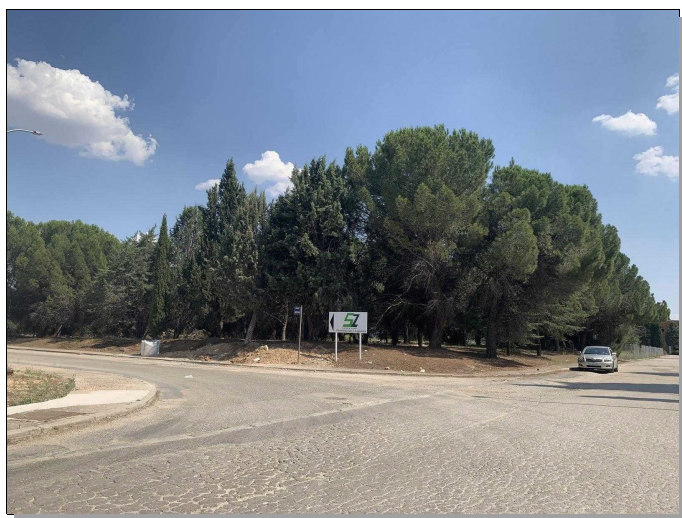


RESUMEN DE TASACIÓN

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:	Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Poligono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, provincia de MADRID (28806)
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 DEL VALOR RESIDUAL

VALOR DE TASACIÓN

1.111.006,25 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La agrupación de las fincas registrales valoradas o, en su caso, a la vinculación de las mismas por cualquier negocio jurídico admitido en derecho, de forma que se garantice, para el supuesto de enajenación (voluntaria o forzosa) de las fincas valoradas, la imposibilidad de que las mismas se enajenen de forma independiente

Aportación de ficha catastral, en la que la descripción catastral se adecue a la realidad física actual.

* La licencia de agrupación e inscripción registral

ADVERTENCIAS:

El valor de tasación corresponde al conjunto de fincas funcionando como una unidad

* Se deberá acreditar la inexistencia de contaminación en el subsuelo

* Se aconseja solicitar certificado actualizado del Ayto donde se confirme la superficie de suelo. La superficie de suelo está vinculada con la edificabilidad. Ver observaciones* La finca 4883, forma parte inherente e inseparable en cualquier acto de disposición, una participación indivisa igual a su cuota de la finca 6.863, al folio 123, del tomo 3503 del archivo, libro 46 de la sección oeste de la ciudad, cuya descripción de la finca 6883 es; URBANA: parcela denominada aparcamiento del Pg 42A de las NNSS.

* Sobre la finca 4881, existe una gran masa arborea de Pinos, que posiblemente deberán ser transplantados. Así mismo, Se desconoce la servidumbre de la inscripción^{4ª}.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 22-11-2018.

en las dos NS del 2018 no se describe la referencia catastral de cada parcela . No se aporta NS actualizada

Todas las Fincas Registrales tienen acceso.

Registro de la propiedad: ALCALA DE HENARES número 1

Sección:

Ud. Reg.	4883
-----------------	------

La Unidad Registral antedicha corresponde al terreno.

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

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Terreno	6.908,00 m ²	6.938,31 m ²	6.657,40 m ²	6.657,40 m ²	H1
Parcela C2 del PP 8, Pg 42-A.Se adopta sup del certificado del Ayto 04/05/2012 q coincide con la asignada en el ED aprobado definitivamente.					
Se aconseja aportar levantamiento topográfico. Ver observ					
Referencia Catastral 1:	5628407VK6852N0001MZ				
IDUFIR:	28068000140986				

Ud. Reg.	4881
-----------------	------

La Unidad Registral antedicha corresponde al terreno.

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Terreno	2.835,60 m²	2.893,00 m²	2.835,60 m²	2.835,60 m²	H2
Parcela H9 del PP 8, del Poligono 42-A. se adopta Sup registral. Se aconseja aportar levantamiento topográfico. Ver observaciones					
Referencia Catastral 1:	5628401VK6852N0001GZ				
La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.					
IDUFIR:	28068000140962				

H1 - Certificado Ayto
H2 - Sobre plano de planeamiento

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Comprobaciones: - 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)
6	Calle MIGUEL SERVET, 4 (28806)									
	NAI	Jul-2023	CSC	3.304,89	5.511,87	2.600.000,00	8,00	2.392.000,00	0,00	723,78

ECO

2 / 4

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)
5	Carretera M-118 (DAGANZO), 29 (28806)									
	NAI	Jul-2023	CSC	7.800,00	17.510,00	3.000.000,00	6,00	2.820.000,00	0,00	361,54
4	Avenida DAGANZO, 29 (28806)									
	NAI	Jul-2023	CSC	6.700,00	17.000,00	3.500.000,00	6,00	3.290.000,00	0,00	491,04
3	Calle HONDURAS, 16 (28806)									
	NAI	Jul-2023	CSC	2.105,00	2.890,00	1.803.980,00	8,00	1.659.661,60	0,00	788,44
2	Calle MEXICO, 17 (28806)									
	NAI	Jul-2023	CSC	3.224,15	5.621,00	2.618.500,00	8,00	2.409.020,00	0,00	747,18
1	Calle CELADA, 1 (28805)									
	NAI	Jul-2023	CSC	6.981,60	4.022,00	4.950.000,00	8,00	4.554.000,00	0,00	652,29

ENTIDAD TASADORA Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Fecha de referencia 06-07-2023
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 5628407VK6852N0001MZ (2 parcelas catastrales en total)

Dirección Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Poligono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, provincia de MADRID (28806)

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado, no programado (NIVEL I)	Suelo urbanizable no sectorizado o suelo no urbanizable (NIVEL II) con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% AMBITO	4 Porcentaje de ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m2	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m2c	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar				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 -09970/23- de fecha 06-07-2023 realizada por MANUEL LOPEZ NIETO tras visita del inmueble el día 30-06-2023. Fecha de Caducidad: 05-07-2024

CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Poligono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, provincia de MADRID (28806) 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 DEL VALOR RESIDUAL

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **1.111.006,25 Euros**

VALOR DE TASACIÓN

1.111.006,25 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La agrupación de las fincas registrales valoradas o, en su caso, a la vinculación de las mismas por cualquier negocio jurídico admitido en derecho, de forma que se garantice, para el supuesto de enajenación (voluntaria o forzosa) de las fincas valoradas, la imposibilidad de que las mismas se enajenen de forma independiente Aportación de ficha catastral, en la que la descripción catastral se adecue a la realidad física actual.

* La licencia de agrupación e inscripción registral

ADVERTENCIAS:

El valor de tasación corresponde al conjunto de fincas funcionando como una unidad

* Se deberá acreditar la inexistencia de contaminación en el subsuelo

* Se aconseja solicitar certificado actualizado del Ayto donde se confirme la superficie de suelo. La superficie de suelo está vinculada con la edificabilidad. Ver observaciones* La finca 4883, forma parte inherente e inseparable en cualquier acto de disposición, una participación indivisa igual a su cuota de la finca 6.863, al folio 123, del tomo 3503 del archivo, libro 46 de la sección oeste de la ciudad, cuya descripción de la finca 6883 es; URBANA: parcela denominada aparcamiento del Pg 42A de las NNSS.

* Sobre la finca 4881, existe una gran masa arborea de Pinos, que posiblemente deberán ser transplantados. Así mismo, Se desconoce la servidumbre de la inscripción^{4ª}.

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

CERTIFICADO DE TASACIÓN

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO
Registro de la propiedad: ALCALA DE HENARES número 1

Sección:

Ud. Reg.	4883
-----------------	------

Referencia Catastral 1: 5628407VK6852N0001MZ

Ud. Reg.	4881
-----------------	------

Referencia Catastral 1: 5628401VK6852N0001GZ

Superficie adoptada: 9.493,00 m²

Las circunstancias de la finca no hacen posible realizar el desglose del valor que correspondería exactamente a cada una de las fincas considerada independientemente. A pesar de ello se ha procedido a desglosar el valor de cada una de las fincas atendiendo al criterio que se indica a continuación. Este reparto solo tiene sentido si se toman las medidas que aseguren que las fincas seguirán estando unidas a efectos funcionales.

Criterios seguidos para repartir el valor por unidades registrales:

a la superficie de suelo aportada a la agrupación

Si no se procede a agrupar registralmente las fincas, deberá tenerse en cuenta que el valor de tasación corresponde al conjunto de fincas funcionando como una sola unidad.

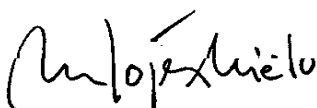
DESGLOSE POR UNIDADES REGISTRALES

Finca	Uso	V.Tasación (Euros)
Finca 4883	Terreno	779.143,00
Finca 4881	Terreno	331.863,25
		1.111.006,25

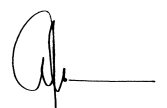
Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 06 de Julio de 2023.



**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: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Poligono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, provincia de MADRID (28806)

Geolocalización: **Longitud:** -3,40717 **Latitud:** 40,49395

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 22-11-2018.

en las dos NS del 2018 no se describe la referencia catastral de cada parcela . No se aporta NS actualizada

Todas las Fincas Registrales tienen acceso.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Nº	Sec.	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral	%
4883			TER	28068000140986	ALCALA DE HENARES	1		3466	021	169	IVIMA	100 Plena propiedad

Parcela C2 del PP 8, Pg 42-A.Se adopta sup del certificado del Ayto 04/05/2012 q coincide con la asignada en el ED aprobado definitivamente. Se aconseja aportar levantamiento topográfico. Ver observ

4881			TER	28068000140962	ALCALA DE HENARES	1		3466	021	168	IVIMA	100 Plena propiedad
------	--	--	-----	----------------	-------------------	---	--	------	-----	-----	-------	---------------------

Parcela H9 del PP 8, del Poligono 42-A. se adopta Sup registral. Se aconseja aportar levantamiento topográfico. Ver observaciones

INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	Polígono	Parcela	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
4883		TER	5628407VK6852N0001MZ			0,00	
4881		TER	5628401VK6852N0001GZ *			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				F.D.C.
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	
4883		TER		N.O	A.	Terreno	6.908,00 m²	6.938,31 m²	6.657,40 m²	6.657,40 m²	H1
4881		TER		L.	A.	Terreno	2.835,60 m²	2.893,00 m²	2.835,60 m²	2.835,60 m²	H2

C.L.-Comprobación de linderos

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

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

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 - Certificado Ayto

H2 - Sobre plano de planeamiento

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro
Plano de situación
Plano del terreno
Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente
Plano catastral
Certificado del Ayuntamiento
Ordenanza
Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 06-07-2023

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
Servidumbres visibles
Linderos de la finca 4881
Descripción
Superficies
Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Gran Importancia

Actividad Dominante: Múltiple - Turística - Industrial

Población de Derecho: 193.751 Habitantes Evolución Población: Creciente

Polígono Industrial de Cointra que se asienta en el margen izquierdo de la nacional II sobre la carretera de Ajalvir, la cual termina en fondo de saco frente a los terrenos del Aeropuerto de Torrejon de Ardoz

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 70 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 30 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Zona industrial formada por naves aisladas en gran parcela formando un conjunto

Nivel de Renta: Media Significación del Entorno: Zona Pred.Industrial

Desarrollo: Medio Uso Predominante Principal: Industrial

Renovación: Media Uso Predominante Secundario: Oficinas

Industria aislada en gran parcela

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	Baja	Medio
Equipamientos			
Comercial:	Escaso	Religioso:	Muy Escaso
Deportivo:	No Existe	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	No Existe	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Abundante

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

Entorno Industrial:

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

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

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada: 9.493,00 m²

Se adopta sup menor que coincide con la descrita en el Certificado del Ayto y cuadro de el ED aprobado definitivamente ver observaciones

5.2.- MEDIO AMBIENTE Y POLUCIÓN DEL SUELO

No existe ninguna edificación sobre el terreno

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

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

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

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

Contaminación aparente:

Terreno:	No
Construcción:	No
Acústica:	No
Ambiental:	No
Otras:	No

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

6. INFRAESTRUCTURAS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Coste de las obras de infraestructura: 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 0,00 Euros

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

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

No existe ninguna edificación sobre el terreno

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

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados:

- Certificado del Ayuntamiento
- Ordenanza

Comprobaciones:

- 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:** C-2+H9

¿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	Estudio de Detalle	Si	Si	Si

Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

PARCELA RESULTANTE pendiente de la agrupación C2 + H9 (ver observaciones)

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: Sin Datos

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):	9.493,00	% 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):	0,80000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m²e):	7.594,400
Ocupación máxima (%):	50,00		

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

Característico Industrial, compatible almacenaje coef edif = 0,8

Observaciones sobre alturas permitidas, retranqueos, nº de plantas

ocupacion 50% - 3
a fachada principal 10 m, laterales y posterior 3,00 m

Observaciones sobre cálculo de edificabilidades

Coef edificabilidad . la MPPGOU 20/101997 modifica las edficablidades q venian descritas en metros Cubicos /m²s a coef de m²e/m²s .y a este sector le asigna 0,8m²e/m²s. Edificabilidad máxima en la agrupacion 9.493,00m²s x 0,80m²e/m²s = 7.594,40m²e

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, aislada.
(Venta)
Calle, CELADA, Nº 1, ALCALA DE HENARES (28805)
Fecha 01-07-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
4.950.000,00	5,00	3,00	4.554.000,00	0,00	652,29

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 6.981,60 m² **Planta baja:** 3.521,60 m² **Plantas infer.:** 822,80 m² **Plantas super.:** 2.637,20 m²

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 4.022,00 m² **Parcela libre:** No disp.

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

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

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:** 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.): 1980 **Estado conservación:** Medio

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

NAVE INDUSTRIAL, aislada.
(Venta)
Calle, MEXICO, Nº 17, ALCALA DE HENARES (28806)
Fecha 01-07-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
2.618.500,00	5,00	3,00	2.409.020,00	0,00	747,18

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 3.224,15 m² **Planta baja:** 2.924,15 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 300,00 m²

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 5.621,00 m² **Parcela libre:** No disp.

Altura libre: 7,60 m. **Luz de crujía:** No disp.

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

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:** 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.): 2008 **Estado conservación:** Medio

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

Nave logística en venta con una superficie de 2.924, 15 m² de almacén y 300 m² de oficinas, sobre una parcela 5.621 m².estructura y cerramiento de hormigón, 3 muelle

NAVE INDUSTRIAL, aislada.

(Venta)

Calle, HONDURAS, Nº 16, ALCALA DE HENARES (28806)

Fecha 01-07-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
1.803.980,00	5,00	3,00	1.659.661,60	0,00	788,44
Superficie adoptada: Construida					
Total uso:	2.105,00 m²	Planta baja:	1.445,00 m²	Plantas infer.:	No disp. Plantas super.: 660,00 m²
Garaje:	No disp.	Otras edific.:	No disp.	Parcela:	2.890,00 m² Parcela libre: No disp.
Altura libre: 7,00 m.	Luz de crujía: No disp.				
Calidad del entorno:	Media	Identificabilidad / Visualización:		Media	Accesibilidad: Buena
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:		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.): 1995			Estado conservación: Medio		
Nivel última reforma: Obras de instalación leves			Antigüedad última reforma: 15 años		
Fuente:	API		Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					
Observaciones					
NAVE INDUSTRIAL-LOGÍSTICA					

NAVE INDUSTRIAL, aislada.

(Venta)

Avenida, DAGANZO, Nº 29, ALCALA DE HENARES (28806)

Fecha 01-07-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
3.500.000,00	3,00	3,00	3.290.000,00	0,00	491,04
Superficie adoptada: Construida					
Total uso:	6.700,00 m²	Planta baja:	6.200,00 m²	Plantas infer.:	No disp. Plantas super.: 500,00 m²
Garaje:	No disp.	Otras edific.:	No disp.	Parcela:	17.000,00 m² Parcela libre: No disp.
Altura libre: 7,00 m.	Luz de crujía: No disp.				
Calidad del entorno:	Media	Identificabilidad / Visualización:		Media	Accesibilidad: Buena
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:		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.):	1995		Estado conservación:	Medio	
Nivel última reforma:	Obras de instalación leves		Antigüedad última reforma:	25 años	
Fuente:	API		Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				

NAVE INDUSTRIAL, aislada.
(Venta)
Carretera, M-118 (DAGANZO), Nº 29, ALCALA DE HENARES (28806)
Fecha 01-07-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
3.000.000,00	3,00	3,00	2.820.000,00	0,00	361,54

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 7.800,00 m² **Planta baja:** 7.034,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 766,00 m²

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 17.510,00 m² **Parcela libre:** No disp.

Altura libre: 12,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

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

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:** 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.): 2000 **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.
(Venta)
Calle, MIGUEL SERVET, Nº 4, ALCALA DE HENARES (28806)
Fecha 01-07-2023

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
2.600.000,00	5,00	3,00	2.392.000,00	0,00	723,78

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 3.304,89 m² **Planta baja:** 2.796,93 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 507,96 m²

Garaje: No disp. **Otras edific.:** No disp. **Parcela:** 5.511,87 m² **Parcela libre:** No disp.

