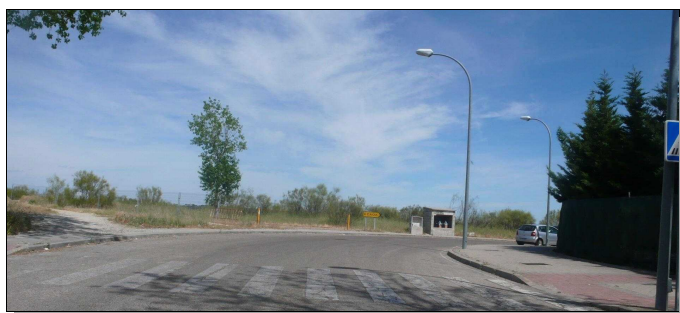


## RESUMEN DE TASACIÓN

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:	Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), provincia de MADRID (28232)
Tasador:	MANUEL LOPEZ NIETO (ARQUITECTO)
Entidad Financiera:	AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID



FOTOGRAFÍA

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- \* MÉTODO de ACTUALIZACIÓN PARA OBTENER EL VALOR UNITARIO EN RENTA DEL USO MÁS PROBABLE A DESARROLLAR SOBRE EL TERRENO
- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

### VALOR DE TASACIÓN

**2.095.749,27 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: Si

### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- \* Se deberá corregir la superficie catastral.

### ADVERTENCIAS:

Para la finca : 42623 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. 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.

\* Se desconoce porque existe diferencia de la superficie registral (parcela resultante de la compensación inscrita) y la catastral de reciente medición

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

#### Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 23-11-2018.

no se describe en al NS la parcela catastral. se aporta certificado catastral 29/10/2018

Registro de la propiedad: LAS ROZAS número 1

#### Sección:

Ud. Reg.	42623
----------	-------

Aunque no ha sido posible comprobar algunos de los linderos porque están referidos a la finca matriz o a nombres de propietarios colindantes, 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
<b>Terreno</b>	9.125,00 m²	9.672,00 m²	9.672,00 m²	9.672,00 m²	H1
Se deberá corregir la superficie en el catastro.					
Referencia Catastral 1:	5178104VK2857N0001GS				
La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.					
IDUFIR:	28120000464186				

H1 - sup de reparcelación

**Situación de Ocupación:** Sin ocupante

**Comprobaciones:** - Consulta verbal al Técnico Municipal  
- Consulta a la documentación del Planeamiento

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

**Tipología del Planeamiento General:**

**Fase de Aprobación en que se encuentra:** Aprobación definitiva

**EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME**

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

### Naves (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
10	Calle BELGRADO, 6 (28232 )									
	NAI	Abr-2023	CSC	1.492,33	0,00	2.500.000,00	10,00	2.250.000,00	0,00	1.507,71
9	Carretera A-6 (A CORUÑA), 113 (28232 )									
	NAI	Abr-2023	CSC	1.853,00	2.285,00	1.880.000,00	10,00	1.692.000,00	0,00	913,11
8	Camino FUENTE PICHANO, 9 (28290 )									
	NAI	Abr-2023	CSC	4.464,00	2.285,00	3.450.000,00	10,00	3.105.000,00	0,00	695,56

### Naves (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
12	Avenida BARRANCOS, 1 (28290 )									
	NAD	Abr-2023	CSC	1.200,00	3.600,00	9.000,00	8,00	8.280,00	0,00	6,90
11	Calle BELGRADO, 6 (28232 )									
	NAI	Abr-2023	CSC	1.492,33	0,00	12.400,00	10,00	11.160,00	0,00	7,48
7	Parque EUROPOLIS (28232 )									
	NAD	Abr-2023	CSC	1.730,00	0,00	12.000,00	8,00	11.040,00	0,00	6,38
6	Paseo TREN TALGO, 8 (28290 )									
	NAD	Abr-2023	CSC	4.465,00	2.285,00	25.000,00	10,00	22.500,00	0,00	5,04
5	Vía SERV LAS ROZAS, 64 (28231 )									
	NAD	Abr-2023	CSC	8.000,00	8.552,00	60.000,00	8,00	55.200,00	0,00	6,90
4	Calle ROTTERDAM, 6 (28232 )									
	NAD	Abr-2023	CSC	1.050,00	403,00	4.999,00	8,00	4.599,08	0,00	4,38
3	Calle ROTTERDAM, 2 (28232 )									
	NAD	Abr-2023	CSC	1.050,00	0,00	5.000,00	8,00	4.600,00	0,00	4,38
2	Calle ROTTERDAM, 3 (28232 )									
	NAD	Abr-2023	CSC	1.105,00	1.105,00	7.200,00	8,00	6.624,00	0,00	5,99
1	Calle CABO RUFINO LAZARO, 8 (28232 )									
	NAD	Abr-2023	CSC	1.530,00	1.164,00	14.000,00	8,00	12.880,00	0,00	8,42

**ENTIDAD TASADORA** Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.  
**Fecha de referencia** 27-04-2023  
**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** 5178104VK2857N0001GS

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

**Dirección** Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), provincia de MADRID (28232)

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	2				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar	4				
		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 -23356/18- 5 de fecha 27-04-2023 realizada por MANUEL LOPEZ NIETO tras visita del inmueble el día 26-04-2023. Fecha de Caducidad: 26-04-2024

## CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), provincia de MADRID (28232) 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 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 ACTUALIZACIÓN PARA OBTENER EL VALOR UNITARIO EN RENTA DEL USO MÁS PROBABLE A DESARROLLAR SOBRE EL TERRENO
- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **2.095.749,27 Euros**

### VALOR DE TASACIÓN

**2.095.749,27 Euros**

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- \* Se deberá corregir la superficie catastral.

### ADVERTENCIAS:

Para la finca : 42623 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. 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.

- \* Se desconoce porque existe diferencia de la superficie registral (parcela resultante de la compensación inscrita) y la catastral de reciente medición

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

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

**Registro de la propiedad:** LAS ROZAS número 1

**Sección:**

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Ud. Reg.		C.L.	S.R.		Superficies Valoradas				
					Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
42623		N.G.	A.	Terreno	9.125,00	9.672,00	9.672,00	9.672,00	H2
Referencia Catastral 1: 5178104VK2857N0001GS									
IDUFIR: 28120000464186									

C.L.- Comprobación de linderos.

N.G.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque están referidos a la finca matriz o a nombres de propietarios colindantes, el rest 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

H1 - sup de reparcelación

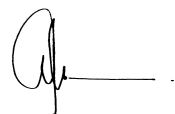
H2 - sup de reparcelación

**Superficie adoptada: 9.672,00 m<sup>2</sup>**

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 27 de Abril de 2023.

  
TASACIONES INMOBILIARIAS,  
S.A.U.

  
Fdo.: MANUEL LOPEZ NIETO  
ARQUITECTO

  
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 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:** Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), provincia de MADRID (28232)

**Geolocalización:** **Longitud:** -3,88445 **Latitud:** 40,53751

#### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

##### Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 23-11-2018.

no se describe en al NS la parcela catastral. se aporta certificado catastral 29/10/2018

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Nº	Sec.	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral	%
42623			TER	28120000464186	LAS ROZAS	1	2772	779	216	IVIMA		100 Plena propiedad

Se deberá corregir la superficie en el catastro.

### INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	Polígono	Parcela	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
42623	TER		5178104VK2857N0001GS *			0,00	

\* 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				
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
42623		TER		N.G	A.	Terreno	9.125,00 m²	9.672,00 m²	9.672,00 m²	9.672,00 m²	H1

C.L.-Comprobación de linderos

N.G.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque están referidos a la finca matriz o a nombres de propietarios colindantes, 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

H1 - sup de reparcelación



### 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

#### RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro  
 Plano catastral  
 Ordenanza  
 Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 26-04-2023

#### RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular  
 Servidumbres visibles  
 Descripción  
 Superficies  
 Situación Urbanística

### 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

#### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Tamaño Medio  
 Actividad Dominante: Múltiple - Comercial - Industrial  
 Población de Derecho: 95.550 Habitantes Evolución Población: Creciente  
 Pg industrial inicialmente creado para dar ser servicio a RENFE -TALGO

#### 4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 85 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 20 años  
 Rasgos Urbanos. Tipificación:  
 Polígono Industrial  
 Nivel de Renta: Media Significación del Entorno: Urbano  
 Desarrollo: Lento Uso Predominante Principal: Industrial  
 Renovación: No ha comenzado Uso Predominante Secundario: Ninguno

#### 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: No Existe	Religioso: No Existe
Deportivo: No Existe	Aparcamiento: Suficiente
Escolar: No Existe	Lúdico: No Existe
Asistencial: No Existe	Zonas Verdes: Suficiente

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse muy buenas.

#### Entorno Industrial:

**Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio:** Por debajo del nivel medio

**Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona:** Por debajo del nivel medio

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

### 5.1.- SUPERFICIES

**Superficie adoptada:** 9.672,00 m<sup>2</sup>

Se adopta la sup inscrita de la reparcelación. Se desconoce el porqué de la diferencia con catastro

### 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.

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

#### 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

#### Documentos Utilizados:

- Ordenanza

#### Comprobaciones:

- Consulta verbal al Técnico Municipal
- Consulta a la documentación del Planeamiento



## 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
¿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 ¿Ha dispuesto de proyecto para edificar sobre el terreno?: No

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

El terreno, ¿es parcela resultante?: Si Identificador de la parcela: P1

¿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		

## 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:** Definitiva

**Fecha acta / cert. de recepción:**

### Observaciones sobre la Urbanización

### 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):	9.672,00	% 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?:	No
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m²e/m²s):	1,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m²e):	9.125,000
Ocupación máxima (%):	60,00		

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

Industrial y almacenaje Compatible Terciario

### Observaciones sobre alturas permitidas, retranqueos, nº de plantas

retranqueos s/ para mvto ocupacion 40-60% 7ml alineacion y 5ml a laterales y fondo Altura max. 15ml - III plantas.  
parecla minina 2000ml y 20ml frente

### Observaciones sobre cálculo de edificabilidades

ATipo 1m²e/m²s. Edificabilidad 1m²e/m²s para usos privados (y 1,2m²e/m²s para usos publicos NO Se considera)

## 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

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

### Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

## 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Alquiler)**

**Calle, CABO RUFINO LAZARO, Nº 8, LAS ROZAS DE MADRID (28232) Fecha 27-04-2023**

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
14.000,00	5,00	3,00	12.880,00	0,00	8,42

**Superficie adoptada:** Construida  
**Total uso:** 1.530,00 m² **Planta baja:** 659,00 m² **Plantas infer.:** 634,00 m² **Plantas super.:** 237,00 m²  
**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 1.164,00 m² **Parcela libre:** No disp.  
**Altura libre:** 4,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Regular  
**Calidad de ubicación:** Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio  
**Calidad infraestructura:** Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

**Tipificación ubicación industrial:** Polígono industrial

**Nº plantas del edificio:** 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

**Polivalencia:** Media **Nº de plantas del uso industrial:** 2 **Divisibilidad:** Se desconoce  
**Configuración irregular:** Se desconoce **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media  
**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2000 **Estado conservación:** Bueno  
**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 5 años

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

### Observaciones

EUROPOLIS\_ Nave comercial con oficinas Terc comercial

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Alquiler)**

**Calle, ROTTERDAM, Nº 3, LAS ROZAS DE MADRID (28232) Fecha 27-04-2023**

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
7.200,00	5,00	3,00	6.624,00	0,00	5,99

**Superficie adoptada:** Construida  
**Total uso:** 1.105,00 m² **Planta baja:** 489,00 m² **Plantas infer.:** 456,00 m² **Plantas super.:** 160,00 m²  
**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 1.105,00 m² **Parcela libre:** No disp.  
**Altura libre:** 4,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Regular  
**Calidad de ubicación:** Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio  
**Calidad infraestructura:** Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

**Tipificación ubicación industrial:** Polígono industrial

**Nº plantas del edificio:** 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

**Polivalencia:** Media **Nº de plantas del uso industrial:** 2 **Divisibilidad:** Se desconoce  
**Configuración irregular:** Se desconoce **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media  
**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2001 **Estado conservación:** Medio  
**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 5 años

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

### Observaciones

EUROPOLIS\_ Terc comercial

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.**
**(Alquiler)**
**Calle, ROTTERDAM, Nº 2, LAS ROZAS DE MADRID (28232)**
**Fecha 27-04-2023**

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
5.000,00	5,00	3,00	4.600,00	0,00	4,38

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 1.050,00 m² **Planta baja:** 261,27 m² **Plantas infer.:** 400,00 m² **Plantas super.:** 388,73 m²

**Calidad del entorno:** Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Regular

**Calidad de ubicación:** Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

**Calidad infraestructura:** Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

**Tipificación ubicación industrial:** Polígono industrial

**Nº plantas del edificio:** 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

**Polivalencia:** Media **Nº de plantas del uso industrial:** 2 **Divisibilidad:** Se desconoce

**Configuración irregular:** Se desconoce **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2000 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 5 años

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

sotano Espacio para 11 plazas de aparcamiento

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.**
**(Alquiler)**
**Calle, ROTTERDAM, Nº 6, LAS ROZAS DE MADRID (28232)**
**Fecha 27-04-2023**

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
4.999,00	5,00	3,00	4.599,08	0,00	4,38

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 1.050,00 m² **Planta baja:** 366,00 m² **Plantas infer.:** 400,00 m² **Plantas super.:** 284,00 m²

