

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
N.I.F./C.I.F.nº:	Q2840001H
Tipo de Inmueble:	TERRENO
Situación inmueble:	Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28022)
Tasador:	ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO (ARQUITECTO TECNICO)
Entidad Financiera:	AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN
- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALOR DE TASACIÓN

1.250.894,58 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: No

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* Que el resultado de las comprobaciones que se deben realizar visitando interiormente el inmueble no contradigan los supuestos realizados en la valoración.

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.
En la documentación registral aportada no consta inscrita la/s referencia/s catastral/es, se recomienda su inscripción o coordinación.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 20-10-2011.

Registro de la propiedad: MADRID número 17

Sección:

Ud. Reg. 75007

La Unidad Registral antedicha corresponde al terreno.

Aunque no ha sido posible comprobar algunos de los linderos el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Terreno	290,00 m ²	288,75 m ²	290,00 m ²	288,75 m ²	D

No ha sido posible comprobar linderos pues la documentación aportada carece de descripción de linderos.

Referencia Catastral 1: 8269115VK4786G0001LO

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Comprobaciones:
- Consulta a la documentación del Planeamiento
- Comprobación de alineaciones viarias

Clasificación Urbanística Urbano consolidado (El terreno puede considerarse solar.)

Suelo urbano de licencia directa.Ordenanza Norma Zonal 4.

Tipología del Planeamiento General:

Fase de Aprobación en que se encuentra: Aprobación definitiva

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Locales (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m ²)	Sup. p. sótano (m ²)	Sup. resto plantas (m ²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m ²)	Coef. Homog.
14	Calle CANAL DEL BOSFORO (28022)	LCA May-2022 CSC		220,00	0,00	0,00	406.000,00	6,00	381.640,00	0,00	1.734,73	0,00
13	Calle LUCANO (28022)	LCA May-2023 CSC		90,00	0,00	0,00	107.000,00	7,00	99.510,00	0,00	1.105,67	0,00
12	Calle SAN NARCISO, 9 (28022)	LCA May-2023 CSC		44,00	0,00	0,00	70.000,00	7,00	65.100,00	0,00	1.479,55	0,00
11	Calle SAN MARIANO, 104 (28022)	LCA May-2023 CSC		89,00	0,00	0,00	125.000,00	7,00	116.250,00	0,00	1.306,18	0,00
10	Calle BOLTAÑA (28022)	LCC May-2023 CSC		16,00	0,00	0,00	25.000,00	7,00	23.250,00	0,00	1.453,13	0,00
9	Calle ESFINGE (28022)	LCA May-2023 CSC		90,00	0,00	0,00	99.000,00	7,00	92.070,00	0,00	1.023,00	0,00

ENTIDAD TASADORA Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Fecha de referencia 20-05-2023
Encargo recibido de AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Solicitante AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Identificación del SUELO
Ref.Catastral 8269115VK4786G0001LO

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

Dirección Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28022)

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado, no programado (NIVEL I)	Suelo urbanizable no sectorizado o suelo no urbanizable (NIVEL II) con expectativas urbanísticas
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
% AMBITO	4 Porcentaje de ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m2	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m2c	1				
		< 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		2			
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industria, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro. Soria Casado, en calidad de Director Comercial de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: M -04457/12- 4 de fecha 20-05-2023 realizada por ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO tras visita del inmueble el día 11-05-2023. Fecha de Caducidad: 19-05-2024

CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28022) tiene los siguientes datos:

Situación de Ocupación: Sin ocupante
Entidad Financiera: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
Nombre del Solicitante: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
N.I.F./C.I.F.nº: Q2840001H

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

El plazo de validez establecido no cumple el artículo 62.4 de la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN
- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **1.250.894,58 Euros**

VALOR DE TASACIÓN

1.250.894,58 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- * Que el resultado de las comprobaciones que se deben realizar visitando interiormente el inmueble no contradigan los supuestos realizados en la valoración.

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.
 En la documentación registral aportada no consta inscrita la/s referencia/s catastral/es, se recomienda su inscripción o coordinación.

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos evidentes de ocupación.

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente M 0445712 3

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: MADRID número 17

Sección:

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Ud. Reg.		C.L.	S.R.		Superficies Valoradas				
					Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
75007		N.O.	A.	Terreno	290,00	288,75	290,00	288,75	D
Referencia Catastral 1: 8269115VK4786G0001LO									

C.L.- Comprobación de linderos.

N.O.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.- Superficie Registral

A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

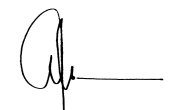
Superficie adoptada: 288,75 m²

No se ha cumplido la Normativa del Mercado Hipotecario porque no ha sido posible visitar interiormente el inmueble.

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 20 de Mayo de 2023.

tinsa
TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.


Fdo.: ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO
ARQUITECTO TECNICO


Fdo.: Pedro. Soria Casado
Director Comercial En representación de Tinsa,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

TERRENO

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
N.I.F./C.I.F.nº: Q2840001H

Entidad Financiera: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

El plazo de validez establecido no cumple el artículo 62.4 de la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28022)
Geolocalización: **Longitud:** -3,61148 **Latitud:** 40,43928

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 20-10-2011.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Nº	Sec.	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral	%
75007			TER		MADRID	17		2733	1747	39	No facilitado	100 Plena propiedad

No ha sido posible comprobar linderos pues la documentación aportada carece de descripción de linderos.

INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	Polígono	Parcela	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
75007		TER	8269115VK4786G0001LO *			0,00	No facilitado

* La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				F.D.C.
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	
75007		TER	N.O	A.	Terreno		290,00 m²	288,75 m²	290,00 m²	288,75 m²	D

C.L.-Comprobación de linderos

N.O.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.-Superficie registral

A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro
 Plano de situación
 Plano del terreno
 Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente
 Plano catastral
 Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 20-05-2023

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Descripción
 Superficies
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital del Estado
 Actividad Dominante: Múltiple
 Población de Derecho: 3.223.334 Habitantes Evolución Población: Creciente

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 90 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 50 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Edificación en manzana cerrada con patios interiores.

Nivel de Renta:	Media	Significación del Entorno:	Urbano
Desarrollo:	Terminado	Uso Predominante Principal:	Residencial
Renovación:	Baja	Uso Predominante Secundario:	Comercial

Barrio de Canillejas, proximo a barrio de Simancas, Hellín y Rosas

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras		Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado:	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento:	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial:	Suficiente	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Escaso	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Escaso
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Entorno Industrial:

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada: 288,75 m²

Se adopta la superficie registral.

5.2.- MEDIO AMBIENTE Y POLUCIÓN DEL SUELO

No existe ninguna edificación sobre el terreno

Se desconoce si existen problemas en el terreno que exijan realizar cimentaciones especiales.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

Se desconoce si la polución puede afectar la estabilidad del inmueble valorado.

Se desconoce si existen otros factores medioambientales que puedan influir en el valor del bien.

Contaminación aparente:

Terreno: No

Construcción: No

Acústica: No

Ambiental: No

Otras: No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

6. INFRAESTRUCTURAS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Coste de las obras de infraestructura: 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 0,00 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 0 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 0 meses

No existe ninguna edificación sobre el terreno

Se desconoce si existen problemas en el terreno que exijan realizar cimentaciones especiales.

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento
- Comprobación de alineaciones viarias

7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

Figura Planeamiento general	Aprobación
Plan General	Aprobación definitiva
¿Está afectado por una Modificación Puntual (MP)?:	No
	Aprobación
Nº MP/Nombre:	No Necesario

Observaciones sobre Planeamiento General

Suelo Urbano. incluido en el APE 18,02 "Casco Histórico de Vallecas"-

¿Se valora en este informe Terrenos en varios Sectores o con diferente Clasificación? No

7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

El terreno de la valoración, ¿es un solar?: Si

¿Es posible comenzar la edificación sobre el terreno de la valoración en un plazo inferior a un año?: Si

El terreno, ¿es parcela resultante?: No

¿Está el Sector dividido en más de una Unidad de Gestión / Ejecución?:

Proximidad respecto al núcleo urbano: suelo urbano

	Identificador del sector	Denominación
Sector		
Ambito de Gestión / Unidad		

Observaciones sobre la Clasificación urbanística

Suelo urbano de licencia directa.Ordenanza Norma Zonal 4.

7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. Provisional	Aprob. Definitiva
Sectorización	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Planeamiento de Desarrollo	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Instrumento de Detalle	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario

Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

7.4.- GESTIÓN URBANISTICA / URBANIZACIÓN

Iniciativa de Gestión; PRIVADA ó Pública NO Expropiatoria

Sistema de Actuación; Licencia Directa

¿La gestión corre a cargo de un único propietario?

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. iniciativa
Iniciativa urbanizadora			

Proyecto de compensación / reparcelación

Proyecto de Bases y Estatutos	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Bases y Estatutos		
Constitución Junta Compensación		
P. de Compensación / Reparcelación		
Reparcelación inscrita en el registro		

Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización		

Estado de las obras de urbanización: Terminadas

Urbanización recepcionada por la administración: No

RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m²s):	0,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m²s):	0,00
Sup. adoptada terreno valorado (m²s):	288,75	% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:	0,00
(No aplicable a Solares y Parcelas resultantes. En estos casos el criterio del Banco de España es asignar un 100%)			

Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

Aprov. unitario del area de Reparto (UA/m²s):	0,00000	Uso característico Área Reparto:	
Aprov. unitario del Sector (UA/m²s):	0,00000	Uso global del ámbito de Gestión:	
Cesión de aprovechamiento:			
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m²e/m²s):	0,00000	Edif. absoluta Unidad Ejecución (m²e):	0,00

Número TOTAL de viviendas del sector / Unidad de ejecución

Densidad Residencial (viv/Ha):	0,00	Nº máximo de viviendas:	0
% mínimo vivienda protegida:	0,00	Nº mínimo de viviendas protegidas:	0

Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	¿Se puede dividir?:	Si
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m²e/m²s):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m²e):	1.026,030
Ocupación máxima (%):	0,00		

Observaciones sobre usos (permitidos, compatibles, prohibidos...)

Determinaciones según Norma Zonal 4: Uso Residencial

Observaciones sobre alturas permitidas, retranqueos, nº de plantas

Seis plantas en función del ancho de la calle, más ático retranqueado, con un fondo edificable máximo de 12,00m.

Observaciones sobre cálculo de edificabilidades

Ver observaciones.

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos evidentes de ocupación.

Comprobaciones realizadas:

- El inmueble se encontraba vacío

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Calle, ETRURIA, Nº 40, Planta 0, MADRID (28022)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
280.000,00	5,00	3,00	257.600,00	0,00	3.389,47

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 76,00 m² **Terraza:** 10,00 m² **Parcela:** No disp.

Garaje: 30,00 m² **Anejos:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 5

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior **Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

Piscina: Colectiva **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: Colectiva **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Individual

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2023 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

residencial compuesto de 40 viviendas de 1 y 2 dormitorios

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Calle, RUFINO GONZALEZ, Nº 59, Planta 2, MADRID (28037)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
339.000,00	5,00	3,00	311.880,00	0,00	4.158,40

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 75,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Garaje: 30,00 m² **Anejos:** 8,00 m²

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Alta **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 7

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior **Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

Piscina: Colectiva **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: Colectiva **Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Individual

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2023 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

50 viviendas de 1 y 2 dormitorios distribuidas en 6 plantas, con trastero y una plaza de garaje incluida

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Calle, NECTAR, Nº 45, Planta 0, MADRID (28022)(206)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
265.000,00	5,00	3,00	243.800,00	0,00	4.063,33

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 60,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 8

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Individual

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1970 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Integral **Antigüedad última reforma:** 0 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Calle, NICOLASA GOMEZ, Planta 4, MADRID (28022)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
265.000,00	5,00	3,00	243.800,00	0,00	3.047,50

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 80,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 6

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 1 **Aire acondic.:** Individual

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2020 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)

Calle, ETRURIA, Nº 31, Planta 1, MADRID (28022)						Fecha 20-05-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
265.000,00	5,00	3,00	243.800,00	0,00	2.739,33	
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes						
Vivienda:	89,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.	
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media	
Calidad edificio:	Media	Ascensores:	Sí	Nº plantas del edificio:	5	
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene			
Piscina:	No tiene	Instalaciones deportivas:	No tiene			
Zona ajardinada:	No tiene	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene			
Posesión:	En propiedad					
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal	
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal	
Nº dormitorios:	3	Calefacción:	Central	Ubicación en planta:	Exterior a calle	
Nº de baños y aseos:	1	Aire acondic.:	Individual			
Accesibilidad a discapacitados:		Media				
Certificado de eficiencia energética:		No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.): 1980			Estado conservación:	Bueno		
Nivel última reforma: Integral			Antigüedad última reforma: 2 años			
Fuente:	API		Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						
Observaciones						
Precioso piso luminoso, exterior completamente reformado, 3 habitaciones 2 de ellas dobles con armarios empotrados, terraza de 7 metros, baño completo y cocina equipada						

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)

Calle, CANAL DEL BOSFORO, Planta 1, MADRID (28022)					Fecha 20-05-2023
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
263.000,00	5,00	3,00	241.960,00	0,00	2.718,65
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	89,00 m²	Terraza:	10,00 m²	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media
Calidad edificio:	Media	Ascensores:	Sí	Nº plantas del edificio:	5
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	No tiene	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	No tiene	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	Individual	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:		Media			
Certificado de eficiencia energética:		No tiene			
Antigüedad(fecha aprox.): 1979			Estado conservación:	Bueno	
Nivel última reforma: Integral			Antigüedad última reforma: 2 años		
Fuente:	API		Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					
Observaciones					
89 metros cuadrados, y consta de hall, cocina amplia, salón comedor con terraza, habitación principal con vestidor incluido, un baño completo y otra habitación.					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Calle, LUCANO, Nº 15, Planta 8, MADRID (28022)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
259.900,00	3,00	2,00	246.905,00	0,00	2.743,39

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 90,00 m² **Terraza:** 10,00 m² **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 8

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 3 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Individual

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1980 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Integral **Antigüedad última reforma:** 2 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Calle, BELGICA, Nº 30, Planta 1, MADRID (28022)
Fecha 03-01-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
315.000,00	5,00	2,00	292.950,00	0,00	3.446,47

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 85,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Garaje: 30,00 m² **Anejos:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 12

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior **Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

Piscina: Colectiva **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: Colectiva **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Individual

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2015 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Llamada telefónica informativa

Nivel de comprobación: Visita exterior + docum. gráfica (plano)

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Venta)
Calle, ESFINGE, Planta 0, MADRID (28022)(0)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
99.000,00	5,00	2,00	92.070,00	0,00	1.023,00

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 90,00 m² **Planta baja:** 90,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 3,00 m. **Fondo medio:** 10,00 m. **Rel. fachada fondo:** 0,3 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** Sí **Concentración comercial:** Bajo

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1980 **Estado conservación:** Medio

Nivel última reforma: Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, integrado en un mercado, galería o centro comercial.
(Venta)
Calle, BOLTANA, Planta 0, MADRID (28022)(0)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
25.000,00	5,00	2,00	23.250,00	0,00	1.453,13

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 16,00 m² **Planta baja:** 16,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 3,00 m. **Fondo medio:** 10,00 m. **Rel. fachada fondo:** 0,3 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** Sí **Concentración comercial:** Bajo

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1980 **Estado conservación:** Medio

Nivel última reforma: Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Venta)
Calle, SAN MARIANO, Nº 104, Planta 0, MADRID (28022)(0)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
125.000,00	5,00	2,00	116.250,00	0,00	1.306,18

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 89,00 m² **Planta baja:** 89,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 3,00 m. **Fondo medio:** 20,00 m. **Rel. fachada fondo:** 0,15 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** Sí **Concentración comercial:** Bajo

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1980 **Estado conservación:** Medio

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Venta)
Calle, SAN NARCISO, Nº 9, Planta 0, MADRID (28022)(0)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
70.000,00	5,00	2,00	65.100,00	0,00	1.479,55

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 44,00 m² **Planta baja:** 44,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 9,00 m. **Fondo medio:** 20,00 m. **Rel. fachada fondo:** 0,45 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** Sí **Concentración comercial:** Bajo

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1980 **Estado conservación:** Medio

Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Venta)
Calle, LUCANO, Nº 0, Planta 0, MADRID (28022)(0)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
107.000,00	5,00	2,00	99.510,00	0,00	1.105,67

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 90,00 m² **Planta baja:** 90,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 9,00 m. **Fondo medio:** 20,00 m. **Rel. fachada fondo:** 0,45 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** Sí **Concentración comercial:** Bajo

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1979 **Estado conservación:** Malo

Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas **Antigüedad última reforma:** 30 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Venta)
Calle, CANAL DEL BOSFORO, Planta 0, MADRID (28022)(0)
Fecha 20-05-2022

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
406.000,00	6,00	0,00	381.640,00	0,00	1.734,73

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 220,00 m² **Planta baja:** 220,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 5,00 m. **Fondo medio:** 5,00 m. **Rel. fachada fondo:** 1 **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** Sí **Concentración comercial:** Medio

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1979 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Obras de instalación importantes **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: Entidades bancarias y sus grupos **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.
(Venta)
Calle, ESFINGE, Planta -1, MADRID (28022)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
19.000,00	3,00	2,00	18.050,00	0,00	622,41

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 29,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Suficiente

Nº plantas del edificio: 6 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Media **Posesión:** En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel respec. acceso

Cabida: Coche grande **Frente:** 2,50 m. **Fondo:** 5,00 m.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1990 **Estado conservación:** Bueno

