa.com
W. arquitasa.com

UN MUNDO
CON MÁS VALOR