**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 403,00 m² **Parcela libre:** No disp.

**Altura libre:** 4,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Regular

**Calidad de ubicación:** Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

**Calidad infraestructura:** Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

**Tipificación ubicación industrial:** Polígono industrial

**Nº plantas del edificio:** 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

**Polivalencia:** Media **Nº de plantas del uso industrial:** 2 **Divisibilidad:** Se desconoce

**Configuración irregular:** Se desconoce **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2004 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 5 años

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

EUROPOLIS\_sotano Espacio para 11 plazas de aparcamiento

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.**
**(Alquiler)**
**Vía, SERV LAS ROZAS, Nº 64, LAS ROZAS DE MADRID (28231)**
**Fecha 27-04-2023**

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
60.000,00	5,00	3,00	55.200,00	0,00	6,90

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 8.000,00 m² **Planta baja:** 2.000,00 m² **Plantas infer.:** 2.000,00 m² **Plantas super.:** 4.000,00 m²

**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 8.552,00 m² **Parcela libre:** No disp.

**Altura libre:** 4,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Regular

**Calidad de ubicación:** Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

**Calidad infraestructura:** Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

**Tipificación ubicación industrial:** Polígono industrial

**Nº plantas del edificio:** 3 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

**Polivalencia:** Media **Nº de plantas del uso industrial:** 2 **Divisibilidad:** Se desconoce

**Configuración irregular:** Se desconoce **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

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

**Nivel última reforma:** Obras de instalación anticuadas **Antigüedad última reforma:** 25 años

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

Fachada a Ctra A-6

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.**
**(Alquiler)**
**Paseo, TREN TALGO, Nº 8, LAS MATAS (LAS ROZAS DE MADRID) (28290)**
**Fecha 25-04-2023**

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
25.000,00	7,00	3,00	22.500,00	0,00	5,04

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 4.465,00 m² **Planta baja:** 2.095,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 2.370,00 m²

**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 2.285,00 m² **Parcela libre:** No disp.

**Altura libre:** 7,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Regular

**Calidad de ubicación:** Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

**Calidad infraestructura:** Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

**Tipificación ubicación industrial:** Polígono industrial

**Nº plantas del edificio:** 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

**Polivalencia:** Media **Nº de plantas del uso industrial:** 2 **Divisibilidad:** Se desconoce

**Configuración irregular:** Se desconoce **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2009 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 5 años

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos



**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.**
**(Alquiler)**
**Parque, EUROPOLIS, Nº 0, LAS ROZAS DE MADRID (28232)**
**Fecha 24-04-2023**

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
12.000,00	5,00	3,00	11.040,00	0,00	6,38
<b>Superficie adoptada:</b> Construida					
<b>Total uso:</b>	1.730,00 m²	<b>Planta baja:</b>	1.730,00 m²	<b>Plantas infer.:</b>	No disp.
<b>Altura libre:</b> 6,00 m.		<b>Luz de crujía:</b>	No disp.	<b>Plantas super.:</b>	No disp.
<b>Calidad del entorno:</b>	Media	<b>Identificabilidad / Visualización:</b>	Media	<b>Accesibilidad:</b>	Regular
<b>Calidad de ubicación:</b>	Media	<b>Nivel equipamiento y servicios:</b>	Medio	<b>Accesibilidad a la parcela:</b>	Medio
<b>Calidad infraestructura:</b>	Medio	<b>Polivalencia de actividad industrial:</b>	Medio		
<b>Tipificación ubicación industrial:</b> Polígono industrial					
<b>Nº plantas del edificio:</b>	1	<b>Nivel infraestructuras parcela:</b>	Medio	<b>Calidad edificio:</b>	Media
<b>Polivalencia:</b>	Media	<b>Nº de plantas del uso industrial:</b>	1	<b>Divisibilidad:</b>	Se desconoce
<b>Configuración irregular:</b>	Se desconoce	<b>Calidad de las instalaciones:</b>	Media	<b>Calidad de la nave:</b>	Media
<b>Certificado de eficiencia energética:</b> No tiene					
<b>Antigüedad(fecha aprox.):</b> 2005					
<b>Estado conservación:</b> Medio					
<b>Nivel última reforma:</b> Obras de instalación leves					
<b>Antigüedad última reforma:</b> 5 años					
<b>Fuente:</b> API					
<b>Nivel de negociación:</b> Sin negociación					
<b>Nivel de comprobación:</b> Visita virtual interior sin planos					

**NAVE INDUSTRIAL, aislada.**
**(Venta)**
**Camino, FUENTE PICHANO, Nº 9, LAS ROZAS DE MADRID (28290)**
**Fecha 20-04-2023**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
3.450.000,00	7,00	3,00	3.105.000,00	0,00	695,56
<b>Superficie adoptada:</b> Construida					
<b>Total uso:</b>	4.464,00 m²	<b>Planta baja:</b>	2.232,00 m²	<b>Plantas infer.:</b>	No disp.
<b>Garaje:</b>	No disp.	<b>Otras edific.:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	2.285,00 m²
<b>Parcela libre:</b>	No disp.				
<b>Calidad del entorno:</b>	Media	<b>Identificabilidad / Visualización:</b>	Media	<b>Accesibilidad:</b>	Regular
<b>Calidad de ubicación:</b>	Media	<b>Nivel equipamiento y servicios:</b>	Medio	<b>Accesibilidad a la parcela:</b>	Medio
<b>Calidad infraestructura:</b>	Medio	<b>Polivalencia de actividad industrial:</b>	Medio		
<b>Tipificación ubicación industrial:</b> Polígono industrial					
<b>Nº plantas del edificio:</b>	2	<b>Nivel infraestructuras parcela:</b>	Medio	<b>Calidad edificio:</b>	Media
<b>Polivalencia:</b>	Media	<b>Nº de plantas del uso industrial:</b>	2	<b>Divisibilidad:</b>	Se desconoce
<b>Configuración irregular:</b>	No Tiene	<b>Calidad de las instalaciones:</b>	Media	<b>Calidad de la nave:</b>	Media
<b>Certificado de eficiencia energética:</b> No tiene					
<b>Antigüedad(fecha aprox.):</b> 2009					
<b>Estado conservación:</b> Medio					
<b>Nivel última reforma:</b> Obras de instalación leves					
<b>Antigüedad última reforma:</b> 5 años					
<b>Fuente:</b> API					
<b>Nivel de negociación:</b> Sin negociación					
<b>Nivel de comprobación:</b> Visita virtual interior sin planos					

**Observaciones**

Nave Industrial sobre parcela de 2.285 m2, con una superficie construida de 4.464 m2, dividida en dos plantas destinadas a uso de almacenaje e industrial, disponiendo de entreplanta en ambas. Distribui

**NAVE INDUSTRIAL, aislada.**
**(Venta)**
**Carretera, A-6 (A CORUÑA), Nº 113, LAS ROZAS DE MADRID (28232)**
**Fecha 19-04-2023**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
1.880.000,00	7,00	3,00	1.692.000,00	0,00	913,11

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 1.853,00 m² **Planta baja:** 697,00 m² **Plantas infer.:** 681,00 m² **Plantas super.:** 475,00 m²

**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 2.285,00 m² **Parcela libre:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Regular

**Calidad de ubicación:** Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

**Calidad infraestructura:** Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

**Tipificación ubicación industrial:** Polígono industrial

**Nº plantas del edificio:** 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

**Polivalencia:** Media **Nº de plantas del uso industrial:** 2 **Divisibilidad:** Se desconoce

**Configuración irregular:** No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2000 **Estado conservación:** Medio

**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 5 años

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

Local de uso COMERCIAL con fachada a la Carretera de la Coruña, con mucha visibilidad, Km 17,200. 3 plantas

**NAVE INDUSTRIAL, aislada.**
**(Venta)**
**Calle, BELGRADO, Nº 6, LAS ROZAS DE MADRID (28232)**
**Fecha 19-04-2023**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
2.500.000,00	7,00	3,00	2.250.000,00	0,00	1.507,71

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 1.492,33 m² **Planta baja:** 793,82 m² **Plantas infer.:** 698,51 m² **Plantas super.:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Regular

**Calidad de ubicación:** Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

**Calidad infraestructura:** Medio **Polivalencia de actividad industrial:** Medio

**Tipificación ubicación industrial:** Polígono industrial

**Nº plantas del edificio:** 1 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

**Polivalencia:** Media **Nº de plantas del uso industrial:** 1 **Divisibilidad:** Se desconoce

**Configuración irregular:** No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

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

**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 10 años

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**NAVE INDUSTRIAL, aislada.**

(Alquiler)

**Calle, BELGRADO, Nº 6, LAS ROZAS DE MADRID (28232)**
**Fecha 19-04-2023**

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
12.400,00	7,00	3,00	11.160,00	0,00	7,48

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 1.492,33 m² **Planta baja:** 793,82 m² **Plantas infer.:** 698,51 m² **Plantas super.:** No disp.

<b>Calidad del entorno:</b>	Media	<b>Identificabilidad / Visualización:</b>	Media	<b>Accesibilidad:</b>	Regular
<b>Calidad de ubicación:</b>	Media	<b>Nivel equipamiento y servicios:</b>	Medio	<b>Accesibilidad a la parcela:</b>	Medio
<b>Calidad infraestructura:</b>	Medio	<b>Polivalencia de actividad industrial:</b>	Medio		

**Tipificación ubicación industrial:** Polígono industrial

**Nº plantas del edificio:** 1 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

**Polivalencia:** Media **Nº de plantas del uso industrial:** 1 **Divisibilidad:** Se desconoce

**Configuración irregular:** No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

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

**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 10 años

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

Nave sot +Pb 499.36+605.92=1105.25. OFc Sót +Pb = 199.15+187.90= 387.05 - Total sot + PB = 698.51 + 793.82

**NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.**

(Alquiler)

**Avenida, BARRANCOS, Nº 1, LAS MATAS (LAS ROZAS DE MADRID) (28290)**
**Fecha 15-04-2023**

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
9.000,00	5,00	3,00	8.280,00	0,00	6,90

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 1.200,00 m² **Planta baja:** 1.200,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

**Garaje:** No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 3.600,00 m² **Parcela libre:** No disp.

**Altura libre:** 7,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

<b>Calidad del entorno:</b>	Media	<b>Identificabilidad / Visualización:</b>	Media	<b>Accesibilidad:</b>	Buena
<b>Calidad de ubicación:</b>	Media	<b>Nivel equipamiento y servicios:</b>	Medio	<b>Accesibilidad a la parcela:</b>	Medio
<b>Calidad infraestructura:</b>	Medio	<b>Polivalencia de actividad industrial:</b>	Medio		

**Tipificación ubicación industrial:** Polígono industrial

**Nº plantas del edificio:** 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

**Polivalencia:** Media **Nº de plantas del uso industrial:** 1 **Divisibilidad:** Se desconoce

**Configuración irregular:** Se desconoce **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 1942 **Estado conservación:** Medio

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

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

. Directamente de la propiedad. Parcela de 3600 metros, construidos 1200, dispone de terraza jardín y un pequeño parking. Licencia de funcionamiento de restaurante

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

### Naves (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
10	<b>Calle BELGRADO, 6 (28232 )</b>									
	NAI	Abr-2023	CSC	1.492,33	0,00	2.500.000,00	10,00	2.250.000,00	0,00	1.507,71
9	<b>Carretera A-6 (A CORUÑA), 113 (28232 )</b>									
	NAI	Abr-2023	CSC	1.853,00	2.285,00	1.880.000,00	10,00	1.692.000,00	0,00	913,11
8	<b>Camino FUENTE PICHANO, 9 (28290 )</b>									
	NAI	Abr-2023	CSC	4.464,00	2.285,00	3.450.000,00	10,00	3.105.000,00	0,00	695,56

### Naves (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
12	<b>Avenida BARRANCOS, 1 (28290 )</b>									
	NAD	Abr-2023	CSC	1.200,00	3.600,00	9.000,00	8,00	8.280,00	0,00	6,90
11	<b>Calle BELGRADO, 6 (28232 )</b>									
	NAI	Abr-2023	CSC	1.492,33	0,00	12.400,00	10,00	11.160,00	0,00	7,48
7	<b>Parque EUROPOLIS (28232 )</b>									
	NAD	Abr-2023	CSC	1.730,00	0,00	12.000,00	8,00	11.040,00	0,00	6,38
6	<b>Paseo TREN TALGO, 8 (28290 )</b>									
	NAD	Abr-2023	CSC	4.465,00	2.285,00	25.000,00	10,00	22.500,00	0,00	5,04
5	<b>Via SERV LAS ROZAS, 64 (28231 )</b>									
	NAD	Abr-2023	CSC	8.000,00	8.552,00	60.000,00	8,00	55.200,00	0,00	6,90
4	<b>Calle ROTTERDAM, 6 (28232 )</b>									
	NAD	Abr-2023	CSC	1.050,00	403,00	4.999,00	8,00	4.599,08	0,00	4,38
3	<b>Calle ROTTERDAM, 2 (28232 )</b>									
	NAD	Abr-2023	CSC	1.050,00	0,00	5.000,00	8,00	4.600,00	0,00	4,38
2	<b>Calle ROTTERDAM, 3 (28232 )</b>									
	NAD	Abr-2023	CSC	1.105,00	1.105,00	7.200,00	8,00	6.624,00	0,00	5,99
1	<b>Calle CABO RUFINO LAZARO, 8 (28232 )</b>									
	NAD	Abr-2023	CSC	1.530,00	1.164,00	14.000,00	8,00	12.880,00	0,00	8,42

## BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Naves (Euros/m²)	1.507,71	695,56	929,75	8,42	4,53	6,20

### Observaciones a los testigos:

se aportan testigos del municipio y próximos. En este tramo de la autovía A6 la mayoría se los polígonos industriales están más cerca del uso terciario comercial que el industrial puro. No obstante la rápida transformación que está sufriendo la distribución por el comercio electrónico en busca de grandes parcelas muy bien localizadas como la valorada, hacen converger sus valores.