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.
(Venta)
Calle, ESFINGE, Planta -1, MADRID (28022)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
23.000,00	5,00	0,00	21.850,00	0,00	728,33

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 30,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Suficiente

Nº plantas del edificio: 6 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Media **Posesión:** En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel respec. acceso

Cabida: Coche grande **Frente:** 2,50 m. **Fondo:** 5,00 m.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1995 **Estado conservación:** Bueno

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.
(Venta)
Calle, ALCALA, Nº 595, Planta -1, MADRID (28022)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
22.000,00	5,00	0,00	20.900,00	0,00	696,67

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 30,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Suficiente

Nº plantas del edificio: 6 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Media **Posesión:** En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel respec. acceso

Cabida: Coche grande **Frente:** 2,50 m. **Fondo:** 5,00 m.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1998 **Estado conservación:** Bueno

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.
(Venta)
Calle, NICOLASA GOMEZ, Nº 95, Planta -1, MADRID (28022)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
15.000,00	5,00	0,00	14.250,00	0,00	570,00

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 25,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Suficiente

Nº plantas del edificio: 6 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Media **Posesión:** En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel respec. acceso

Cabida: Coche grande **Frente:** 2,50 m. **Fondo:** 5,00 m.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1970 **Estado conservación:** Bueno

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.
(Venta)
Calle, ETRURIA, Nº 38, Planta -1, MADRID (28022)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
25.500,00	5,00	0,00	24.225,00	0,00	807,50

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 30,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Suficiente

Nº plantas del edificio: 6 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Media **Posesión:** En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel respec. acceso

Cabida: Coche grande **Frente:** 2,50 m. **Fondo:** 5,00 m.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1970 **Estado conservación:** Medio

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.
(Venta)
Calle, CARTAGO, Planta -1, MADRID (28022)
Fecha 20-05-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
15.000,00	3,00	2,00	14.250,00	0,00	593,75

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Garaje: 24,00 m² **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Aparcamiento exterior:** Suficiente

Nº plantas del edificio: 6 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Media **Posesión:** En propiedad

Calidad del aparcamiento: Media **Maniobrabilidad:** Media **Situación respecto rasante:** 1º nivel respec. acceso

Cabida: Coche grande **Frente:** 2,50 m. **Fondo:** 4,00 m.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1970 **Estado conservación:** Medio

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Locales (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)	Coef. Homog.
14	Calle CANAL DEL BOSFORO (28022)											
	LCA May-2022 CSC			220,00	0,00	0,00	406.000,00	6,00	381.640,00	0,00	1.734,73	0,00
13	Calle LUCANO (28022)											
	LCA May-2023 CSC			90,00	0,00	0,00	107.000,00	7,00	99.510,00	0,00	1.105,67	0,00
12	Calle SAN NARCISO, 9 (28022)											
	LCA May-2023 CSC			44,00	0,00	0,00	70.000,00	7,00	65.100,00	0,00	1.479,55	0,00
11	Calle SAN MARIANO, 104 (28022)											
	LCA May-2023 CSC			89,00	0,00	0,00	125.000,00	7,00	116.250,00	0,00	1.306,18	0,00
10	Calle BOLTANA (28022)											
	LCC May-2023 CSC			16,00	0,00	0,00	25.000,00	7,00	23.250,00	0,00	1.453,13	0,00
9	Calle ESFINGE (28022)											
	LCA May-2023 CSC			90,00	0,00	0,00	99.000,00	7,00	92.070,00	0,00	1.023,00	0,00

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Locales (Euros/m²)	1.734,73	1.023,00	1.329,01	0,00	0,00	0,00

Observaciones a los testigos:

EN EL ENTORNO SON ESCASAS LAS PROMOCIONES NUEVAS SIMILARES A LA VALORADA. EXISTE OFERTA DE VIVIENDAS EN BLOQUE ABIERTO Ó MANZANA CERRADA CON ZONAS COMUNES AJARDINAS Y PISCINA, EN LAS ROSAS, SIMANCAS ETC

Características de la Oferta y Demanda:

La persistencia de la inflación en niveles elevados y las implicaciones económicas de la guerra de Ucrania han llevado a los bancos centrales de las economías occidentales a ajustar sus políticas monetarias para combatir la inflación. En particular, en la eurozona el BCE ha anunciado el fin de sus compras netas de activos en julio, así como un primer incremento de 25 puntos básicos sobre sus tipos oficiales en esa misma fecha.

El Euribor a 12 meses, principal referencia de los préstamos a tipo variable, lleva desde hace meses incorporando a su evolución el previsto endurecimiento de la política monetaria del BCE. En junio de 2022 se situó en el 0,852% tras anotarse un repunte de más de 50 puntos básicos con respecto al mes anterior, así como un incremento superior a los 125 puntos básicos con respecto a junio de 2021.

Las nuevas originaciones del crédito con fines de adquisición de vivienda han seguido manteniendo una evolución positiva en el primer cuatrimestre del año con un repunte del 15% en el volumen de operaciones. Es deseable que, superada la pandemia, siempre que la nueva situación en Europa no genere más tensiones, se mantenga una evolución sostenible, sin perjuicio de que debido a la progresiva normalización de la política monetaria y la revisión a la baja en las perspectivas de crecimiento económico asistamos a una cierta moderación en los niveles de actividad inmobiliaria y crediticia.

Dentro de las nuevas operaciones hipotecarias, se mantiene la tendencia creciente hacia los contratos en la modalidad de tipo fijo a término, que representan el grueso de la nueva financiación con alrededor del 65% de cuota. A medio plazo es posible que este movimiento tienda a suavizarse, ahora que las entidades están adaptando sus políticas de precios al nuevo marco operativo, endureciendo la oferta a tipo fijo.

La actividad de compraventa y los precios de la vivienda han continuado mostrando una tendencia alcista en el primer trimestre de 2022 de forma prácticamente generalizada. No obstante, cabe esperar que esta tendencia se ralentice a futuro si tenemos en cuenta el impacto que puede generar sobre las expectativas de consumo e inversión el entorno macroeconómico actual, marcado por un ajuste al alza de los costes de financiación debido al fenómeno de la inflación.

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación y/o corrección de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

10.- DATOS Y CÁLCULO de VALORES TÉCNICOS (*)

La superficie utilizada para la determinación de valores es: **Superficie del terreno**

USO	SUPERFICIE ADOPTADA (m ²)
TERRENO	288,75 m ²
TOTAL	288,75

Los métodos técnicos de valoración utilizados en el presente informe se indican a continuación:

Método Residual

(*) Ver definiciones en anexo al final del Informe

NOTA: pueden existir ligeras diferencias al operar con las cifras decimales mostradas, debido a redondeo o número de decimales con los que se realizan las operaciones matemáticas en origen

10.1 MÉTODO RESIDUAL (Artículos 34 a 42 y Disp. Ad. 6ª Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado como el valor hipotecario.

Para la determinación del valor del suelo, se ha utilizado el **Método Residual Dinámico** (Artículos 36-39, Orden ECO/805/2003). El **valor residual** se obtiene como diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, aplicando la siguiente fórmula:

$$VS = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

(VS) Valor del suelo

(E_j) Importe de los cobros previstos en el momento j (Ingresos)

(S_k) Importe de los pagos previstos en el momento k (Gastos)

(tj) Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros

(tk) Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos

(i) Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados

Hipótesis de producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno para el cálculo del Valor Residual

El solar objeto de estudio permite el desarrollo de un edificio de seis plantas y ático retranqueado en función del ancho de calle.

El solar tiene una fachada de 17,45 mts y 16,50 mts de fondo, el ancho de la calle es de 26,30 mts, por lo que el número de plantas es de 6 con una altura de cornisa de 21,50 mts; la ordenanza indica un retranqueo al testero de H/3 y el fondo máximo edificable es de 12,00 mts; para cumplir con el retranqueo el fondo máximo edificable se reduce a 9,33 mts por lo que se ha optado por un fondo máximo edificable de 10,30 mts , 6 plantas a la calle y 5 plantas a la fachada posterior con una altura de cornisa de 21,50 mts y 18,50 mts respectivamente, siendo el retranqueo de 6,20 mts del testero; la planta sexta se retranquea en la fachada posterior 3,00 mts para dar cumplimiento a la separación al testero de H/3.

La nueva edificación constará de planta sótano destinada a 11 plazas de aparcamiento, planta baja destinada a rampa de acceso al garaje, accesos al edificio y local comercial, 6 plantas sobre rasante destinadas a 11 viviendas con 2 viviendas por planta y 1 ático retranqueado a fachada y a patio posterior de la edificación.

CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD:

Superficie edificable planta baja	....	17,45 x 10,30 = 179,73 m2
Superficie edificable planta 1ª	....	17,45 x 10,30 = 179,73 m2
Superficie edificable planta 2ª	....	17,45 x 10,30 = 179,73 m2
Superficie edificable planta 3ª	....	17,45 x 10,30 = 179,73 m2
Superficie edificable planta 4ª	....	17,45 x 10,30 = 179,73 m2
Superficie edificable planta 5ª	....	17,45 x 10,30 = 179,73 m2
Superficie edificable planta 6ª(ático)	....	17,45 x 4,30 = 75,03 m2

Total edificabilidad S/R	1.153,41 m2
Superficie edificable B/R	288,75 m2

DESGLOSE POR USOS

Garaje	288,75 m2 + 36,05 m2 (rampa de acceso) = 324,80 m2
Comercial	= 118,44 m2
Residencial	25,24 m2 (accesos) + 898,65 m2 (1º a 5ª) + 75,03 m2 (6ª) = 998,92 m2

$$998.92+118.44+36.05=1.153.43m^2e$$

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

FASE 1 / 1

PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Usos	Superficie construable
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	998,92 m²
Local Tipo I libre	118,44 m²
Garaje bajo rasante libre	324,80 m²

GESTIÓN URBANÍSTICA Y URBANIZACIÓN

Obras de infraestructura	Terminadas
Coste Pendiente de la Gestión Urbanística	0,00 Euros
Coste Pendiente de las Obras de Infraestructuras	0,00 Euros

	Comienzo:	Fin:
Plazos de la Gestión Urbanística (a contar desde origen)	0 meses	0 meses
Plazos de las Obras de Infraestructura (a contar desde origen)	0 meses	0 meses

CONSTRUCCIÓN

Coste de Construcción (1)	
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	1.136,84 Euros/m²
Local Tipo I libre	440,53 Euros/m²
Garaje bajo rasante libre	497,37 Euros/m²
Porcentaje de Otros Gastos necesarios sobre el Coste de Construcción.(2) (35% Proyecto, 30% Licencia, 35% Resto)	22,00 %

DESARROLLO

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde origen)	8 meses
Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde origen)	16 meses
Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde origen)	18 meses
Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra)	18 meses
Pago de las certificaciones mensuales:	A 90 días

VENTA

Valor Unitario de Venta ⁽³⁾

Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	3.404,17 Euros/m²
Local Tipo I libre	1.379,00 Euros/m²
Garaje bajo rasante libre	618,95 Euros/m²

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	50,00 %
Local Tipo I libre	0,00 %
Garaje bajo rasante libre	50,00 %

Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	15,00 %
Local Tipo I libre	30,00 %
Garaje bajo rasante libre	15,00 %

FINANCIACIÓN

Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual	5,00 %
--	--------

Porcentaje de Financiación que dispondrá el promotor (sobre el Valor de Venta)

Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	56,00 %
Local Tipo I libre	42,00 %
Garaje bajo rasante libre	56,00 %

COMERCIALIZACIÓN

Nº de meses para el comienzo de las ventas (a contar desde el origen)

Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	18 meses
Local Tipo I libre	18 meses
Garaje bajo rasante libre	18 meses

Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra)

Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	18 meses
Local Tipo I libre	18 meses
Garaje bajo rasante libre	18 meses

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Tipo o Tasa de Actualización Anual en ctes, con financiación ⁽⁴⁾	16,80 %
---	---------

RESULTADO GLOBAL DEL TERRENO

Rentabilidad Anual en Constantes, Sin Financiación	7,97
--	-------------

TIPO o TASA DE ACTUALIZACIÓN GLOBAL EN CONSTANTES, SIN FINANCIACIÓN ⁽⁴⁾

Rentabilidad Anual en Constantes, Con Financiación	16,80
--	--------------

TASA ANUALIZADA HOMOGENEA GLOBAL EN CONSTANTES, CON FINANCIACIÓN ⁽⁴⁾

Los flujos de caja que se muestran son los del terreno en su conjunto, que se obtienen sumando los flujos de todas las fases en cada uno de los periodos. Los flujos actualizados (FCA) que aparecen en cada mes se corresponden con la suma de los flujos actualizados de todas las fases en ese periodo, cada uno de ellos actualizado a la tasa de la fase en que se produzcan.

FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística e infraestruc.	Otros Gastos	Construcción	Intereses	Total Gastos	Flujos de Caja	Flujos de Caja Actualizados
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	103.898,75	0,00	0,00	103.898,75	-103.898,75	-93.680,33
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Cobros directos			Total Ingresos	Gestión				Total Gastos	Flujos de Caja	Flujos de Caja Actualizados
Meses	del promotor al comprador	Crédito		urbanística e infraestruc.	Otros Gastos	Construcción	Intereses			
16	0,00	0,00	0,00	0,00	89.056,07	0,00	0,00	89.056,07	-89.056,07	-72.400,19
17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	14.216,56	0,00	14.216,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.216,56	11.262,38
19	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	123.977,30	96.952,20
20	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	0,00	457,34	457,34	123.519,96	95.352,57
21	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	0,00	914,67	914,67	123.062,62	93.778,05
22	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	71.017,60	1.372,01	72.389,61	51.587,69	38.806,18
23	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	71.017,60	1.829,35	72.846,94	51.130,35	37.967,62
24	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	71.017,60	2.286,68	73.304,28	50.673,02	37.144,21
25	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	71.017,60	2.744,02	73.761,62	50.215,68	36.335,69
26	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	71.017,60	3.201,35	74.218,95	49.758,34	35.541,83
27	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	71.017,60	3.658,69	74.676,29	49.301,01	34.762,37
28	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	71.017,60	4.116,03	75.133,63	48.843,67	33.997,08
29	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	71.017,60	4.573,36	75.590,96	48.386,34	33.245,73
30	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	71.017,60	5.030,70	76.048,30	47.929,00	32.508,07
31	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	71.017,60	5.488,04	76.505,63	47.471,66	31.783,89
32	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	71.017,60	5.945,37	76.962,97	47.014,33	31.072,96
33	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	71.017,60	6.402,71	77.420,31	46.556,99	30.375,06
34	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	71.017,60	6.860,05	77.877,64	46.099,65	29.689,96
35	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	0,00	71.017,60	7.317,38	78.334,98	45.642,32	29.017,46
36	14.216,56	109.760,74	123.977,30	0,00	103.898,75	71.017,60	7.774,72	182.691,06	-58.713,77	-36.847,79
37	571.503,12	109.760,74	681.263,86	0,00	0,00	71.017,60	8.232,06	79.249,65	602.014,21	372.956,32
38	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	71.017,60	4.251,42	75.269,02	-25.987,52	-15.892,63
39	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	71.017,60	4.015,23	75.032,83	-25.751,33	-15.545,71
40	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	71.017,60	3.779,04	74.796,64	-25.515,14	-15.205,07
41	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	0,00	3.542,85	3.542,85	45.738,65	26.906,28
42	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	0,00	3.306,66	3.306,66	45.974,84	26.697,48
43	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	0,00	3.070,47	3.070,47	46.211,03	26.489,60
44	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	0,00	2.834,28	2.834,28	46.447,22	26.282,66
45	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	0,00	2.598,09	2.598,09	46.683,41	26.076,66
46	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	0,00	2.361,90	2.361,90	46.919,60	25.871,61
47	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	0,00	2.125,71	2.125,71	47.155,79	25.667,52
48	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	0,00	1.889,52	1.889,52	47.391,98	25.464,40
49	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	0,00	1.653,33	1.653,33	47.628,17	25.262,26
50	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	0,00	1.417,14	1.417,14	47.864,36	25.061,11
51	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	0,00	1.180,95	1.180,95	48.100,55	24.860,96
52	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	0,00	944,76	944,76	48.336,74	24.661,81
53	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	0,00	708,57	708,57	48.572,93	24.463,68
54	49.281,50	0,00	49.281,50	0,00	0,00	0,00	472,38	472,38	48.809,12	24.266,56
55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	236,19	236,19	-236,19	-115,92
Total	1.679.403,20	2.085.454,01	3.764.857,22	0,00	296.853,56	1.349.334,36	118.593,00	1.764.780,93	2.000.076,29	1.250.894,58

Total Ingresos = Cobros directos + Crédito

Flujos de Caja = Ingresos – Gastos

Total Gastos = Gestión e infraestructuras + Otros Gastos + Construcción + Intereses

Suma de Flujos Actualizados = Valor Residual del Suelo (o VIAR)

	Tasa Actualiz Con Financ (Cte)	Valor del suelo
Valor terreno (MRD - Fase 1)	16,80	1.250.894,58 €
VALOR TOTAL DEL TERRENO calculado por el MRD	16,80	1.250.894,58 €
(Teniendo en cuenta, en su caso, los gastos de urbanización y gestión pendientes)		

NIVEL: 1

Aprovechamiento Urbanístico:	1.117,36 m²
Aprovechamiento Susceptible de Apropiación	1.117,36 m²
Precios referidos a:	Repercusión
Valor Unitario de Mercado:	1.119,51 Euros/m²
Valor Unitario de Tasación	1.119,51 Euros/m²
Valor de Tasación	1.250.894,58 Euros

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual	1.250.894,58 Euros
----------------	---------------------------

Justificaciones de los parámetros utilizados en el Método Residual Dinámico

(1) **Coste de Construcción** (Coste Construcción unitario (€/m²) / Coste de Construcción total (€))

Es el coste de la construcción por contrata (suma de costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor) para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se plantea desarrollar.