Altura libre: 10,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

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

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:** 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:** 15 años

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

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)
6										
	NAI	Jul-2023	CSC	3.304,89	5.511,87	2.600.000,00	8,00	2.392.000,00	0,00	723,78
5										
	NAI	Jul-2023	CSC	7.800,00	17.510,00	3.000.000,00	6,00	2.820.000,00	0,00	361,54
4										
	NAI	Jul-2023	CSC	6.700,00	17.000,00	3.500.000,00	6,00	3.290.000,00	0,00	491,04
3										
	NAI	Jul-2023	CSC	2.105,00	2.890,00	1.803.980,00	8,00	1.659.661,60	0,00	788,44
2										
	NAI	Jul-2023	CSC	3.224,15	5.621,00	2.618.500,00	8,00	2.409.020,00	0,00	747,18
1										
	NAI	Jul-2023	CSC	6.981,60	4.022,00	4.950.000,00	8,00	4.554.000,00	0,00	652,29

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)	788,44	386,89	605,69	0,00	0,00	0,00

Observaciones a los testigos:

SE HA REALIZADO UN ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO EN EL ENTORNO DEL BIEN A VALORAR, ASÍ COMO EN OTRAS ZONAS PRÓXIMAS QUE, POR SUS CARACTERÍSTICAS, PUEDAN SER EQUIPARABLES AL ENTORNO OBJETO DEL ESTUDIO, CON EL FIN DE OBTENER VALORES UNITARIOS DE VENTA DE INMUEBLES COMPARABLES POR RAZÓN DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA, ANTIGÜEDAD, DOTACIÓN DE INSTALACIONES, SUPERFICIE, ESTADO DE CONSERVACIÓN#RTN#

Características de la Oferta y Demanda:

El mercado industrial sigue su lenta recuperacion
 El terreno esta situado sobre la carretera de Ajalvir,
 En los accesos al poligono se ha realizado una nueva autovia de acceso que conecta las radiales R-2 y R-3 lo que redunda en su beneficio tanto para sus accesos como para las comunicaciones. Además es un poligono ya asentado , antiguo Poligono de Cointra

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.

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

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

USO	SUPERFICIE ADOPTADA (m²)
TERRENO	9.493,00 m²
TOTAL	9.493,00

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

Método Residual

(*) Ver definiciones en anexo al final del Informe

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

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

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

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

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

- (VS) Valor del suelo
 (E_j) Importe de los cobros previstos en el momento j (Ingresos)
 (S_k) Importe de los pagos previstos en el momento k (Gastos)
 (tj) Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros
 (tk) Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos
 (i) Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados

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

Ver OBSERVACIONES

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

FASE 1 / 1

PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Usos	Superficie construable
Uso industrial aislada	6.000,00 m²

GESTIÓN URBANÍSTICA Y URBANIZACIÓN

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

CONSTRUCCIÓN

Coste de Construcción ⁽¹⁾ Uso industrial aislada	368,42 Euros/m²
Porcentaje de Otros Gastos necesarios sobre el Coste de Construcción.⁽²⁾ (35% Proyecto, 30% Licencia, 35% Resto)	18,00 %

DESARROLLO

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde origen)	7 meses
Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde origen)	10 meses
Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde origen)	12 meses
Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra)	10 meses
Pago de las certificaciones mensuales:	A 90 días

VENTA

Valor Unitario de Venta ⁽³⁾ Uso industrial aislada	700,00 Euros/m²
Porcentaje de ventas al terminar la obra: Uso industrial aislada	100,00 %
Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra: Uso industrial aislada	15,00 %

FINANCIACIÓN

Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual	7,00 %
Porcentaje de Financiación que dispondrá el promotor (sobre el Valor de Venta) Uso industrial aislada	36,00 %

COMERCIALIZACIÓN

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

Uso industrial aislada

12 meses

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

Uso industrial aislada

0 meses

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

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

20,62 %

RESULTADO GLOBAL DEL TERRENO

Rentabilidad Anual en Constantes, Sin Financiación

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

14,20

Rentabilidad Anual en Constantes, Con Financiación

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

20,62

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	139.262,76	0,00	0,00	139.262,76	-139.262,76	-124.836,16
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	119.368,08	0,00	0,00	119.368,08	-119.368,08	-102.103,06
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	57.272,73	0,00	57.272,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.272,73	47.481,95
13	57.272,73	137.454,55	194.727,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	194.727,27	158.936,09
14	57.272,73	137.454,55	194.727,27	0,00	0,00	0,00	801,82	801,82	193.925,45	155.828,04
15	57.272,73	137.454,55	194.727,27	0,00	0,00	0,00	1.603,64	1.603,64	193.123,64	152.778,16
16	57.272,73	137.454,55	194.727,27	0,00	0,00	200.956,36	2.405,45	203.361,82	-8.634,55	-6.724,82
17	57.272,73	137.454,55	194.727,27	0,00	0,00	200.956,36	3.207,27	204.163,64	-9.436,36	-7.235,37
18	57.272,73	137.454,55	194.727,27	0,00	0,00	200.956,36	4.009,09	204.965,45	-10.238,18	-7.728,48
19	57.272,73	137.454,55	194.727,27	0,00	0,00	200.956,36	4.810,91	205.767,27	-11.040,00	-8.204,56

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	57.272,73	137.454,55	194.727,27	0,00	0,00	200.956,36	5.612,73	206.569,09	-11.841,82	-8.664,02
21	57.272,73	137.454,55	194.727,27	0,00	0,00	200.956,36	6.414,55	207.370,91	-12.643,64	-9.107,27
22	57.272,73	137.454,55	194.727,27	0,00	139.262,76	200.956,36	7.216,36	347.435,49	-152.708,21	-108.291,32
23	2.058.000,00	137.454,55	2.195.454,55	0,00	0,00	200.956,36	8.018,18	208.974,55	1.986.480,00	1.386.853,20
24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.956,36	0,00	200.956,36	-200.956,36	-138.122,08
25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.956,36	0,00	200.956,36	-200.956,36	-135.980,98
26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.956,36	0,00	200.956,36	-200.956,36	-133.873,07
Total	2.688.000,00	1.512.000,00	4.200.000,00	0,00	397.893,60	2.210.520,00	44.100,00	2.652.513,60	1.547.486,40	1.111.006,25

Total Ingresos = Cobros directos + Crédito

Flujos de Caja = Ingresos – Gastos

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

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

	Tasa Actualiz Con Financ (Cte)	Valor del suelo
Valor terreno (MRD - Fase 1)	20,62	1.111.006,25 €
VALOR TOTAL DEL TERRENO calculado por el MRD	20,62	1.111.006,25 €
(Teniendo en cuenta, en su caso, los gastos de urbanización y gestión pendientes)		

NIVEL: 1

Aprovechamiento Urbanístico:

7.594,40 m²

Aprovechamiento Susceptible de Apropiación

6.000,00 m²

Precios referidos a:

Terreno

Valor Unitario de Mercado:

117,03 Euros/m²

Valor Unitario de Tasación

117,03 Euros/m²

Valor de Tasación

1.111.006,25 Euros

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual

1.111.006,25 Euros

Justificaciones de los parámetros utilizados en el Método Residual Dinámico

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

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

Para el uso **uso industrial aislada**, 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 Alcala de Henares 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 (m ²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD	CATEGORÍA	COEF. N20
Uso industrial aislada	MBC-2 700	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.3 ALMACENAMIENTO	3	0,60

USO	GASTOS QUE INCLUYE EL MBC %	AÑO CSCI ⁽¹⁾ / PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. C.CONSTRUCCIÓN (Mº FOMENTO)	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)
Uso industrial aislada	14,00	2022	1,0000	368,42

(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 aislada	18,00 %	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 aislada	Comparación

Método de Comparación

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

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

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

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

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

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

USO	Método para valor unitario	Valor unitario medio venta €/m²
Uso industrial aislada	Comparación	700,00

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 aislada	Comparación	700,00		700,00

(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 aislada	16,00		18,50	
Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación Ponderada (P)	16,00	16,75	18,50	16,75

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

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

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

Tipo de Crédito Nominal Anual	FASE 1	GLOBAL
	%Adopt	%Adopt
Uso industrial aislada	7,00 %	
Tipo de Crédito Nominal Anual Global	7,00 %	7,00

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

Porcentaje de Financiación % Crédito sobre Valor de Mercado	FASE 1	GLOBAL
	%Adopt	%Adopt
Uso industrial aislada	36,00	
Porcentaje de Financiación Global Ponderado	36,00	36,00

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

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

	FASE 1 %Adopt	GLOBAL %Adopt
Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación (P)	16,75	16,75
Tipo Libre de Riesgo (d) Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA media	2,14	2,14
Tipo Nominal Sin Financiación (Tsfn) (Tsfn = P+d) Rentabilidad Nominal Sin Financiación	18,88	18,88
IPC (medio)	4,10	4,10
Tipo en Constantes, Sin Financiación (Tsfc) $Tsfc = ((1+Tsfn/100)/(1+IPC/100)-1)*100$ Rentabilidad en Constantes, Sin Financiación	14,20	14,20
Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual (i)	7,00	7,00
% Financiación Ponderado (f)	36,00	36,00
Tipo Nominal, Con Financiación (Tcfn) $Tcfn = Tsfn+(f/100-f)*(Tsfn-i)$ Rentabilidad Nominal Con Financiación	25,57	25,57
Tipo en Constantes, Con Financiación (Tcfc) $Tcfc = ((1+(Tcfn/100))/((1+IPC/100))-1)*100$ Rentabilidad Anual en Constantes Con Financiación	20,62	20,62

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

1.111.006,25 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:

La agrupación de las fincas registrales valoradas o, en su caso, a la vinculación de las mismas por cualquier negocio jurídico admitido en derecho, de forma que se garantice, para el supuesto de enajenación (voluntaria o forzosa) de las fincas valoradas, la imposibilidad de que las mismas se enajenen de forma independiente Aportación de ficha catastral, en la que la descripción catastral se adecue a la realidad física actual.

* La licencia de agrupación e inscripción registral

ADVERTENCIAS:

El valor de tasación corresponde al conjunto de fincas funcionando como una unidad

* Se deberá acreditar la inexistencia de contaminación en el subsuelo

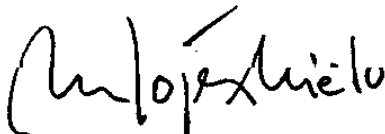
* Se aconseja solicitar certificado actualizado del Ayto donde se confirme la superficie de suelo. La superficie de suelo está vinculada con la edificabilidad. Ver observaciones* La finca 4883, forma parte inherente e inseparable en cualquier acto de disposición, una participación indivisa igual a su cuota de la finca 6.863, al folio 123, del tomo 3503 del archivo, libro 46 de la sección oeste de la ciudad, cuya descripción de la finca 6883 es; URBANA: parcela denominada aparcamiento del Pg 42A de las NNSS.

* Sobre la finca 4881, existe una gran masa arborea de Pinos, que posiblemente deberán ser transplantados. Así mismo, Se desconoce la servidumbre de la inscripción4ª.

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 1.050.000,00 Euros y 1.150.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

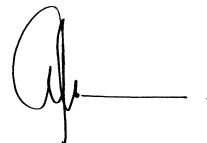


**TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.**



Fdo.: MANUEL LOPEZ NIETO

ARQUITECTO



Fdo.: Pedro. Soria Casado

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

Este informe consta de 23 páginas numeradas de la 1 a la 23

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:	30-06-2023	
	Fecha Emisión del informe:	06-07-2023	Fecha de caducidad del informe 05-07-2024

Las circunstancias de la finca no hacen posible realizar el desglose del valor que correspondería exactamente a cada una de las fincas considerada independientemente. A pesar de ello se ha procedido a desglosar el valor de cada una de las fincas atendiendo al criterio que se indica a continuación. Este reparto solo tiene sentido si se toman las medidas que aseguren que las fincas seguirán estando unidas a efectos funcionales.

Criterios seguidos para repartir el valor por unidades registrales:

a la superficie de suelo aportada a la agrupación

Si no se procede a agrupar registralmente las fincas, deberá tenerse en cuenta que el valor de tasación corresponde al conjunto de fincas funcionando como una sola unidad.

El valor de las fincas independientes es menor que el valor del conjunto.

Finca	Uso	V.Tasación (Euros)
Finca 4883	Terreno	779.143,00
Finca 4881	Terreno	331.863,25
		1.111.006,25

12.- OBSERVACIONES

Para el cálculo del valor de tasación por el método residual dinámico se ha planteado un escenario de inversión inmobiliaria en el que se ha considerado el plazo adecuado para el inicio de las obras edificación que garantice un porcentaje suficiente de ventas que permita el acceso a la financiación. Además, se han realizado ajustes sobre los valores en venta previstos que permitan una adecuada comercialización. Para ello se han seleccionado comparables recientes, con el fin de reflejar fielmente la situación actual del mercado teniéndose en cuenta los posibles descuentos que se pudieran producir en la negociación.

**** Se valora en la hipótesis de agrupación de las fincas siguientes**

F.registral parcela

4883 C2

4881 H9

* El informe está condicionado a la agrupación e inscripción registral en los mismos términos del informe. Se aporta las Notas Simples del año 2018 y las referencias catastrales del año 2020.

* Dado que existe diferencias de superficies de suelo se deberá realizar un levantamiento topografico reciente

* Se adopta la superficie de suelo inscrito para la finca 4881 y para la F.4883, la descrita en la cédula del Ayto del año 2014 (que en el cuadro cruza los nombres de las parcelas resultantes)

* Hoy en catastro figura una delimitación de la teorica agrupación con una superficie total de 9.801,00m²s pero no deja imprimir la ficha catastral.

* La finca 4883, tiene a su favor una participación indivisa de la finca 6863 destinada al aparcamiento del polígono 42-B, cuyo valor está incluido dentro del valor de la parcela a que se refiere el presente informe.

SEGUN LA FICHA CATASTRAL APORTADA TIENE REFERENCIA 5628407VK6852N0001MZ-, CON UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE

- 6657,40m²s s/cedula

- 6938,31 s/Registro

- 6908,00 S/ catrasto

Se adopta la menor que coincide con la cedula 6.657,40m²s

Existe un vial interior en la parcela catastral.

Hoy está vallado y no existe la nave que albergó un uso contaminante. Se aconseja acreditar la inexistencia del contaminación en el subsuelo.

*** ORDENANZAS

El terreno se encuentra dentro del poligono Cointra, PP 42-A norma zonal Z-6 industrial, grado 1

Parcela minima..... 2,500 m2

Altura maxima 12,00 m 3 plantas (escrito a mano)

Edificabilidad 0,8 m2/m2 (escrito a mano)

Ocupacion 50 %

Tipologia..... Edificacion aislada

Retranqueos..... 10,00 m a frente de parcela , resto 3,00 m

Aparcamientos..... 1 plaza cada 100 m2 de sup. util

Uso caracteristico..... Industrial

Resto Usos..... Ver Ordenanzas.

Para valorar este terreno se ha tenido en cuenta que no se agota la edificabilidad por considerar excesiva una entreplanta superior al 25% de la ocupación en planta baja.

Se plantea una nave logistica de unos 6000m²e que tiene una ocupacion del 50%

$6.675,40 + 2.835,60 = 9.493,00 * 50\% = 4.746,50m^2e$ en P Baja y altillo de $1.253,50m^2$ (26%^s/PB)

INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

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

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

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

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

ANEXO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A tal efecto se considerará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

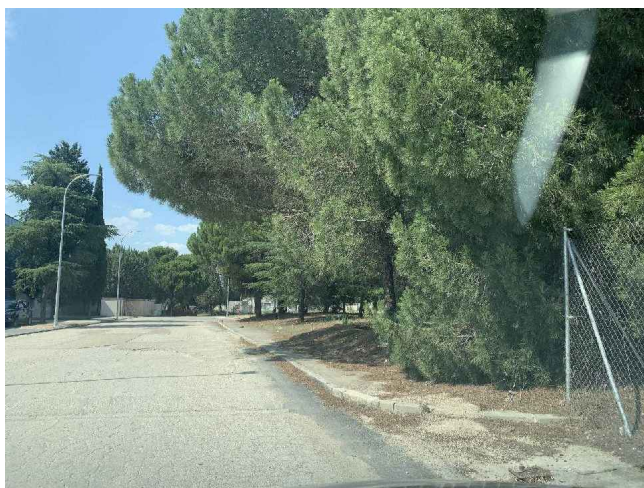
SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



General



General



General



General

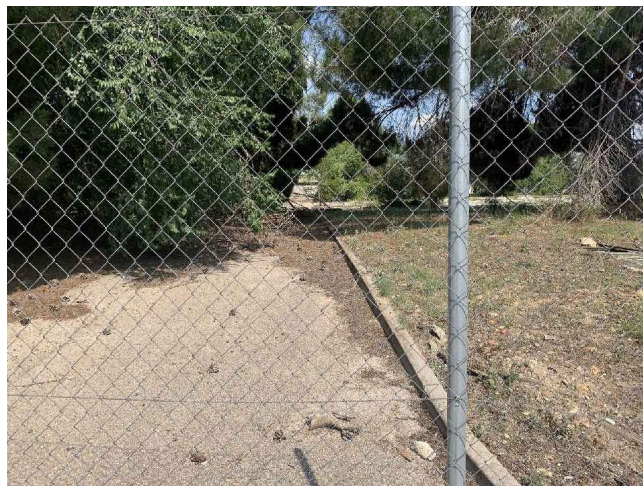
FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Poligono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