### Características de la Oferta y Demanda:

Después de la paralización del sector inmobiliario en general y sobre todo del industrial que estalló en el 3T /2011 parece que poco a poco se va reactivando, debido a la ligera mejora de la economía y sobre todo a la financiación al particular y al promotor.

De todas maneras sigue existiendo una amplia oferta en stock que todavía no ha sido consumido

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.

Para los comparables ofertados en venta se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización, un porcentaje medio del 3,00 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

Para los comprables ofertados en renta se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización, un porcentaje medio del 3,00 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

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

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

USO	SUPERFICIE ADOPTADA (m <sup>2</sup> )
TERRENO	9.672,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>9.672,00</b>

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<sub>j</sub>) Importe de los cobros previstos en el momento j (Ingresos)  
 (S<sub>k</sub>) 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

- \* Se plantea una nave ocupando el 40% de la parcela y agotando la edificabilidad
- \* uso industrial/almacén - distribución y se permite un 30% máximo de terciario

### CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

#### FASE 1 / 1

#### PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Usos	Superficie construable
Uso industrial adosada / nido	9.672,00 m <sup>2</sup>



## GESTIÓN URBANÍSTICA Y URBANIZACIÓN

<b>Obras de infraestructura</b>		Terminadas
<b>Coste Pendiente de la Gestión Urbanística</b>		0,00 Euros
<b>Coste Pendiente de las Obras de Infraestructuras</b>		0,00 Euros
	<b>Comienzo:</b>	<b>Fin:</b>
<b>Plazos de la Gestión Urbanística</b> ( a contar desde origen )	0 meses	0 meses
<b>Plazos de las Obras de Infraestructura</b> ( a contar desde origen )	0 meses	0 meses

## CONSTRUCCIÓN

<b>Coste de Construcción <sup>(1)</sup></b> Uso industrial adosada / nido	368,42 Euros/m²
<b>Porcentaje de Otros Gastos necesarios sobre el Coste de Construcción.<sup>(2)</sup></b> (35% Proyecto, 30% Licencia, 35% Resto)	21,00 %

## DESARROLLO

<b>Nº de meses para el pago del proyecto</b> ( a contar desde origen )	7 meses
<b>Nº de meses para la concesión de la licencia</b> ( a contar desde origen )	10 meses
<b>Nº de meses para el comienzo de obra</b> ( a contar desde origen )	11 meses
<b>Duración de la obra en meses</b> ( a contar desde el comienzo de la obra )	8 meses
<b>Pago de las certificaciones mensuales:</b>	A 90 días

## VENTA

<b>Valor Unitario de Venta <sup>(3)</sup></b> Uso industrial adosada / nido	742,49 Euros/m²
<b>Porcentaje de ventas al terminar la obra:</b> Uso industrial adosada / nido	100,00 %
<b>Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:</b> Uso industrial adosada / nido	30,00 %

## FINANCIACIÓN

<b>Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual</b>	6,85 %
<b>Porcentaje de Financiación que dispondrá el promotor</b> (sobre el Valor de Venta) Uso industrial adosada / nido	37,50 %

## COMERCIALIZACIÓN

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

Uso industrial adosada / nido

18 meses

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

Uso industrial adosada / nido

0 meses

## TIPO DE ACTUALIZACIÓN

**Tipo o Tasa de Actualización Anual en ctes, con financiación (4)**

20,85 %

## RESULTADO GLOBAL DEL TERRENO

Rentabilidad Anual en Constantes, Sin Financiación

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

13,66

Rentabilidad Anual en Constantes, Con Financiación

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

20,85

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 períodos. 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	261.906,83	0,00	0,00	261.906,83	-261.906,83	-234.514,45
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	224.491,57	0,00	0,00	224.491,57	-224.491,57	-191.717,23
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,00	299.223,47	299.223,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	299.223,47	247.599,06
13	0,00	299.223,47	299.223,47	0,00	0,00	0,00	1.708,07	1.708,07	297.515,40	242.330,97
14	0,00	299.223,47	299.223,47	0,00	0,00	0,00	3.416,13	3.416,13	295.807,34	237.167,14
15	0,00	299.223,47	299.223,47	0,00	0,00	395.928,69	5.124,20	401.052,90	-101.829,43	-80.364,63
16	0,00	299.223,47	299.223,47	0,00	0,00	395.928,69	6.832,27	402.760,96	-103.537,49	-80.433,22
17	0,00	299.223,47	299.223,47	0,00	0,00	395.928,69	8.540,34	404.469,03	-105.245,56	-80.479,95
18	1.077.204,49	299.223,47	1.376.427,96	0,00	0,00	395.928,69	10.248,40	406.177,10	970.250,86	730.321,45
19	1.077.204,49	299.223,47	1.376.427,96	0,00	261.906,83	395.928,69	11.956,47	669.792,00	706.635,97	523.566,52

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
20	2.333.943,07	299.223,47	2.633.166,54	0,00	0,00	395.928,69	13.664,54	409.593,23	2.223.573,30	1.621.711,86
21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	395.928,69	0,00	395.928,69	-395.928,69	-284.240,09
22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	395.928,69	0,00	395.928,69	-395.928,69	-279.789,52
23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	395.928,69	0,00	395.928,69	-395.928,69	-275.408,64
<b>Total</b>	<b>4.488.352,05</b>	<b>2.693.011,23</b>	<b>7.181.363,28</b>	<b>0,00</b>	<b>748.305,23</b>	<b>3.563.358,24</b>	<b>61.490,42</b>	<b>4.373.153,89</b>	<b>2.808.209,39</b>	<b>2.095.749,27</b>

Total Ingresos = Cobros directos + Crédito

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

Flujos de Caja = Ingresos – Gastos

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

	Tasa Actualiz Con Financ (Cte)	Valor del suelo
Valor terreno ( MRD - Fase 1)	20,85	2.095.749,27 €
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO calculado por el MRD</b>	<b>20,85</b>	<b>2.095.749,27 €</b>
(Teniendo en cuenta, en su caso, los gastos de urbanización y gestión pendientes)		

#### NIVEL: 1

<b>Aprovechamiento Urbanístico:</b>	9.672,00 m²
<b>Aprovechamiento Susceptible de Apropiación</b>	9.672,00 m²
<b>Precios referidos a:</b>	Terreno
<b>Valor Unitario de Mercado:</b>	216,68 Euros/m²
<b>Valor Unitario de Tasación</b>	216,68 Euros/m²
<b>Valor de Tasación</b>	2.095.749,27 Euros

#### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual	<b>2.095.749,27 Euros</b>
----------------	---------------------------

#### 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 el uso **uso industrial adosada / nido**, 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 Las matas (las rozas 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
Uso industrial adosada / nido	MBC-2 700	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.2 FABRICACION EN VARIAS PLANTAS	5	0,60
USO	GASTOS QUE INCLUYE EL MBC %	AÑO CSCI(*)/ PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. C.CONSTRUCCIÓN (Mº FOMENTO)	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)		
Uso industrial adosada / nido	14,00	2022	1,0000	<b>368,42</b>		

## (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
Uso industrial adosada / nido	21,00 %	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
Uso industrial adosada / nido	Actualización - Mercado de alquileres

### 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.

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

### Método de actualización ( ART 28)

El método de actualización (art.28) obtiene el valor unitario de venta por actualización de rentas de mercado de alquileres en zonas homogéneas, ponderadas en función de sus características y ubicación según lo reflejado en el artículo 28 de la Orden Eco.

Se adjunta en la documentación de este informe la justificación del valor unitario de mercado obtenido por actualización de rentas con mercado de alquileres.

USO	Método para valor unitario	Valor unitario medio venta €/m²
Uso industrial adosada / nido	Actualización - Mercado de alquileres	742,49

### 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
Uso industrial adosada / nido	Actualización - Mercado de alquileres	742,49		742,49

(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
Uso industrial adosada / nido	18,00		21,75	
<b>Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación Ponderada ( P )</b>	18,00	<b>19,66</b>	21,75	<b>19,66</b>

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
<b>Tipo Libre de Riesgo (%)</b>			
Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA (media) (d)	-0,25	-0,21	-0,17
<b>IPC medio (%)</b>	4,80	<b>5,10</b>	5,40

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	GLOBAL
	%Adopt	%Adopt
Uso industrial adosada / nido	6,85 %	
<b>Tipo de Crédito Nominal Anual Global</b>	6,85 %	6,85

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	GLOBAL
	%Adopt	%Adopt
Uso industrial adosada / nido	37,50	
<b>Porcentaje de Financiación Global Ponderado</b>	37,50	37,50

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
<b>Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación (P)</b>	19,66	19,66
<b>Tipo Libre de Riesgo (d)</b> Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA media	-0,21	-0,21
<b>Tipo Nominal Sin Financiación (Tsfn)</b> (Tsfn = P+d) Rentabilidad Nominal Sin Financiación	19,45	19,45
<b>IPC (medio)</b>	5,10	5,10
<b>Tipo en Constantes, Sin Financiación (Tsfc)</b> $Tsfc = ((1+Tsfn/100)/(1+IPC/100)-1)*100$ Rentabilidad en Constantes, Sin Financiación	13,66	13,66
<b>Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual (i)</b>	6,85	6,85
<b>% Financiación Ponderado (f)</b>	37,50	37,50
<b>Tipo Nominal, Con Financiación (Tcfn)</b> $Tcfn = Tsfn+(f/100-f)*(Tsfn-i)$ Rentabilidad Nominal Con Financiación	27,01	27,01
<b>Tipo en Constantes, Con Financiación (Tcfc)</b> $Tcfc = ((1+(Tcfn/100))/((1+IPC/100))-1)*100$ Rentabilidad Anual en Constantes Con Financiación	20,85	20,85



## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**2.095.749,27 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:

\* Se deberá corregir la superficie catastral.

#### ADVERTENCIAS:

Para la finca : 42623 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.

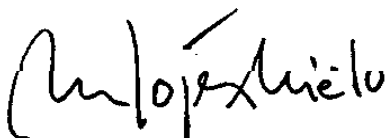
Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

\* Se desconoce porque existe diferencia de la superficie registral (parcela resultante de la compensación inscrita) y la catastral de reciente medición

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 1.990.961,00 Euros y 2.190.036,00 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.

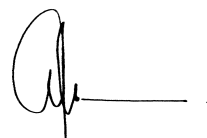


**TASACIONES INMOBILIARIAS,  
S.A.U.**



Fdo.: MANUEL LOPEZ NIETO

ARQUITECTO



Fdo.: Pedro. Soria Casado

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

Este informe consta de 26 páginas numeradas de la 1 a la 26

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
Ver Observaciones	Tasador:	MANUEL LOPEZ NIETO	
	Titulación:	ARQUITECTO	
	Fecha Visita al inmueble:	26-04-2023	
	Fecha Emisión del informe:	27-04-2023	Fecha de caducidad del informe 26-04-2024

## 12.- OBSERVACIONES

\* Se valora la parcela resultante PI de sector XV-8 TALGO.

Aprobación Definitiva MPPGOU 09/03/2000

Aprobación Definitiva P. Reparcelacion 25/09/2001

Aprobación Definitiva Modificación ED 19/09/2001

\* Se desconoce porque existe diferencia de superficie catastral con la del ED inscrita en el registro actual. Se debería resolver esta diferencia con el catastro

\* La denominación de la parcela en el registro y en el plano de reparcelacion es "parcela I", si bien en el ED 23/08/2001 se describe como P3 manteniendo el resto de parametros igual

\* En la consulta con los servicios técnicos municipales, se confirma la posibilidad de hacer un unico edificio con división horizontal y/o la parcelación en parcelas (3) que cumplan las condiciones de segregación (parcela minima 2000m<sup>2</sup>s, frente min 20ml)

Se plantea una nave ocupando el 40% de la parcela con una edificabilidad comercializable hoy (uso industrial/almacén y principalmente distribución) con la ocupacion máxima en planta baja más una primera planta y 50% planta 2ª

La edificabilidad es 1,00m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s .

\*\*\* El coef 1,2m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s y la ocupacion del 60% se aplica exclusivamente para uso publico

\*\*\* Se valora teniendo en cuenta el MÉTODO de ACTUALIZACION DE RENTAS obtenido en la hipótesis del inmueble a desarrllar sobre el terreno

-----  
REVISAR texto con el INF de APOYO VISADO

Para el cálculo del valor por actualización se adopta una Tasa del 6,8500 %, adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atiende, en particular, a su volumen, grado de liquidez, tipología del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento y al riesgo previsible en la obtención de rentas.

Se ha estimado una renta inicial de 5,25 €/m<sup>2</sup>, renta de contrato.

Se ha estimado que se acometerá una obra de acondicionamiento sobre el inmueble para mantenimiento del uso en óptimas condiciones de servicio en el año 1 y en el 15.

Se han considerado unos Gastos constantes NO recuperables imputables a la propiedad, durante el resto de la vida útil estimada, de 0,10 Euros/m<sup>2</sup>c.mes.