Para los usos **vivienda bloque abierto libre 1ª res, garaje bajo rasante libre y local tipo i libre**, el dato del coste de la edificación para un inmueble de características similares al analizado, se ha obtenido a partir del Módulo MBC del RD 1020/93 aplicable al municipio de Madrid descontando los tributos_honorarios_gastos de la promoción, que incluye el MBC y que no forman parte del coste de construcción de contrata, corregido por el coeficiente de la Norma 20, en función del uso, clase, modalidad y categoría, y actualizado desde la fecha de aprobación de la Ponencia de valores mediante el índice de actualización de costes de construcción publicado por el Ministerio de Fomento.

USO	MÓDULO MBC (PONENCIA DE VALORES) UNITARIO (m²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD	CATEGORÍA	COEF. N20
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	MBC-1 810	1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1	1,60
USO	GASTOS QUE INCLUYE EL MBC %	AÑO CSCÍ(*)/ PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. C.CONSTRUCCIÓN (Mº FOMENTO)	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)		
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	14,00	2022	1,0000	1.136,84		
USO	MÓDULO MBC (PONENCIA DE VALORES) UNITARIO (m²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD	CATEGORÍA	COEF. N20
Garaje bajo rasante libre	MBC-1 810	1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	2	0,70
USO	GASTOS QUE INCLUYE EL MBC %	AÑO CSCÍ(*)/ PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. C.CONSTRUCCIÓN (Mº FOMENTO)	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)		
Garaje bajo rasante libre	14,00	2022	1,0000	497,37		
USO	MÓDULO MBC (PONENCIA DE VALORES) UNITARIO (m²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD	CATEGORÍA	COEF. N20
Local Tipo I libre	MBC-1 810	1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	3	0,62

USO	GASTOS QUE INCLUYE EL MBC %	AÑO CSCI(*)/ PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. C.CONSTRUCCIÓN (Mº FOMENTO)	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)
Local Tipo I libre	14,00	2022	1,0000	440,53

(2) Gastos necesarios (% sobre el coste de construcción de contrata)

Los gastos necesarios se han estimado en un porcentaje del coste de construcción por contrata, y corresponden a los medios del mercado según las características del inmueble que se valora, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento.

USO	GASTOS NECESARIOS (% sobre Coste Contrata)	FASE
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	22,00 %	1
Local Tipo I libre	22,00 %	1
Garaje bajo rasante libre	22,00 %	1

Incluyen impuestos no recuperables y aranceles para formalización de la declaración de obra nueva (DON), honorarios técnicos, licencias y tasas de la construcción, primas de seguros obligatorios de edificación y gastos de administración del promotor. No se consideran como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

(3) Valor unitario de venta -Valor de mercado unitario del inmueble a promover, para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la valoración obtenido.

Los métodos utilizados para la justificación del valor unitario de venta de los usos considerados en el MRD son :

USO	Método para el valor unitario
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	Comparación
Local Tipo I libre	Comparación
Garaje bajo rasante libre	Comparación

Método de Comparación

Mediante este método se calculan dos valores técnicos denominados, valor por comparación (que permite determinar el valor de mercado de un bien) y valor por comparación ajustado (que permite determinar el valor hipotecario).

Está basado en el principio de sustitución o de equivalencia funcional, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características que se puedan considerar sustitutivos de aquel.

Para la determinación del **valor por comparación** se siguen las siguientes reglas generales:

- Establecer las **cualidades y características** del inmueble que influyen en su valor.
- Analizar el **segmento del mercado** inmobiliario de comparables (ver apartado 9.- Análisis de mercado)
- Seleccionar una **muestra representativa** (ver apartado 9.- Análisis de mercado)
- Realizar la **homogeneización de comparables** con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones adecuados para el inmueble que se valora.

PROCESO DE HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES USOS VIVIENDA Y PLAZA DE GARAJE

La homogeneización de precios de inmuebles comparables, es el procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valora en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquel.

El proceso de homogeneización aplicado a los comparables establece el precio de forma suficientemente precisa utilizando aquellas variables relevantes explicativas del valor de mercado:

- Estableciendo la relación de los valores de las características de los comparables con las del inmueble valorado
- Obteniendo los valores homogeneizados de los comparables y el valor de tasación como promedio de éstos.

Para determinar cuáles son las variables explicativas del valor de mercado así como el peso y el signo de cada una de ellas en la formación del valor, se realiza estudio estadístico basado en métodos de regresión lineal múltiple. Esta metodología permite aproximar la relación de dependencia de una variable dependiente –VALOR- en función de una serie de variables independientes –CARACTERÍSTICAS-, a través de la función de regresión.

Para ello se ha trabajado con las variables descriptivas de los inmuebles recogidas históricamente por Tinsa y con el objetivo de hacer el modelo más preciso para cualificar el entorno, se han utilizado variables calculadas a partir de información publicada por el Instituto Nacional de Estadística, Catastro y Agencia Tributaria.

$$Y_r = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p$$

Donde

Y_r : variable dependiente, explicada o regresando.

X_1, X_2, \dots, X_p : variables explicativas, independientes o regresores.

$\beta_0, \beta_1, \beta_2, \dots, \beta_p$: parámetros, miden la influencia que las variables explicativas tienen sobre el regresando.

Debido a la gran variabilidad de los valores y a las características de la muestra, se realiza esta regresión con una transformación logarítmica. En la práctica, los parámetros de los modelos se estiman de manera habitual mediante transformación logarítmica ya que reduce complejidad, mejora los resultados y finalmente mejora el entendimiento del modelo ya que el resultado es el producto de los distintos coeficientes parciales de cada variable.

$$\ln(Y_r) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p$$

Por las propiedades de la exponencial, finalmente se descompondría así:

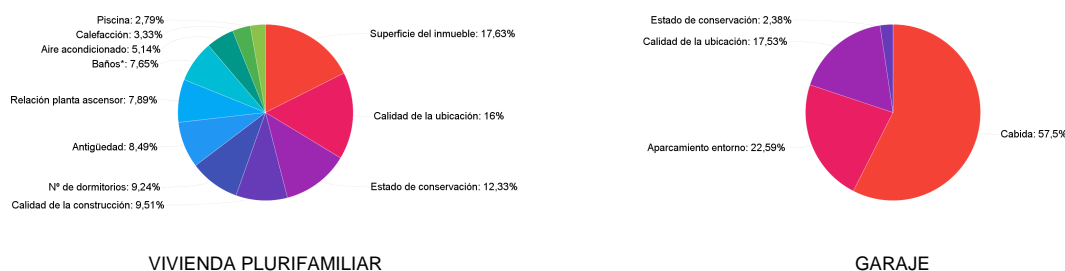
$$e^{\ln(Y_r)} = Y_r = e^{(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)} = e^{(\beta_0)} e^{(\beta_1 X_1)} e^{(\beta_2 X_2)} \dots e^{(\beta_p X_p)}$$

De esta forma, el valor puede expresarse también como producto de una constante (intercepto) multiplicada por cada una de las variables que se han considerado.

Como resultado del mismo se obtiene:

- La división territorial en agrupaciones geográficas en las que el comportamiento de las variables en la formación del valor de mercado es similar.
- Análisis sectorial de las variables atendiendo a las tipologías de los inmuebles (vivienda plurifamiliar, unifamiliar, garaje, local comercial, oficina...).

Para cada una de las zonas y tipologías de inmuebles se han estudiado las variables buscando las relaciones entre ellas y se crea un modelo donde la variable objetivo será el valor. El modelo permite conocer el aporte de cada variable a la valoración final. El/los correspondiente/s para la tipología/s y zona del inmueble valorado es/son el/los siguiente/s:



Analizado el segmento del mercado inmobiliario local de comparables disponibles que, por sus cualidades y características, sean más semejantes al inmueble valorado, se seleccionan los comparables de oferta o compraventa más semejantes en el entorno más próximo al inmueble valorado. Se aportan detalladamente los datos y las características de cada comparable en el Apartado 9 de este Informe (ver apartado 9 – Análisis de mercado).

Como comprobación de la variable valor, se realiza una segunda fase del modelo de regresión lineal múltiple aplicable a los comparables aportados, lo que permite conocer si se producen desviaciones y procede su ajuste.

Con el proceso de homogeneización se corrige el valor de los testigos en función de su diferencia respecto al inmueble valorado. Esta modificación se hace a nivel de variable, es decir, cada variable de cada comparable se coteja con esa misma variable del inmueble a tasar. En el caso de que la variable difiera, se aplica un coeficiente corrector calculado como cociente de los coeficientes asociados a la variable de la tasación y del comparable. El producto de todos los coeficientes correctores de los comparables es el coeficiente de homogeneización.

El coeficiente de homogeneización es el coeficiente que recoge la diferencia de características del comparable y del inmueble a tasar (relación entre ellos). Una vez hallados todos los coeficientes de homogeneización, se promedia el valor de todos los comparables multiplicado por sus correspondientes coeficientes de homogeneización, y se obtiene el valor por comparación final.

A continuación se detallan las variables analizadas y sus valores, para el inmueble a valorar y para los comparables utilizados -[**CUADRO RESUMEN DE VARIABLES**]-, los coeficientes aplicados por variable de cada comparable que indican su relación con el objeto a valorar -[**CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN**]- así como los coeficientes de homogeneización resultantes y los valores homogeneizados para cada uno de los comparables -[**CUADRO RESUMEN DE VALORES**]-.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/07/2023 a las 16:23 por 0416905G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 3GXA74ZD3



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel: 913727500. www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente M -04457/12- 4
Rf: WIVI * VECO ASESORAMIENTO
Fecha: 20-05-2023
Ref.Tasador: AAR (28295 -)

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños*	Superficie	Aire acon.	Calefacción	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación	Relación planta ascensor
	LUCANO	14	28022	Madrid	Media	0	3	2	90,81	Sí	Sí	No	Media	En proyecto	Ascensor Si, Planta 1
1	CANAL DEL BOSFORO		28022	MADRID	Media	44	2	2	89,00	Sí	Sí	No	Media	Bueno	Ascensor Si, Planta 1
2	ETRURIA	40	28022	MADRID	Media	0	2	2	76,00	Sí	Sí	Sí	Media	En proyecto	Ascensor Si, Planta 0
3	RUFINO GONZALEZ	59	28037	MADRID	Media	0	2	2	75,00	Sí	Sí	Sí	Media	En proyecto	Ascensor Si, Planta 2
4	NECTAR	45	28022	MADRID	Media	53	2	2	60,00	Sí	Sí	No	Media	Bueno	Ascensor Si, Planta 0
5	NICOLASA GOMEZ		28022	MADRID	Media	3	2	1	80,00	Sí	Sí	No	Media	Bueno	Ascensor Si, Planta 4
6	ETRURIA	31	28022	MADRID	Media	43	3	1	89,00	Sí	Sí	No	Media	Bueno	Ascensor Si, Planta 1
7	LUCANO	15	28022	MADRID	Media	43	3	2	90,00	Sí	Sí	No	Media	Bueno	Ascensor Si, Planta 8
8	BELGICA	30	28022	MADRID	Media	8	2	2	85,00	Sí	Sí	Sí	Media	Bueno	Ascensor Si, Planta 1

* La variable Baños aplica si el número es 1 y el de Dormitorios mayor de 2.

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños*	Superficie	Aire acon.	Calefacción	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación	Relación planta ascensor
1	CANAL DEL BOSFORO		28022	MADRID	1,000	1,114	1,000	1,000	0,997	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2	ETRURIA	40	28022	MADRID	1,000	1,000	1,000	1,000	0,980	1,000	1,000	0,973	1,000	1,000	1,026
3	RUFINO GONZALEZ	59	28037	MADRID	1,000	1,000	1,000	1,000	0,979	1,000	1,000	0,973	1,000	1,000	0,989
4	NECTAR	45	28022	MADRID	1,000	1,117	1,000	1,000	0,926	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,026
5	NICOLASA GOMEZ		28022	MADRID	1,000	1,017	1,000	1,000	0,985	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,974
6	ETRURIA	31	28022	MADRID	1,000	1,114	1,000	1,085	0,997	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
7	LUCANO	15	28022	MADRID	1,000	1,114	1,000	1,000	0,999	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,954
8	BELGICA	30	28022	MADRID	1,000	1,046	1,000	1,000	0,992	1,000	1,000	0,973	1,000	1,000	1,000

* La variable Baños aplica si el número es 1 y el de Dormitorios mayor de 2.

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Superficie (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
1	CANAL DEL BOSFORO		28022	BA	20-05-2023	CCC	89,00	263.000,00	3,00	5,00	241.960,00	0,00	2.718,65	1,111	3.020,42



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/07/2023 a las 16:23 por 0416905G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSAsa
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 3GXA74ZD3



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel: 913727500. www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente M -04457/12- 4
Rf: WIVI * VECO ASESORAMIENTO
Fecha: 20-05-2023
Ref.Tasador: AAR (28295 -)

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Superficie (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
2	ETRURIA	40	28022	BA	20-05-2023	CCC	76,00	280.000,00	3,00	5,00	257.600,00	0,00	3.389,47	0,978	3.314,90
3	RUFINO GONZALEZ	59	28037	BA	20-05-2023	CCC	75,00	339.000,00	3,00	5,00	311.880,00	0,00	4.158,40	0,942	3.917,21
4	NECTAR	45	28022	BA	20-05-2023	CCC	60,00	265.000,00	3,00	5,00	243.800,00	0,00	4.063,33	1,061	4.311,19
5	NICOLASA GOMEZ		28022	BA	20-05-2023	CCC	80,00	265.000,00	3,00	5,00	243.800,00	0,00	3.047,50	0,976	2.974,36
6	ETRURIA	31	28022	BA	20-05-2023	CCC	89,00	265.000,00	3,00	5,00	243.800,00	0,00	2.739,33	1,205	3.300,89
7	LUCANO	15	28022	BA	20-05-2023	CCC	90,00	259.900,00	2,00	3,00	246.905,00	0,00	2.743,39	1,062	2.913,48
8	BELGICA	30	28022	BA	03-01-2023	CCC	85,00	315.000,00	2,00	5,00	292.950,00	0,00	3.446,47	1,010	3.480,93

VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN3.404,17

BA: Plurifamiliar en Bloque AbiertoCCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO PLAZA DE GARAJE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Estado conservación	Aparcamiento entorno	Cabida
	LUCANO	14	28022	Madrid	Media	En proyecto	Suficiente	Coche mediano
1	CARTAGO		28022	MADRID	Media	Medio	Suficiente	Coche grande
2	ESFINGE		28022	MADRID	Media	Bueno	Suficiente	Coche grande
3	ESFINGE		28022	MADRID	Media	Bueno	Suficiente	Coche grande
4	ALCALA	595	28022	MADRID	Media	Bueno	Suficiente	Coche grande
5	NICOLASA GOMEZ	95	28022	MADRID	Media	Bueno	Suficiente	Coche grande
6	ETRURIA	38	28022	MADRID	Media	Medio	Suficiente	Coche grande

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO PLAZA DE GARAJE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Estado conservación	Aparcamiento entorno	Cabida
1	CARTAGO		28022	MADRID	1,000	1,000	1,000	0,966
2	ESFINGE		28022	MADRID	1,000	1,000	1,000	0,966
3	ESFINGE		28022	MADRID	1,000	1,000	1,000	0,966
4	ALCALA	595	28022	MADRID	1,000	1,000	1,000	0,966
5	NICOLASA GOMEZ	95	28022	MADRID	1,000	1,000	1,000	0,966
6	ETRURIA	38	28022	MADRID	1,000	1,000	1,000	0,966



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 19/07/2023 a las 16:23 por 0416905G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 3GXA74ZD3



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel: 913727500. www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente M -04457/12- 4
Rf: WIVI * VECO ASESORAMIENTO
Fecha: 20-05-2023
Ref.Tasador: AAR (28295 -)

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO PLAZA DE GARAJE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Superficie (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio adoptado (€)	Coef. Homog.	Precio homogeneizado (€)
1	CARTAGO		28022	PG	20-05-2023	CCC	24,00	15.000,00	2,00	3,00	14.250,00	0,00	14.250,00	0,966	13.765,50
2	ESFINGE		28022	PG	20-05-2023	CCC	29,00	19.000,00	2,00	3,00	18.050,00	0,00	18.050,00	0,966	17.436,30
3	ESFINGE		28022	PG	20-05-2023	CCC	30,00	23.000,00	0,00	5,00	21.850,00	0,00	21.850,00	0,966	21.107,10
4	ALCALA	595	28022	PG	20-05-2023	CCC	30,00	22.000,00	0,00	5,00	20.900,00	0,00	20.900,00	0,966	20.189,40
5	NICOLASA GOMEZ	95	28022	PG	20-05-2023	CCC	25,00	15.000,00	0,00	5,00	14.250,00	0,00	14.250,00	0,966	13.765,50
6	ETRURIA	38	28022	PG	20-05-2023	CCC	30,00	25.500,00	0,00	5,00	24.225,00	0,00	24.225,00	0,966	23.401,35
VALOR INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN															18.277,52

PG: Plaza de aparcamiento, parte de un local de garaje

CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes



Comercialización y negociación

Venta

Para determinar el valor de tasación se ha procedido a descontar, en conceptos de comercialización y negociación, previo al proceso de homogeneización, un porcentaje medio del 2,43% y del 4,57% respectivamente, en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe atendiendo a la fuente de procedencia y al tipo de la información disponible del comparable.