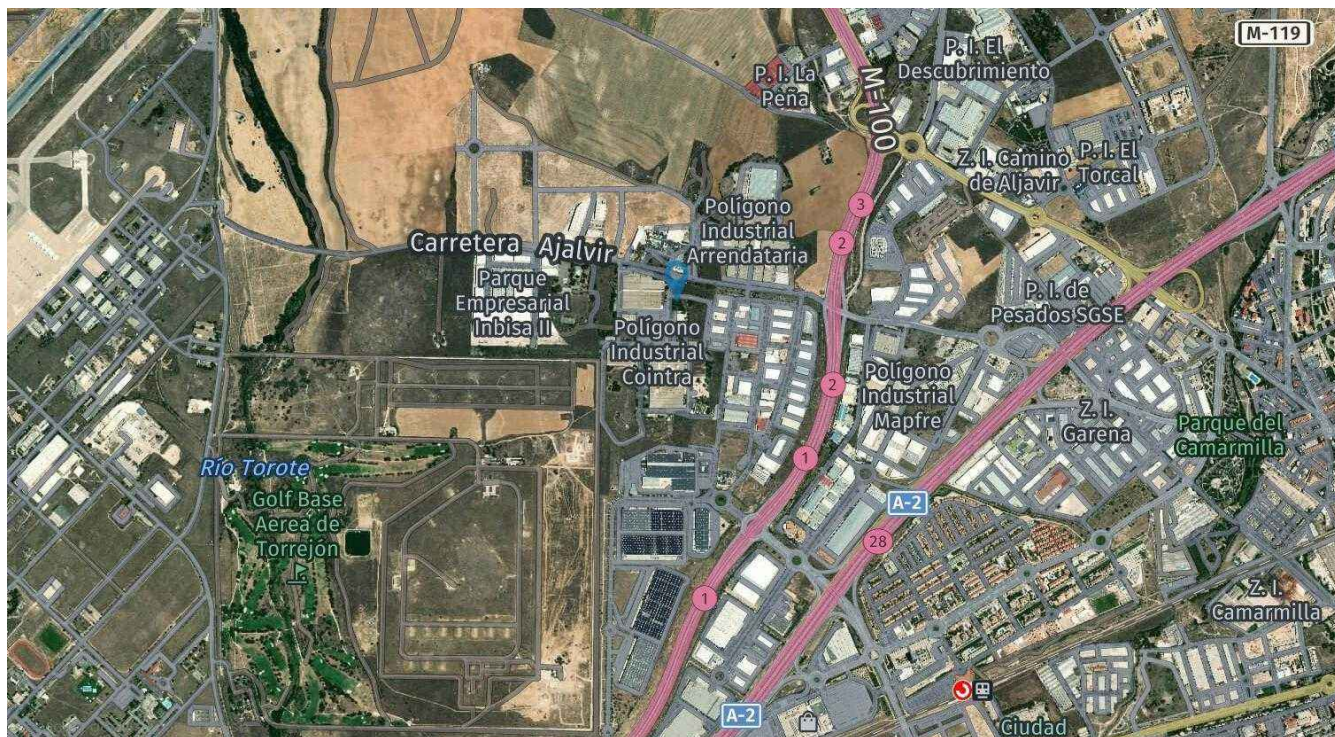


General

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

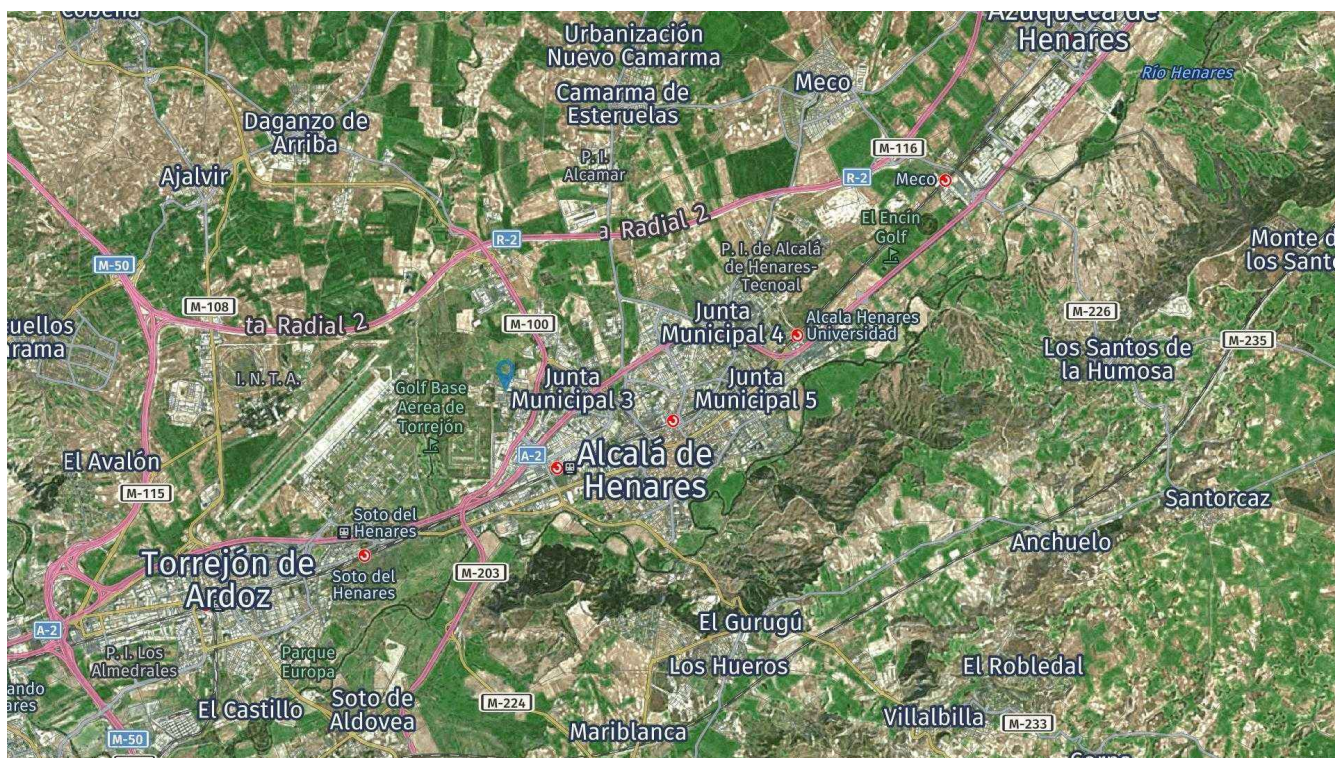


Provincia

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

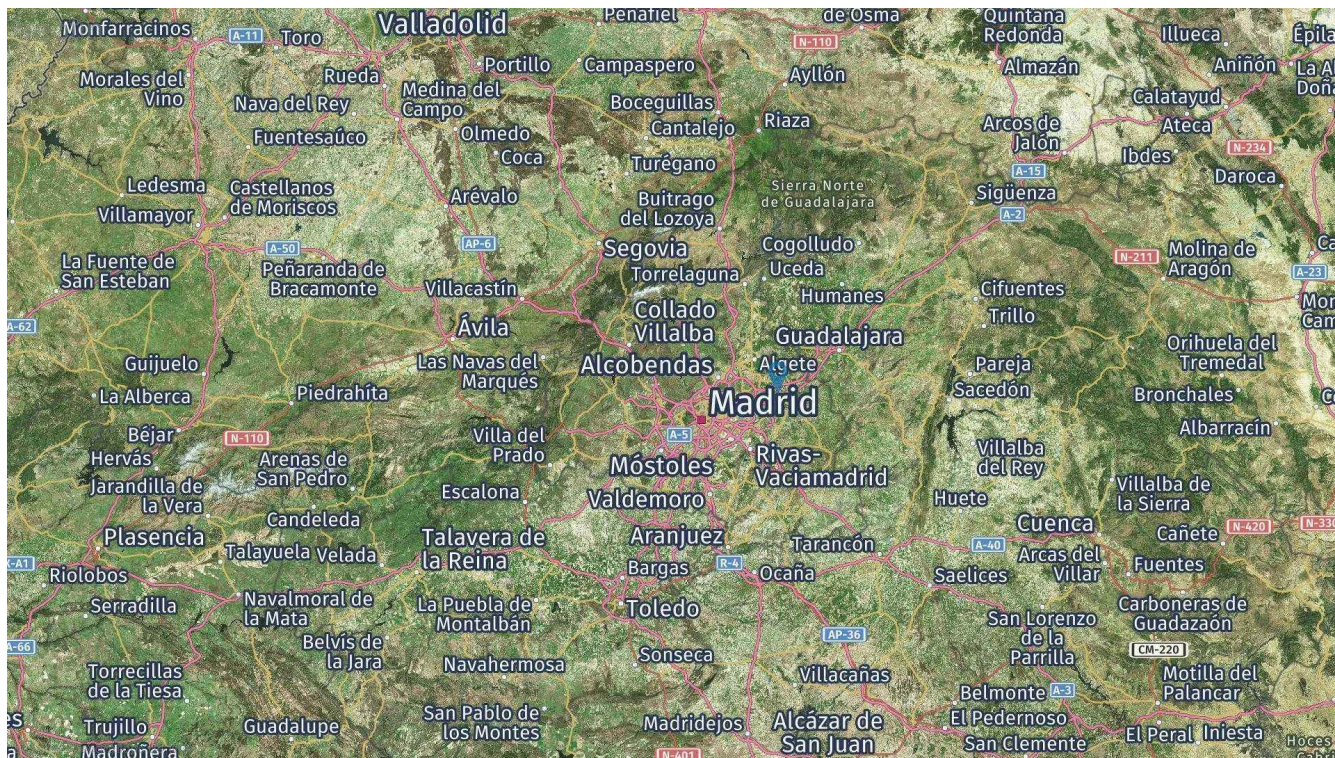


Provincia

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

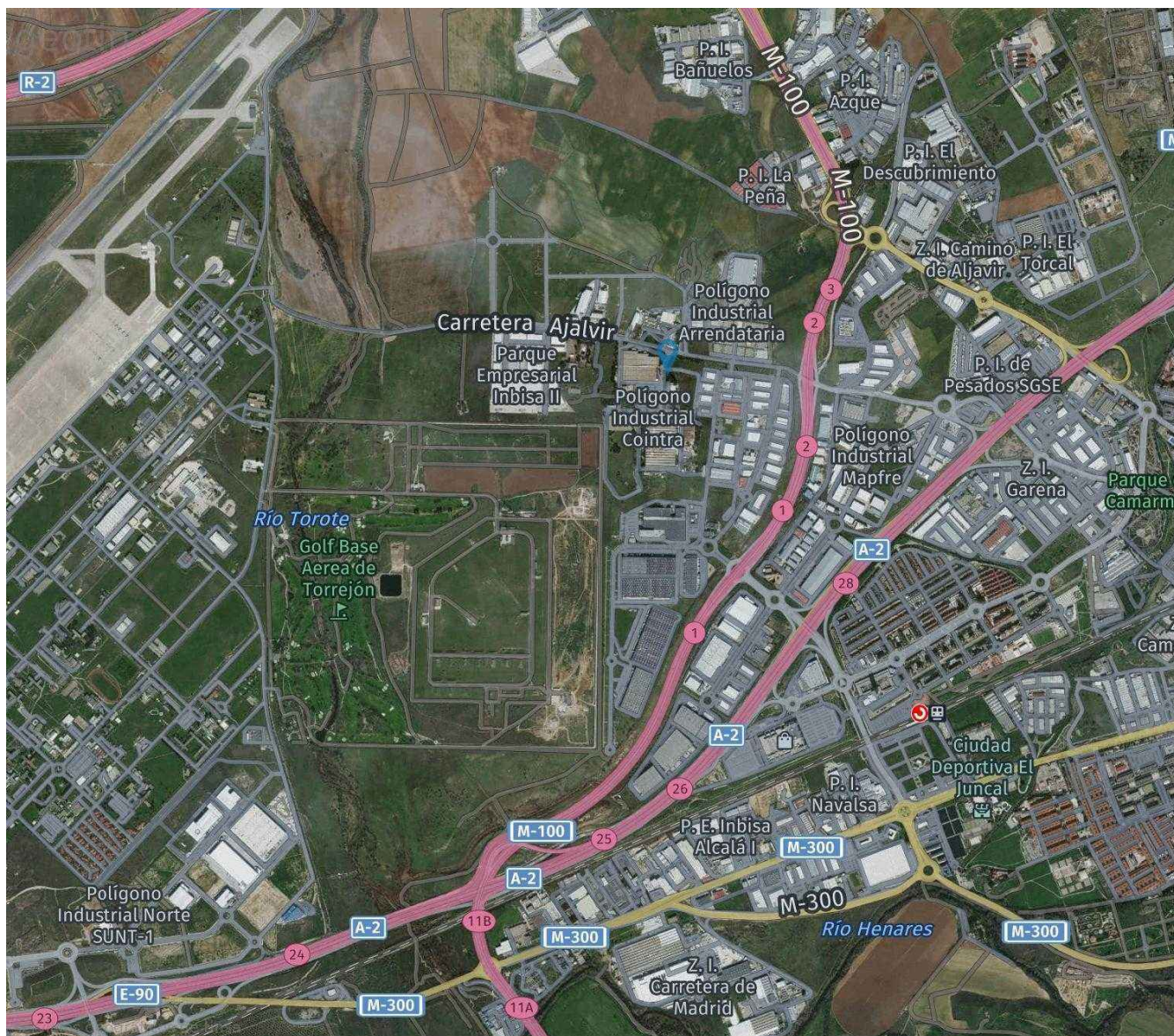


Provincia

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID


SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



Detalle

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL ALEJANDRO GOICOECHEA 1 Suelo G
28806 ALCALA DE HENARES [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construída:

Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

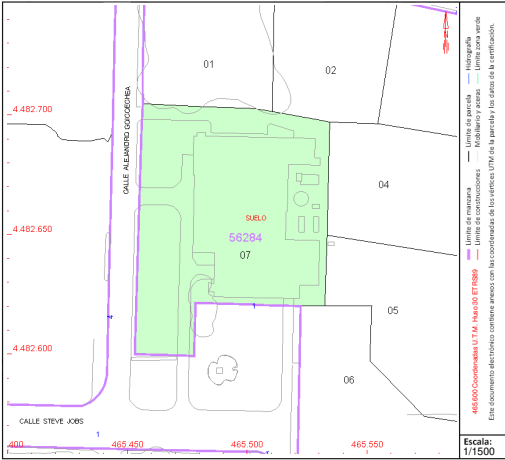
Referencia catastral: 5628407VK6852N0001MZ

PARCELA

Superficie gráfica: 6.908 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar



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"

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA ISABEL BAÑÓN SERRANO

Registrador de la Propiedad de ALCALA DE HENARES 1
 Infancia, 3 - Edif. O'Donnell - ALCALA DE HENARES
 tlfno: 0034 91 8880032

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: F03ZN95C6

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: 9211800103949506
 Huella: 11a887e4-567aad27-f94e6269-6aaca2e0-81e297c9-7ab60fc6-c3ee7c71-1e4dfa75

Nota simple registral



11/52

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE

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.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE HENARES Nº1

FECHA DE EMISIÓN: VEINTIDÓS DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO

SOLICITANTE:

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALCALÁ DE HENARES OESTE Nº: 4883

IDUFIR: 28068000140986

Naturaleza de la finca: RUSTICA: Solar

Via Publica: CALLE ALEJANDRO GOICOECHEA

Puerta: C2

Superficie del terreno: sesenta y nueve áreas treinta y ocho centiáreas

Cuota: tres enteros, dos mil veinticinco diezmilésimas por ciento

OBSERVACIONES: De esta finca forma parte inherente e inseparable en cualquier acto de disposición, una participación indivisa igual a su cuota, de la finca 6.863, al folio 123 del tomo 3.503 del archivo, libro 46 de la sección Oeste de esta Ciudad, cuya descripción de la finca 6863: URBANA: Parcela denominada aparcamiento del polígono 42 A de las Normas Subsidiarias

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA	Q2840001H	3466	21	169	2
100,000000% del pleno dominio.					
TITULO: Otros documentos, autorizada por					

De esta finca forma parte inherente e inseparable en cualquier acto de disposición, una participación indivisa igual a su cuota, de la finca 6.863, al folio 123 del tomo 3503 del archivo, libro 46 de la sección Oeste de esta ciudad. Alcalá de Henares a 3 de noviembre de 1992

<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: 9211800103949506
Huella: 11a887e4-567aad27-f94e6269-6aaca2e0-81e297c9-7ab60fc6-c3ee7c71-1e4dfa75

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



INFORMACIÓN REGISTRAL

CARGAS

Servidumbre constituida en la inscripción 4ª.

Alegada exención, esta finca queda afecta por CINCO años al pago de la liquidación que por el impuesto, en su caso proceda. Alcalá de Henares a dos de enero del año dos mil catorce.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

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

-----ADVERTENCIAS-----

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

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

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral 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)

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

5. 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, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. 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.-

<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: 9211800103949506
 Huella: 11a887e4-567aad27-f94e6269-6aaca2e0-81e297c9-7ab60fc6-c3ee7c71-1e4dfa75

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



INFORMACIÓN REGISTRAL

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento 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): 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>

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

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

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: 9211800103949506
 Huella: 11a887e4-567aad27-f94e6269-6aaca2e0-81e297c9-7ab60fc6-c3ee7c71-1e4dfa75

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
 Referencia catastral: 5628401VK6852N0001GZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CR AJALVIR 9 Suelo G
28806 ALCALA DE HENARES [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construída:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.893 m2

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Suelo sin edificar



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"

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA ISABEL BAÑÓN SERRANO

Registrador de la Propiedad de ALCALA DE HENARES 1
 Infancia, 3 - Edif. O'Donnell - ALCALA DE HENARES
 tlfno: 0034 91 8880032

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: F03ZP00F3

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: 9211800103950013
 Huella: 1df98172-a8652731-81796993-288adf6e-ac8535b1-7185a2d6-6d428db3-caa94f27

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE

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.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE HENARES Nº1

FECHA DE EMISIÓN: VEINTIDÓS DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO

SOLICITANTE:

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALCALÁ DE HENARES OESTE Nº: 4881

URBANA: Parcela de terreno denominada H-9, del Polígono 42-A de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, con una superficie aproximada de dos mil ochocientos treinta y cinco metros, con sesenta decímetros cuadrados según el estudio de detalle aprobado y que linda: Norte, en línea curva de quince cero ocho metros, formando ángulo recto, con la confluencia de la calle B y la calle H y línea recta de cuarenta con cuarenta metros, con la calle H; al Sur, en línea recta de cincuenta metros, con parcela C-2; al Este, en línea recta de cincuenta y siete metros, con bloque cinco y al Oeste, en línea recta de cuarenta y siete metros, con la calle B. CUOTA: de un entero, tres mil ochenta y nueve diez milésimas por ciento, en relación con los terrenos de servicios comunes, zonas de cesión, infraestructuras y servicios.

IDUFIR: 28068000140962

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA	Q2840001H	3466	21	168	2

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Escritura publica, autorizada por el notario DON PEDRO CRESPO CRESPO en MADRID, el día 23/12/86

CARGAS

Servidumbre constituida en la inscripción 4ª.

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:

<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: 9211800103950013
Huella: 1df98172-a8652731-81796993-288ad6e-ac8535b1-7185a2d6-6d428db3-caa94127

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



INFORMACIÓN REGISTRAL

NO hay documentos pendientes de despacho

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

-----ADVERTENCIAS-----

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

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

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral 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)

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

5. 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, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.