## 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
<b>Responsable del tratamiento</b>	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.
<b>Finalidad del tratamiento</b>	Prestar el servicio de tasación solicitado.
<b>Legitimación del tratamiento</b>	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
<b>Destinatarios (cesiones y transferencias)</b>	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.
<b>Derechos de las personas interesadas</b>	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
<b>Información adicional</b>	<a href="https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/">Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/</a>

## 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: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)



General



General



General



General



## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)



General



General



General



General

## FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)



General



General



General



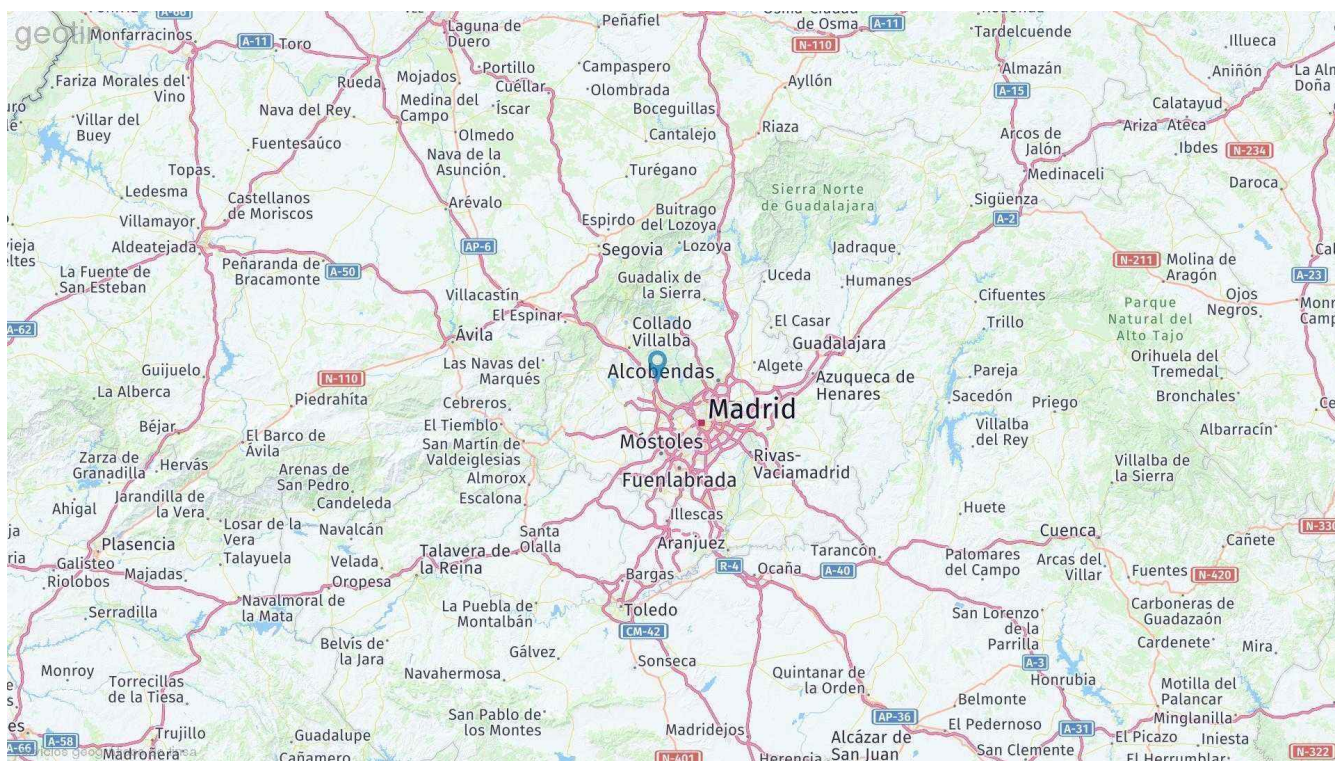
General



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

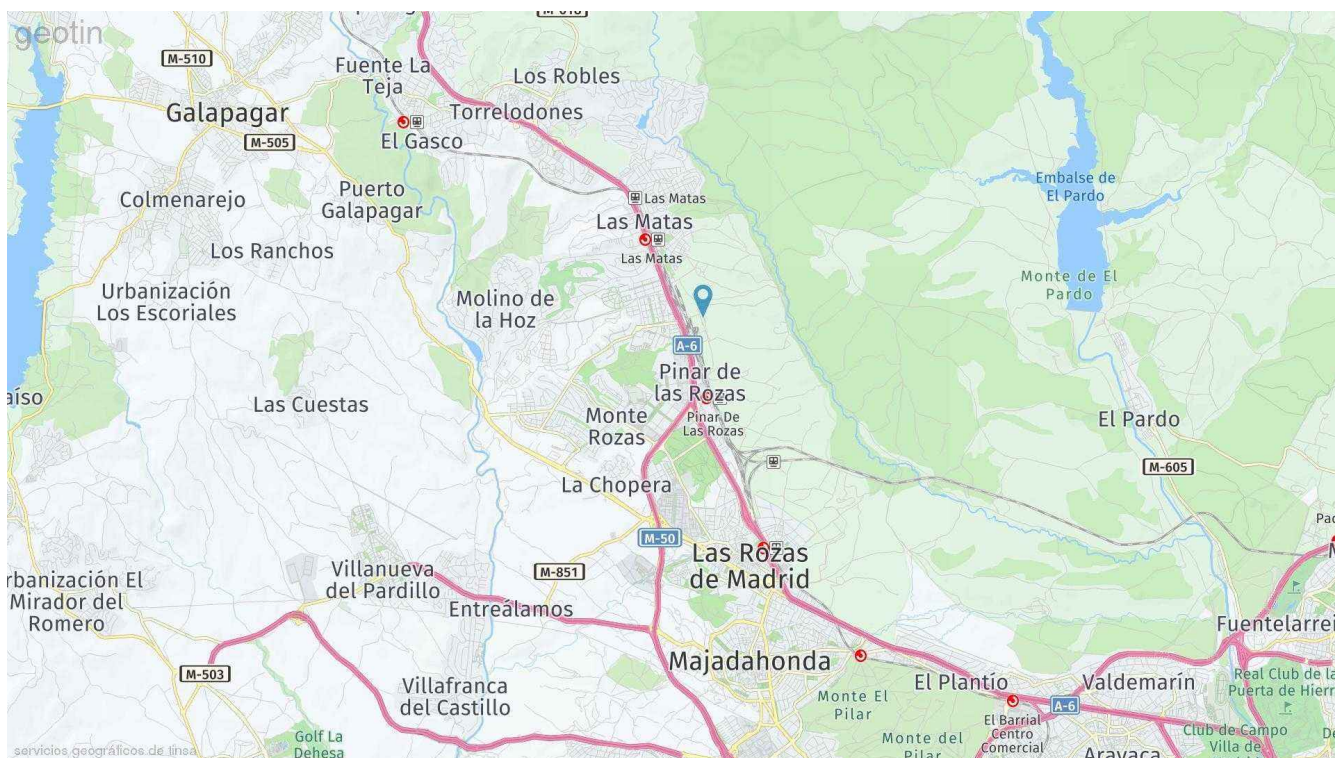


Provincia

## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)



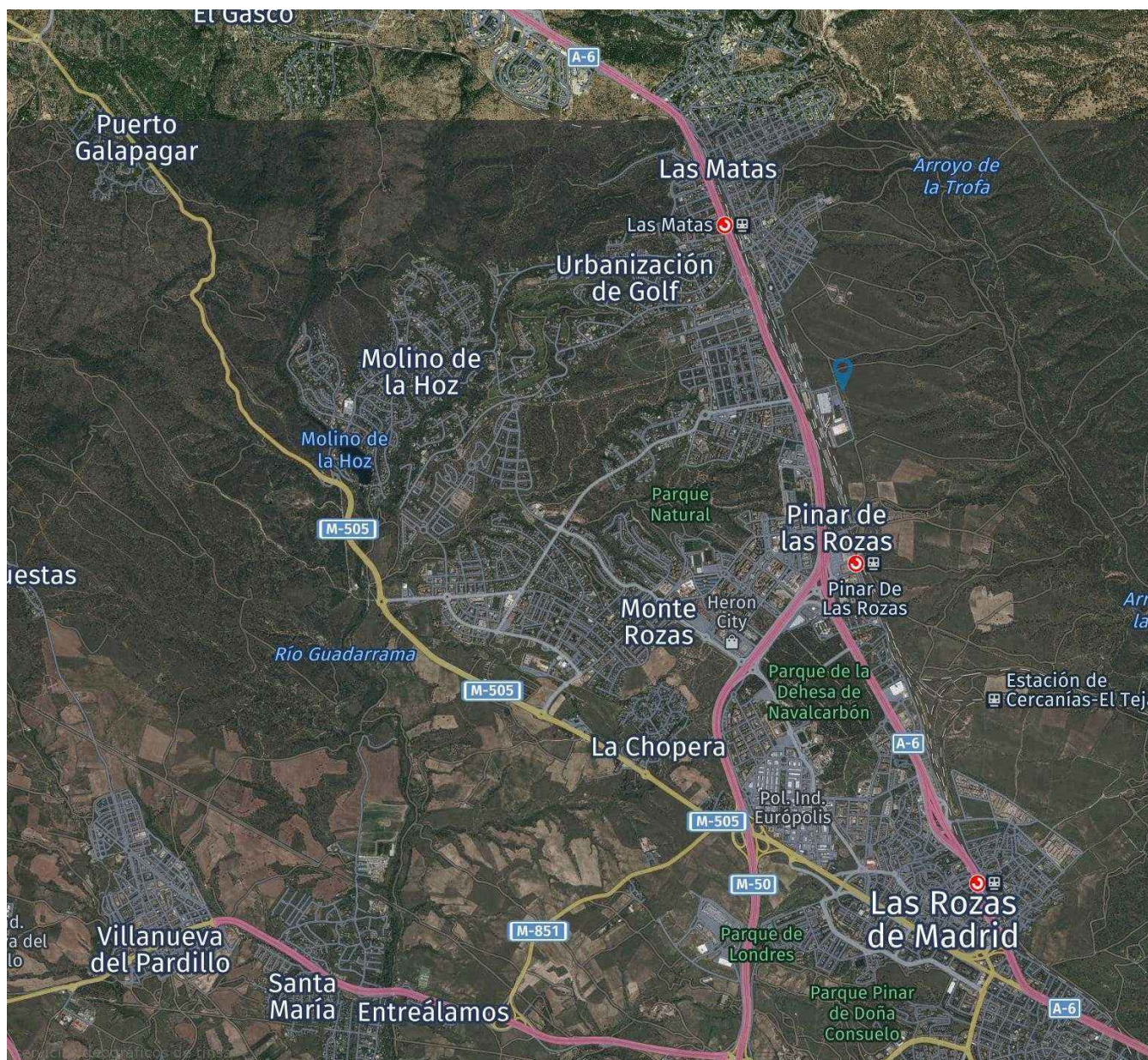
Municipio



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)