Obtenemos el Valor homogeneizado del inmueble valorado como promedio de los valores homogeneizados de los comparables.

USO	Valor homogeneizado de venta
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	3.404,17
Garaje bajo rasante libre	618,95

PROCESO DE HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES RESTO DE USOS

La descripción del proceso de homogeneización realizado y el resultado del mismo se indica en el apartado 9 del presente Informe.

- e. **Asignar el valor del inmueble**, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción en su caso de las servidumbres y limitaciones al dominio existentes que no se hubieran tenido en cuenta al aplicar las reglas precedentes.

USO	Método para valor unitario	Valor unitario medio venta €/m²
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	Comparación	3.404,17
Local Tipo I libre	Comparación	1.379,00
Garaje bajo rasante libre	Comparación	618,95

RESUMEN DE VALORES UNITARIOS DE VENTA DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

USO	Método para Valor Unitario	Valor Unitario de Mercado €/m²	Máximo Legal €/m²	Valor Unitario Venta €/m²
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	Comparación	3.404,17		3.404,17
Local Tipo I libre	Comparación	1.379,00		1.379,00
Garaje bajo rasante libre	Comparación	618,95		618,95

(4) **El tipo o tasa de actualización** se ha calculado según lo establecido en los Artículo 32 y 38 de la Orden ECO 805 /2003, sumando al tipo de riesgo, la prima de riesgo.

El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización establecido en el artículo 32 (Tipo de actualización en el método de actualización), tomándolo como real ya que se ha considerado en moneda constante la estimación de los flujos de caja. El tipo libre de riesgo adoptado es la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años (cinco años si la finalidad es garantía hipotecaria). La prima de riesgo se ha elegido mediante la evaluación del riesgo de la hipotética promoción teniendo en cuenta los tipos de activos inmobiliarios a construir sobre el terreno, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria. La elección de la prima de riesgo nominal anual sin financiación global se realiza a partir de las primas de riesgo máxima y mínima recomendadas en el Manual de Tasas de Tinsa para cada uno de los usos considerados y ponderadas en función del peso que tendría el margen de cada uso (Valor Venta –Coste) y el Coste de cada uso sobre el total de la actuación. Se ha tenido en cuenta la financiación ajena por lo que las primas de riesgo señaladas en el apartado anterior se han incrementado en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación	FASE 1			GLOBAL
	%Min	%Adopt	%Max	%Pond
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	10,00		10,50	
Local Tipo I libre	14,00		15,50	
Garaje bajo rasante libre	10,00		10,50	

Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación	FASE 1			GLOBAL
	%Min	%Adopt	%Max	%Pond
Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación Ponderada (P)	10,17	10,26	10,71	10,26

El Tipo Libre de Riesgo y el IPC utilizados se extraen del Manual de Tasas de Tinsa, y se adopta el valor medio de los datos allí recogidos como máximo y mínimo.

	MIN	% Adoptado	MAX
Tipo Libre de Riesgo (%)			
Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA (media) (d)	1,58	2,14	2,69
IPC medio (%)	3,80	4,10	4,40

El Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual Global se ha obtenido a partir de la suma del importe de financiación de todas las fases y en relación a la financiación de cada fase con el tipo de crédito adoptado en cada una

Tipo de Crédito Nominal Anual	FASE 1 %Adopt	GLOBAL %Adopt
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	5,00 %	
Local Tipo I libre	5,00 %	
Garaje bajo rasante libre	5,00 %	
Tipo de Crédito Nominal Anual Global	5,00 %	5,00

El Porcentaje de Financiación global se ha obtenido a partir de la suma del importe de financiación de todas las fases y en relación al importe de financiación de cada fase con el porcentaje de financiación ponderado de cada una de ellas.

Porcentaje de Financiación % Crédito sobre Valor de Mercado	FASE 1 %Adopt	GLOBAL %Adopt
Vivienda Bloque Abierto Libre 1ª Res	56,00	
Local Tipo I libre	42,00	
Garaje bajo rasante libre	56,00	
Porcentaje de Financiación Global Ponderado	55,39	55,39

Justificación del Tipo o Tasa de Actualización Con financiación considerado en el MRD

La Tasa Anualizada Homogénea Global, en moneda constante, con financiación se obtiene a partir de la ponderación de los datos adoptados en cada fase en relación al conjunto.

	FASE 1 %Adopt	GLOBAL %Adopt
Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación (P)	10,26	10,26
Tipo Libre de Riesgo (d) Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA media	2,14	2,14
Tipo Nominal Sin Financiación (Tsfn) (Tsfn = P+d) Rentabilidad Nominal Sin Financiación	12,40	12,40
IPC (medio)	4,10	4,10
Tipo en Constantes, Sin Financiación (Tsfc) $Tsfc = ((1+Tsfn/100)/(1+IPC/100)-1)*100$ Rentabilidad en Constantes, Sin Financiación	7,97	7,97
Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual (i)	5,00	5,00
% Financiación Ponderado (f)	55,39	55,39
Tipo Nominal, Con Financiación (Tcfn) $Tcfn = Tsfn+(f/100-f)*(Tsfn-i)$ Rentabilidad Nominal Con Financiación	21,59	21,59
Tipo en Constantes, Con Financiación (Tcfc) $Tcfc = ((1+(Tcfn/100))/((1+IPC/100))-1)*100$ Rentabilidad Anual en Constantes Con Financiación	16,80	16,80

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

1.250.894,58 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* Que el resultado de las comprobaciones que se deben realizar visitando interiormente el inmueble no contradigan los supuestos realizados en la valoración.

ADVERTENCIAS:

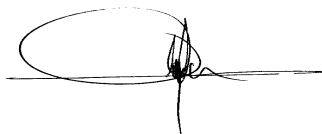
Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

En la documentación registral aportada no consta inscrita la/s referencia/s catastral/es, se recomienda su inscripción o coordinación.

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 1.175.000,00 Euros y 1.300.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

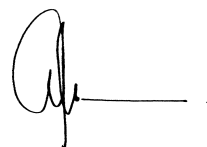


**TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.**



Fdo.: ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO

ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Pedro. Soria Casado

Director Comercial En representación de TINS.
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Este informe consta de 37 páginas numeradas de la 1 a la 37

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
Ver Observaciones	Tasador:	ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO	
	Titulación:	ARQUITECTO TECNICO	
	Fecha Visita al inmueble:	11-05-2023	
	Fecha Emisión del informe:	20-05-2023	Fecha de caducidad del informe 19-05-2024

12.- OBSERVACIONES

El solar objeto de estudio permite el desarrollo de un edificio de seis plantas y ático retranqueado en función del ancho de calle.

El solar tiene una fachada de 17,45 mts y 16,50 mts de fondo, el ancho de la calle es de 26,30 mts, por lo que el número de plantas es de 6 con una altura de cornisa de 21,50 mts; la ordenanza indica un retranqueo al testero de H/3 y el fondo máximo edificable es de 12,00 mts; para cumplir con el retranqueo el fondo máximo edificable se reduce a 9,33 mts por lo que se ha optado por un fondo máximo edificable de 10,30 mts , 6 plantas a la calle y 5 plantas a la fachada posterior con una altura de cornisa de 21,50 mts y 18,50 mts respectivamente, siendo el retranqueo de 6,20 mts del testero; la planta sexta (ático) se retranquea en las dos fachadas 3,00 mts para dar cumplimiento a la separación al testero de H/3.

La nueva edificación constará de planta sótano destinada a 11 plazas de aparcamiento, planta baja destinada a rampa de acceso al garaje, accesos al edificio y local comercial, 6 plantas sobre rasante destinadas a 11 viviendas con 2 viviendas por planta siendo y la de la planta sexta áticos retranqueada a ámbas fachadas.

CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD:

Superficie edificable planta baja	....	$17,45 \times 10,30 = 179,73 \text{ m}^2$
Superficie edificable planta 1ª	....	$17,45 \times 10,30 = 179,73 \text{ m}^2$
Superficie edificable planta 2ª	....	$17,45 \times 10,30 = 179,73 \text{ m}^2$
Superficie edificable planta 3ª	....	$17,45 \times 10,30 = 179,73 \text{ m}^2$
Superficie edificable planta 4ª	....	$17,45 \times 10,30 = 179,73 \text{ m}^2$
Superficie edificable planta 5ª	....	$17,45 \times 10,30 = 179,73 \text{ m}^2$
Superficie edificable planta 6ª(ático)	....	$17,45 \times 4,30 = 75,03 \text{ m}^2$

Total edificabilidad S/R	1.117,36 m ²
Superficie edificable B/R	288,75 m ²

DESGLOSE POR USOS

Garaje	$288,75 \text{ m}^2 + 36,05 \text{ m}^2 \text{ (rampa de acceso)} = 324,80 \text{ m}^2$
Comercial	$= 118,44 \text{ m}^2$
Residencial.....	$25,24 \text{ m}^2 \text{ (accesos)} + 898,65 \text{ m}^2 \text{ (1ª a 5ª)} + 75,03 \text{ m}^2 \text{ (6ª)} = 998,92 \text{ m}^2$

INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

El informe de tasación emitido, no tiene el alcance de una due diligence técnica, fiscal, legal o urbanística. Las comprobaciones realizadas para el cálculo del valor son las estrictamente exigidas en atención a la finalidad y metodología utilizada.

Inspección ocular. Las características de los inmuebles a valorar se comprueban a partir de una inspección ocular limitada, sin posibilidad de comprobar las partes ocultas a la vista y sin realizar ensayos específicos que permitan determinar el estado de la estructura, instalaciones o de los elementos ocultos. Tinsa no se hace responsable de los posibles defectos o vicios ocultos de la edificación.

Superficies. La comprobación de la superficie no supone un levantamiento topográfico (en el caso de terrenos y fincas rústicas) ni un levantamiento planimétrico (en el caso de edificaciones) durante la inspección ocular. El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real así como en la geometría de los inmuebles representados de los que Tinsa no se hace responsable.

Documentación. La documentación e información necesaria para la emisión de los informes de tasación, facilitada por el solicitante o por las personas que le representen, así como las licencias, autorizaciones y certificados emitidos por entidades y organismos públicos o privados, se entiende íntegra y veraz, por lo que Tinsa no asume responsabilidad alguna derivada de las incorrecciones o falsedades en la información facilitada o por la ocultación de información relevante.

Procedimientos administrativos y judiciales / Cambios físicos o normativos futuros. La valoración se realiza sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe de tasación y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

Información urbanística. La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe.

Tinsa no asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de la valoración o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento de Tinsa por los técnicos municipales o por el propio solicitante de la valoración.

Cargas. Los inmuebles se valoran teniendo en cuenta las cargas de carácter real que gravan al mismo, siempre que las mismas se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hayan puesto en conocimiento por el solicitante de la valoración o por terceros, o puedan comprobarse a partir de inspección ocular.

No se tendrán en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos debidos, embargos y cargas hipotecarias que gravan el inmueble.

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre el inmueble, así como servidumbres no visibles a partir de inspección ocular y que pudieran existir.

USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

El informe de tasación se emite de acuerdo a la finalidad concreta que se recoge en el mismo, para uso de su titular*.

Tinsa no asume responsabilidad derivada del uso del informe de tasación por terceros diferentes a los referidos ni para una finalidad diferente a la indicada en el mismo.

(*) En el caso de las finalidades contempladas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores, se extiende el uso a la entidad designada como receptora del informe de tasación.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
Responsable del tratamiento	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. NIF 78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid.
Finalidad del tratamiento	Prestar el servicio de tasación solicitado.
Legitimación del tratamiento	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
Destinatarios (cesiones y transferencias)	Compartimos sus datos con proveedores que desempeñan funciones en nuestro nombre. Si la finalidad de la tasación fuese la obtención de un préstamo hipotecario, comunicaremos sus datos a la entidad financiera que haya actuado como su mandataria a los efectos de encargo y entrega de la tasación o a la que usted haya designado como receptora del informe emitido. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
Derechos de las personas interesadas	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
Información adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/

ANEXO

DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003 (Y MODIFICACIONES POSTERIORES)

Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio en construcción. Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

Edificio en proyecto. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderá como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revaloración de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Inmueble en rehabilitación. Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

- Que cuenten con la correspondiente licencia.
- Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.

A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.

- Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).

Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte efectuada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

Inmueble ligado a una actividad económica. Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica (...).

Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquellas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Protección pública. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara inferior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Valor de mercado o venal del inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

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 que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

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

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)



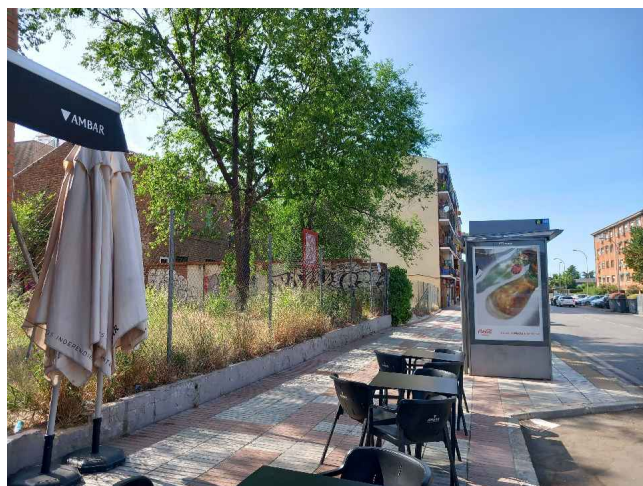
General



General



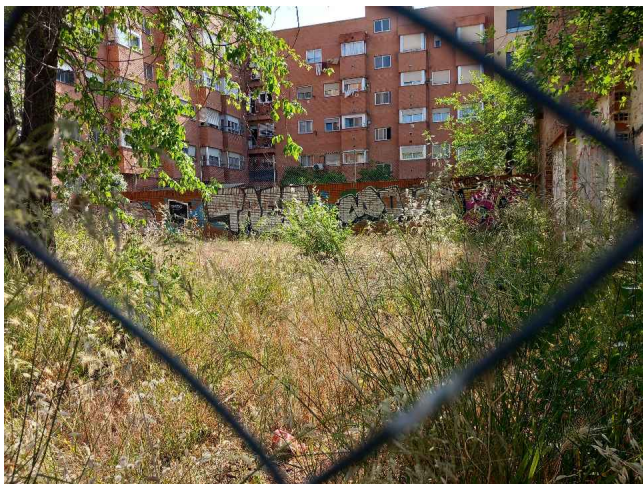
General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)



Otras fotos



Otras fotos



Otras fotos



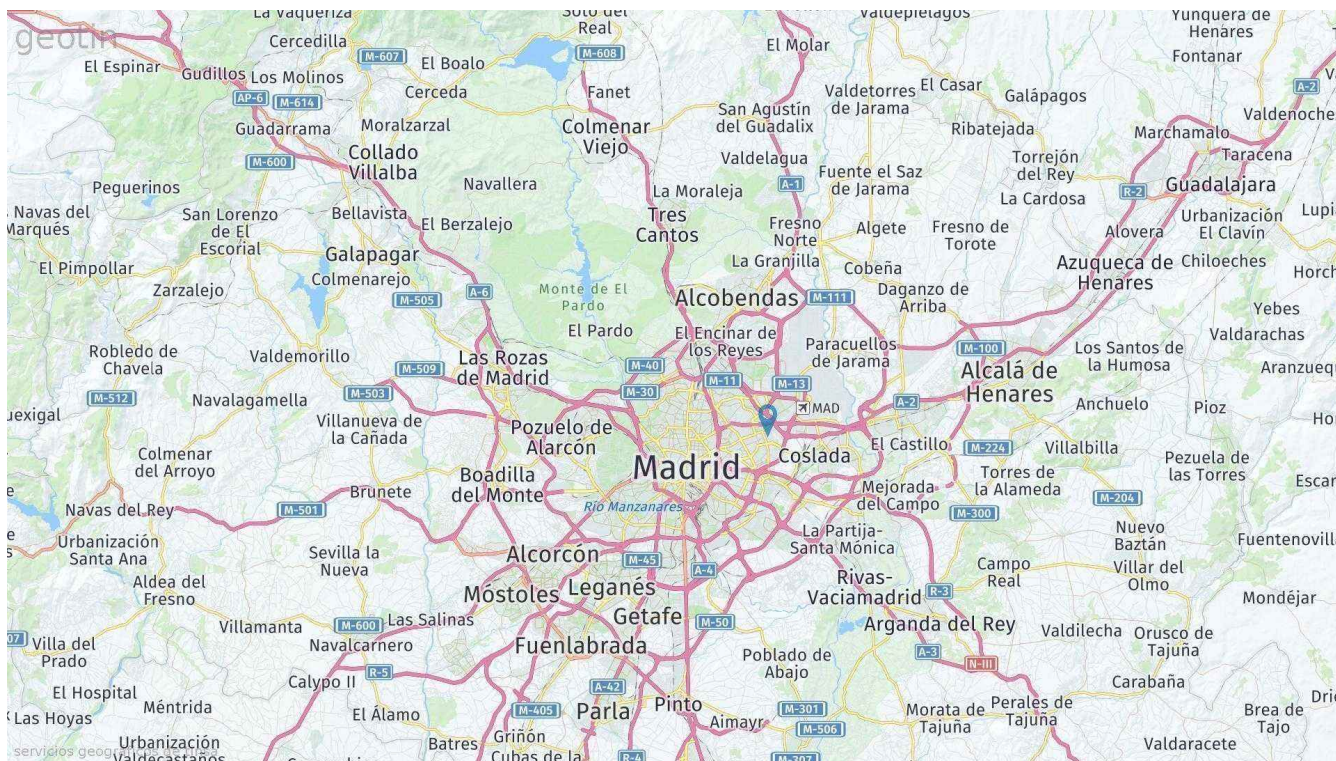
Otras fotos

SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)



PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)



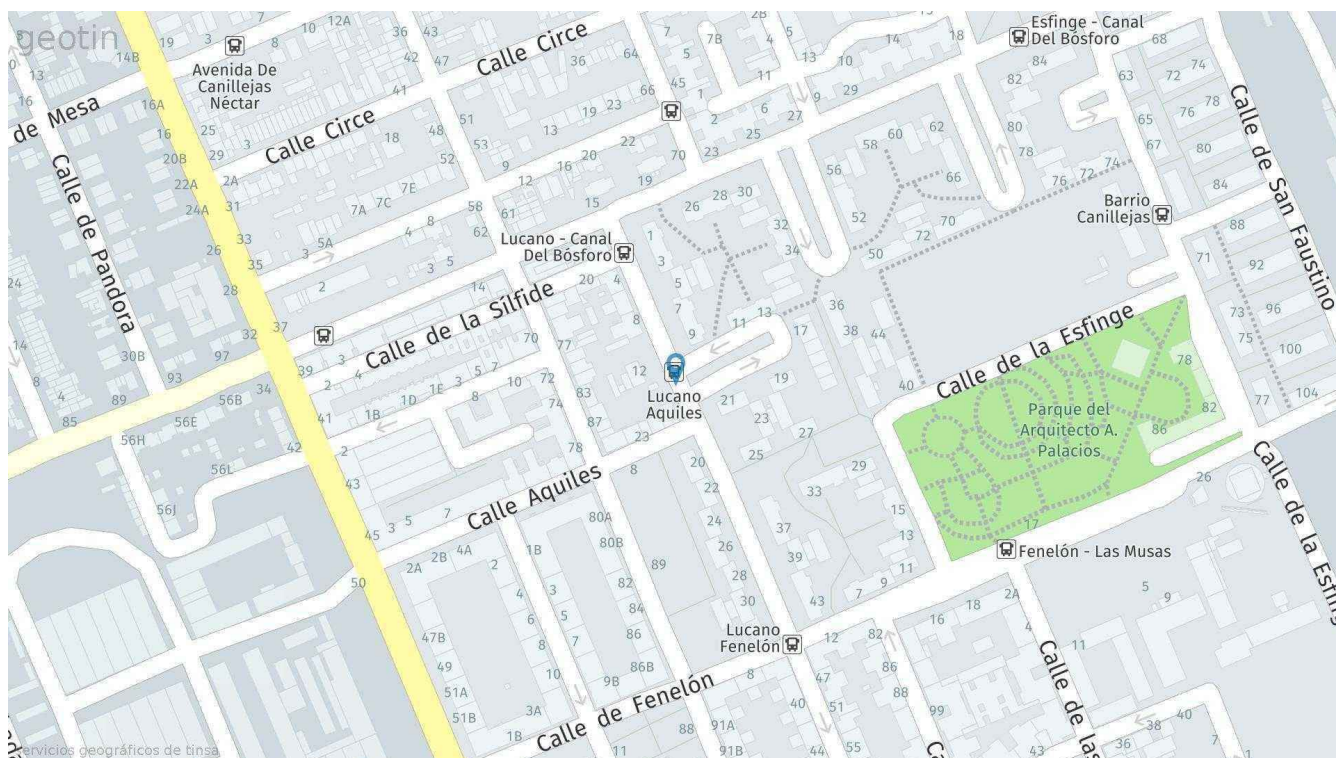
Municipio

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)



PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

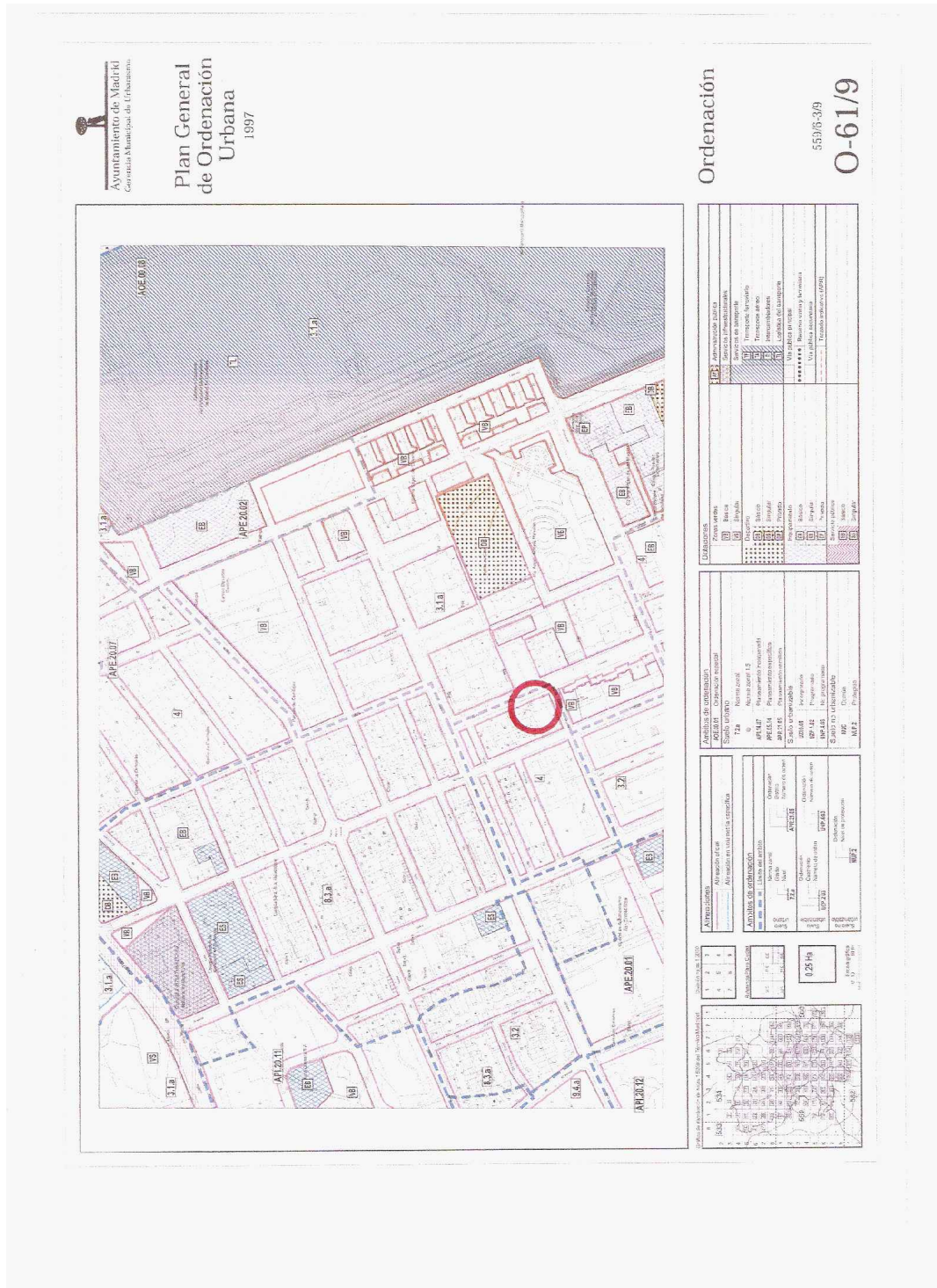


Detalle

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)



SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)



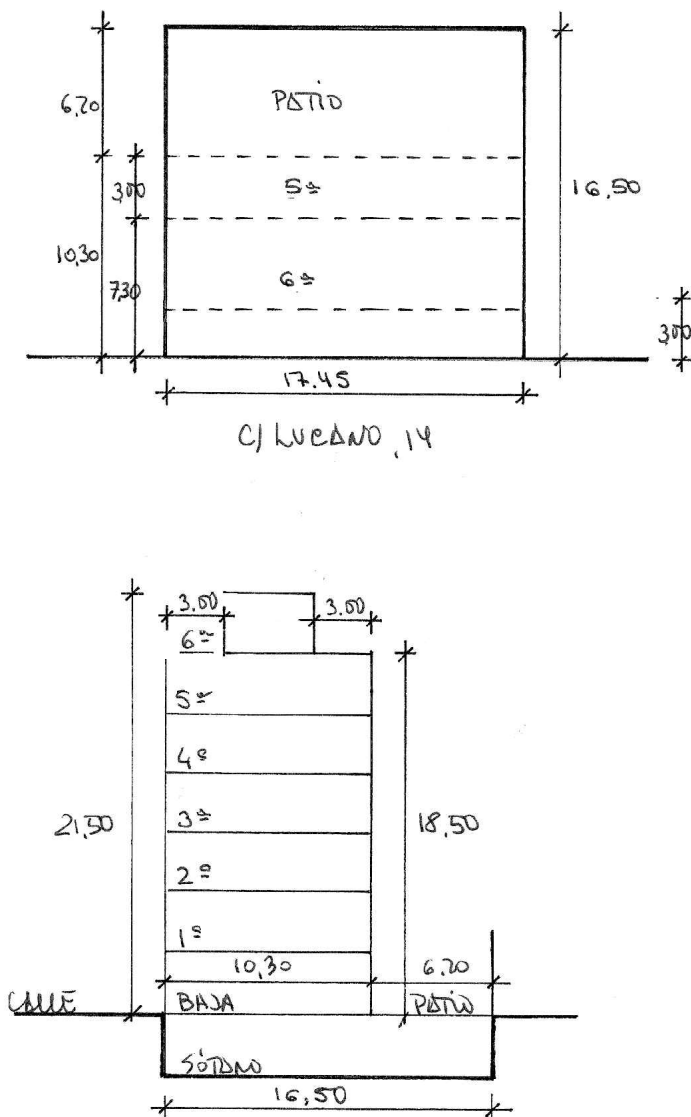
Otro

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)



CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)



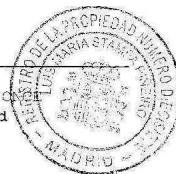
Planta (general)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD MADRID 17

Fecha de Emisión: VEINTE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL OCHO
 Peticionario: Instituto De La Vivienda De Madrid
 Interés Legítimo Alegado: ART 19 BIS LH
 FINCA DE MADRID Nº: 75007
 IDUFR: 2809000026679
 DESCRIPCION DE LA FINCA



Naturaleza URBANA: Solar
 Localización: CALLE LUCANO 14
 Ref.Catastral: NO CONSTA Polígono: Parcela:
 Superficies: Terreno: doscientos ochenta y ocho metros, setenta y cinco decímetros cuadrados,

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INSTITUTO VIVIENDA MADRID, PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio. en virtud de Certificación administrativa, autorizada por Adminis./Ayunt. COMUNIDAD DE MADRID en MADRID, el día 10/10/11.	Q2840001H	2733	1747	39	1

CARGAS POR PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

AFECCION: Afección exenta de transmisiones por el plazo de 5 años, a partir del 19 de Octubre de 2.011. Inscripción 1ª.AGRUPACION

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

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

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (R.O.E. 27/02/1998).

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

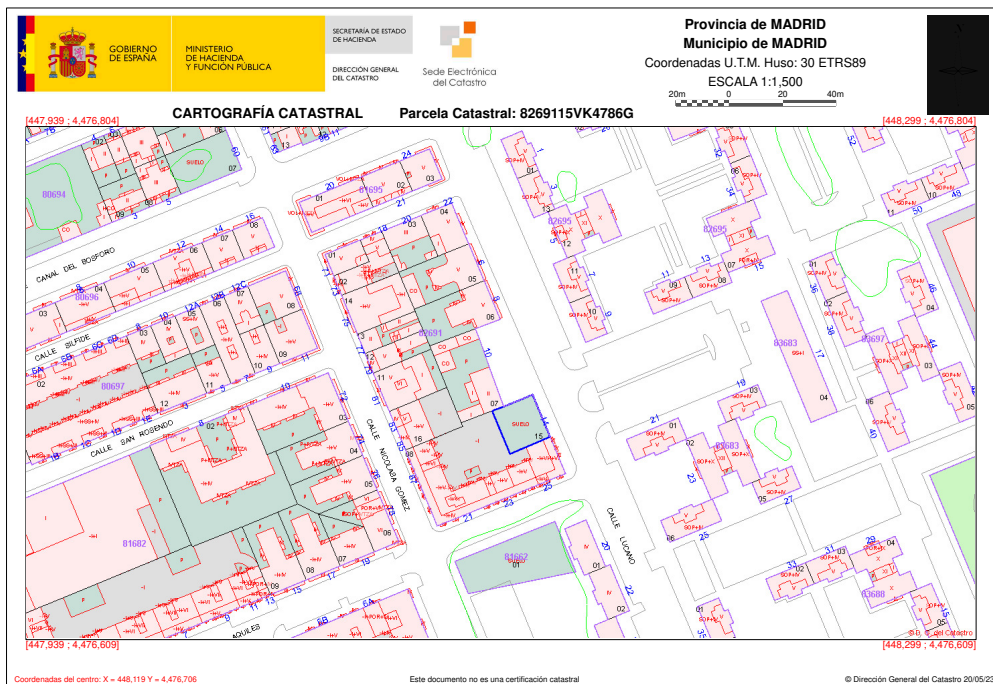
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)



Ficha catastral (virtual)

DOCUMENTACIÓN

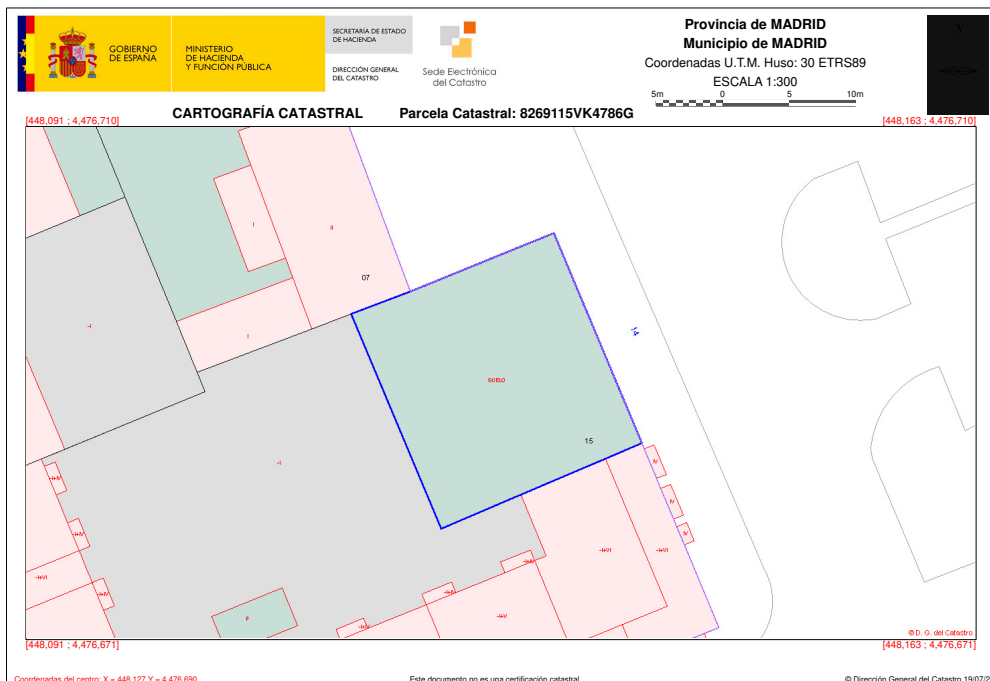
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)



Otra documentación catastral

DOCUMENTACIÓN

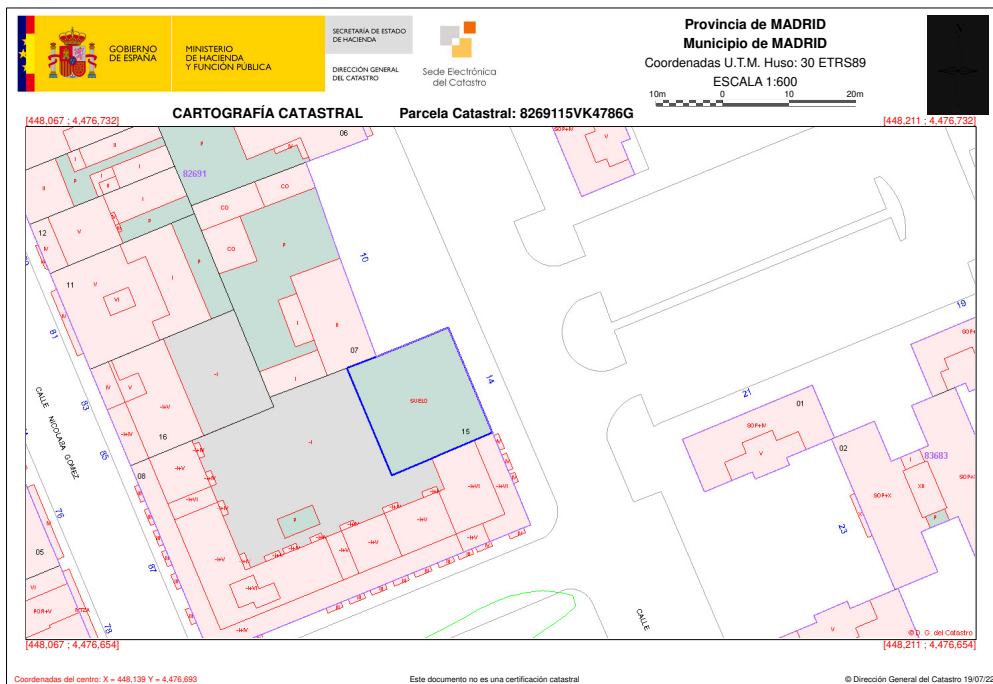
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)