2. 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.-

3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento 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): 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>

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

<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: 9211800103950013
 Huella: 1df98172-a8652731-81796993-288adfe-ac8535b1-7185a2d6-6d428db3-caa94f27

Nota simple registral

18/52

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



INFORMACIÓN REGISTRAL

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

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>

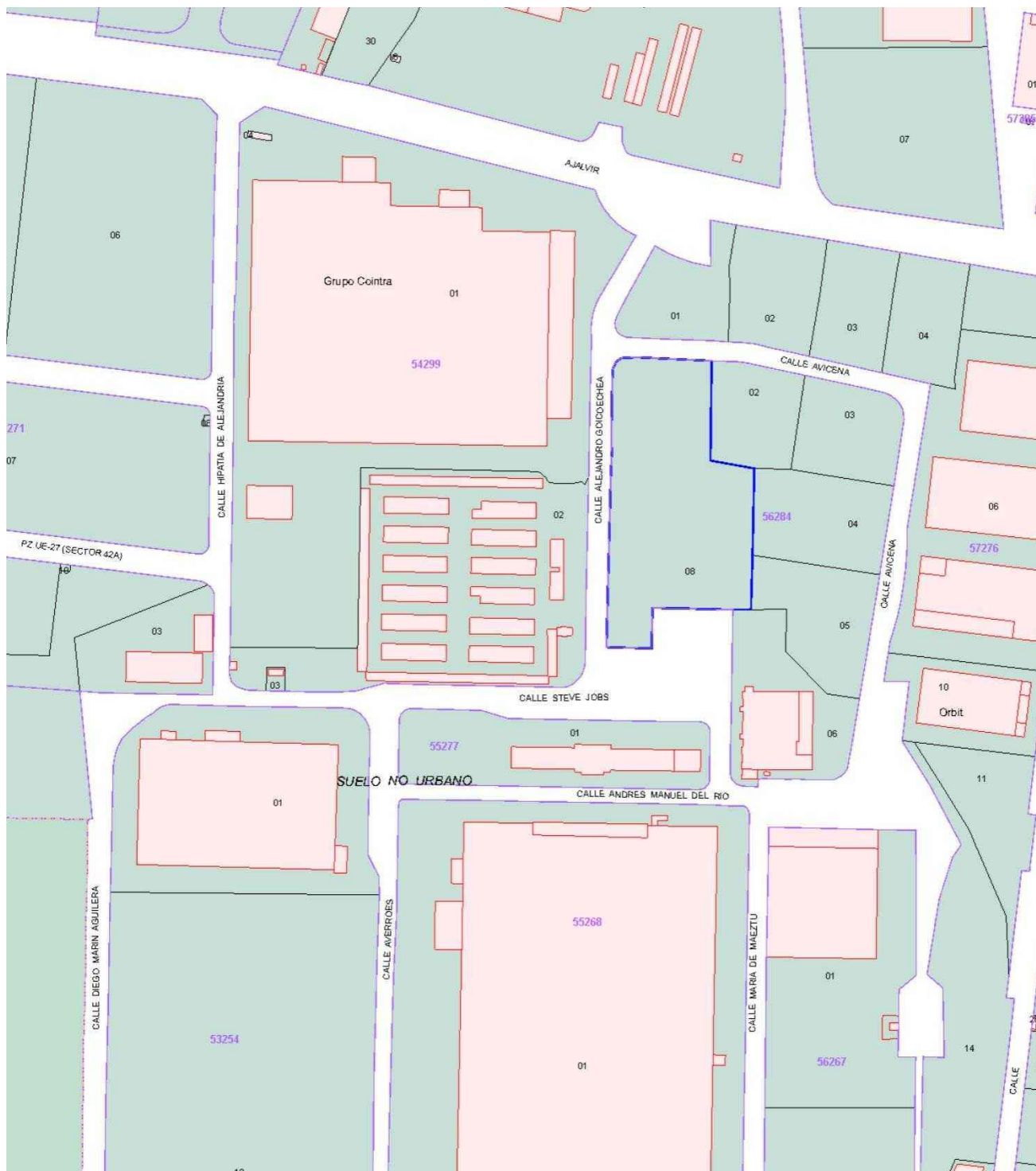
Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9211800103950013
 Huella: 1df98172-a8652731-81796993-288ad6e-ac8535b1-7185a2d6-6d428db3-caa94127

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



Ficha catastral (virtual)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

Ficha catastral (virtual)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



Ficha catastral (virtual)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

PARCELA CON EDIFICACIÓN EXISTENTE QUE SUPERA LOS NIVELES ADMITIDOS EN EL PLANEAMIENTO.

PARCELAS	CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS					
	superficie neta m ²	ocupación m ²	edificabilidad m ²	altura máxima	retranqueos	
					calles	linderos
A.1	4.437,155	2.218,577	141.988,96 *	9 m. s/r.	6m./15m.	3m.
A.2	2.930,90	1.465,45	9.378,86	"	"	"
C.1	5.876,15	2.938,07	18.803,58 *	"	"	"
C.2	6.657,40	3.320,70	21.303,58 *	"	"	"
C.3	4.599,60	2.299,80	14.718,72 *	"	"	"
D.1	4.228,620	2.114,910	13.535,424 *	"	"	"
D.2	11.510,75	5.755,37	36.834,40 *	"	"	"
F.1	14.720,40	7.360,20	47.105,28 *	"	"	"
F.2	2.522,00	1.261,00	8.070,40	"	"	"
F.3	2.522,00	1.261,00	8.070,40	"	"	"
F.4	2.522,00	1.261,00	8.070,40	"	"	"
F.5	2.522,00	1.261,00	8.070,40	"	"	"
F.6	2.522,00	1.261,00	8.070,40	"	"	"
H.1	2.912,60	1.456,30	9.320,32	"	"	"
H.2	3.079,75	1.539,87	9.855,20	"	"	"
H.3	2.515,55	1.257,77	8.049,76	"	"	"
H.4	2.515,55	1.257,77	8.049,76	"	"	"
H.5	2.910,50	1.455,25	9.313,60	"	"	"
H.6	3.183,25	1.591,62	10.186,40	"	"	"
H.7	3.060,65	1.530,32	9.794,08	"	"	"
H.8	2.751,50	1.375,75	8.804,80	"	"	"
H.9	2.835,60	1.417,80	9.073,92	"	"	"
G.1	2.898,00	1.349,00	8.633,60	"	"	"

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

PARCELA CON EDIFICACION EXISTENTE QUE SUPERA LOS NIVELES ADMITIDOS EN EL PLANEAMIENTO.

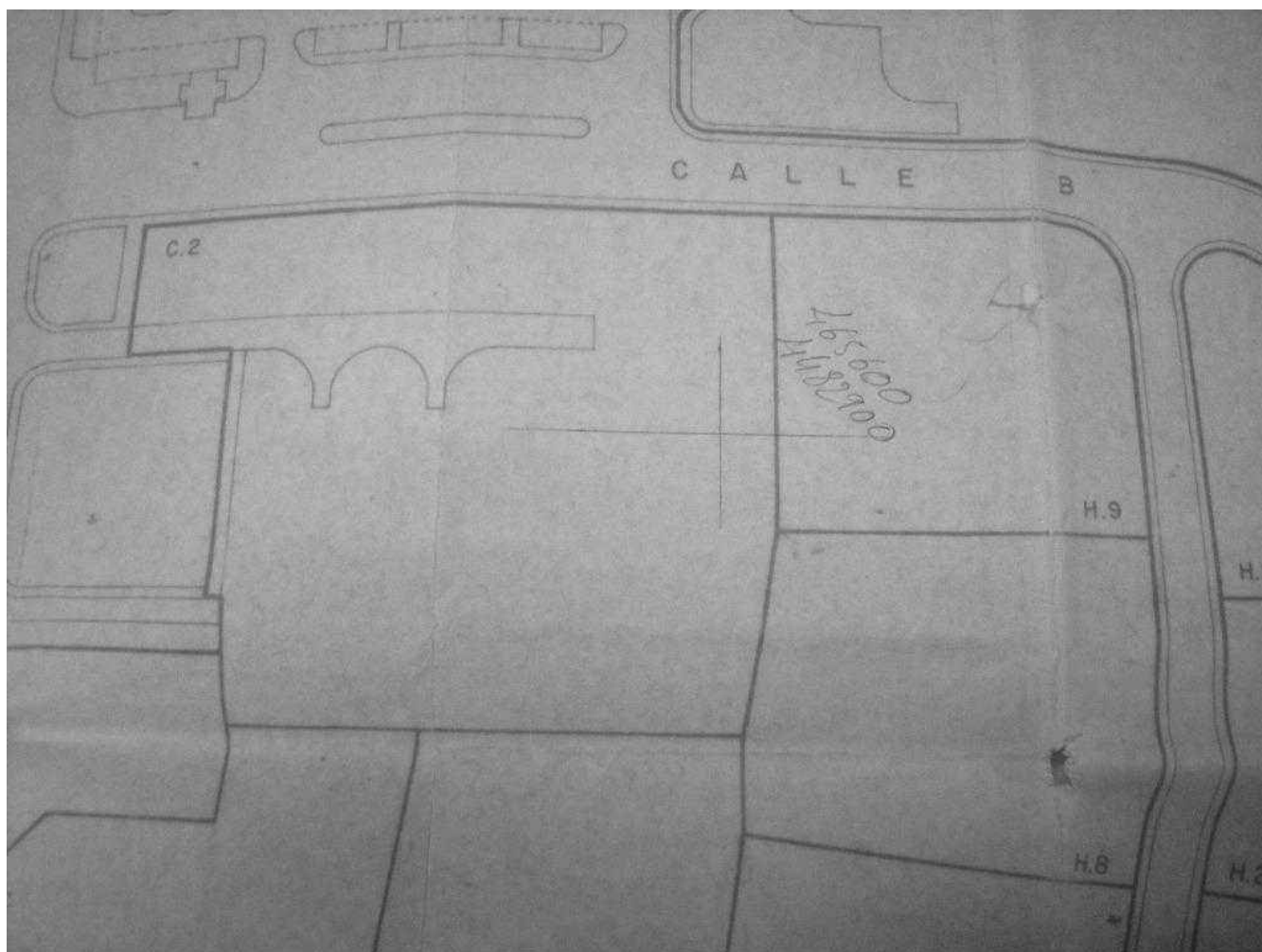
PARCELAS	CARACTERISTICAS URBANISTICAS					
	superficie neta m ²	ocupacion m ²	edificabilidad m ³	altura máxima	retranqueos	
					calles	lindes
A.1	4.437,55	2.218,57	141.988,96 *	9 m. s/r.	6m./15m.	3 m.
A.2	2.930,90	1.465,45	9.378,86	"	"	"
C.1	5.876,15	2.938,07	18.803,68 *	"	"	"
C.2	6.657,40	3.320,70	21.303,68 *	"	"	"
C.3	4.599,60	2.299,80	14.718,72 *	"	"	"
D.1	4.229,20	2.114,91	13.535,42 *	"	"	"
D.2	11.510,75	5.755,37	36.834,40 *	"	"	"
F.1	14.720,40	7.360,20	47.105,28 *	"	"	"
F.2	2.522,00	1.261,00	8.070,40	"	"	"
F.3	2.522,00	1.261,00	8.070,40	"	"	"
F.4	2.522,00	1.261,00	8.070,40	"	"	"
F.5	2.522,00	1.261,00	8.070,40	"	"	"
F.6	2.522,00	1.261,00	8.070,40	"	"	"

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

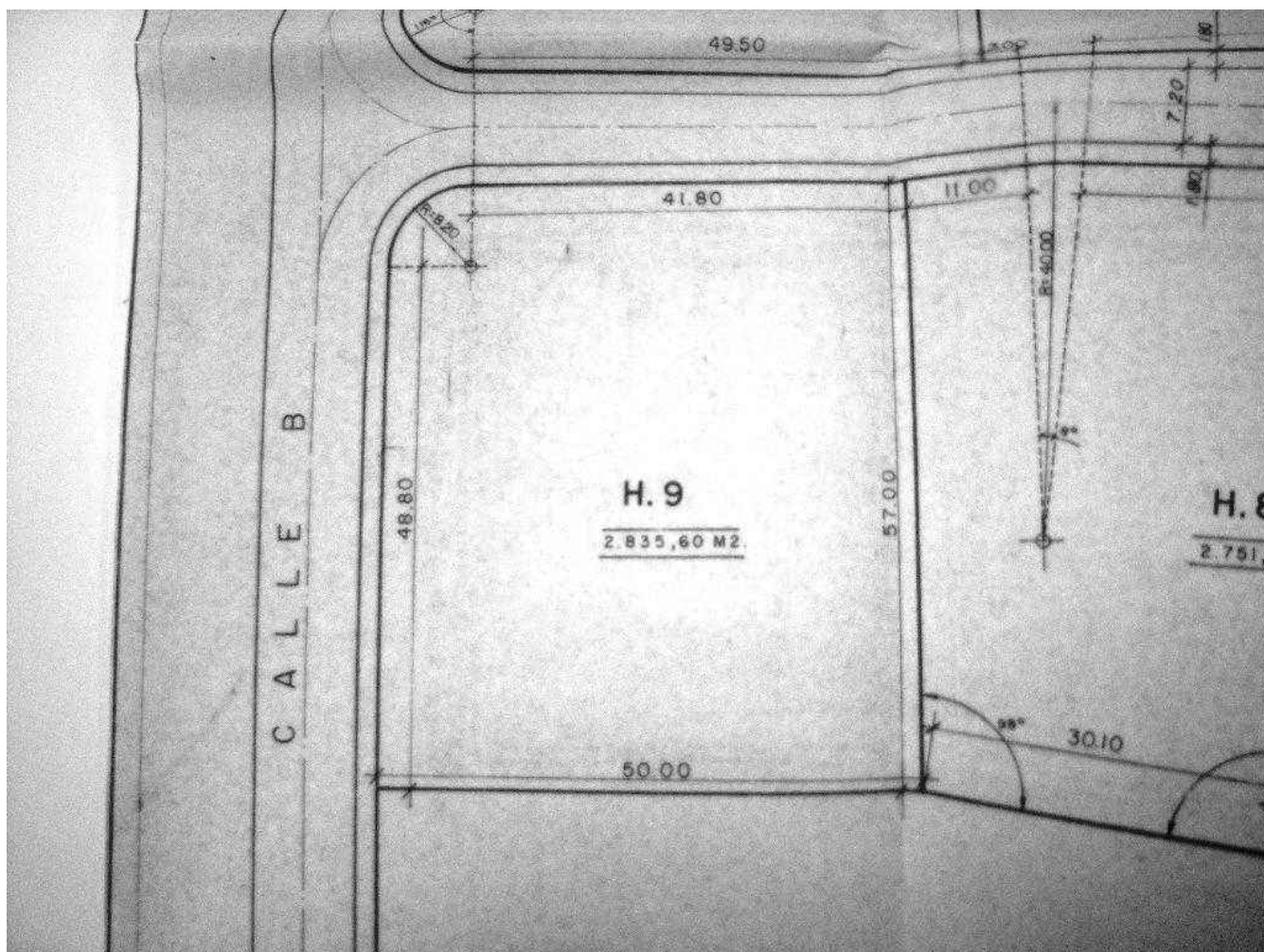


Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

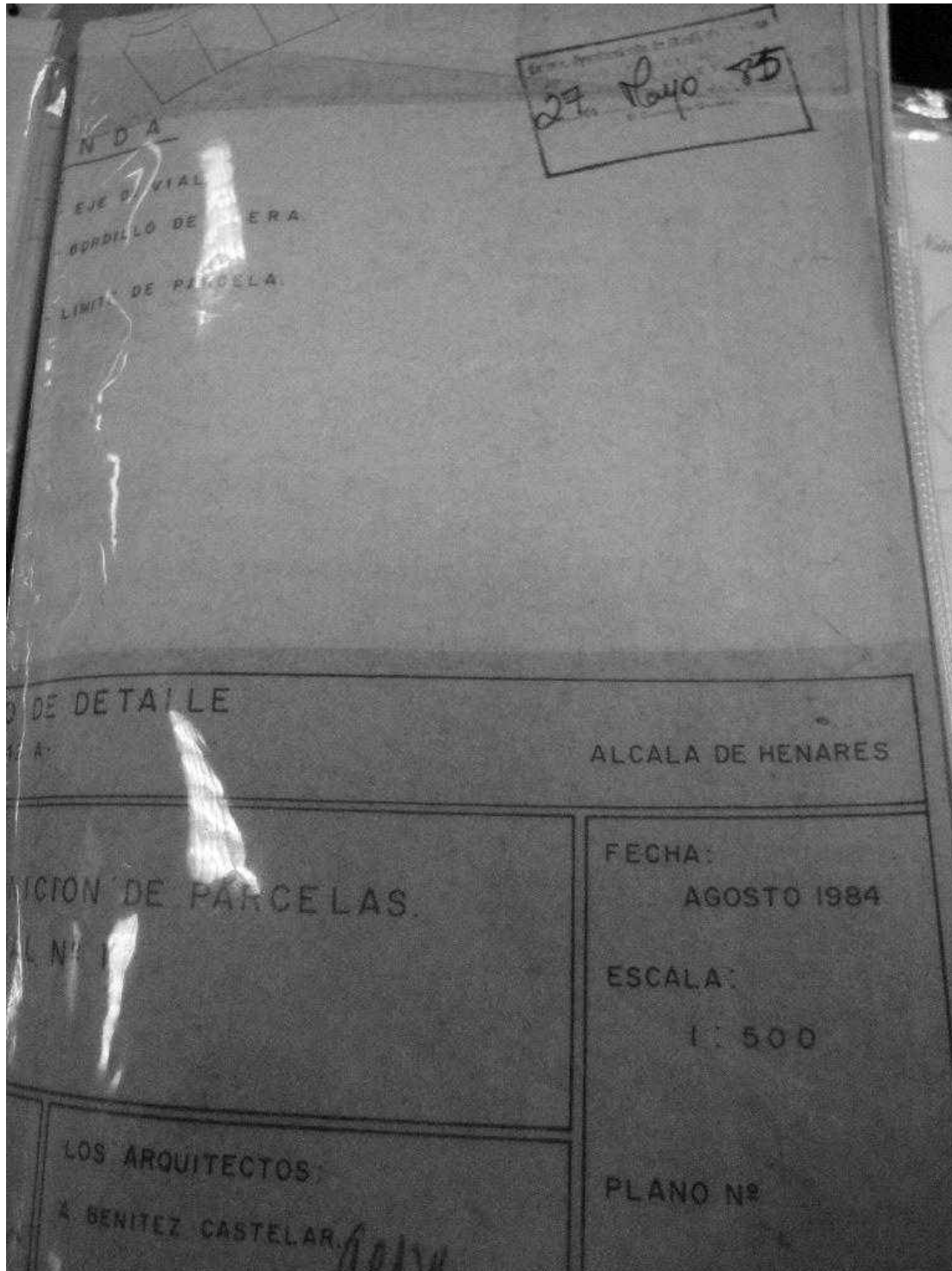
SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