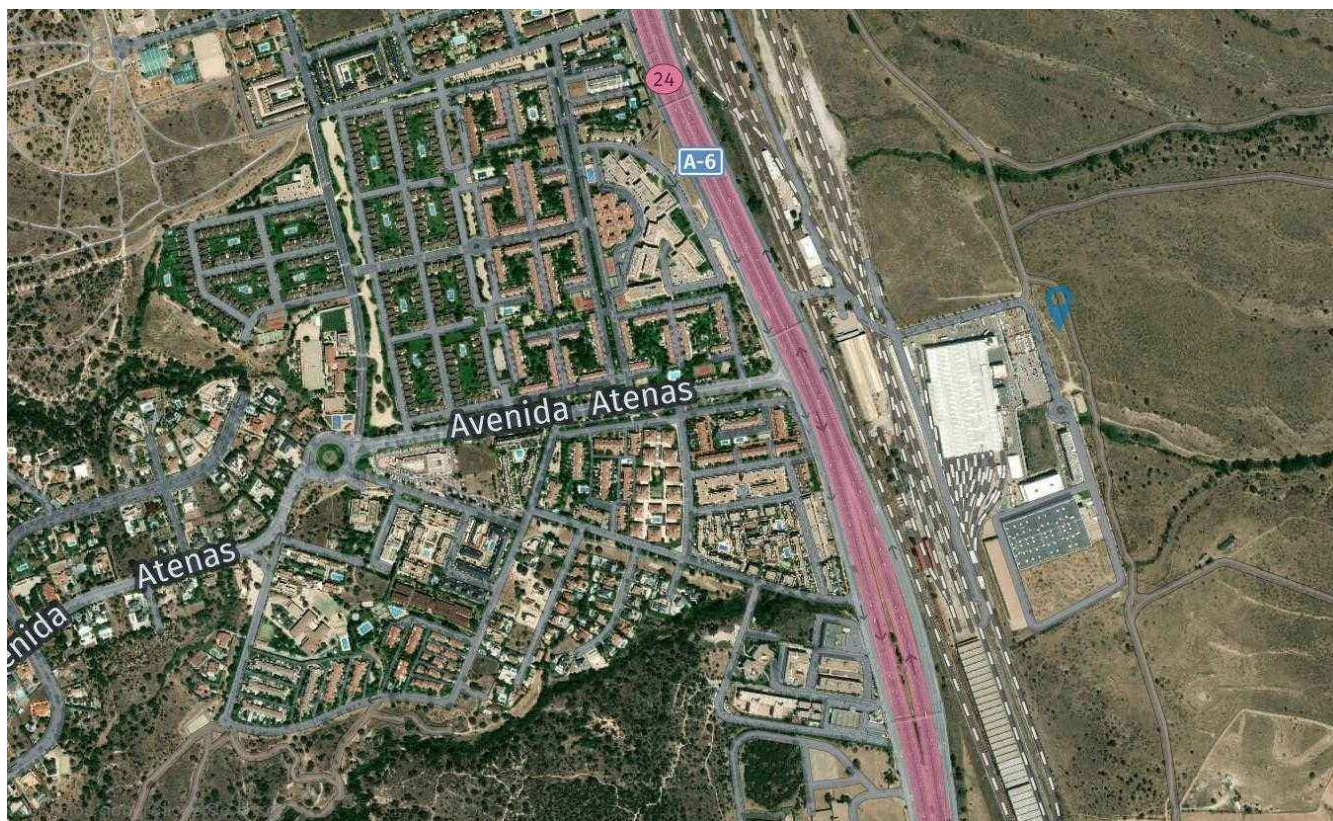
Detalle



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

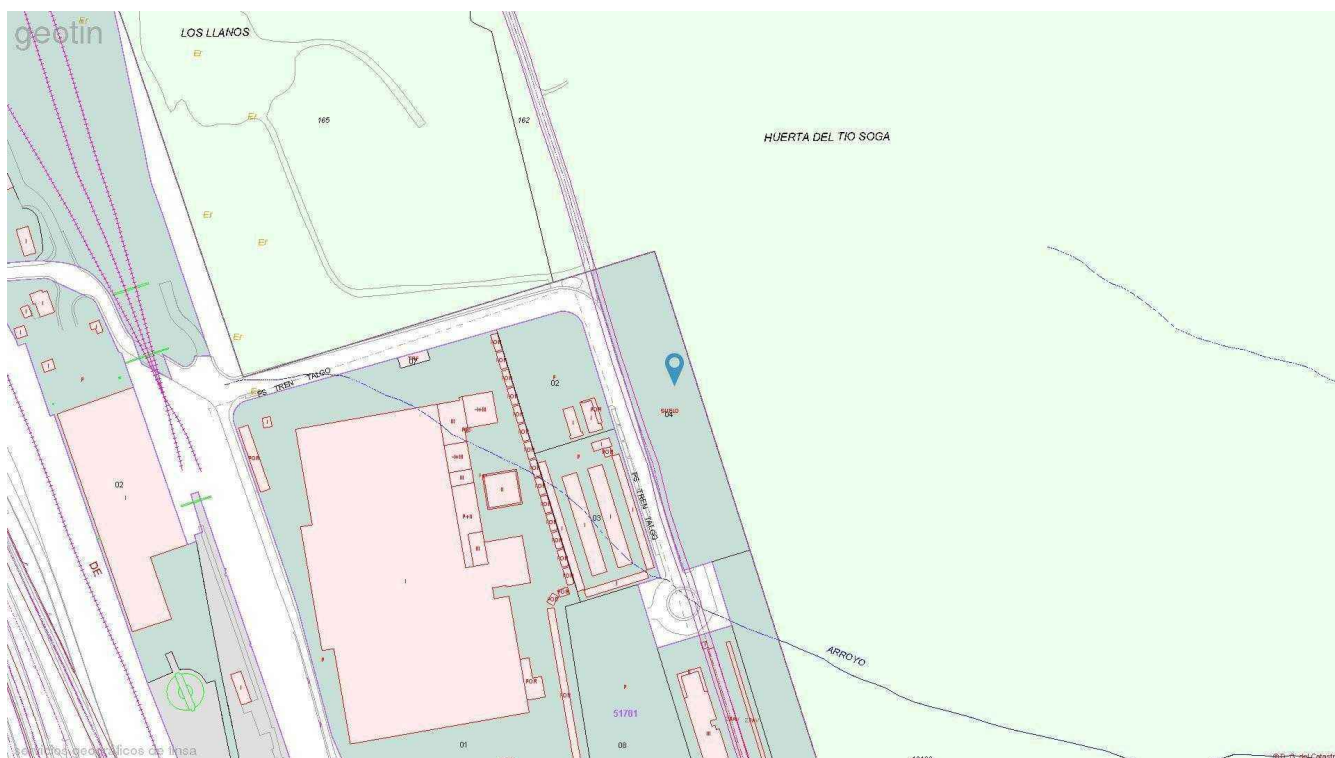


Detalle

## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

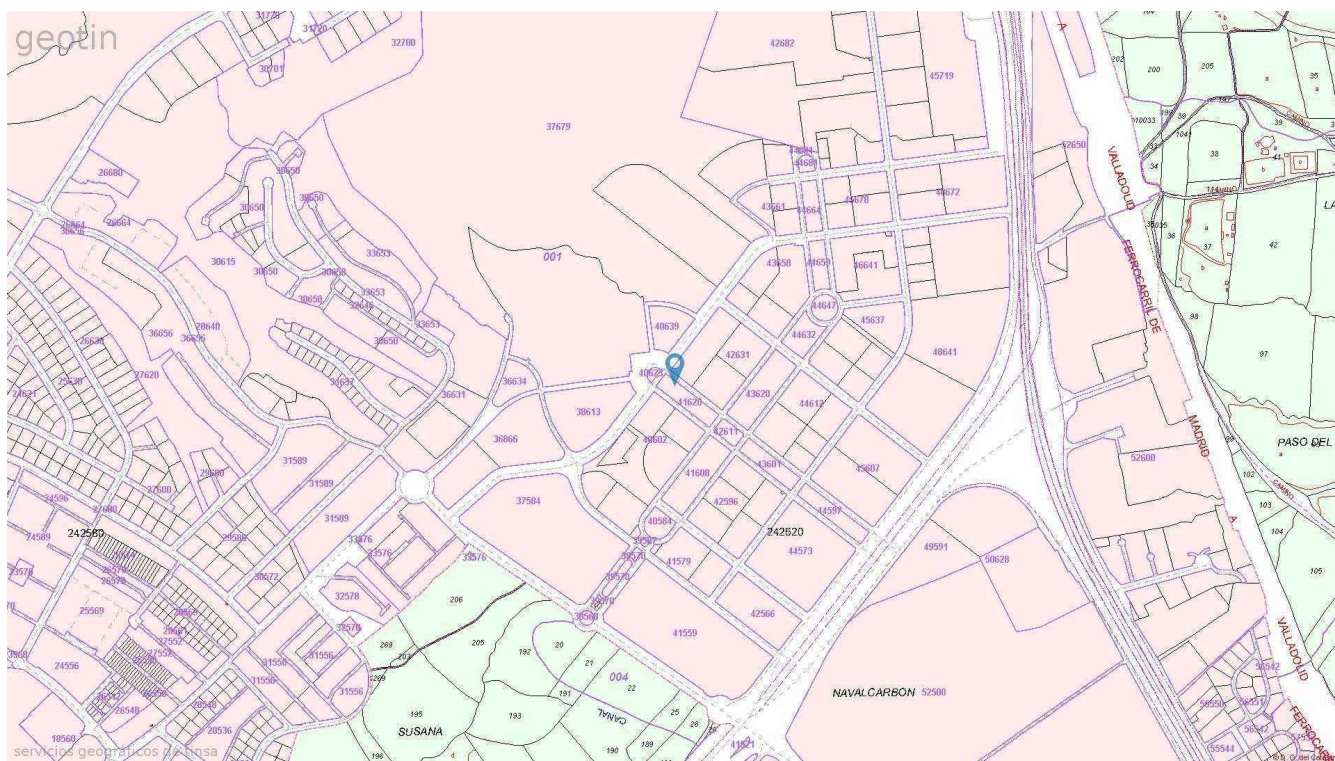


Detalle



## PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)



Detalle

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

**MANUEL ANTONIO HERNANDEZ MANCHA**

Registrador de la Propiedad de LAS ROZAS 1  
 Navarra, 6 - ROZAS DE MADRID (LAS)  
 tlfno: 0034 91 6361236

correspondiente a la solicitud formulada por

**IVIMA**

con DNI/CIF: Q2840001H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F03ZT24P9

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
 CSV: 9211800103972459  
 Huella: a92625f9-96afc530-3c3adc15-504f5634-ee207b2e-fcc5e11f-98b91d58-15f36d57

Nota simple registral



10/29

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

#### REGISTRO DE LA PROPIEDAD

LAS ROZAS DE MADRID Nº 1

C/ Navarra, 6 - Esc. B - 1º Cp: 28231

Teléfono: 91 636 1236 Fax: 91 637 1993

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

FINCA DE LAS ROZAS DE MADRID Nº: 42623 IDUFIR: 28120000464186

FINCA NO COORDINADA CON CATASTRO

#### DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Parcela I.- Parcela de terreno en término municipal de Las Rozas de Madrid, resultante del Proyecto de Compensación de la U.E. XV-8 "TALGO" del P.G.O.U.. con una superficie de nueve mil seiscientos setenta y dos metros cuadrados. Linda: al Noreste, en línea recta de doscientos metros cinco centímetros, con finca registral número 41.190; al Noroeste, en línea recta de cuarenta y ocho metros treinta y seis centímetros, con la finca registral número 1.594; al Sureste, en línea recta de dos tramos de veintinueve metros catorce centímetros, con la parcela resultante número III y de diecinueve metros veintiún centímetros, con la parcela resultante número I y al Suroeste, en línea recta de doscientos metros ocho centímetros, con la parcela resultante número II. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: once mil seis cientos seis metros cuarenta decímetros cuadrados. USO: Industrial. CUOTA DE PARTICIPACION: Exenta. CARGA FINANCIERA: Exenta.-

#### TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID	Q2840001H	2772	779	216	1
------------------------------------	-----------	------	-----	-----	---

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compensacion urbanística. Escritura Pública de fecha 3 de Octubre de 2000, otorgada en Madrid, por Don/Doña Miguel Ruiz-Gallardón García-Rasilla

TITULO: Adquirida por ADJUDICACION EN COMPENSACION URBANISTICA, según escritura de constitución de la Junta de Compensación, a la que se acompaña una certificación expedida en Las Rozas de Madrid, el 12 de Noviembre de 2001, por el Secretario de dicho Ayuntamiento.

#### CARGAS

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9211800103972459  
Huella: a92625f9-96afc530-3c3adc15-504f5634-ee207b2e-fcc5e11f-98b91d58-15f36d57

Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

NO hay cargas registradas

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 VEINTITRÉS DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, antes de la apertura del diario.

#### ADVERTENCIAS

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

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

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

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

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

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

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

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD):

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9211800103972459  
Huella: a92625f9-96afc530-3c3adc15-504f5634-ee207b2e-fcc5e11f-98b91d58-15f36d57

Nota simple registral

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)



### INFORMACIÓN REGISTRAL

[www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

### ADVERTENCIAS

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

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

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

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



<http://www.registradores.org>

Pág. 4


La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
 CSV: 9211800103972459  
 Huella: a92625f9-96afc530-3c3adc15-504f5634-ee207b2e-fcc5e11f-98b91d58-15f36d57

Nota simple registral



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5178104VK2857N0001GS

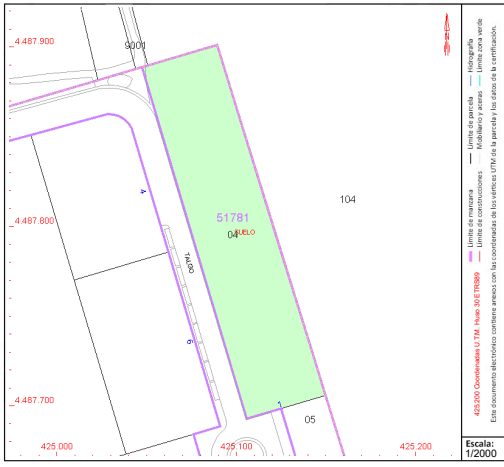
#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 PS TREN TALGO 1 Suelo  
 28290 LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)

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

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 9.125 m2  
**Participación del inmueble:** 100.00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo , 30 de Abril de 2023

Ficha catastral (virtual)

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

### DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.-

La parcela I es propiedad del IVIMA, ha sido obtenida en el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución XV-8 del vigente PGOU de Las Rozas de Madrid, mediante la aprobación de un Proyecto de Compensación.

Según la cédula urbanística del Proyecto de Compensación aprobado dicha parcela cuenta con una superficie de 9.672m<sup>2</sup>, y linda:

Noreste: en línea recta de 200,05m con finca registral nº 1.594I.  
 Noroeste en línea recta de 48,36m con finca registral nº 1.594.  
 Sureste: en línea recta de dos tramos de 29,14m con parcela III y de 19,21m con parcela II.  
 Suroeste: en línea recta de 200,08m con parcela II.

### PLANEAMIENTO VIGENTE.-

El Planeamiento Urbanístico del municipio de Las Rozas de Madrid, está actualmente regulado por el documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en Diciembre de 1994, publicado en el BOCM de fecha 21 de ese mismo mes y año.

La parcela de referencia está incluida en la UE. XV-8, ámbito para el que han sido aprobados los documentos de Modificación Puntual de Plan General, Estudio de Detalle, Modificación del Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

Según lo informado por el Servicio de Obras Públicas, las obras de urbanización se encuentran actualmente finalizadas y en funcionamiento, contando la parcela con todos los servicios urbanísticos para ser considerada solar.