Otra documentación catastral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)



Otra documentación catastral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

 <p>Agencia de Vivienda Social CONSEJERÍA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS Comunidad de Madrid</p>	<p>PARCELA EN LA CALLE LUCANO 14</p> <p>APE 18.02 "CASCO HISTÓRICO VILLA DE VALLECAS" MADRID</p>												
<p>LOCALIZACIÓN</p> 	<p>DELIMITACIÓN</p> 												
<p>DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.</p> <p>Parcela urbana, situada en la Calle Lucano nº14, en el término municipal de Madrid, con forma rectangular, cuenta con una superficie registral de 288,75 m².</p> <p>FINCA: 75.007 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 17 DE MADRID.</p> <p>FOLIO 39, LIBRO 1.747, TOMO 2.733 INSCRIPCIÓN 1ª.</p> <p>Linda: Al norte, en línea recta de 16,50 m de longitud, con inmueble de la calle Lucano nº 10. Al Este, en línea recta de 17,50 m de longitud, con la alineación oficial de la calle Lucano. Al Sur, en línea recta de 16,50 m de longitud con inmueble de la calle Nicolasa Gómez nº 87. Al Oeste, en línea recta de 17,50 m de longitud con inmueble de la calle Nicolasa Gómez nº 87.</p> <p>CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA:</p> <table border="1"> <tr> <td>REFERENCIA CATASTRAL</td> <td>8269115VK4786G0001LO</td> </tr> <tr> <td>USOS CARACTERÍSTICO:</td> <td>RESIDENCIAL</td> </tr> <tr> <td>USOS COMPATIBLES:</td> <td>LOS ESPECIFICADOS EN EL APARTADO 1 ART 11.4.16 DE LAS NNUU.</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA ZONAL</td> <td>4 NIVEL "a" MANZANA CERRADA</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE DE LA PARCELA</td> <td>288,75 m²</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD</td> <td>1.050 m²</td> </tr> </table> <p>100% PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL</p>		REFERENCIA CATASTRAL	8269115VK4786G0001LO	USOS CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL	USOS COMPATIBLES:	LOS ESPECIFICADOS EN EL APARTADO 1 ART 11.4.16 DE LAS NNUU.	ORDENANZA ZONAL	4 NIVEL "a" MANZANA CERRADA	SUPERFICIE DE LA PARCELA	288,75 m²	EDIFICABILIDAD	1.050 m²
REFERENCIA CATASTRAL	8269115VK4786G0001LO												
USOS CARACTERÍSTICO:	RESIDENCIAL												
USOS COMPATIBLES:	LOS ESPECIFICADOS EN EL APARTADO 1 ART 11.4.16 DE LAS NNUU.												
ORDENANZA ZONAL	4 NIVEL "a" MANZANA CERRADA												
SUPERFICIE DE LA PARCELA	288,75 m²												
EDIFICABILIDAD	1.050 m²												

MARZO 2017

Cédula urbanística

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

INFORMACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Hoja P.G.:	061/9 (559/c-3/9)	Hoja Plano Ciudad:	051-2E
Ámb. Ord:	NZ 4	Área de Reparto:	4
Distrito:	20 San Blas	Barrio:	Cunillejas

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

(Edición julio 2009)

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU-M-97

- a) En actuaciones por manzana completa.
 - b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud:
 - i) La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de los soportales contemplados en el art. 6.10.7.
 - ii) Con un desplazamiento mínimo de tres (3) metros. En este caso el fondo máximo edificable se tomará desde la fachada retranqueada, siendo susceptible de ocupar el espacio interior comprendido entre dicho fondo y las bisectrices de los ángulos formados en los puntos de intersección de los linderos laterales y una línea paralela a la alineación oficial trazada a doce (12) metros, respetándose en la separación a linderos laterales y testero las mismas condiciones que para este último determina el art. 8.4.5-2.

El espacio libre resultante del retranqueo deberá ajardinarse, no admitiéndose los aparcamientos en superficie ni superarse en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante en la acera.
 - c) Áticos y patios abiertos a fachada, estos últimos por encima de la planta primera, en el supuesto b)i).
 - d) En parcelas de esquina, mediante chaflanes dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.
2. En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.
 3. En ningún caso se entenderá incrementada la altura de la edificación como consecuencia de la separación autorizada.

Artículo 8.4.7 Fondo edificable (N-2)

1. Se establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros.
2. Este valor sólo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, en los siguientes casos:
 - a) Por los salientes determinados en el art. 6.6.19, apartado 1.
 - b) En el caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores el fijado en función del ancho de calle según el art. 8.4.13, apartado 1.

La medición de la distancia al testero se tomará desde el límite del saliente.

- c) Por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela, que cumplan las condiciones que a continuación se enumeran:
 - i) Ancho máximo diez (10) metros.
 - ii) La separación entre los cuerpos de edificación será igual o superior a los dos tercios (2/3) del de mayor saliente con un mínimo de tres (3) metros.

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA

435

Planeamiento

ECO

18/40

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

CAPÍTULO 8.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Artículo 8.4.1 Ámbito y características (N-1)

1. Opera sobre las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con el código 4.
2. Responde a la tipología edificatoria en manzana cerrada o entre medianeras.
3. Su uso cualificado es el residencial.

Sección Primera. Obras

Artículo 8.4.2 Obras admisibles (N-2)

1. Son obras admisibles todas las reguladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10.
2. Los edificios existentes de uso exclusivo industrial podrán aumentar su superficie edificada mediante obras de reestructuración o ampliación, con sujeción a la siguiente regulación:
 - a) Ampliación sobre espacio libre de parcela: Cumpliendo las condiciones de separación a linderos establecidas en el art. 8.4.5, así como las condiciones que fija la Ordenanza de Prevención de Incendios.
 - b) Por ampliación en altura: Sin rebasar las alturas admisibles en función del ancho de calle.
 - c) Las obras de ampliación cumplirán las condiciones de obras de nueva planta fijadas en el art. 8.4.15 para el uso autorizable industrial.
 - d) No podrán realizarse ampliaciones de edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, o que incumplan los niveles de impacto, salvo que se contemple la adopción de las medidas correctoras correspondientes.
 - e) En ningún caso, la edificabilidad total resultante podrá rebasar los dos con cuatro (2,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela edificable.

Sección Segunda. Condiciones de las obras de nueva edificación

Artículo 8.4.3 Parcela mínima (N-2)

1. Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en el art. 7.3.4 apartado 1.

- 468 -

ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU-M-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 8.4.4 Condiciones de la parcela (N-2)

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo 8.4.5 Separación a los linderos (N-2)

1. Si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales con un ancho mínimo de tres (3) metros. En caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en estas Normas.

En parcelas calificadas como uso dotacional y en caso de que su funcionalidad lo justifique, cabrá separarse de los linderos laterales en las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

Las medianeras que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.⁸⁹¹

⁸⁹¹ Acuerdo de la CSPG nº 150, de 1.06.2000. Condición de separación a linderos en Norma Zonal 1:

La Norma Zonal I contempla una tipología edificatoria -entre medianerías- análoga a la Norma Zonal 4, por lo que en aquellos casos en que se den las circunstancias contempladas en el artículo 8.4.5.1 se aplicará por analogía lo dispuesto en el mismo, al no contemplarse en la Norma 1 la regulación expresa de este supuesto. (Véase también la aclaración a este acuerdo en nota al artículo 8.4.5.).

Este Acuerdo fue objeto de aclaración por otro de Acuerdo de la CSPG nº 197, de 25.10.2001. Aclaración del acuerdo adoptado con fecha de 1.06.2000 relativo a la condición de separación a linderos:

1º El artículo 8.4.5 de las vigentes NNUU establecen lo siguiente: "si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales con un ancho mínimo de 3 metros. En caso de recaer huecos de ventilación, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en estas Normas".

2º Entendiendo que los huecos de ventilación pueden estar situados tanto en el edificio proyectado como en la edificación colindante preexistente, siempre que dichos huecos estuvieran amparados por licencia, en ambos casos ha de quedar configurado un espacio no edificado, que reúna las condiciones de patio de parcela cerrado delimitado por las fachadas donde se localizan los huecos de los edificios, tanto del colindante como del que es objeto de nueva licencia, no siendo necesario establecer la mancomunidad del patio.

3º A los efectos de que los expedientes de licencias contemplen lo señalado en los puntos anteriores se deberá aportar documentación gráfica suficiente que refleje la situación de los inmuebles colindantes al solar objeto de licencia. Si por razón de las circunstancias de las edificaciones preexistentes se hiciese difícil la materialización de las condiciones de la nueva edificación se podrá resolver mediante la figurar de planeamiento o de gestión oportuna.

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU-M-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el art. 6.7.14, con un mínimo de tres (3) metros.⁸⁹²
3. En parcelas de esquina, entre el fondo de edificación y el lindero correspondiente, se actuará como en el apartado anterior.
4. No son de aplicación las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 en parcelas con fondos menores o iguales a doce (12) metros, cuando resuelvan su organización interior sin que existan piezas que recaigan a las fachadas posteriores.
5. Cuando la parcela colinde en su lindero lateral con una parcela correspondiente a tipología edificatoria distinta a edificación en manzana cerrada, deberá separarse un mínimo de tres (3) metros de dicho lindero o someterse a las condiciones que determinan los apartados 2, 3 y 4 del art. 6.3.13.⁸⁹³

Artículo 8.4.6 Posición respecto a la alineación oficial (N-2)

1. El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo lo dispuesto en los puntos siguientes en los que se podrá separar paralelamente:
 - a) En actuaciones por manzana completa.
 - b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud:
 - i) La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de los soportales contemplados en el art. 6.10.7.
 - ii) Con un desplazamiento mínimo de tres (3) metros. En este caso el fondo máximo edificable se tomará desde la fachada retranqueada, siendo susceptible de ocupar el espacio interior comprendido entre dicho fondo y las bisectrices de los ángulos formados en los puntos de intersección de los linderos laterales y una línea paralela

⁸⁹² Acuerdo de la CSPG nº 310, de 18.02.2008. Condiciones de posición respecto al lindero testero para el desarrollo de una nueva edificación en una parcela, con fondo menor o igual a doce (12) metros, regulada por la Nz 4 (Edificación en manzana cerrada), colindante con la Colonia Histórica "Cruz del Rayo" APE 05.15 en dicho lindero testero (calle Francisco Campos, 24, 26 y 28):

1. Iniciar los trabajos que permitan evaluar pormenorizadamente la conveniencia de extender, mediante el adecuado procedimiento, la aplicación del apartado 5 del artículo 8.4.5 (separación a linderos) a los linderos testeros de parcelas con fondo menor o igual a doce (12) metros, cuando concurren en los mismos las circunstancias que contempla dicho apartado 5.
2. Las condiciones de adosamiento de una nueva edificación a cualquiera de los linderos de una parcela que disponga de algún tipo de protección deberán someterse a la aprobación de la CIPHAN.

⁸⁹³ Acuerdo de la CSPG nº 283, de 1.03.2006. (Este acuerdo complementa al nº 150, adoptado en la Sesión 23 de 1.06.2000, véase la nota anterior). Separación de la edificación con relación a un lindero lateral, en una parcela regulada por la NZ 1.6º colindante con el APE 04.02 Colonia Fuente del Berro y Fomento-Iturbe (c/ Eduardo Aunós 11):

"La Norma Zonal 1 contempla una tipología edificatoria -entre medianerías- análoga a la Norma Zonal 4, por lo que en aquellos casos en que se den las circunstancias contempladas en el artículo 8.4.5.5 en relación con lo dispuesto en el artículo 6.3.13 de las NNUU, se aplicará por analogía lo dispuesto en el mismo, al no contemplarse en la Norma Zonal 1 la regulación expresa de este supuesto".

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

a la alineación oficial trazada a doce (12) metros, respetándose en la separación a linderos laterales y testero las mismas condiciones que para este último determina el art. 8.4.5-2.

El espacio libre resultante del retranqueo deberá ajardinarse, no admitiéndose los aparcamientos en superficie ni superarse en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante en la acera.

- c) Áticos y patios abiertos a fachada, estos últimos por encima de la planta primera, en el supuesto b)i).
- d) En parcelas de esquina, mediante chaflanes dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.
- 2. En el caso de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas en el punto anterior, quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.
- 3. En ningún caso se entenderá incrementada la altura de la edificación como consecuencia de la separación autorizada.

Artículo 8.4.7 Fondo edificable (N-2)

- 1. Se establece un fondo máximo edificable de doce (12) metros.
- 2. Este valor sólo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, en los siguientes casos:
 - a) Por los salientes determinados en el art. 6.6.19, apartado 1.
 - b) En el caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores el fijado en función del ancho de calle según el art. 8.4.13, apartado 1.

La medición de la distancia al testero se tomará desde el límite del saliente.
 - c) Por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela, que cumplan las condiciones que a continuación se enumeran:
 - i) Ancho máximo diez (10) metros.
 - ii) La separación entre los cuerpos de edificación será igual o superior a los dos tercios (2/3) del de mayor saliente con un mínimo de tres (3) metros.
 - iii) La separación a cualquier lindero lateral y al testero será igual a las determinadas en el art. 8.4.5 apartados 1 y 2 respectivamente.

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU-M-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

- iv) Cuando se trate de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación entre los vértices opuestos más próximos será superior a su saliente, o al mayor de los salientes si son diferentes y como mínimo de tres (3) metros. El espacio formado por los cuerpos salientes y los fondos edificables permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro cumpla con las condiciones que para separación a linderos laterales se fija en el art. 8.4.5, apartado 1.
- v) Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelos en los cuerpos salientes.
- d) En planta baja, para el uso complementario industrial, con las condiciones que se señalan en el art. 8.4.15, respetando en cualquier caso la separación al lindero testero, excepto en parcelas con fondo inferior o igual a dieciocho (18) metros en los que no se exige esta separación.
- 3. La nueva edificación no podrá rebasar en los linderos medianeros el fondo edificable máximo de doce (12) metros, salvo en el caso previsto en el punto d) del apartado anterior. Si, al amparo de los restantes supuestos contemplados en el apartado 2, la edificación alcanzara una mayor profundidad, deberá hacerlo dentro del espacio comprendido entre la bisectriz del ángulo formado por los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable.

Artículo 8.4.8 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación (N-2)

1. En plantas sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones fijadas en los arts. 8.4.5, 8.4.6. y 8.4.7.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
3. En parcelas con frentes a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas en las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas desde el nivel correspondiente al punto medio del segmento que une los puntos medios de las alineaciones exteriores de los frentes de la parcela.

La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a veinticuatro (24) metros, o bien, inferior o igual a diecisiete (17) metros más dos tercios (2/3) (17+2H:3)⁸⁹⁴ de la mayor altura de cornisa y que resulte admisible en aplicación del art. 8.4.10. A efectos de aplicación de este apartado y del art. 8.4.9, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.⁸⁹⁵

⁸⁹⁴ Errata en el texto original. Donde dice: "... (17) metros más dos tercios (2/3) (14+2H:3)", Debe decir: "... (17) metros más dos tercios (2/3) (17+2H:3)".

⁸⁹⁵ Acuerdo de la CSPG nº 10, de 11.12.1997. Discordancia en el texto del artículo 8.4.8 apartado 3 de las NNUU al aparecer el número 14 de la fórmula abreviada entre paréntesis, mientras que en la redacción extensa aparece tanto en letra como en cifra el número 17.

La discordancia existente en el párrafo 2º, apartado 3, del artículo 8.4.8 de las NNUU, entre los números 17 y 14 se resuelve a favor del número 17 al figurar éste escrito en letra y cifra.

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

Artículo 8.4.9 Condiciones de edificabilidad (N-1)

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, según el art. 8.4.10., por la superficie de parcela edificable comprendida dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a doce (12) metros de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos.
2. Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común. Si a las calles opuestas corresponden distinto número de plantas, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación el número de plantas correspondiente, considerando, caso de que se superpongan ambas poligonales, la media del número de plantas para el espacio común.
3. En parcelas de esquina se tomará a efectos del cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones oficiales, las paralelas a las mismas trazadas a doce (12) metros de distancia de aquéllas, y los linderos laterales. Si corresponden alturas distintas a las calles que limitan la parcela, se trazará una línea de unión entre la esquina o el punto medio del chaflán configurado en la alineación oficial, si lo hubiese y la línea de intersección de los fondos edificables, multiplicándose cada una de las dos superficies parciales obtenidas por el número de plantas que le corresponda.