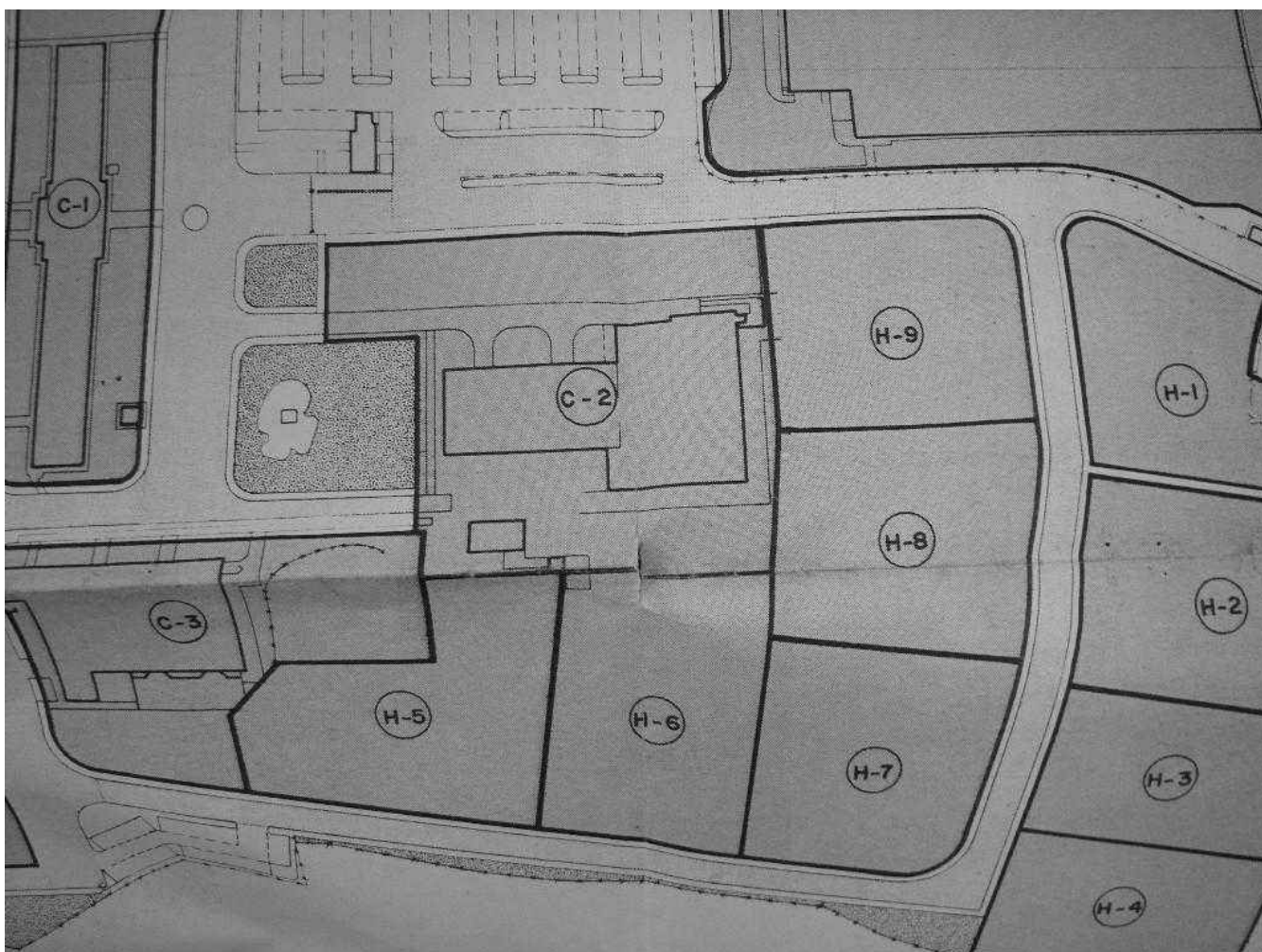


Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

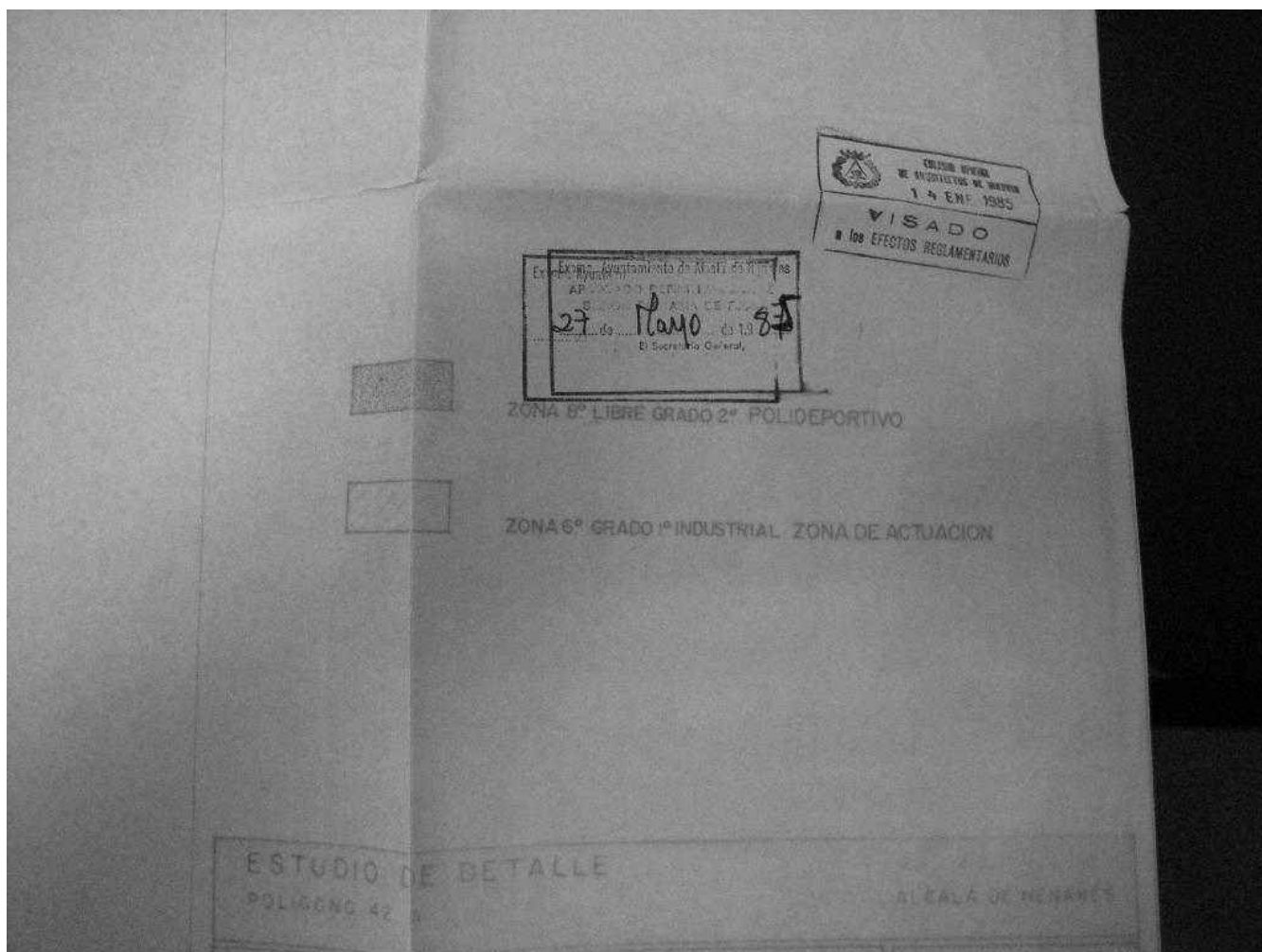
PARCELA	SUPERFICIE	FINCA REGI.	PROPIETARIO ACTUAL
C-1	5.876,15	1.990	LLEASING INMOBILIARIA, S.A. COPIMATICA LEASING, S.A.
C-2	6.657,40	4.883	IVIMA
C-3	4.599,60	1.994	EUROTECNOLOGY, S.A.
D-1	42.298,75	966	ALCALA INDUSTRIAL, S.A.
D-2	11.510,75	968	COMERCIAL COINTRA, S.A.
F-1	14.720,40	1.992	F.G.D.E.B.
Bl. Parcelas 1 F-2 a F-6 y J-1 a J-11	42.454,90	4.863	F.G.D.E.B.
Bl. Parcelas 2 J-12 a J-15	12.321,40	4.865	F.G.D.E.B.
Bl. Parcelas 3 G-1 y G-2	5.396,00	4.867	F.G.D.E.B.
Bl. Parcelas 4 H-1 a H-4	11.023,45	4.869	F.G.D.E.B.
Bl. Parcelas 5 H-5 a H-8	11.905,90	4.871	F.G.D.E.B.
H-9	2.835,60	4.881	IVIMA

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

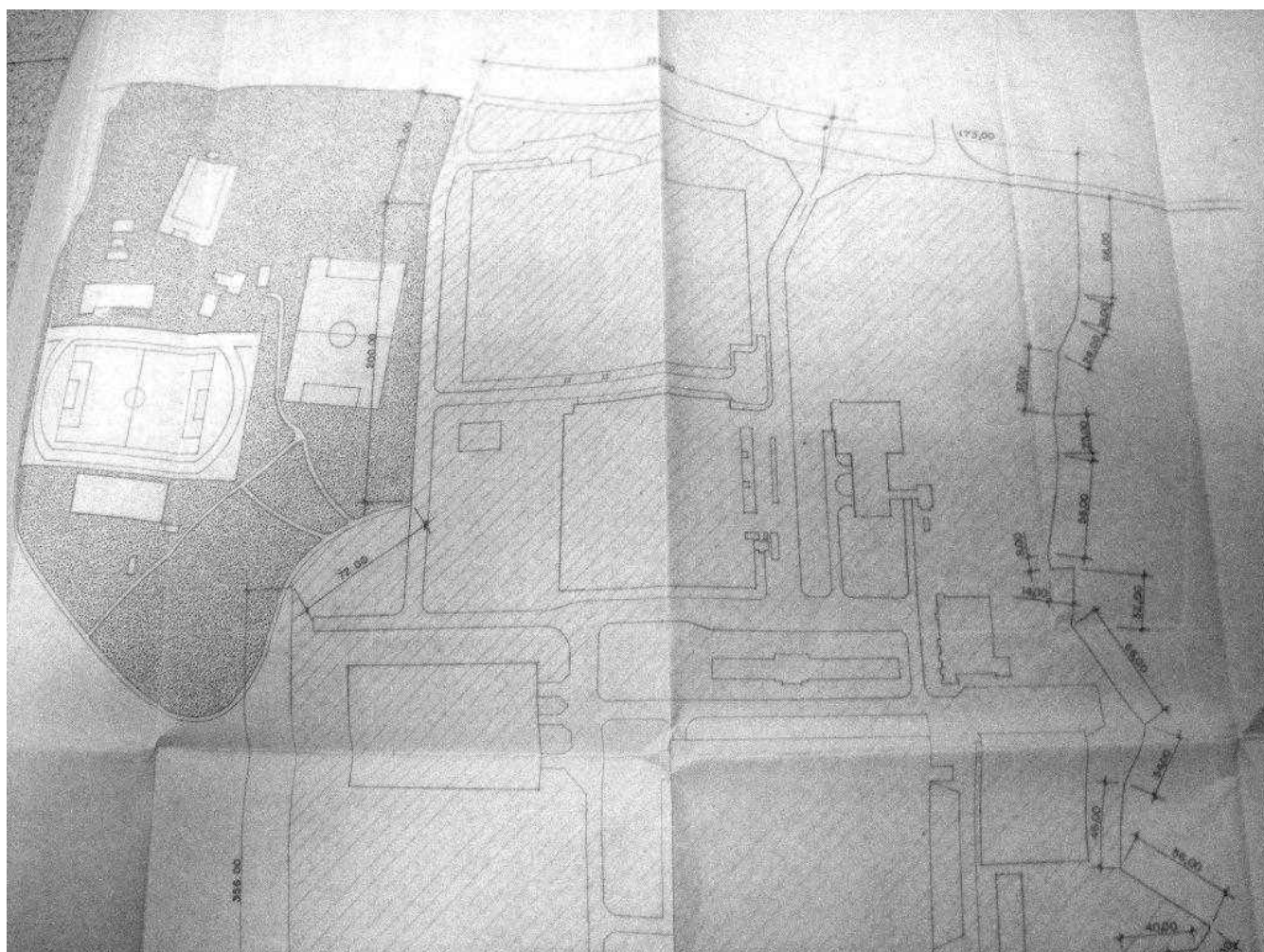


Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

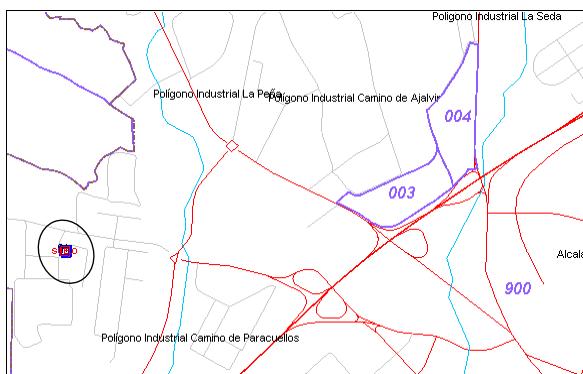
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



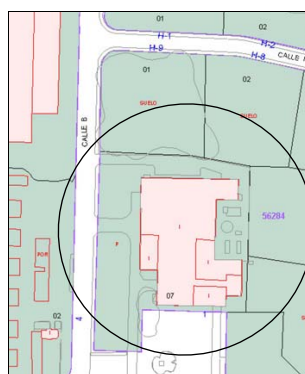
PARCELA C-2

POLIGONO 42-A "COINTRA" EN LA CARRETERA DE AJALVIR, ALCALA DE HENARES MADRID

LOCALIZACIÓN



DELIMITACIÓN



DESCRIPCIÓN:

PARCELA C2

Situada en la carretera de Ajalvir nº9, en el Polígono Industrial 42-A conocido por "Polígono Cointra", en el término municipal de Alcalá de Henares de Madrid.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE ALCALÁ DE HENARES MADRID

FINCA: 4.883 Parcela urbana, con una superficie registral total de 6.938,31 metros cuadrados

REF. CATASTRAL: 5628407VK6852N0001MZ

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA C2:

USOS CARACTERÍSTICO:	INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES:	ALMACENAJE
ORDENANZA ZONAL	Z-6 INDUSTRIAL GRADO 1
SUPERFICIE DE LA PARCELA	6.938,31 m²
OCUPACIÓN	50%
TIPOLOGÍA	AI SLADA
SUPERFICIE REAL CONSTRUIDA	2.827,62 m²
SUPERFICIE ESCRITURADA	1.986,27 m²

- Dentro de la parcela se encuentra una edificación destinada, en el momento de la adquisición, a oficinas y laboratorio de investigación, con una superficie de, (1.986,27m2).