Por tanto, los terrenos donde se encuentra la parcela de referencia tienen actualmente la consideración de **Suelo Urbano Consolidado**. Por otro lado cuentan en el planeamiento vigente con la calificación de **Industrial, Ordenanza Zonal 5, grado 1º**.

En este tipo de suelo serán de aplicación las determinaciones contenidas en la Modificación Puntual del PGOU, en la ordenanza 5 y en el correspondiente Proyecto de Compensación, entre otras las siguientes:

Uso Característico:	Industrial y almacenamiento.
Usos Compatibles (30%):	Terciario.
Tipología:	Edificio exento
Parcela mínima :	2.000 m <sup>2</sup>
Frente mín. parcela:	20m.
Retranqueos: Linderos:	5m
Alineación:	7m
Ocupación máx.:	40%
Altura máxima:	3 plantas, 15m.
Edificabilidad máx.:	1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .

Asimismo en el planeamiento vigente se especifica que en el caso en que la edificación se destine a usos de utilidad pública se podrán emplear los parámetros de la ordenanza 5.2º, es decir la edificabilidad de 1,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y ocupación de 60%.



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

### CONDICIONES PARTICULARES DE A ORDENANZA ZONAL 5: INDUSTRIAL

#### **Art. 10.5.1. Ámbito de aplicación.**

Corresponde a la tipología de edificación exenta ó agrupada, destinada a albergar usos industriales y de almacenaje en cualquiera de sus categorías. Su ámbito de aplicación viene reflejado en los planos nº.3 "Calificación y Regulación del Suelo" y nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en los que se identifica con el código 5.

#### **Art. 10.5.2. División en grados.**

Las condiciones de parcela y edificación se regulan mediante la división de la zona en tres grados cuyos ámbitos respectivos figuran delimitados en los planos nº 3 " Calificación y Regulación del Suelo" y nº 5 " Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes", en los que se identifican con los códigos 1º, 2º y 3º, respectivamente.

#### **Epígrafe 1. Condiciones de parcela.**

##### **Art. 10.5.3. Tamaño de parcela.**

La parcela mínima edificable tendrá una superficie igual o mayor que la asignada en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 5. INDUSTRIAL", según el grado a que esté afecta.

##### **Art. 10.5.4. Frente de parcela.**

El frente de la parcela edificable tendrá una longitud igual ó mayor que la asignada en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 5. INDUSTRIAL", según el grado a que esté afecta.

##### **Art. 10.5.5. Alineaciones y rasantes.**

Son las definidas en el plano nº 5 "Ordenación del Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes".

#### **Epígrafe 2. Condiciones de la edificación.**

##### **Art. 10.5.6. Retranqueos.**

Los retranqueos de la edificación a la alineación oficial a los demás linderos de la parcela, tendrán una longitud, medida perpendicularmente al lindero correspondiente, igual ó mayor que la asignada en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 5. INDUSTRIAL ", según el grado a que esté afecta.

##### **Art. 10.5.7. Ocupación de la parcela por la edificación.**

La parcela podrá ocuparse por edificación en la proporción máxima indicada en el cuadro "ORDENANZA ZONAL 5. INDUSTRIAL", según el grado a que esté afecta.

01/14

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

ORDENANZA ZONAL 5 - INDUSTRIAL							
		GRADOS					
		1º		2º		3º	
TIPOLOGIA		Edificio Exento		Edificio Exento o Agrupado		Edificio agrupado en hilera	
PARCELA MÍNIMA (m2)		2.000		1.200		500	
RETRANQUEOS (m)		5	7	LINDEROS 3	7	5	5
A LINDEROS	A ALINEACIÓN			FONDO 5			
OCUPACIÓN(%)		40		60		70	
ALTURA MÁXIMA		3	15	3	15	2	9
Nº DE PLANTAS	METROS						
FRENTE MÍNIMO (m)		20		18		12	
EDIFICABILIDAD (M2/M2)		1		1,2		1,5	

### CONDICIONES DE USO

#### USO CARACTERÍSTICO

**INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO** en sus categorías\* 1ª y 2ª

\*Categorías del Uso Industrial y Almacenamiento:

1ª Compatible con uso residencial.

2ª Molestas para el uso residencial.

3ª Si la ejecución de las medidas correctoras pertinentes permitiesen incluir el uso en las categorías 1ª o 2ª.

#### USOS COMPATIBLES

**TERCIARIO.** Oficinas, comercio mayorista en grado 1º, áreas de exposición y salas de reunión en una proporción máxima del 20% de la edificabilidad y adscritos al uso principal.

#### DOTACIONAL EN TODAS SUS CATEGORÍAS

**RESIDENCIAL.** Se permite una vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación sólo en las mayores de 2.000 m2 de edificación.

**USOS INCOMPATIBLES.** Los restantes no indicados.

2014-01

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

**SOLICITANTE:** AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

**SITUACIÓN:** Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)


Ayuntamiento de  
**Las Rozas**  
Concejalía de Ordenación del  
Territorio, Infraestructuras y Obras

<b>SECTOR/ U.E. : XV-8</b> <b>" EL GARZO "</b>	<b>PROMOTOR: PATENTES TALGO,S.A.</b> <b>Segipsa, Sociedad Estatal ( Gerente )</b> <b>c/. Los Madrazo, 36-38 28014 Madrid.91/5321015</b>
<b>ESTATUTOS Y BASES</b>	<b>Aprobación inicial:</b> Comisión Gobierno 03.04.00 <b>Información pública:</b> BOCM 04.05.00 <b>Aprobación definitiva:</b> Comisión Gobierno 12.06.00 <b>BOCM : 23.06.00</b>
<b>CONSTITUCIÓN JUNTA</b> <b>REGISTRO DE ENTIDADES</b>	Escritura aprobada en C. Gobierno el 28.11.00.Inscri- ta en el Registro 8.03.01,folio 58,libro 27, nº 857.
<b>PROYECTO DE</b> <b>COMPENSACIÓN</b> (*)Acuerdo C.Gobierno 20.11.01 remisión al Registrador de la Pro- piedad.	<b>Aprobación inicial:</b> Decreto Alcaldía 03.08.01 <b>Información pública:</b> sin publicaciones (condicionado al Estudio de Detalle ) <b>Aprobación definitiva:</b> Comisión Gobierno 25.09.01 Certificación Registro Propiedad.(*)
<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>  <b>MODIFICACIÓN E. D.</b>	<b>Aprobación inicial:</b> Decreto Alcaldía 14.06.00 <b>Información pública:</b> BOCM 23.06.00 D.24.06.00 <b>Aprobación definitiva:</b> Pleno 25.10.00 <b>BOCM :29.11.00</b> <b>Aprobación inicial:</b> Decreto Alcaldía 03.08.01 <b>Información pública:</b> BOCM 09.08.01D.09.08.01 <b>Aprobación Definitiva:</b> Pleno 19.09.01 <b>BOCM : 24.09.01</b>
<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL</b>	<b>Aprobación inicial:</b> Pleno 26.07.99 <b>Información pública:</b> BOCM26.08.99 D.13.08.99 <b>Aprobación provisional:</b> Pleno 03.03.00 <b>Aprobación definitiva:</b> C.Urbanismo CAM 09.03.00 <b>BOCM : 03.04.00</b> <b>Condic. Aprob. Def. :</b> Decreto Alcaldía 12.06.00 y <b>Pleno 25.10.00</b>
<b>CONVENIO</b>	<b>Aprobación inicial:</b> Pleno 07.09.99 <b>Información pública:</b> BOCM 22.10.99 <b>Aprobación provisional:</b> Pleno 03.03.00 <b>Aprobación definitiva:</b> Com.Urb.CAM 09.03.00
*Proyecto Urbanización definit.aprobado Com. Gobierno 25.07.01 BOCM21.08.01 * Estudio de Impacto Ambiental tramitado por la CAM-Resolución 05.10.99	

Planeamiento



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO				
NOMBRE: "TALGO"			CODIGO: UE XV-8	
PARAMETROS DE ORDENACIÓN				
CLAVE DE ORDENANZA(*)	SUPERFICIE SUELO (m2)	USO CARACTERÍSTICO(**)	EDIFICABILIDAD EN PARCELA NETA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
5.1*		Industrial	1	
TOTALES	S=175001.50 M2			
SUELOS DE CESIÓN GRATUITA				
RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS (***)				
Espacios Libres Equipamiento Viario				13.364M2
Infraestructuras				
PARCELAS LUCRATIVAS				161.637 M
Total Cesiones				13.364 M2
REPARTO DEL APROVECHAMIENTO				
AREA DE REPARTO EN QUE QUEDA INCLUIDA LA UD. DE EJECUCIÓN: ARXV-8		APROVECHAMIENTO TIPO AT=1		APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE 90 %
CONDICIONES DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN				
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación (1)		INICIATIVA: Privada		PROGRAMACIÓN: 1er.Cuatrenio
ACTOS DE DESARROLLO DE LA U.E. (2)		DERECHOS QUE SE ADQUIEREN		PLAZOS (Cuentan desde entrada En vigor de la Modificación Puntual)
DE ORDENACIÓN:		A urbanizar		2 años (APROBACIÓN)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Proyecto de Compensación</li> <li>Estudio de Detalle</li> <li>Proyecto de Urbanización (3)</li> </ul>		Al aprovechamiento Urbanístico		3 años (INSCRIPCIÓN)
DE REPARTO: Convenio		A edificar		3 años (RECEPCIÓN ROVISIONAL)
DE URBANIZACIÓN: Ejecución de Obras				4 años (SOLICITUD)
OBSERVACIONES:				
<p>(*) Para edificaciones destinadas a uso público se podrá aplicar los parámetros previstos para el grado 2º de la ordenanza 5.</p> <p>(**) - Usos compatibles: Terciario</p> <p>- Usos prohibidos: Residencial</p> <p>(***) Las reservas de dotaciones públicas locales serán las establecidas por el Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales.</p> <p>(1) Deberá tenerse en cuenta, en todo lo que no contradiga a lo establecido en el planeamiento vigente, el convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento y el promotor el 5 de mayo de 1.999</p> <p>(2) Asimismo deberán tenerse en cuenta las limitaciones establecidas por el informe del Patronato de la Cuenca Alta del Manzanares de 19 de Noviembre de 1999:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Máximo 3 alturas en la construcción</li> <li>Garantía en la depuración de aguas hasta un nivel secundario</li> <li>Salvaguarda de la vegetación existente.</li> </ul> <p>(3) El Proyecto de Urbanización conlleva la carga de la ejecución de las obras de acceso ( ver Anexo Ficha)</p>				

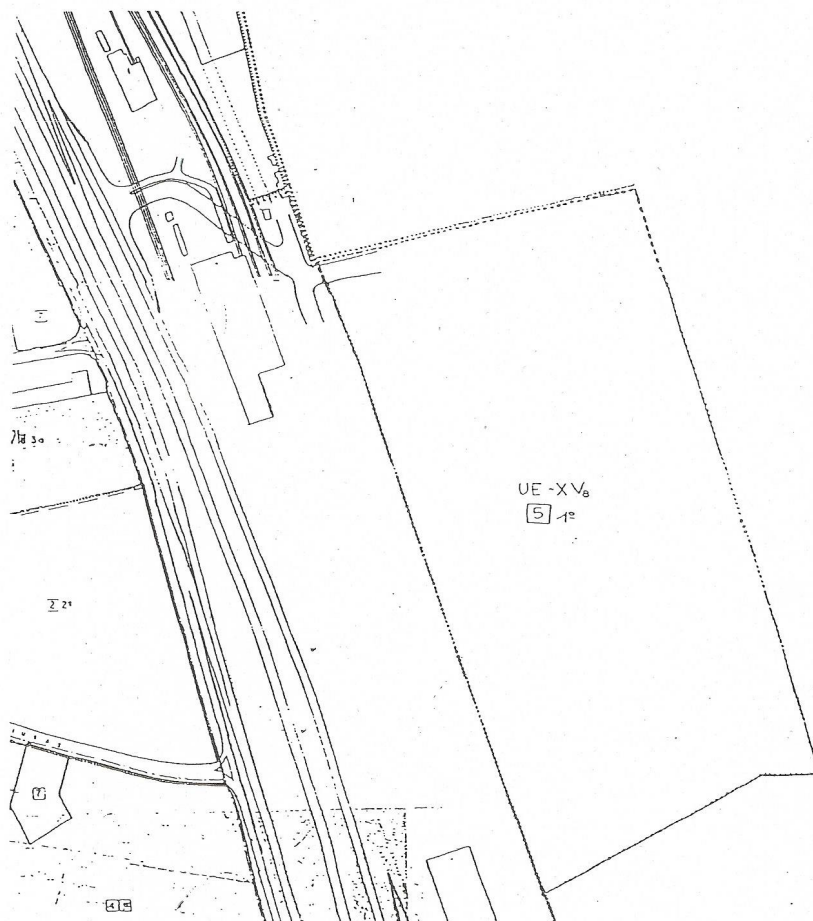
Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

PLANO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

ESCALA: 1/5.000




OBSERVACIONES:

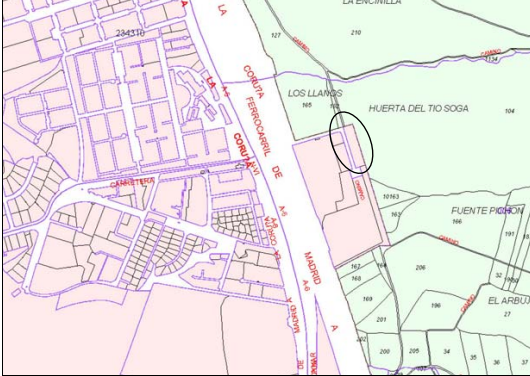
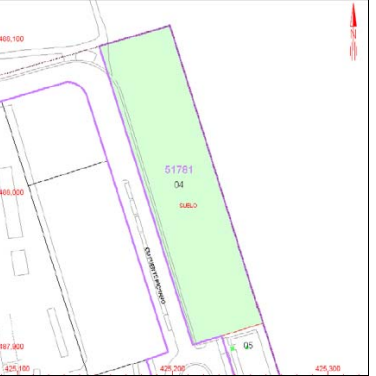
Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

**SOLICITANTE:** AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
**SITUACIÓN:** Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

 <p>Agencia de Vivienda Social          CONSEJERÍA DE TRANSPORTES,          VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS  <b>Comunidad de Madrid</b></p>	<b>PARCELA I</b>
<b>UE XV-8 “TALGO” DEL P.G.O.U. DE LAS ROZAS DE MADRID</b>	

<p><b>LOCALIZACIÓN</b></p> 	<p><b>DELIMITACIÓN</b></p> 
---	--

**DESCRIPCIÓN:**  
**PARCELA I**  
 Situada en la C/ Fuente Pichano nº1, en el término municipal de Las Rozas de Madrid.  
 Parcela urbana, con una superficie total de 9.672 metros cuadrados y un perímetro de 496,84 metros, localizada en la U.E. XV-8 Talgo del P.G.O.U.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE LAS ROZAS MADRID**  
 FINCA: 42.623

**LINDEROS:**  
 Noreste, en línea recta de 200,05 m de longitud, con la FINCA REGISTRAL Nº 41.190, “Polígono 6 Parcela 104”.  
 Noroeste, en línea recta de 48,36 m de longitud, con la FINCA REGISTRAL Nº 1.594.  
 Sureste, en línea recta de dos tramos de 29,14 m de longitud con la Parcela III, con dirección C/ Fuente Pichano nº3, y de 19,21 m con la C/ Fuente Pichano.  
 Suroeste, en línea recta de 200,08 m de longitud con la C/ Fuente Pichano.

**CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA I:**

USOS CARACTERÍSTICO:	INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO EN CATEGORÍAS 1ª Y 2ª
USOS COMPATIBLES: (20%)	TERCIARIO: Oficina, comercio, mayorista en grado 1º, áreas de exposiciones y salas de reunión, adscritos al uso principal. DOTACIONAL: En todas las categorías. RESIDENCIAL: Vivienda de guarda y custodia.
ORDENANZA ZONAL	5 INDUSTRIAL
SUPERFICIE DE LA PARCELA	9.672 m²
EDIFICABILIDAD	11.606 m²
EDIFICABILIDAD USO CARACTERÍSTICO	11.606 m² (1 m²/ m² para usos privados, 1,2 m²/ m² para usos públicos)

**PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL**

ENERO 2017

Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES: Unidad de Ejecución XV-8							
EDIFICABILIDAD MÁXIMOS FICHA URBANISTICA							
Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superf. no lucrativa	A.Tipo (S,1*)	A.Tipo total (S,1*)	90% A.S.A.	10% Cesión	
XV-8	175.001,77	33.811,00	1	141.190	127.071	14.119,0	
EDIFICABILIDAD ESTUDIO DETALLE							
	Propiedad	Superficies Suelo (m <sup>2</sup> )	Norma Zonal (*)	Ocupación %	Ocupación (m <sup>2</sup> )	E. Máxima (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	E. Máxima (m <sup>2</sup> c)
Parcela 1	PATENTES TALGO	58.299,00	5-1/2*	40% / 60%	23.320/34.979	0,72	41.719,8
Parcela 2	SEGIPSA	61.454,00	5-1/2*	40% / 60%	24.582/36.872	1,20	73.744,8
Parcela 3	IVIMA	9.672,00	5-1/2*	40% / 60%	3.869/5.803	1,20	11.606,4
Parcela 4	AYUNTAMIENTO	11.765,00	5-1/2*	40% / 60%	4.706/7.059	1,20	14.119,0
Parcela 5	Equipamientos	7.000,00				0,80	5.600,0
	Viarío	9.311,00					
	Espacio libre público	17.500,00					
Total =		175.001,00					146.790

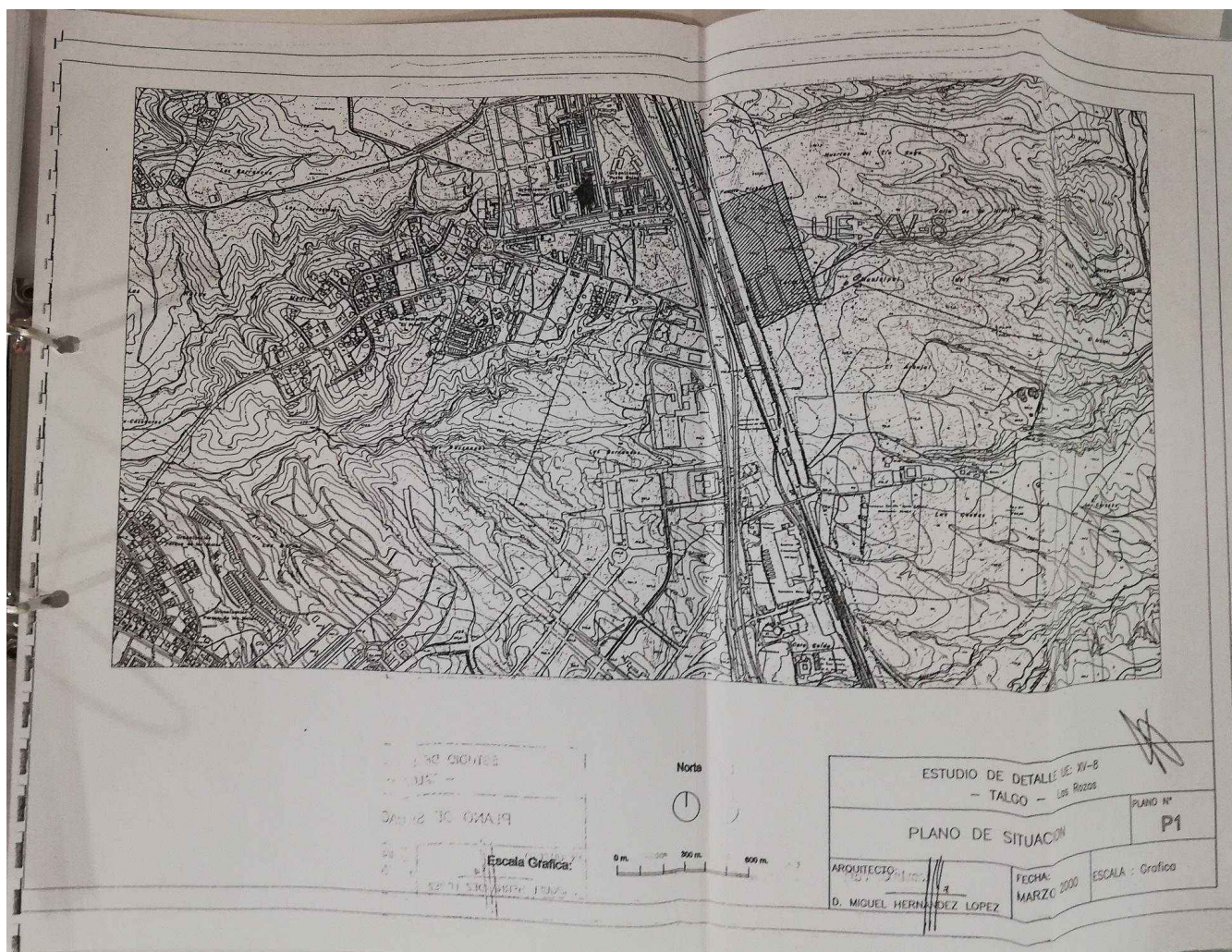
(\*) La ordenanza 5-2\* solo podrá ser empleada cuando se destine la edificación a usos de utilidad pública.  
 En ningún caso la Edificabilidad superará la establecida en la Modificación Puntual E = 1m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Planeamiento