Artículo 8.4.10 Altura de la edificación (N-2)

La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro de relación:

Ancho de calle (metros)	Nº de plantas	Altura de cornisa (metros)
Menos de 12	3	11,50
De 12 a menos de 18	4	15,00
De 18 a menos de 24	5	18,50
De 24 en adelante	6	21,50

1. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho podrá mantenerse la altura correspondiente a cada calle, hasta la línea media de la parcela.
2. Para agotar la edificabilidad máxima permitida, podrá optarse por alguna o por la combinación de las siguientes posibilidades:
 - a) Mediante cuerpos de edificación salientes en interior de parcela realizados de acuerdo con el art. 8.4.7, 2-c.
 - b) Mediante la construcción de ático y/o torreones sujetos a las siguientes condiciones:

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU-M-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

- i) La fachada exterior del ático se situará respecto al plano general de fachada exterior recayente a la alineación oficial, a una distancia igual o superior a tres (3) metros.
- ii) La altura de piso del ático no superará los tres (3) metros.
- iii) Los torreones tendrán un frente máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, debiendo quedar separados entre sí una distancia en todos sus puntos superior a tres (3) metros. La suma total de la longitud de fachada de los torreones, será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud total de la fachada del edificio sobre la que se sitúen.
- c) En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, manteniendo la mayor altura, que podrá doblar en la fachada correspondiente a la calle de menor ancho hasta la perpendicular a su alineación oficial trazada en el punto de intersección de dicha alineación y la prolongación del fondo máximo edificable de la calle de mayor ancho, más la construcción de ático y/o torreones situados sobre la última planta de la calle de menor ancho. En el caso de que aún quedara remanente de edificabilidad, podrá agotarse mediante la construcción de ático y/o torreones sobre la última planta de la calle de mayor ancho.
- d) Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

Artículo 8.4.11 Altura de pisos (N-2)

La altura mínima de pisos será de:

- a) Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros.
- b) Plantas de piso: Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros.

Artículo 8.4.12 Condiciones higiénicas (N-2)

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

Artículo 8.4.13 Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial (N-2)

1. En la fachada recayente a la alineación oficial se admiten balcones, balconadas y miradores realizados de acuerdo con el art. 6.6.19, limitados sus salientes en función del ancho de la calle medido según el art. 6.6.8 apartado 3, respetando las medidas del cuadro siguiente. No se considerará incrementado el ancho de calle respecto a la alineación oficial, en el supuesto de existir separación respecto a la misma:

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU-M-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Menos de 6	0,00
De 6 a menos de 9	0,45
De 9 en adelante	0,75

En calles de ancho igual o superior a veinticuatro (24) metros, podrán admitirse cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de uno con veinte (1,20) metros. Su longitud, en cada una de las plantas no sobrepasará el veinticinco por ciento (25%) la longitud de la alineación oficial, y dicha longitud deberá tenerse en cuenta en el cómputo general de los salientes y vuelos, así como en el veinticinco por ciento (25%) que como límite se señala para miradores/galerías.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial. En las restantes fachadas se podrán realizar a partir de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

2. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará:

Ancho de calle (metros)	Saliente (metros)
Menos de 9	0,50
De 9 en adelante	0,75

Artículo 8.4.14 Condiciones de estética (N-2)

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

Sección Tercera. Régimen de los usos

Artículo 8.4.15 Usos compatibles (N-2)

a) USO ASOCIADO

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2.

b) USO COMPLEMENTARIO

i) Industrial.

En situación de planta inferior a la baja y baja. En planta baja se admite un cuerpo de edificación de una sola planta hasta dieciocho (18) metros de fondo, dedicado

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

a una actividad industrial, con una altura total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. La superficie correspondiente al mayor fondo a partir de los doce (12) metros de fondo máximo edificable, no computará a efectos de edificabilidad.

El cuerpo de edificación de planta baja deberá estar integrado en un local con frente en contacto con la vía pública en línea igual o mayor a tres (3) metros, constituyendo una única unidad registral.

ii) Terciario.

Oficinas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Comercial, categoría de mediano comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera y en categoría i), en situación de planta inferior a la baja y baja.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Hospedaje, en cualquier situación.

iii) Dotacional.

En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

c) USO ALTERNATIVO.

i) Terciario.

Hospedaje, en edificio exclusivo.

ii) Dotacional.

En edificio exclusivo.

Artículo 8.4.16 Usos autorizables (N-2)

a) Industrial.

En edificio exclusivo sujeto a las siguientes condiciones:

i) Edificabilidad obtenida de acuerdo con el art. 8.4.9, incrementada con la superficie de una banda situada a partir de los doce (12) metros de fondo máximo edificable y seis (6) metros de anchura, por una sola planta.

ii) Ocupación bajo rasante, cien por cien (100%) de la parcela edificable. Sobre rasante, fondo máximo edificable doce (12) metros, pudiendo rebasarse este fondo con un cuerpo de edificación de una sola planta con una altura máxima de cornisa de seis (6) metros y altura total de ocho (8) metros.

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

iii) Separación a linderos:

- Alineación oficial: De acuerdo con el art. 8.4.6.
- Laterales: De acuerdo con el art. 8.4.5.

El cuerpo posterior de edificación guardará una separación superior a tres (3) metros, pudiendo, si el edificio colindante es industrial, adosarse en las condiciones determinadas en el art. 6.3.13.

- Testero: El cuerpo posterior de edificación se separará del lindero testero una distancia mínima en todos sus puntos de cinco (5) metros.

iv) El número de plantas se registrará por el art. 8.4.10.

b) Terciario.

Oficinas, recreativo y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU-M-97
 Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM.

CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS⁴⁹³

Artículo 6.6.1 Definición (N-1)

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Artículo 6.6.2 Aplicación (N-2)

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos correspondientes.

Artículo 6.6.3 Sólido capaz (N-2)

Es el volumen, definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante, excepto los salientes autorizados.

Artículo 6.6.4 Altura del edificio (N-2)

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

Artículo 6.6.5 Referencias altimétricas de los edificios (N-2)

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, determinada de acuerdo con el art. 6.3.5. apartado c) y se distinguen las siguientes:

1. Nivel de cornisa: El de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio.
2. Nivel de coronación: El del plano superior de los petos de protección de cubierta si existen, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

En función de estas referencias resultarán la altura de cornisa y la altura de coronación, siendo la altura total la que se mide hasta el elemento más alto del edificio.

⁴⁹³ Véase la Instrucción 1/2017, (ANM 2017\15) del Coordinador General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Movilidad, relativa a los criterios a adoptar en relación con la aplicación del Documento Básico DB-SUA "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación en materia de accesibilidad. Se transcribe completa, a efectos informativos, en el documento complementario denominado Anexos Compendio.

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM-97
 Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

Artículo 6.6.6 Altura en unidades métricas (N-2)

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de origen y referencia hasta cualquiera de las demás referencias altimétricas o elementos del edificio y en función de ellos será altura de cornisa, altura de coronación y altura total.

Artículo 6.6.7 Altura en número de plantas (N-2)

Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen y referencia incluida la planta baja.

Artículo 6.6.8 Altura en relación con el ancho de vía pública (N-2)

1. Es la medida de la altura del edificio cuando se expresa:
 - a) Como valor fijo en metros o número de plantas, en función de un ancho de vía pública determinado.
 - b) Como proporción entre la altura del edificio y el ancho de vía pública a que da frente.
2. Las nuevas construcciones, cuando sitúen su línea de edificación sobre la alineación oficial, no podrán guardar una relación entre la altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en que fuera preciso superarla por la aplicación de reglas de colindancia o condiciones estéticas.
3. Para la fijación de la altura, la medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio de la alineación oficial de la parcela.⁴⁹⁴

⁴⁹⁴ Acuerdo de la CSPG nº 288, de 1.06.2006. Adecuación de la composición del texto de los puntos 3 y 4 del artículo 6.6.8 (altura en relación con el ancho de la vía pública) de las NNUU (sin localización específica):

"Considerar que la adecuada composición del texto de los puntos 3, 4 del artículo 6.6.8 (Altura en relación con el ancho de la vía pública) de las NNUU es la siguiente:

3. Para la fijación de la altura, la medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del PG, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio de la alineación oficial de la parcela.

Para su aplicación, se estará a las siguientes condiciones particulares:

- a) Cuando las alineaciones de calles no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación de fachada en el punto medio de la parcela.
- b) En parcelas con fachadas a plazas, se tomará el ancho correspondiente a la más ancha de las vías públicas que afluyan a ella.
- c) En embocaduras de vías, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas, sino que la medición se hará en la línea de prolongación de las alineaciones oficiales.
- d) En el supuesto de colindancia a vías cuya resolución se resuelva en planeamientos remitidos, la ficha de estos planeamientos determinará el ancho a considerar para los ámbitos de colindancia, independientemente de la que finalmente resulte en el planeamiento que definitivamente se apruebe.
4. Cuando la alineación de una parcela se sitúe directamente en contacto con una dotación pública distinta a vía pública, la altura aplicable será igual al promedio de las alturas del resto de las calles que delimitan la manzana donde se sitúa la parcela. Cuando el promedio resulte con una fracción decimal superior a 0,5 la altura corresponderá al número entero inmediato superior. A dichos efectos

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU-M-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM.

4. Cuando la alineación de una parcela se sitúe directamente en contacto con una dotación pública distinta a vía pública, la altura aplicable será igual al promedio de las alturas del resto de las calles que delimitan la manzana donde se sitúa la parcela. Cuando el promedio resulte con una fracción decimal superior a 0,5, la altura corresponderá al número entero inmediato superior. A dichos efectos se hará abstracción de la estructura parcelaria de la manzana y se tendrá en cuenta la longitud de cada una de las vías o de sus tramos con distintas alturas.

Para su aplicación, se estará a las siguientes condiciones particulares:⁴⁹⁵

- a) Cuando las alineaciones de calles no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación de fachada en el punto medio de la parcela.
- b) En parcelas con fachadas a plazas, se tomará el ancho correspondiente a la más ancha de las vías públicas que afluyan a ella.
- c) En embocaduras de vías, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas, sino que la medición se hará en la línea de prolongación de las alineaciones oficiales.
- d) En el supuesto de colindancia a vías cuya resolución se resuelva en planeamientos remitidos, la ficha de estos planeamientos determinará el ancho a considerar para los ámbitos de colindancia, independientemente de la que finalmente resulte en el planeamiento que definitivamente se apruebe.

5. No obstante deducida la altura en función de las reglas anteriores, y sin variación de la edificabilidad que en relación con la misma correspondiera de acuerdo con las presentes Normas, se podrá variar dicha altura por razones compositivas con arreglo al siguiente criterio:

Quando la alineación del vial público en el Plano de Ordenación o instrumento de planeamiento presente trazado discontinuo, la altura y número de plantas podrá disponerse coincidente con la que corresponda al tramo o conjunto de tramos que supere el setenta por ciento (70%) del frente de la manzana considerada.

6. Salvo que las normas zonales establezcan criterios específicos o las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo los instituyan justificadamente, la medición de la altura se hará con arreglo a los siguientes criterios:

- a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.

se hará abstracción de la estructura parcelaria de la manzana y se tendrá en cuenta la longitud de cada una de las vías o de sus tramos con distintas alturas."

⁴⁹⁵ Acuerdo de la CSPG nº 289, de 1.06.2006: Aplicación del artículo 6.6.8 (altura en relación con el ancho de la vía pública) en parcelas con alineaciones oficiales a plazas y calles, conjuntamente:

"Primero.- En parcelas con alineaciones oficiales a plazas y calles, conjuntamente, deberá considerarse la anchura correspondiente a cada uno de dichos espacios públicos, para la determinación, en su caso, de las alturas de la edificación en relación con el ancho de vía pública.

Segundo (no se reseña por referirse a un caso concreto en aplicación de la regla anterior).

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

- b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada con la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).
- c) En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.
- d) En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la línea de fachada es superior a veinte (20) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.

Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.
- e) En parcelas con fachadas a calles opuestas, entendiéndose por tales aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura se medirá para el ancho de cada calle, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.
- f) En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

Artículo 6.6.9 Altura máxima (N-2)

1. Es la señalada por el planeamiento o por la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, como el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa o de coronación o la altura total del edificio correspondiente.
2. Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles.

Artículo 6.6.10 Consideración de la condición de altura (N-2)

1. En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.
2. Las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, podrán fijar como obligatoria un número mínimo de plantas, o una altura mínima en metros.

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU-M-97
 Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

Artículo 6.6.11 Construcciones por encima de la altura (N-2)⁴⁹⁶

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

1. Por encima de la altura máxima de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones:⁴⁹⁷
 - a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45°) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.
 - b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos setenta y cinco (375) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.
2. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine,⁴⁹⁸ además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

⁴⁹⁶ Acuerdo de la CSPG nº 33, de 16.04.1998. Consulta sobre la compatibilidad de áticos y torreones en un mismo edificio a la vista de los artículos 6.6.11 y 6.6.15:

Cuando una Norma Zonal u ordenanza particular del planeamiento aplicable se permita la implantación conjunta de áticos y torreones, debe entenderse que admite la construcción de torreones en cualquiera de las dos posiciones siguientes: como cuerpo de edificación independiente y exento situado sobre la última planta permitida, o como cuerpo saliente de la propia planta de ático que llega a posicionarse en la fachada exterior del edificio.

⁴⁹⁷ Acuerdo de la CSPG nº 177, de 29.03.2001. Interpretación de los artículos 7.3.4.d) y 6.6.11.1 de las NNUU: trasteros situados bajo "cubierta plana", por encima de la altura de coronación del edificio:

1º. En aquellas Normas zonales o Áreas de Planeamiento en que se permitan áticos, se autorizarán trasteros como construcción permitida por encima de la altura con solución de cubierta plana, siempre que cumplan con las condiciones establecidas para los áticos, debiendo retranquearse en todo caso tres (3,00) metros respecto de la fachada.

2º. En aquellas Normas zonales o Áreas de Planeamiento en que no se permitan áticos, se autorizarán trasteros como construcción permitida por encima de la altura con solución de cubierta plana mediante la formulación del correspondiente Estudio de Detalle, por analogía al contenido del acuerdo (Tema nº 137) adoptado por esta CSPG en fecha de 2.03.2000, debiendo cumplirse además lo establecido en el punto primero del presente acuerdo.

⁴⁹⁸ Acuerdo de la CSPG nº 321, de 12.11.2008, relativo al órgano competente para emitir el informe preceptivo en que debe sustentarse la autorización de la construcción de elementos arquitectónicos ornamentales de carácter singular, tales como torres, campanarios, espadañas y similares, por encima de la altura máxima de la edificación establecida con carácter general (perfeccionamiento del acuerdo 217 adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General el 24 de junio de 2002):

"Para una mejor aplicación del Tema 217, adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General el 24 de junio de 2002 (sesión 36), se acuerda:

1º Por la incidencia en el paisaje urbano de los elementos arquitectónicos ornamentales de carácter singular, tales como torres, espadañas, campanarios, u otros de similares características, se considera oportuno elevar a la Comisión de Calidad Urbana la conveniencia y oportunidad de que, en virtud del artículo 7 del Decreto del Alcalde de 5 de marzo de 2007 que contiene las Normas Reguladoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid, valore la posibilidad de establecer criterios sobre estos elementos.

2º No obstante, como estas actuaciones comportan una especial incidencia en el entorno, será preceptivo el informe favorable de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid, en base a las atribuciones del artículo 13.4 b) del Decreto del Alcalde mencionado: "Dictaminar en materia de preservación del ambiente urbano, y en particular para los casos relativos a criterios de composición de los edificios en lo que respecta a la altura de cornisa en función de los edificios colindantes, elevación de plantas y tratamientos de fachada."

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo⁴⁹⁹ o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45º) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.

3. Por encima de la última planta permitida, los áticos y torreones, cuando sean permitidos en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, con las condiciones que en las mismas se determinen. Por encima de la cara superior del forjado de los torreones se admiten las vertientes de cubierta en las condiciones reguladas en el apartado 1.a u otras que, justificadamente, podrán derivarse por razones de composición; y por encima de la cara superior del forjado de los áticos podrán situarse las construcciones reguladas en el apartado 1.b con una altura máxima de trescientos setenta y cinco (375) centímetros medidos desde la cara inferior de dicho forjado. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.^{500 501}
4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - a) Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.

⁴⁹⁹ Acuerdo de la CSPG nº 245, de 17.12.2003. Admisibilidad de elemento constructivo no contemplado explícitamente en las NNUU:

1º. En tipología de edificación aislada se permitirán elementos ornamentales diáfanos siempre que estén dentro del área de movimiento y no sobrepasen los límites del "sólido capaz".

2º. Se entenderán como elementos diáfanos aquellas soluciones constructivas en las que predomine el vacío respecto a lo edificado, en una proporción de dos tercios (2:3) como mínimo distribuida de forma homogénea.

⁵⁰⁰ Acuerdo de la CSPG nº 217, de 24.06.2002. Interpretación del artículo 6.6.11 de las NNUU: construcción de torres, espadañas y/o campanarios:

1º En aplicación del criterio que deriva del artículo 6.6.11.2 (Construcciones por encima de la altura) de las NNUU del PG, y teniendo en cuenta el acuerdo adoptado por la CSPG en fecha 21.05.1998 (Tema nº 38), en edificios de uso dotacional podrán admitirse elementos arquitectónicos aislados de carácter ornamental, tales como torres, espadañas, campanarios, u otros de similares características, pudiendo superar éstos la altura máxima que determine la norma zonal o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico, o de desarrollo del PG.

2º Por la incidencia en el paisaje urbano de los citados elementos ornamentales singulares será preceptivo el informe de la Comisión de Estética Urbana, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ordenanza de Protección del Paisaje Urbano, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid en sesión plenaria de 26.10.2000, o el de la CIPHAN, en los temas de su competencia.

3º No obstante, cuando la actuación que se pretenda llevar a cabo comporte una especial incidencia en su entorno o cuando la entidad de aquélla así lo aconseje, podrá exigirse por las citadas Comisiones la formulación de un Plan Especial.

⁵⁰¹ Acuerdo de la CSPG nº 226, de 5.12.2002. Tipo de cubierta admisible por encima de las plantas ático:

Interpretar el artículo 6.6.11.3 de las NNUU del PG en el sentido de que la cubierta de los áticos no tiene por qué ser plana obligatoriamente, pudiendo ser una cubierta inclinada, en iguales condiciones que las reguladas de forma explícita para los torreones en el apartado 1.a) del referido artículo.