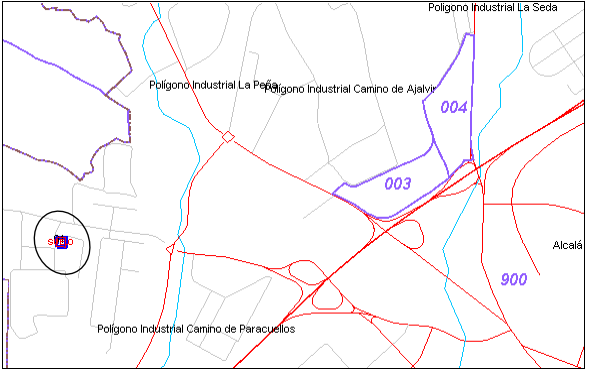
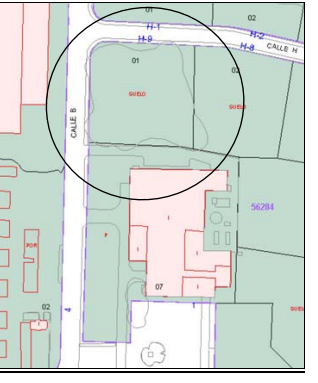
100% PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL

ABRIL 2017

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

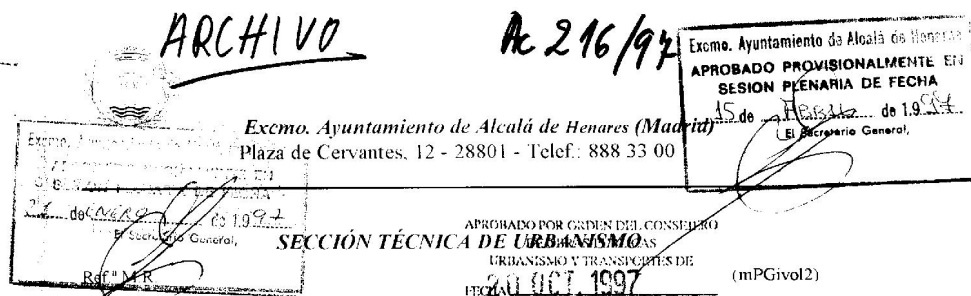
 <p>Agencia de Vivienda Social CONSEJERÍA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS Comunidad de Madrid</p>	<p>PARCELA H-9</p>														
<p>POLIGONO 42-A "COINTRA" EN LA CARRETERA DE ALJALVIR, ALCALA DE HENARES MADRID</p>															
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p>LOCALIZACIÓN</p>  </div> <div style="width: 48%;"> <p>DELIMITACIÓN</p>  </div> </div>															
<p>DESCRIPCIÓN:</p> <p>PARCELA H9 Situada en la carretera de Aljálvir nº9, en el Polígono Industrial 42-A conocido por "Polígono Cointra", en el término municipal de Alcalá de Henares de Madrid.</p> <p>REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE ALCALÁ DE HENARES MADRID FINCA: 4.881 Parcela urbana, con una superficie registral total de 2.835,60 metros cuadrados REF. CATASTRAL: 5628401VK6852N0001GZ</p> <p>LINDEROS: Norte, en línea quebrada de dos tramos de 41,80 m y 11,00 m de longitud, con la Calle H del Polígono 42-A. Sur, en línea recta de 50,00 m de longitud, con la parcela C2 FINCA REGISTRAL Nº 4.283. Este, en línea recta de 57,00 m de longitud con la Parcela H8. Oeste, en línea recta de 48,80 m de longitud y chaflán curvo de radio 19,82 m, formando ángulo recto con las calles C y H.</p> <p>CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA H9:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>USOS CARACTERÍSTICO:</td> <td>INDUSTRIAL</td> </tr> <tr> <td>USOS COMPATIBLES:</td> <td>ALMACENAJE</td> </tr> <tr> <td>ORDENANZA ZONAL</td> <td>Z-6 INDUSTRIAL GRADO 1</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE DE LA PARCELA</td> <td>2.835,60 m²</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD (0,8 m²/ m²)</td> <td>2.268,48 m²</td> </tr> <tr> <td>OCUPACIÓN</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>TIPOLOGÍA</td> <td> AISLADA</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">100% PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL</p>		USOS CARACTERÍSTICO:	INDUSTRIAL	USOS COMPATIBLES:	ALMACENAJE	ORDENANZA ZONAL	Z-6 INDUSTRIAL GRADO 1	SUPERFICIE DE LA PARCELA	2.835,60 m²	EDIFICABILIDAD (0,8 m²/ m²)	2.268,48 m²	OCUPACIÓN	50%	TIPOLOGÍA	AISLADA
USOS CARACTERÍSTICO:	INDUSTRIAL														
USOS COMPATIBLES:	ALMACENAJE														
ORDENANZA ZONAL	Z-6 INDUSTRIAL GRADO 1														
SUPERFICIE DE LA PARCELA	2.835,60 m²														
EDIFICABILIDAD (0,8 m²/ m²)	2.268,48 m²														
OCUPACIÓN	50%														
TIPOLOGÍA	AISLADA														

ABRIL 2017

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES, REFERENTE A LA INTERPRETACIÓN DEL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD EN LAS ORDENANZAS DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL, SUPRIMIENDO LA LIMITACIÓN VOLUMÉTRICA.

MEMORIA.-

1º.- ANTECEDENTES.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, aprobado definitivamente con fecha del 18-07-91, según el BOCAM, y con fecha del 14-08-91, según el BOE, establece como **Criterio de Cuantificación** el mecanismo de dimensionar la superficie del plano físico general del territorio, para establecer los Aprovechamientos a través de índices de edificabilidad también expresados en superficie.

De esta manera llega al cálculo del Aprovechamiento Tipo en coincidencia con el Artículo 95 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo, es decir dividiendo los aprovechamientos expresados en metros cuadrados construibles del uso y tipología característico, por la superficie total del suelo, también expresada en metros cuadrados, con o sin exclusión de los suelos destinados a dotaciones públicas o sistemas generales, según el tipo de suelo de que se trate

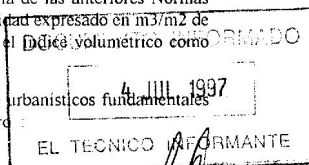
Este mecanismo se aplica de forma sistemática en todos los Sectores de uso global Residencial, mientras que en los Sectores de uso global Industrial, cuando encuentra los aprovechamientos expresados en volumen, es decir en m³/m², en todos aquellos Sectores de uso Industrial cuyos Planes Parciales fueron redactados con anterioridad a la vigencia del PGOL, y por tanto bajo la vigencia de las anteriores Normas Subsidiarias, convierte el índice a m²/m² dividiendo por cuatro, (4), bajo una lógica que no es perdurable en el tiempo, al considerar que las alturas típicas en el uso residencial es la de 3,00 mts y en el uso industrial, la de 4,00 mts

De esta manera llega a expresar todos los Aprovechamientos bajo el índice de superficie, expresión sistemática de m²/m², y los convierte al Índice de Unidades de Aprovechamiento introduciendo dos coeficientes correctores en razón de la localización del o los terrenos y del uso, que se identifican con el área de reparto y la zona u ordenanza, siguiendo las directrices de la Ley del Suelo.

El mecanismo parece lógico y con el continua la secuencia de documentos del PG, llegando al Estudio Económico Financiero, donde cuantifica el valor de los aprovechamientos siempre sobre expresión en m²/m², es decir sobre cuantías de superficie, sin llegar a ponderar y a analizar la limitación que produce el índice de edificabilidad volumétrico en todos aquellos Sectores de uso global Industrial.

En efecto, la practica totalidad de los Sectores de uso Industrial redactan sus Planes Parciales en los periodos de gestión y tramitación del PGOU, y por tanto bajo la filosofía de las anteriores Normas Subsidiarias, en las cuales el uso Industrial se rige por el indice de edificabilidad expresado en m³/m² de forma exclusiva, ejercitando un sistema de aplicación en el cual prevalece el Índice volumétrico como resulta en su aplicación matematica.

La relacion de sectores con uso global industrial cuyos parámetros urbanísticos fundamentales siguen aquella filosofía de las NN.SS., son los anotados en el siguiente cuadro :



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

Sector.	Índice de edificabilidad según Ficha del PGOU.	Índice de edificabilidad según Normativa P.P.	Ocupación.	Altura máxima.
25	0.818 m2/m2	3.270 m3/m2	60%	14m, III
26	1.080 m2/m2	4.500 m3/m2	50%	III plantas
30-C	0.725 m2/m2	2.980 m3/m2	50%	9m, II, III
30-D	0.690 m2/m2	2.66. 2.80 y 4.00 m3/m2	50%	12m, III
31-A	0.725 m2/m2	2.900 m3/m2	50%	9m, II
32-C	0.723 m2/m2	2.894 m3/m2	50%	9m, II
42-B	0.710 m2/m2	2.850 m3/m2	50%	9m, III
42-D	0.750 m2/m2	2.880 m3/m2	50%	12m, III
46	0.650 m2/m2	2.925 m3/m2	50%	9m.

cuadro que refleja la consideración del índice en superficie de los listados del P.G. y del índice volumétrico en el P.P. correspondiente.

2º.-JUSTIFICACION.-

Es evidente que la Industria con especialidad en el almacenamiento, clasificación y distribución, es la que busca en la actualidad situaciones con cierta proximidad a los núcleos urbanos donde dirigir aquellos productos, mas o menos manufacturados, que han sido fabricados u obtenidos en otras situaciones o lugares, precisando para ello importantes volúmenes donde almacenar y clasificar aquellos productos.

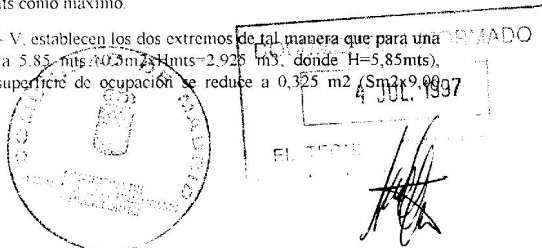
Esta industria ha dejado de necesitar espacios habitables donde efectuar las operaciones tradicionales, por grande volúmenes, no habitables, donde se mueven ingenios robotizados, dirigidos por ordenadores, capaces de recibir, mover, clasificar, situar y/o empaquetar, cantidades ingentes de objetos, materias primas, materias manufacturadas, etc. para terminar agrupándolas y dirigiéndolas sobre vehículos de transporte especializado, en un proceso de distribución racionalizado.

Esta industria se implantaría con los mejores sistemas organizativos sobre grandes superficies de una sola planta, pero como la formula no es ni siquiera imaginable, ha desarrollado los sistemas de almacenamiento robotizado en altura, como antes aludíamos, los cuales al precisar grandes volúmenes, encuentran un importante obstáculo en el mecanismo de aplicación del índice de edificabilidad volumétrico, cuando quiere situarse en área industriales como la que ofrece Alcalá de Henares.

Este índice, según la forma de aplicación de las NN SS de Alcalá de Henares, obliga a conservar la ecuación matemática que relaciona los parámetros de Ocupación, Altura y Volumen, de forma que $S \times H = V$, reduciendo la superficie de ocupación a medida que aumenta la altura, según la siguiente forma de operar:

- Para una parcela hipotética de 1m2 de superficie, le correspondería en el nivel 3 de la Normativa del sector 46, valga el ejemplo, los siguientes parámetros:
- un volumen de construcción de 2.925 m3, (V)
- una superficie edificable de 0.65 m2, (E)
- una ocupación de solar de 0.50 m2, (S)
- una altura de 2 plantas y 9,00 mts como máximo.

los cuales debiendo cumplir la ecuación $S \times H = V$, establecen los dos extremos de tal manera que para una ocupación máxima, la altura H se reduce a 5,85 mts, $H = V/S = 2.925 / 0.50 = 5.85$ mts, donde $H = 5,85$ mts, mientras que para una altura máxima, la superficie de ocupación se reduce a 0,325 m2, $S = V/H = 2.925 / 9 = 0.325$ m2, donde $S = 0.325$ m2.



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

A ello hay que añadir que en el supuesto de aplicación de la **máxima ocupación**, queda un resto de 0,15 m2 de superficie edificable a introducir dentro del volumen agotado en forma de segunda planta. (es decir una planta baja de 0,50 m2 y una planta 1ª de 0,15 m2) para agotar a su vez la superficie máxima, mientras que en el supuesto de aplicación de la **máxima altura**, la segunda planta es precisamente la misma de ocupación, al quedar otros 0,325 m2 para llegar a la superficie máxima de 0,65 m2 (es decir una planta baja de 0,325 m2 y una planta 1ª de otros 0,325 m2)

La implantación industrial en Alcalá de Henares no despega, porque la limitación volumétrica no distingue entre el espacio **habitabile como espacio de uso productivo** repartido en plantas por medio de forjados, **del espacio no habitabile como espacio no productivo**, sin separación física por medio de plantas o forjados, pero que hoy día y para el tipo de industria a que nos referimos, es imprescindible.

3º.- OBJETIVO Y ALCANCE.-

El objetivo se centra entonces en dotar al Uso Industrial del PGOU de Alcalá de Henares, del sistema e índice de control de la edificabilidad que le conviene, y no del que resulta por continuidad de la figura urbanística de vigencia anterior.

El mecanismo de control de la edificabilidad a través del índice volumétrico, debe sustituirse por aquel con exclusivo índice en superficie, repito, en aquellos usos industriales donde es conveniente, de tal forma que **sin variar las cuantías de superficie edificable actualmente admisibles**, admita los volúmenes máximos obtenidos por aplicación de los otros parámetros máximos, que intervienen en aquella ecuación matemática, antes señalada.

La fórmula establecida en la Memoria del PGOU, vease "Criterios de cuantificación de los Aprovechamientos" y "Cálculo del Aprovechamiento Tipo", (páginas 178 y 182), para homologar los índices expresados en volumen con aquellos expresados en superficie, $Cf.m2/m2 = 1/4 Cf.m3/m2$, debe aplicarse rigurosamente para no alterar esas cuantías de superficie edificable actualmente admisibles, los llamados "grandes números del PG", y en resumen el **computo general de los aprovechamientos, así como el cálculo del aprovechamiento tipo**, logrando eliminar el riesgo de agravio comparativo que haría ilegal y por lo tanto impugnabile, todo el fundamento de esta propuesta.

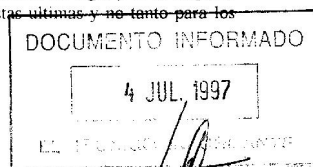
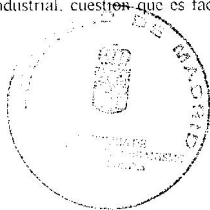
Es decir se trata de sustituir el índice volumétrico, expresado en m3/m2 por otro en superficie expresado en m2/m2 que equivalga a la cuarta parte, (el índice de 3,00 m3/m2 equivale a 0,75 m2/m2, valga el ejemplo) manteniendo la misma Ocupación en planta y ampliando la altura a un techo común para todas las Ordenanzas de 12,00 mts.

El alcance de este objetivo debe llegar no solo a los Sectores Industriales antes enumerados, sino también a las Claves de Ordenanza de uso Industrial del Plan General de Ordenación Urbana, dando fundamento a este documento de Modificación Puntual del PG.

Sin embargo no todas las Claves de Ordenanza del Uso global Industrial deben quedar afectadas por el cambio de índice de edificabilidad, porque se desarrollarían situaciones imposibles en aquellas áreas de convivencia con el Uso global residencial. Las Ordenanzas con vocación de compatibilidad entre estos usos industriales y aquellos residenciales, como son las 14 y 15, correspondientes a los usos de Industria Adosada e Industria Nido en Minipolígonos, deben seguir bajo la limitación volumétrica con expresión en m3/m2, de forma adecuada a las tipologías residenciales entre las cuales pueden desarrollarse.

4º.- CONTENIDO.-

La Modificación debe contener los documentos de vigencia actual así como los modificados no solo en la lista de Planes Parciales ya indicada, sino también en el resto de P.P. en vigor y en el conjunto de Ordenanzas del Uso Global Industrial, cuestión que es fácil para estas últimas y no tanto para los primeros.



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

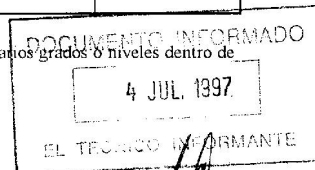
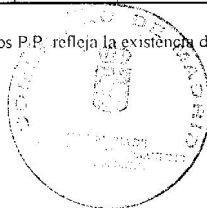
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

Por ello añadimos a continuación, en forma de cuadros, el conjunto de parámetros urbanísticos de unos y otras, de manera que a través de su racionalismo, podamos comprobar con facilidad los que permanecen y los que se modifican.

4.1.-Los parámetros fundamentales de los P.P. de los Sectores antes señalados en su vigencia actual, y de los existentes con anterioridad al PGOU, son los siguientes:

SECTOR	Retranq. Frt+ Fod	Parcela min/máx	Frente. min/máx	Ocupac. máxima	Altura máxima	Edificabil. m3y/o,m2/m2
15-C	10 + 3ml	2.500,00 m2	No señala	50%	9,00 m, II plantas	2,990 m3/m2
16-A	10 + 5 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	12,00 m	3,000 m3/m2
25	6 + 6 ml	2.500,00 m2	No señala	60%	14,00 m, II plantas	3,270 m3/m2
26	5 + 3 ml	500,00 m2	No señala	50%	III plantas	4,500 m3/m2
30-C	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	9,00 m, III plantas	2,980 m3/m2
30-D	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00m, III plantas	2,660 m3/m2 2,800 "y 4,000 "
31-A	s/plano - 3 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	9,00 m, II planta	2,900 m3/m2
31-E	10 y 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50 %	9,00 m, II plantas	3,200 m3/m2
31-D	5 + 3 ml	1.500,00 m2	No señala	60%	10,00 m	6,000 m3/m2
32-C	S/plano - 3 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	9,00 m II plantas	2,894 m3/m2 4,00 "
33-D	10 + 5 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00 m	0,750 m2/m2
42-A	10 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	9,00 m, II plantas	3,200 m3/m2
42-B	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	9,00 m III plantas	2,850 m3/m2
42-D	10 + 5 ml	2.500,00 m2	30,00 m mínimo	50%	12,00 m III plantas	2,450 m3/m2 4,230 "y 3,400 "
45	6 + 6 ml	1.500,00 m2	No señala	60%	6,50 m, II plantas	6,000 m3/m2
46	15 + 10 15 + 6 10 + 5 ml	15.000,00 10.000,00 5.000,00m2	45,00 40,00 30,00 m	40% 45% 50%	9,00 m II plantas	2,385 m3/m2 2,610 "y 2,925 "
116	10 + 5 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	12,00 m	0,575 m2/m2

(La anotación de varios índices en algunos P.P. refleja la existencia de varios grados o niveles dentro de la misma ordenanza.)



Planeamiento

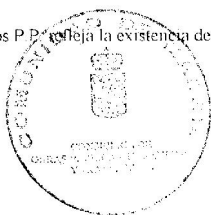
DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

4.1.1.- Los Parametros fundamentales de los Planes Parciales de los Sectores antes señalados en su vigencia actual, y de los existentes con anterioridad al PGOU, **una vez modificado el índice de edificabilidad, así como el parámetro de altura**, son los siguientes .