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

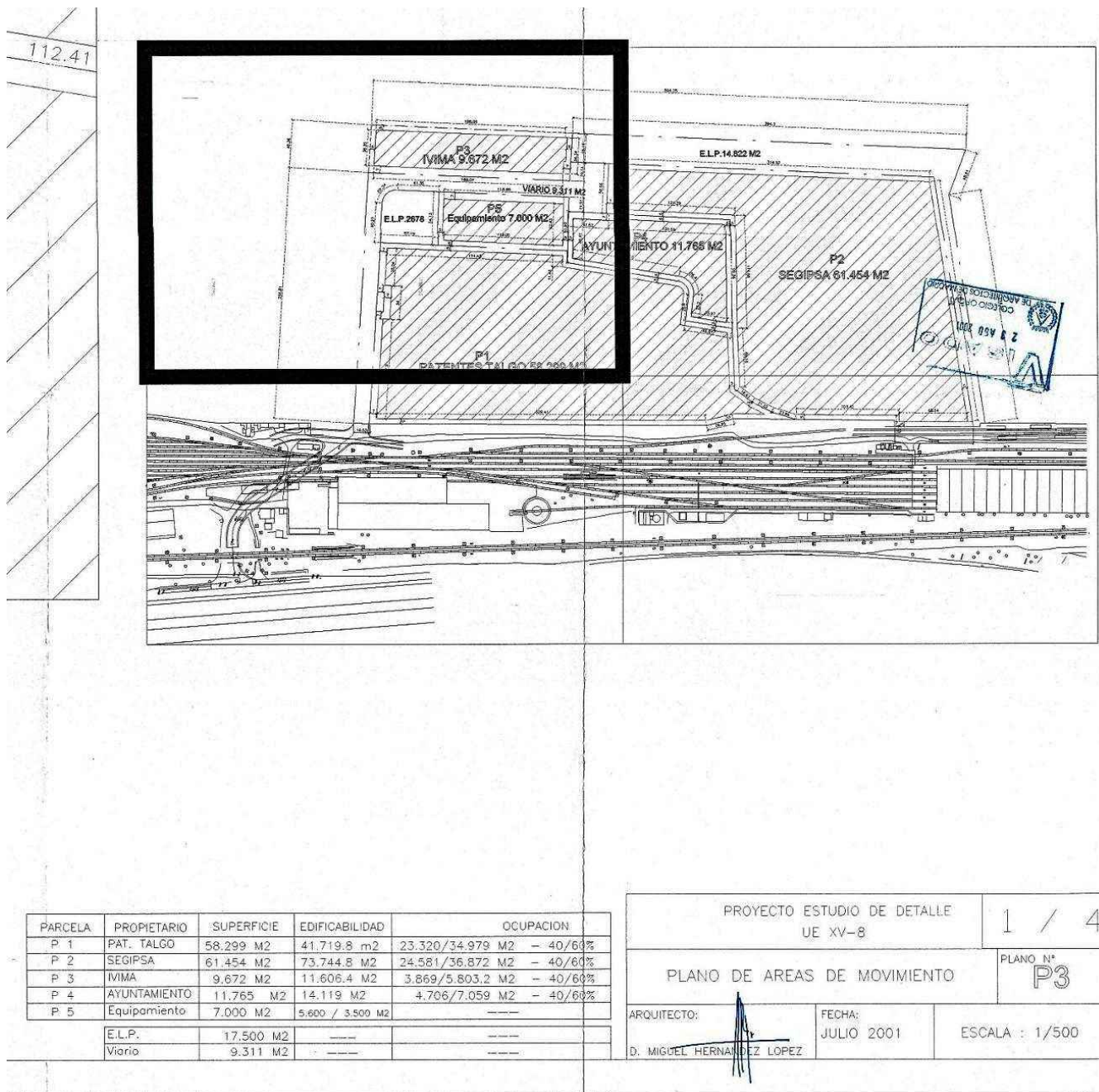


Planeamiento



## DOCUMENTACIÓN

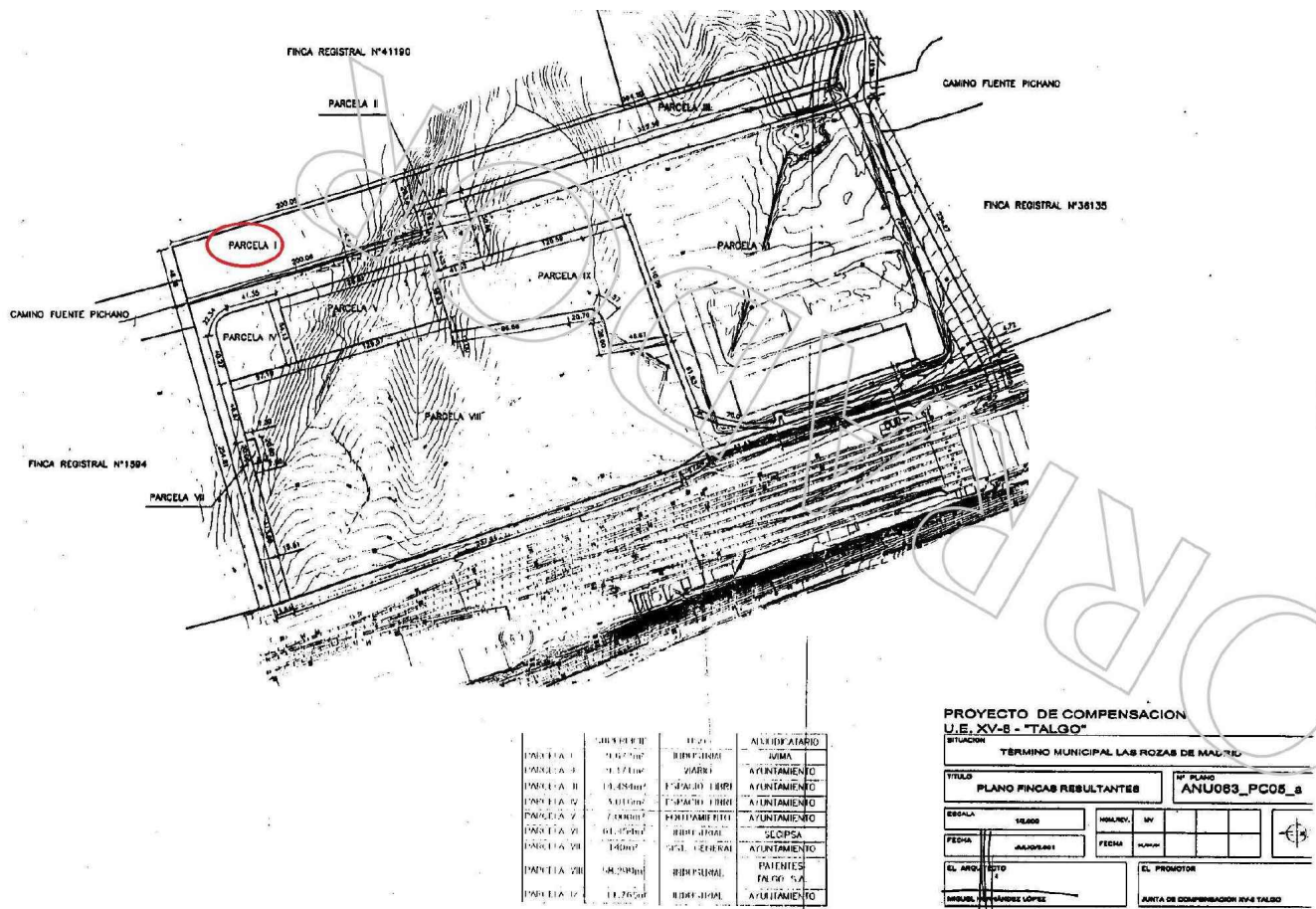
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)



Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

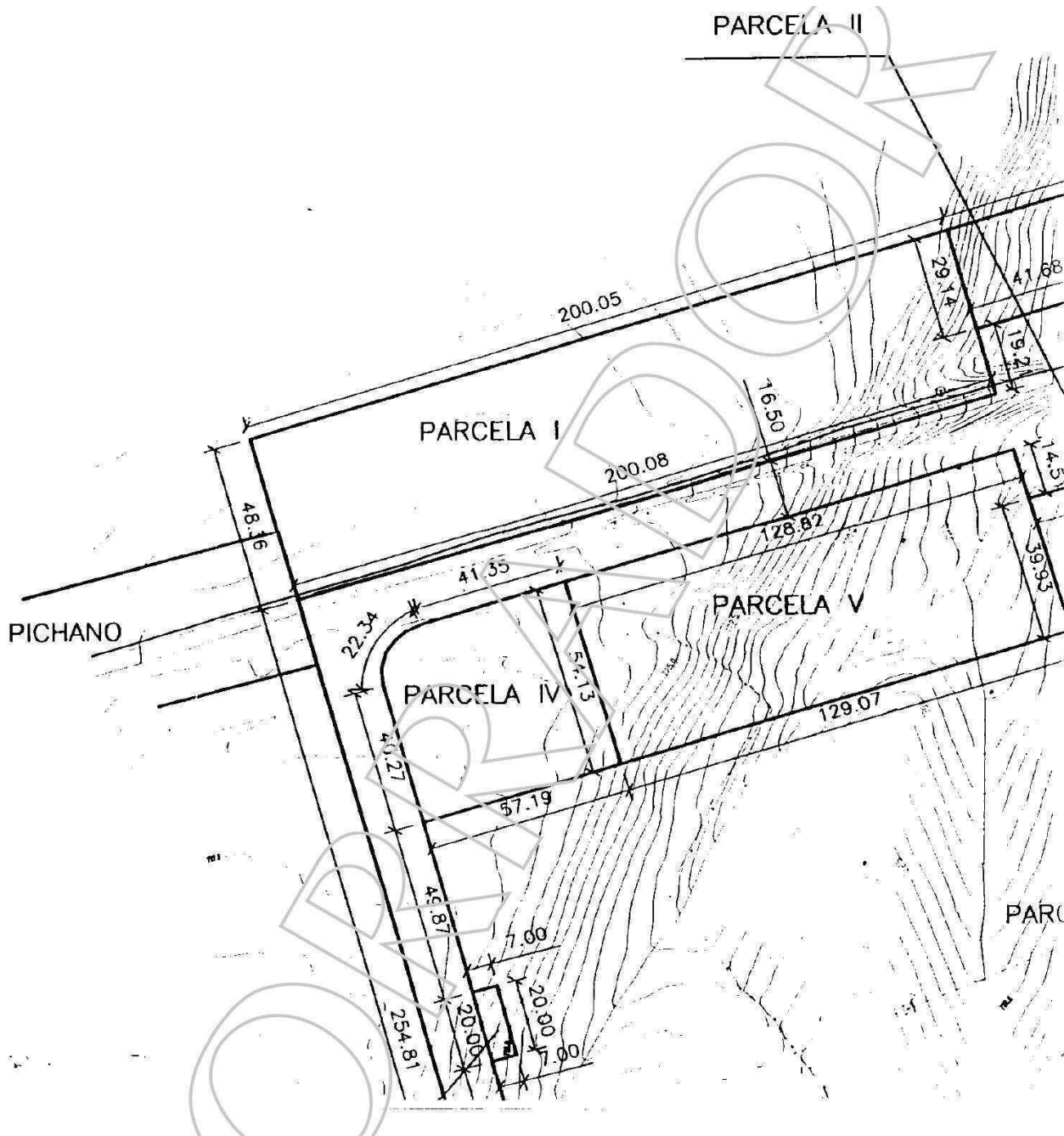


Planeamiento



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)



Planeamiento

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

### 10.3 MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS (Artículos 24 a 33 Orden ECO/805/2003)

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

El valor de actualización es el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, calculado de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VA = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

- (VA) Valor actual  
 (Ej) Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento j  
 (Sk) Importe de los pagos previstos en el momento k  
 (tj) Número de periodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej  
 (tk) Número de periodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk  
 (i) Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados  
 (n) Número de periodos de tiempo desde la tasación hasta el final del periodo de estimación de los ingresos esperados

#### Método Actualización Rentas (FC Artículo 28 Orden ECO/805/2003 inmuebles con mercado de alquileres)

Para ello es preciso:

##### 1. Estimar los flujos de caja

Los flujos de caja del inmueble objeto de valoración se calcularán en unidades monetarias del año a que se refiera el valor de tasación, y se estimarán, a lo largo de su vida útil, teniendo en cuenta todos los factores que puedan afectar a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos: los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables, la ocupación actual y la probabilidad de ocupación futura del inmueble, las disposiciones legales o cláusulas contractuales que afecten exclusivamente a los flujos de caja del inmueble, la morosidad actual o previsible de los cobros y la evolución previsible del mercado. En el cálculo de los pagos se incluirá cualquier tipo de gasto necesario actual o previsible, que deba soportar la propiedad, ya sea imputable directamente al inmueble (mantenimiento, conservación administración, impuestos, tasas, etc.) ya sea consecuencia de su destino o necesario para su alquiler (administración de los alquileres, comercialización etc.).

Vida Útil Restante de la Explotación: 30 años

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

#### INGRESOS

Uso	Tipo de renta	Periodo	Años	Renta inicial periodo (€/mes por m²)	Incremento (%)	Ocupación (%)
NAVES	1	1	1 - 1	5,40	0,00	60,00
	1	2	2 - 14	5,40	0,00	95,00
	1	3	15 - 15	5,40	0,00	60,00
	1	4	16 - 30	5,40	0,00	95,00

#### GASTOS

Uso	Tipo de renta	Periodo	Años	Gastos no recuperables inicio del periodo (€/mes por m²)	Incremento (%)	Gastos recuperables inicio del periodo (€/mes por m²)	Incremento (%)	Desfase de recuperación (meses)
NAVES	1	1	1 - 30	0,17	0,00	0,00	0,00	0

Datos adicionales de cálculo

## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

### INVERSIONES

Uso	Periodo	Años	Renta inicial periodo (€/m²)	Incremento (%)
NAVES	1	1 - 1	0,00	0,00
	2	2 - 14	0,00	0,00
	3	15 - 15	65,00	0,00
	4	16 - 30	0,00	0,00

### FLUJOS DE CAJA

Año	Ingresos (Unidad monetaria Euros)	Gastos NO recuperables	Gastos recuperables	Inversiones (Unidad monetaria Euros)	V.A.N. (Unidad monetaria Euros)
2023	250.690,24	13.153,92	0,00	0,00	232.792,92
2024	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	533.052,83
2025	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	498.180,22
2026	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	465.508,99
2027	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	435.129,90
2028	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	406.663,46
2029	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	380.059,30
2030	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	355.195,61
2031	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	331.958,52
2032	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	310.241,60
2033	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	289.945,42
2034	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	270.977,03
2035	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	253.249,56
2036	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	236.681,83
2037	376.047,36	19.730,88	0,00	628.680,00	-104.652,81
2038	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	206.727,08
2039	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	193.202,88
2040	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	180.563,44
2041	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	168.750,88
2042	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	157.711,10
2043	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	147.393,55
2044	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	137.750,98
2045	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	128.739,24
2046	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	120.317,04
2047	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	112.445,83
2048	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	105.089,57
2049	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	98.214,55
2050	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	91.789,30
2051	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	85.794,39
2052	595.408,32	19.730,88	0,00	0,00	80.172,33

2. Estimar el valor de reversión (Artículo 31.1 Orden ECO/805/2003)  
 El valor de reversión al final de su vida útil será el valor en esa fecha del terreno en el que está edificado. Para ello, se calcula el valor del terreno en la fecha de la tasación y se ajusta con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado hipotecario.  
 La variación anual en el valor del suelo se ha estimado conforme con la evolución histórica y el comportamiento más probable de los mercados sectorial y local del inmueble en la extensión temporal de su vida útil analizada.

VALOR DEL SUELO TOTAL A FECHA DE LA TASACION (€) (Cálculo en apartado correspondiente)	Revalorización Anual prevista para el suelo:	VALOR DE REVERSIÓN TOTAL (€) (VS*(1+0,0000) <sup>30,00</sup> )
	0,00 %	2.138.769,36 Euros

Datos adicionales de cálculo



## DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
 SITUACIÓN: Paseo TREN TALGO (parcela 1, UE XV-8 ), en el municipio de Rozas de Madrid (Las), MADRID (28232)

3. El tipo de actualización del 7,00 % se ha determinado a partir de la ponderación ( en su caso ) de las primas de riesgo nominal adecuada al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo al volumen, grado de liquidez, tipología del inmueble, características y ubicación física, de acuerdo al Manual de Tasas de Tinsa para inmuebles con mercado de alquileres y finalidad Otros., convertido en real por aplicación de la inflación esperada.

USO	MANUAL DE TASAS 2022 / Finalidad 2a y otras / art 28-Mercado Alquileres									
	Prima Riesgo Nominal (%)		Deuda Pública Nominal (%)		Tipo Actualización Nominal (%)		Inflación Prevista (%)		Tipo Actualización Real (%)	
	MÁX.	MÍN.	MÁX.	MÍN.	MÁX.	MÍN.	MÁX.	MÍN.	MÁX.	MÍN.
INDUSTRIAL	16,50	11,00	-0,17	-0,25	16,33	10,75	5,40	4,80	10,37	5,68

### DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	7,00 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	0,00 %
Tasa de actualización del suelo	7,00 %
Plazo previsto para la venta del inmueble	6 meses
Valor de Reversión del inmueble:	2.138.769,36 Euros

El valor de mercado calculado por el método de actualización corresponde al valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba. Para el cálculo del V.A.N. se han sustituido los flujos correspondientes a los pagos mensuales adelantados y los gastos mensuales por un sólo flujo anual situado en el día 5 de Junio, cuando el alquiler es uniforme y completo a lo largo del año. Para los años en los que la estimación no prevé un alquiler durante el año completo (habitualmente el primer y el último año están en este caso) la sustitución de los flujos mensuales se realiza por un sólo flujo anual situado en un punto medio entre el primer y el último flujo mensual al que sustituye.

El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo , sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

### VALOR POR ACTUALIZACIÓN:

Tipo de actualización (%)	Flujos de caja		Valor de reversión		VALOR POR ACTUALIZACIÓN TOTAL (€)
	VAN Flujos de Caja Total (€)	Valor Reversión (€)	Tipo de actualización (%)	VAN Valor de reversión Total (€)	
7,00	6.909.716,54	2.138.769,36	7,00	271.618,12	7.181.334,66

Datos adicionales de cálculo