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU-M-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

- b) Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de edificios.^{502 503}

Artículo 6.6.12 Altura de piso (N-2)

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 6.6.13 Altura libre de piso (N-2)

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese, y salvo determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, la altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para piezas habitables que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

En cualquier caso se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 6.6.14 Cota de planta de piso (N-2)

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 6.6.15 Planta (N-2)

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

⁵⁰² Acuerdo de la CSPG nº 325, de 12.11.2008. Instalación de paneles solares fotovoltaicos como cubrición de plazas de aparcamiento ubicadas en la cubierta de un edificio industrial existente que supera la altura máxima actualmente permitida. C/ San Romualdo, 26:

"Si para la instalación de los paneles fotovoltaicos fuese necesaria la colocación de una estructura de soporte, ésta estará formada únicamente por los elementos estructurales ligeros, imprescindibles y necesarios para garantizar exclusivamente la eficiencia energética de la instalación, no pudiendo suponer en ningún caso estructuras de cubrición.

En todo caso, al amparo del artículo 6.10.3 de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana, se recomienda que en base a las competencias municipales y de acuerdo con la normativa estatal, se regulen las condiciones urbanísticas de implantación de paneles solares y fotovoltaicos en los edificios en la Ordenanza de Uso Sostenible de la Energía, cuya elaboración está prevista en el Plan de Uso Sostenible de la Energía y Prevención del Cambio Climático aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno de 12.06.2008."

⁵⁰³ Acuerdo de la CSPG nº 347, de 26.04.2012, que anula y sustituye al 326 de 12.11.2008.

"1. Dejar sin efecto el Acuerdo nº 326 de la Comisión de Seguimiento del Plan General adoptado en su sesión de 12 de noviembre de 2008.

2. No existiendo limitación normativa explícita que impida el sombreado de las plazas de garaje situadas en los espacios libres de parcela admitidas en las condiciones del artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas, ni que estos elementos puedan estar constituidos por paneles solares fotovoltaicos, se deberá proceder a redactar un Plan Especial que establezca las condiciones a las que habrán de someterse estas instalaciones. Este plan habrá de considerar específicamente el alcance de su implantación en parcelas de uso cualificado residencial, valorando la posibilidad de no ser admisible. En tanto se aprueba este instrumento urbanístico, se dictará una instrucción para resolver las solicitudes que se presenten a trámite."

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

1. Planta baja: Aquella cuyos niveles de suelo se encuentran situados en las siguientes posiciones:⁵⁰⁴
 - a) En edificación en manzana cerrada entre medianeras, entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más/menos ciento cincuenta (150) centímetros de la misma.
 - b) En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada, los situados en las siguientes posiciones:⁵⁰⁵
 - i) Entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.
 - ii) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, la cota del nivel de implantación de la planta baja se situará a más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto al punto medio de la línea que une los puntos medios de dichos linderos frontales. No obstante, esta regla podrá ser aplicada en función de

⁵⁰⁴ Acuerdo de la CSPG nº 246, de 17.12.2003. Transformación de locales de planta baja a viviendas en edificios de vivienda colectiva:

1º. Siempre que las NNUU del PG y el planeamiento específico lo admitan, se permitirá la transformación de locales de planta baja en viviendas, que deberán cumplir con las condiciones establecidas para ellas en el artículo 7.3.3.1 de las referidas NNUU.

2º. Asimismo, cuando la transformación se efectúe mediante obras o actuaciones diferentes de las de reestructuración y de lugar a una proporción superior a dos viviendas cada cien metros cuadrados de local transformado, deberá satisfacerse el incremento de la dotación de plazas de aparcamiento que, en su caso, pudiera derivarse.

3º. Conforme al artículo 6.10.3 de las NNUU (Salvaguarda de la estética urbana), la nueva composición y características de la fachada de planta baja deberá proyectarse de forma que la actuación sea coherente con las características de la fachada del mismo.

4º. En el supuesto de que la vivienda se conecte con planta inferior a la planta baja, la superficie total de dicha planta sólo podrá destinarse a piezas no habitables y no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la planta baja.

⁵⁰⁵ Acuerdo de la CSPG nº 156, de 13.07.2000. Interpretación del artículo 6.6.15 de las NNUU: posición de la planta baja, en relación con la "cota de origen y referencia", en obras de nueva edificación ubicadas en ámbitos de Norma Zonal 8 (edificación en vivienda unifamiliar) grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º.

1º. El artículo 8.8.10 (Altura de cornisa) de las NNUU establece como criterio de medición de la altura de cornisa en Norma Zonal 8 (Edificación en vivienda unifamiliar) que "la cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la del contacto de edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio".

2º. Conforme a los criterios interpretativos del PG, establecidos por el artículo 1.1.5.5. de las NNUU, con el objeto de lograr el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, no es admisible con carácter general la implantación de cuerpos de edificación que, como consecuencia de la configuración topográfica del terreno, originen alturas particulares de cornisa, medidas respecto a sus correspondientes rasantes del terreno en contacto con ellos, notablemente superiores a la máxima admisible regulada en el artículo 8.8.10.1.

Por otra parte, hay que señalar que en vivienda unifamiliar (tipología de edificación abierta) carece de sentido referir la altura de cornisa a la fachada en que se sitúe el acceso al edificio, habida cuenta de que por sus propias características tipológicas éste puede situarse en cualquiera de ellas. En consecuencia, considerando que las NNUU no definen el concepto de "cota de nivelación de planta baja", y de conformidad con las determinaciones del artículo 6.10.3 (Salvaguarda de la estética urbana), se extiende el criterio de medición de la altura de cornisa a los puntos medios de las restantes fachadas, admitiéndose que la altura de cornisa pueda superar en el caso de planta en 150 centímetros la máxima establecida (1.050 centímetros), en los Grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º de la Norma Zonal 8.

3º. La aparente contradicción entre lo específicamente regulado en la Norma Zonal 8, grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, para la determinación de la "cota de origen y referencia" y la condición que para la posición de la planta baja determina con carácter general el artículo 6. 6. 15.1. b), debe resolverse haciendo prevalecer el primero de dichos conceptos sobre el segundo; si bien, abundando en la intención de cubrir el vacío normativo que implica la citada indefinición del concepto de "cota de nivelación de planta baja", los niveles de suelo de planta baja, en dicha Norma Zonal y Grados, deberán situarse en alturas comprendidas entre más/menos 150 centímetros con relación a las cotas de origen y referencia que resulten de la aplicación del presente Acuerdo, manteniéndose así el criterio general de posicionamiento de los niveles de suelo de planta baja.

4º. En el supuesto de que el correspondiente "estudio de implantación" del edificio en la parcela, previsto en el artículo 6. 6. 15.1. b) iv), no pueda ser resuelto mediante la aplicación de lo contemplado en los anteriores apartados de este Acuerdo, deberá recurrirse a la formulación de un Estudio de Detalle conforme a lo establecido en el artículo 6.6.15.1)b)vi) de las NNUU.

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU-M-97
 Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM.

la posición del edificio o edificios en la parcela, y de la configuración de la superficie regulada apoyada en los perfiles longitudinales de los frentes de parcela.

- iii) En parcelas de esquina, la cota de nivelación de planta baja deberá situarse entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud.
- iv) En el caso de que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente soluciones de continuidad respecto a las parcelas colindantes edificadas, elevándose más de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la superficie de aquéllas, se presentará estudio de implantación que palie, en el máximo posible el impacto negativo que tal situación supone.
- v) Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle.⁵⁰⁶

2. Plantas bajas porticadas: Son aquellas plantas bajas cuya superficie cerrada no supera una tercera (1/3) parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación y, en edificación aislada no computará como número de plantas.

En las áreas de planeamientos incorporados y en las áreas de suelos urbanizables incorporados, salvo en vivienda unifamiliar y en tipología de edificación cerrada, a fin de posibilitar la implantación de plantas porticadas cuando las alturas definidas en sus condiciones particulares impidan su implantación se podrá elevar la altura permitida el mínimo necesario con un máximo de un (1) metro, siempre y cuando se sigan cumpliendo las condiciones de posición del edificio.

3. Plantas inferiores a la baja: Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de cuatro (4) con una profundidad máxima de doce (12) metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Podrá superarse este número de plantas y profundidad previo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

No obstante, las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos, plantas sobre rasante.

4. Planta enteramente subterránea: Es aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
5. Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

⁵⁰⁶ Cfr. artículo 53 Ley 9/2001 [Suelo CM].

Otra documentación



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

6. Entrepanta: Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entrepanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita.

La superficie resultante se podrá incrementar con la superficie que pudiera realizarse sobre el acceso al garaje-aparcamiento del edificio.

Para determinar la superficie útil de entrepanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con la altura suficiente.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entrepanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.

La entrepanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.⁵⁰⁷

7. Entrepisos: Son plantas intermedias sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones. Únicamente podrán ser utilizados como paso de las instalaciones y comunicaciones verticales al servicio del edificio, su altura libre será inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No obstante, en edificios de más de catorce (14) plantas, su altura libre será la necesaria para albergar las instalaciones.

Serán autorizables siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar. No computarán en el número de plantas, debiendo respetarse la altura máxima del edificio en unidades métricas.

8. Ático: Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea,⁵⁰⁸ que en ningún caso podrá ser objeto de

⁵⁰⁷ Acuerdo de la CSPG nº 73, de 23.10.1998. Construcción de entrepanta en la última planta del edificio, cuyo forjado de techo es la cubierta inclinada del inmueble: interpretación del artículo 6.6.15.6 de las NNUU:

A tenor de la propia definición de entrepanta, dada por este artículo, se considera admisible su construcción en la última planta del edificio siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en dicho artículo por las NNUU.

⁵⁰⁸ Acuerdo de la CSPG nº 225, de 5.12.2002. Pérgolas y petos de azoteas de ático. Construcciones e instalaciones en patios de parcela de edificios existentes.

Petos de azoteas de ático:

1º. La prolongación de la azotea del ático sobre la cara superior de la cornisa o alero del edificio, disponiendo un peto o antepecho de protección en el extremo del voladizo correspondiente, altera la naturaleza genuina de la cornisa o alero, confiriendo a este elemento arquitectónico características formales asimilables a las de un saliente o vuelo en fachada, encuadrable en la tipología de "terrazas", definida en el artículo 6.6.19.1 de las NNUU.

2º. El peto o antepecho de protección de la prolongación de la azotea del ático sobre la cornisa o alero debe ser considerado como un elemento integrante de la fachada a los efectos de posicionamiento del edificio, al igual que establecen las NNUU para las "terrazas".

3º. En consecuencia, cuando la fachada exterior de un edificio se sitúe sobre la alineación oficial, como sucede con carácter general en edificación en manzana cerrada, el peto de protección de la azotea del ático deberá disponerse, en su caso, en coincidencia o retranqueado respecto al plano de fachada, no pudiendo situarse sobre el voladizo de la correspondiente cornisa o alero.

4º. Este acuerdo queda supeditado a las condiciones que, en su caso, pueda establecer la CIPHAN en el marco de sus competencias.

Construcciones e instalaciones en patios de parcela de edificios existentes:

Con objeto de dotar a los edificios existentes de condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad, se admitirá el desarrollo de instalaciones en los patios de parcela cuando concurren simultáneamente las circunstancias siguientes:

a) Que se trate de instalaciones al servicio de todo el edificio.

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU-M-97
 Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

acristalamiento,⁵⁰⁹ o a cubierta, con una inclinación máxima de treinta (30º) grados sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe; su altura de piso, salvo otras determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a tres (3) metros.⁵¹⁰

Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros, con las siguientes excepciones:

- Determinaciones en contra, de las normas zonales u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.
- En edificios de anchura inferior o igual a doce (12) metros, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas, y en el caso de que el edificio sitúe alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior, dicho retranqueo se localizará obligatoriamente en estas fachadas. En este supuesto a efectos de aplicación de condiciones higiénicas y

- Que no exista posibilidad razonable de ubicarlas en otros espacios del edificio.
- Que tras la implantación de las instalaciones pretendidas, el patio de parcela cumpla las condiciones higiénicas establecidas por las NNUU.

Pérgolas en azoteas de ático:

Con carácter general, las azoteas de ático son susceptibles de admitir la construcción o colocación de elementos ornamentales aislados, tales como pérgolas, columnatas y otros similares, siempre y cuando no generen superficie edificada ni incrementen la volumetría aparente del edificio.

⁵⁰⁹ Acuerdo de la CSPG nº 211, de 7.03.2002. Interpretación del artículo 6.6.15 de las NNUU en lo referente al "reforzamiento y mejora del acristalamiento en los pisos áticos:

1º. Una característica esencial de la planta de Ático es la de estar constituida por una superficie edificada y otra superficie no ocupada por la edificación. La relación entre ambas superficies se articula normativamente en función de diversos parámetros como son los retranqueos obligatorios. La conversión de la superficie no ocupada por la edificación en superficie edificada en discordancia con los parámetros normativos de relación entre ambas superficies desvirtúa la naturaleza urbanística de la planta de Ático.

2º. El artículo 6.6.15 de las NNUU determina que la superficie de la planta de Ático no ocupada por la edificación deberá destinarse a cubierta que podrá configurarse como "azotea" (cubierta plana transitable acondicionada para acoger un uso) o como cubierta inclinada (no acondicionada para acoger usos).

3º. Con carácter general salvo determinaciones específicas de aplicación no es posible desarrollar espacios edificados sobre las cubiertas habida cuenta que el artículo 6.3.6.b) de las NNUU reconoce a las cubiertas como superficies que junto a las fachadas separan el espacio edificado del no edificado.

4º. En relación con la actuación de "acristalamiento" el artículo 6.6.15.8 de las NNUU impide específicamente el "acristalamiento" de la superficie de la planta de Ático no ocupada por la edificación y destinada a "azotea".

⁵¹⁰ 1) Acuerdo de la CSPG nº 23, de 12.02.1998. Consulta sobre aprovechamiento para uso residencial en planta "bajo cubierta":

La articulación con carácter general de plantas bajo cubierta con uso residencial, requiere un estudio en profundidad para evitar la producción de efectos colaterales que podrían distorsionar la imagen de la ciudad. Se estima conveniente no adelantar medidas interpretativas sobre esta materia y contrariamente llegar a conclusiones sustentadas en la redacción del Plan Especial Temático previsto en el PG, por lo que se propone la formulación del mismo.

2) El concepto de "planta bajo cubierta" fue objeto del Acuerdo de la CSPG nº 204, de 20.12.2001. Plantas bajo cubierta destinada a uso residencial: licencia para 9 viviendas unifamiliares en c/ Anita Vindel s/n:

1º. Con carácter transitorio y en tanto no se redacte el Plan Especial a que se refiere el acuerdo correspondiente al tema número 23 de la CSPG y a los efectos de la correcta interpretación de las disposiciones normativas contenidas en el Plan General debe entenderse que la "planta bajo cubierta" de un edificio es aquella que está situada entre la cara superior del forjado de la última planta permitida y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta del edificio con la pendiente establecida al efecto.

2º (... no se reproduce por referirse al caso concreto).

3) Acuerdo de la CSPG nº 237, de 12.05.2003. Aplicación del artículo 6.6.15, apartado 8, en los estudios de detalle para la construcción de áticos:

1º. La reducción del retranqueo en un ático implica la pérdida de su condición de construcción admisible "por encima de la última planta permitida", pasando a constituirse como una planta más del edificio.

2º. El artículo 8.0.3 de las NNUU habilita, entre otras, la alteración mediante Estudio de Detalle de las condiciones de volumen y forma de los edificios, definidas en el Capítulo 6.6 de las NNUU, y en consecuencia las condiciones que para la planta de ático se regulan en dicho Capítulo (artículo. 6.6.15, apartado 8), si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo. 8.0.3, tal alteración no podrá implicar la superación de la altura máxima prevista por el planeamiento vigente para el ámbito en que se actúe.

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle LUCANO, nº 14, en el municipio de Madrid, MADRID (28022)

COMPENDIO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOUM-97

Documento de carácter informativo. La versión oficial del texto y sus modificaciones se ha publicado en el BOCM

EDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2021

de posición del edificio, se tendrá en cuenta la altura de piso de la planta del ático no retranqueada, incluido el antepecho si existiera.

- c) Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras.
9. Torreones: Cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio; y que cumplirá además las siguientes condiciones:
- a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - b) Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - c) Su altura de piso será como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros. Justificadamente, por razones de composición, podrán modificarse las dimensiones señaladas en los apartados anteriores.
 - d) Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de trescientos (300) centímetros.
 - e) La suma de las proyecciones horizontales de los torreones sobre la fachada en que se sitúan, será inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta. Cuando por encima de la última planta permitida se sitúen otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, deberán incluirse las proyecciones horizontales de dichos cuerpos, en el porcentaje indicado.
 - f) Las condiciones anteriores serán aplicables independientemente a cada una de las fachadas en que se sitúe el torreón.

Artículo 6.6.16 Azotea (N-1)

Son aquellas cubiertas planas transitables, acondicionadas para acoger un uso.

Artículo 6.6.17 Tipologías edificatorias (N-1)

El Plan General emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- a) Edificación aislada o en bloques abiertos: La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.⁵¹¹

⁵¹¹ Acuerdo de la CSPG nº 245, de 17.12.2003. Admisibilidad de elemento constructivo no contemplado explícitamente en las NNUU:

Otra documentación