SECTOR	Retranq. Frt+ Fod	Parcela min/máx	Frente. min/máx	Ocupac. máxima	Altura máxima	Edificabil. m3y/o,m2/m2
15-C	10 + 3ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00 m, III plantas	0,750 m2/m2
16-A	10 + 5 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	12,00 m, III plantas	0,750 m2/m2
25	6 + 6 ml	2.500,00 m2	No señala	60%	14,00 m, II plantas	0,820 m2/m2
26	5 + 3 ml	500,00 m2	No señala	50%	12,00 m, III plantas	1,125 m2/m2
30- C	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00 m, III plantas	0,745 m2/m2
30-D	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00m, III plantas	0,665 m2/m2 0,700 " y 1,000 "
31-A	s/plano + 3 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	12,00 m, III planta	0,725 m2/m2
31-E	10 y 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50 %	12,00 m, III plantas	0,800 m2/m2
31-D	5 + 3 ml	1.500,00 m2	No señala	60%	12,00 m, III plantas	1,500 m2/m2
32-C	S/plano+ 3 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	12,00 m, III plantas	0,723 m2/m2 1,000 "
33-D	10 + 5 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00 m, III plantas	0,750 m2/m2
42-A	10 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00 m, III plantas	0,800 m2/m2
42-B	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00 m III plantas	0,712 m2/m2
42-D	10 + 5 ml	2.500,00 m2	30,00 m mínimo	50%	12,00 m III plantas	0,613 m2/m2 1,058 " y 0,850 "
45	6 + 6 ml	1.500,00 m2	No señala	60%	12,00 m, III plantas	1,500 m2/m2
46	15 + 10 15 + 6 10 + 5 ml	15.000,00 10.000,00 5.000,00m2	45,00 40,00 30,00 m	40% 45% 50%	12,00 m, III plantas	0,530 m2/m2 0,580 " y 0,650 "
116	10 + 5 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	12,00 m, III plantas	0,575 m2/m2

(La anotación de varios índices en algunos P.P. refleja la existencia de varios grados o niveles dentro de la misma ordenanza)



DOCUMENTO INFORMADO

4 JUL. 1997



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

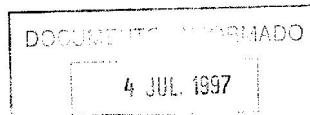
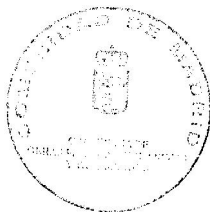
SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

4.2.- Los parámetros fundamentales de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana en su vigencia actual, son los siguientes :

ORDE- NANZA	Retranq. Frt+Fod	Parcela min/máx	Frente. min/máx	Ocupac. máxima	Altura máxima	Edificabilid. m3y/o,m2/m2
10.-Indust. Extensiva	10+10 ml	5.000,00 m2	20,00 m mínimo	50 %	6,00 ml	0,40 m2/m2
11.-Indust. Grn.Parcel.	10+10 ml	10.000,0 m2	30,00 m mínimo	50 %	No se señala	2,00 m3/m2
12.-Indust. Exenta	10+5 ml	2.500,00 15.000,00	20,00 m mínimo	50 %	12,00 ml + 20% ocup.	3,00 m3/m2
13.-Indust. I + D.	10+5 ml	2.000,00 m2	30,00 m mínimo	50 %	9,00 ml	3,00 m3/m2
14.-Indust. Adosada	5,5+3 ml	500,00 2.000,00	10,00 m 25,00 m	50 %	9,00 ml	4,00 m3/m2
15.-Indust. NidoMinip	10+5 ml	10.000,00 3.000,00	35,00 m mínimo	50 %	8,00 ml	3,00 m3/m2

4.2-1 - Los parámetros fundamentales de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, una vez modificado el índice de edificabilidad y el parámetro de altura son los siguientes, teniendo en cuenta que las Ordenanzas 14 y 15 mantienen sus parámetros de forma inalterada, y por tanto no se incluyen en este Cuadro

ORDE- NANZA	Retranq. Frt+Fod	Parcela min/max	Frente. min/max	Ocupac. máxima	Altura máxima	Edificabilid. m2/m2
10.-Indust. Extensiva	10+10 ml	5.000,00 m2	20,00 m mínimo	50 %	12,00 ml	0,40 m2/m2
11.-Indust. Grn.Parcel.	10+10 ml	10.000,0 m2	30,00 m mínimo	50 %	No se señala	0,50 m2/m2
12.-Indust. Exenta	10+5 ml	2.500,00 15.000,00	20,00 m mínimo	50 %	12,00 ml + 20% ocup.	0,75 m2/m2
13.-Indust. I + D.	10+5 ml	2.000,00 m2	30,00 m mínimo	50 %	12,00 ml	0,75 m2/m2




Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

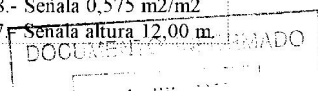
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

5.- DOCUMENTACIÓN A CONSIDERAR EN LA MODIFICACIÓN

5-1 - Documentación de los Planes Parciales considerados en su vigencia actual :

PlanParcial	Documentación diferenciada	Texto, Edificabilidad y Alturas
Sector 15-C (Coexpan)	Capt.4º.- Ordenanzas. Cuadro de Intensidades de Uso	Art. 4.5.- Señala 2,99 m3/m2 - Señala 9,00 m con II plantas.
Sector 16-A (Zanussi)	Memoria y Ordenanzas Reguladoras Plano No 5.- Parcelaciones	Art. 4.2.-Ordenación en Memoria. Art.6.11.7.- Señala 12,00 m
Sector 25 (Alcampo)	Ordenanzas Particulares de Zona.	Art. 3.- Intensidades. Señala 3,27 m3/m2, y Altura de 14,00 m con II plantas.
Sector 26 (Matillas)	Seccn. 3º.-Ordenanzas particulares	Art.1.5.5.- Señala 4,50 m3/m2 Art.1.7 - Señala III plantas
Sector 30-C (Maphre)	Seccn. II-Ordenanzas particulares	Art. 4.1.1.- Señala 2,98 m3/m2 Señala 9,00 m II yIII plt
Sector 30-D (Casarrubs)	Capt. 4º.-Ordenanzas Particulares.	Art.4.1.7.- Señala 2,66, 2,80 y 4,00 m3/m2. también señala 12,00 m con III plantas.
Sector 31-A (Tompla)	Capt.4º.- Ordenanzas particulares.	Art.122.-Apt3.4.-Señal. 2,90 m3/m2 Apt3.5.- Señala 9,00m con II plantas.
Sector 31-E (Nilo)	Capt.6º.- Ordenanzas Comunes	Art.6.16.4.-Señala 3.200 m3/m2 Señala 9,00 m con II plantas.
Sector 31-D (Azque-I)	Ordenanzas Reguladoras.	Art. 2.1.- Señala 6,00 m3/m2 Altura de 10,00 m.
Sector 32-C (Arcangels)	Capit. V- Ordenanzas particulares	Art.128.-Apt. 3.4. Señala2,894 y 4,00 m3/m2 Apt 3.5. 9,00 m y III plts
Sector 33-D (Cuadernill)	Documento 4º.- Ordenanzas.	Art. 4.1.8.- Señala 0,750 m2/m2. 4.1.7.- Señala altura de 12,00 m
Sector 42-A (Cointra)	Estudio de Detalle.- Descripción de Propuesta.	Art. 6.2.- Señala 3,20 m3/m2. Señala altura de 9,00 m con II plantas.
Sector 42-B (Abascal)	Capit. 4- Ordenanzas de Zona	Art.4.1.- Apt.4.1.1.1.Señala 2,85 m3/m2 y 9,00m con III plt
Sector 42-D (Seur)	Documento V- Ordenanzas. con diferente intensidad según el destino y adjudicación.	Art.4.-Índice.Propriets, 2,45 m3/m2 Excesos, 4,23 “ y 15%AM, 3,40 “
Sector 45 (Bañuelos)	Estudio de Detalle de Junio del 78 Normativa de aplicación	Normativa.- Señala 6,00 m3/m2 -Señala 6,50 m con II Plantas
Sector 46 (Camporrs)	Capit.2- Condiciones particulares Uso IND zonas 11,12,y 13. excluidas zonas M1. y M2	Art.46.- Inds.nivel 1, 2,385 m3/m2 nivel 2, 2,610 “ y nivel 3, 2,925 “
Sector 116 (Cocacola)	Capt. 4º.- Ordenanzas Reguladoras	Art. 4.3.1.8.- Señala 0,575 m2/m2 4.3.1.7.- Señala altura 12,00 m.



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

5-1-1 - Documentación de los Planes Parciales una vez modificados

Plan/Parcela	Documentación diferenciada	Texto, Edificabilidad y Alturas
Sector 15-C (Coexpan)	Capt.4º.- Ordenanzas. Cuadro de Intensidades de Uso	Art. 4.5.- Señala 0,750 m2/m2 -Señalara 12,00 m con III plantas.
Sector 16-A (Zanussi)	Memoria y Ordenanzas Reguladoras Plano No 5.- Parcelaciones	Art. 4.2.-Señalara 0,750 m2/m2. Art.6.11.7.- Señala 12,00 m con III plantas.
Sector 25 (Alcampo)	Ordenanzas Particulares de Zona.	Art. 3.- Intensidades.Señalara 0,820 m2/m2, y Altura de 14,00 m con III plantas.
Sector 26 (Matillas)	Seccn. 3ª-Ordenanzas particulares	Art.1.5.5.- Señalara 1,125 m2/m2 Art.1.7 - Señalara 12,00 m con III plantas
Sector 30-C (Maphre)	Seccn. II-Ordenanzas particulares	Art. 4.1.1.- Señalara 0,745 m2/m2 Señalara 12,00 m con III plantas
Sector 30-D (Casarrubs)	Capt. 4º.-Ordenanzas Particulares.	Art.4.1.7.- Señalara 0,665, 0,700 y 1,000 m2/m2. Señalara 12,00 m con III plantas.
Sector 31-A (Tpmpla)	Capt.4º.- Ordenanzas particulares.	Art.122.-Apt3.4.-Señalara 0,725 m2/m2. Altura de 12,00 m con III plantas.
Sector 31-F (Nilo)	Capt.6º.- Ordenanzas Comunes	Art.6.16.4.- Señalara 0,800 m2/m2 altura de 12,00 m con III plantas
Sector 31-D (Azque-I)		Art. 2.1.- Señala 6,00 m3/m2 Altura de 10,00 m.
Sector 32-C (Arcangels)	Capit. V- Ordenanzas particulares	Art.128.-Apt. 3.4. Señalara 0,723, y 1,000 m2/m2. Altura de 12,00 m con III plantas.
Sector 33-D (Cuademill)	Documento 4º.- Ordenanzas.	Art. 4.1.8.- Señalara 0,750 m2/m2 4.1.7.- Altura de 12,00, III plats
Sector 42-A (Cointra)	Estudio de Detalle.- Descripción de Propuesta.	Art. 6.2.- Señalara 0,800 m2/m2. Altura de 12,00 m con III plats
Sector 42-B (Abascal)	Capit. 4- Ordenanzas de Zona	Art.4.1.- Apt.4.1.1.1. Señalara 0,712 m2/m2. Altura de 12,00 m con III plantas.
Sector 42-D (Seur)	Documento V- Ordenanzas. con diferente intensidad según el destino y adjudicación.	Art.4.-Índice.Propriets, 0,613m2/m2 Excesos. 1,058 " y 15%AM, 0,850 " Altura 12 m, III plants
Sector 45 (Bañuelos)	Estudio de Detalle de Junio del 78 Normativa de aplicación	Normativa.- Señalara 1,500 m2/m2 -Señalara 12,00 m, III plats
Sector 46 (Camporrs)	Capit.2- Condiciones particulares Uso IND zonas H-12 y 13, excluidas zonas M1 y M2	Art.46.- Inds.nivel 0,530 m2/m2 nivel 2, 0,580 " y nivel 3, 0,650 "
Sector 116 (Cocacola)	Capt. 4º.- Ordenanzas Reguladoras	Art. 4.3.1.8.- Señala 0,575 m2/m2 4.3.1.7.- Altura 12,00 m, III pls

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

5.2.- Documentación de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana en su vigencia actual

Ordenanza	Documentación diferenciada	Texto, Edificabilidad y Alturas.
10.- Indust. Extensiva.	Capítulo 9.- Clave 10.- Industria Extensiva.	Art. 6.9.7.- Señala altura de 6 ml 6.9.8.- Señala 0.40 m2/m2
11.- Indust. Gran Parcel.	Capítulo 10.- Clave 11.- Industria Gran Parcela.	Art. 6.10.7.- No señala altura max. 6.10.8.- Señala 2,00 m3/m2
12.- Indust. Exenta.	Capítulo 11.- Clave 12.- Industria Exenta.	Art. 6.11.7.- Señala altura de 12 ml 6.11.8.- Señala 3,00 m3/m2
13.- Indust. I. + D.	Capítulo 12.- Clave 13.- Industria I. + D.	Art. 6.12.7.- Señala altura de 12 ml 6.12.8.- Señala 3,00 m3/m2

5.2-1 - Documentación de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana **una vez** modificadas:

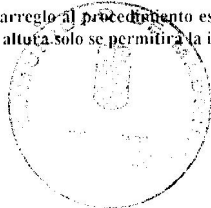
Ordenanza	Documentación diferenciada	Texto, Edificabilidad y Alturas.
10.- Indust. Extensiva.	Capítulo 9.- Clave 10.- Industria Extensiva.	Art.6.9.7.-Señalará altura de 12 ml 6.9.8.-Señalará 0.40 m2/m2
11.- Indust. Gran Parcel.	Capítulo 10.- Clave 11.- Industria Gran Parcela.	Art.6.10.7.-No señala altura max. 6.10.8.-Señalará 0,50 m2/m2
12.- Indust. Exenta.	Capítulo 11.- Clave 12.- Industria Exenta.	Art.6.11.7.-Señalará altura de 12 ml 6.11.8.-Señalará 0,75m2/m2
13.- Indust. I. + D.	Capítulo 12.- Clave 13.- Industria I. + D.	Art.6.12.7.-Señalará altura de 12 ml 6.12.8.-Señalará 0,75 m2/m2

5.3.- Documentación Complementaria

Todos los Artículos donde se señala la nueva forma de interpretar la edificabilidad, tanto en los correspondientes a los Planes Parciales de los Sectores Industriales como a los correspondientes de las Ordenanzas contempladas, los 6.9.8., 6.10.8., 6.11.8., y 6.12.8. tendrán el texto complementario que se aprecia en la redacción original de la Normativa tanto del PGOU como de las Normativas de aquellos Planes Parciales considerados, es decir la ampliación que a continuación se expone para cada uno de los casos.

5.3.1.-Paralelamente a las Ordenanzas del PG se contempla el siguiente complemento:

"La altura máxima se medirá con arreglo al procedimiento establecido en estas Normas, teniendo en cuenta que por encima de dicha altura solo se permitirá la instalación de:



RECIBIDO
6 JUL 2023
FOLIO 27

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

a-Elementos técnicos no habitables inherentes al proceso productivo.

b-Cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no exceda del 20% de la de ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, la superficie computará en la edificabilidad máxima admitida "

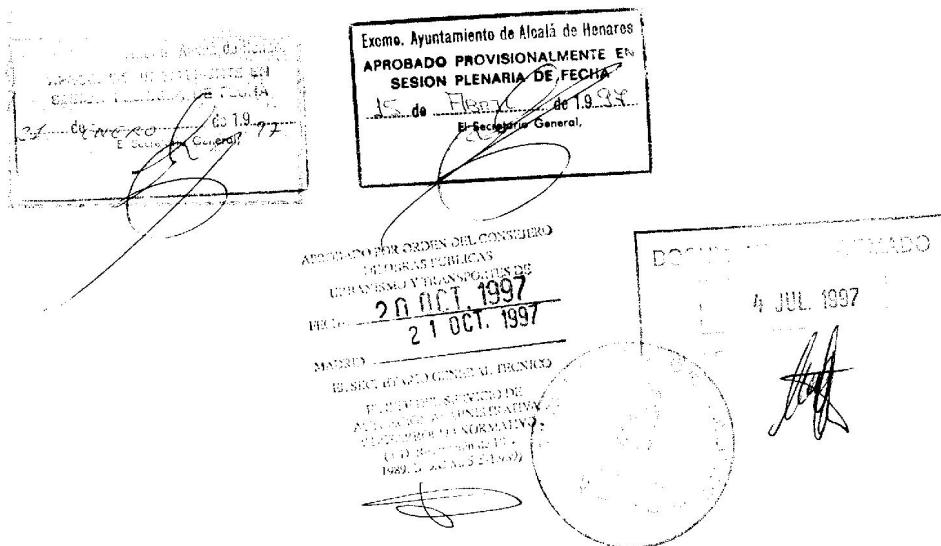
5.3.2.-Paralelamente a las Ordenanzas de las Normativas de los Planes Parciales considerados se redactará de la siguiente manera

"No se permitirán ningún aprovechamiento constructivo que pueda ser susceptible de cualquier uso por encima de la altura máxima permitida, excepto las instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio, y aquellas en las que previa justificación técnica debidamente razonada en el Proyecto de Edificación, sean necesarias para el desarrollo de la actividad industrial que se pretende."

Estas consideraciones paralelas a las Ordenanzas respectivas, permiten la implantación de elementos industriales de mayor altura, como son los ya mencionados "Silos de almacenaje robotizados", los cuales en la filosofía planteada no pueden admitirse de forma generalizada, sino después de una justificación y razonamiento suficiente, que permita juzgar a los técnicos municipales la idoneidad del lugar elegido, adecuación del planteamiento industrial, posibles influencias a instalaciones colindantes, y otras consideraciones deducidas del texto de Memoria y Normativa del PGOL.

5.3.3- En referencia a la Normas Urbanísticas del PGOU, y en particular al Título de Condiciones Generales de la Edificación, conviene señalar que el texto de los artículos 5.1.20 y 5.1.21, Definición de Superficie Construible y Coeficiente de Edificabilidad respectivamente, no se ven afectados en ningún modo, pues ambos se refieren a la interpretación e índice en superficie, es decir en m2 sobre m2

Alcalá de Henares, Diciembre de 1996.



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

Estudio contiene las prescripciones exigidas por el Art. 53.2 de la Ley del Suelo y 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Los terrenos que en el presente Estudio se destinan a sistemas interiores son los que resultan de aplicar los estándares y normas de calidad comunes para el diseño establecidos en las Normas Subsidiarias.

Las condiciones de uso permitidas para el polígono son las correspondientes al uso de industria, definidas en el Art. 4.6.6 de las Normas Subsidiarias:

Art. 4.6.6 Uso de industria

a) Definición. Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los "almacenes" comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio de venta directa al público.

b) Categorías: Se establecen las siguientes:

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

2 - Categoría 2ª: Pequeñas industrias incómodas y talleres de servicio de menos de 250 m² de superficie y 10 C.V. de potencia.

3 - Categoría 3ª: Industria incompatible con la vivienda.

4 - Categoría 4ª: Industria agropecuaria.

5 - Categoría 5ª: Almacén industrial

c) Situaciones:

Se establecen las siguientes:

Situación 1ª: En planta baja de edificios de viviendas o anejos a viviendas unifamiliar.

Situación 2ª: En naves o edificios independientes.

Situación 3ª: En manzanas dedicadas al uso industrial.

Situación 4ª: En zonas, polígonos o sectores dedicados al uso industrial.

Situación 5ª: Aisladas, fuera de las zonas urbanizadas.

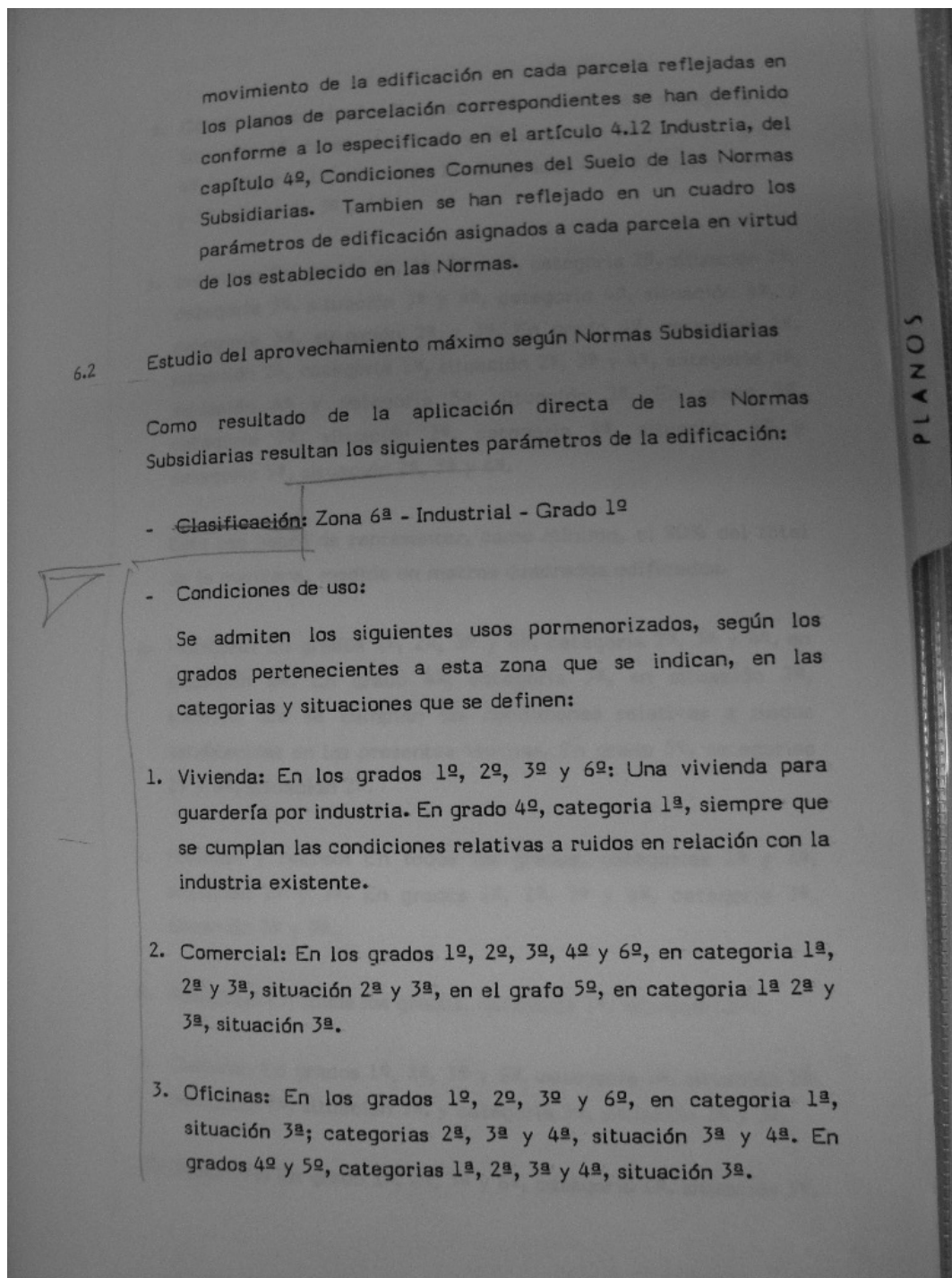
A continuación se recoge el cuadro de tipos y aprovechamiento máximos admisibles para la zona objeto del estudio según lo establece el Apéndice 0 de las Normas Subsidiarias.

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

4. Garaje-aparcamiento: En grados 1ª, 2ª, 3ª y 6ª, categoría 1ª, situación 1ª, categoría 2ª, 3ª y 4ª, situación 3ª y 5ª. En grado 4ª, categoría 1ª, situación 1ª. En grados 4ª y 5ª, categoría 2ª y 3ª, situación 3ª y 5ª.

5. Industria: En grados 1ª, 2ª, 3ª y 6ª, categoría 2ª, situación 2ª, categoría 3ª, situación 3ª y 4ª, categoría 4ª, situación 4ª, y categoría 5ª, situación 2ª y 3ª. En grado 4ª, categoría 1ª, situación 2ª, categoría 2ª, situación 2ª, 3ª y 4ª, categoría 4ª, situación 4ª y categoría 5ª, situación 2ª. En grado 5ª, categoría 2ª, situación 2ª, categoría 4ª, situación 4ª y categoría 5ª, situación 2ª, 3ª y 4ª.

Este uso habrá de representar, como mínimo, el 80% del total de la manzana, medido en metros cuadrados edificados.

6. Hotelero: En grados 1ª, 2ª, 3ª y 6ª, categoría 2ª, 3ª y 4ª, en situación 2ª. En grado 4ª, categoría 3ª, en situación 2ª, siempre que se cumplan las condiciones relativas a ruidos establecidas en las presentes Normas. En grado 5ª, categorías 2ª y 3ª, situación 2ª.

7. Reunión y recreo: En todos los grados, categorías 1ª y 2ª, situación 2ª y 3ª. En grados 1ª, 2ª, 3ª y 6ª, categoría 3ª, situación 2ª y 3ª.

8. Religioso: En todos los grados, categoría 1ª, situación 2ª.

9. Cultural: En grados 1ª, 2ª, 3ª y 6ª, categoría 1ª, situación 2ª, categoría 2ª, situación 3ª, y categoría 3ª, situación 2ª y 3ª.

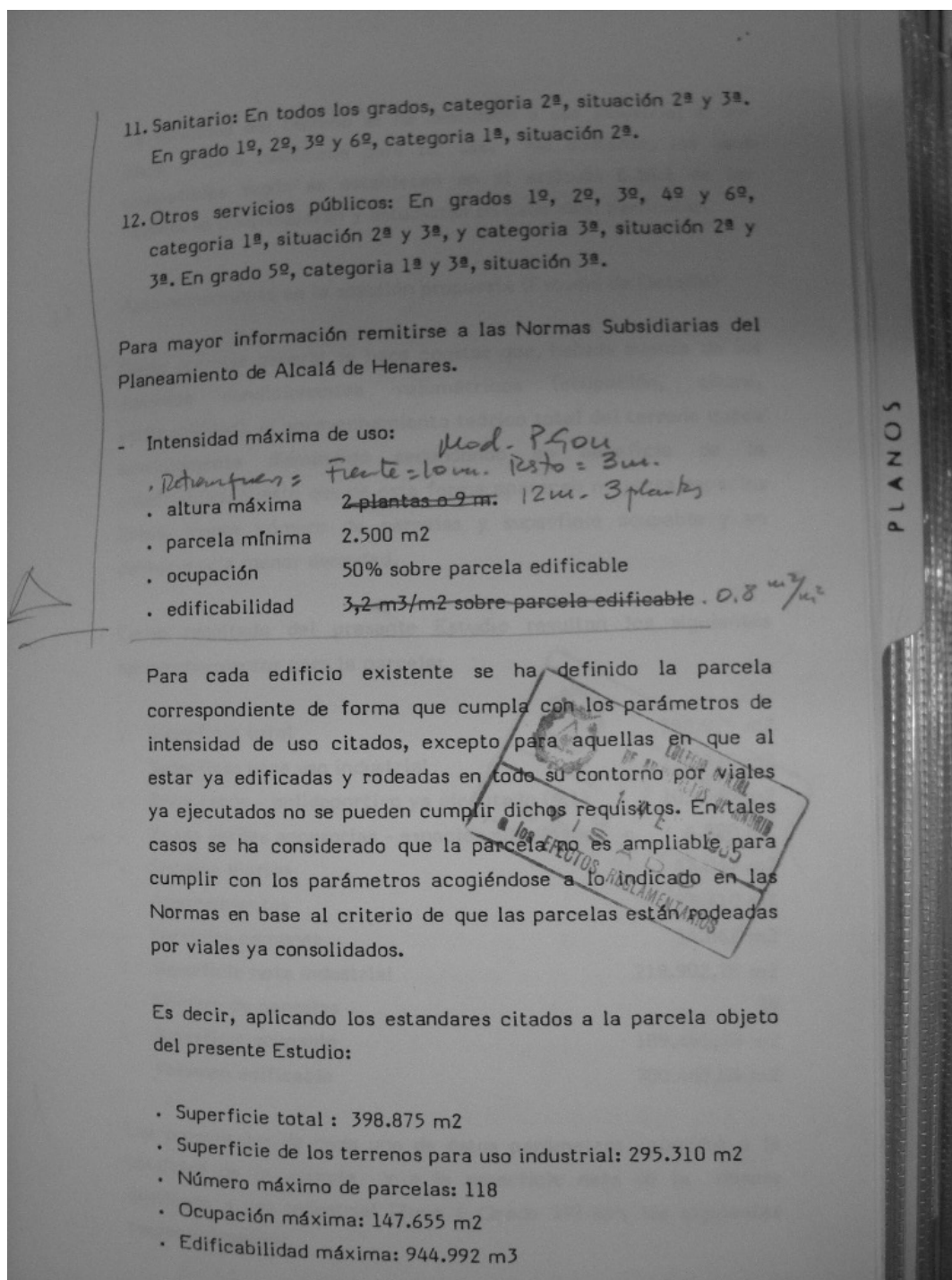
10. Deportivo: En grado 1ª, 2ª, 3ª y 6ª, categoría 1ª, situación 3ª.

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

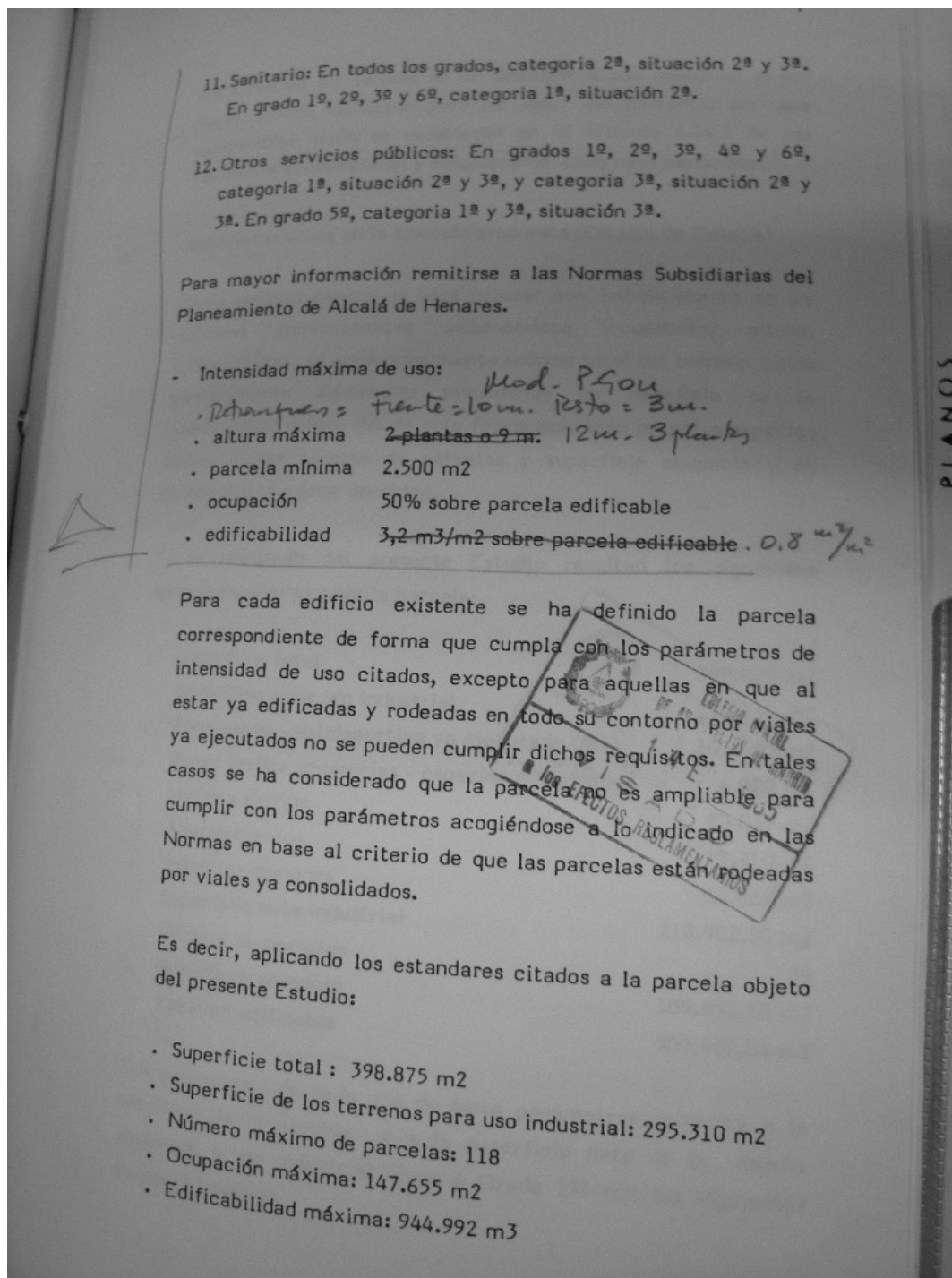


Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

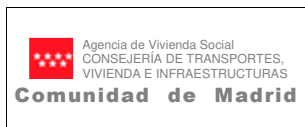
SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

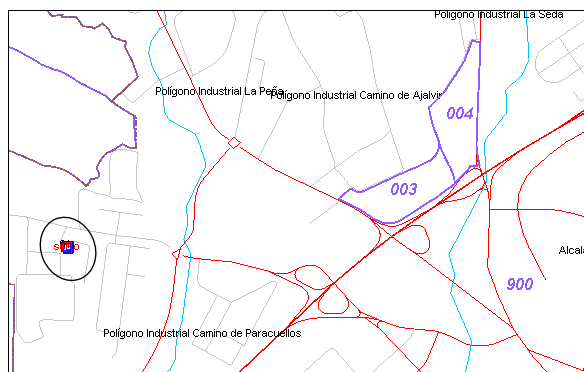
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)



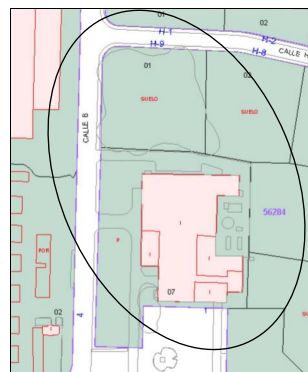
PARCELAS C2 Y H-9 AGRUPADAS

SECTOR 42-A "COINTRA" CARRETERA DE ALJALVIR ALCALA DE HENARES MADRID

LOCALIZACIÓN



DELIMITACIÓN



DESCRIPCIÓN:

PARCELAS C2 Y H9

Situada en la carretera de Aljalvir nº9, en el Polígono Industrial 42-A conocido por "Polígono Cointra", en el término municipal de Alcalá de Henares de Madrid.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE ALCALÁ DE HENARES MADRID

FINCAS: 4.881 Y 4.883 Parcela urbana, con unas superficies registrales respectivamente de 2.835,60 y 6.938,00 metros cuadrados.

REF. CATASTRALES: 5628401VK6852N0001GZ , 5628407VK6852N0001MZ

LINDEROS:

Los resultantes de la agrupación de las parcelas C2 y H9.

CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS C2 Y H9:

USOS CARACTERÍSTICO:	INDUSTRIAL COMO MÍNIMO EL 80% DE LA MANZANA
USOS COMPATIBLES:	ALMACENAJE
ORDENANZA ZONAL	Z-6 INDUSTRIAL GRADO 1
SUPERFICIE DE LA PARCELA	2.835,60 m ² + 6.938,00 m ² = 9.773,60 m ²
OCUPACIÓN SEGÚN CÉDULA (50%)	4.886,8 m ²
TIPOLOGÍA	AISLADA
EDIFICABILIDAD (0,80 m ² / m ²)	7.818,88 m ²

100% PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL

FEBRERO 2022

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES Área de Ordenación de la Ciudad
 Dirección Área Jurídica de Licencias Urbanísticas

D. ÁNGEL DE LA CASA MONGE, Secretario de Administración Local y Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares,

CERTIFICADO: Que a la vista del expediente instruido al efecto, en relación con la petición de **D. Sebastián de Alvear y Valero de Bernabé en representación de Elitia Consultora SAU** relativo a información urbanística sobre **Parcelas C2 y H9 Sector 42 A** de Alcalá de Henares ha sido emitido en fecha 27 de abril de 2012 el siguiente informe por el Arquitecto Municipal, que copiado dice así:

“Las condiciones urbanísticas que el PGOU asigna a la parcela son las siguientes:

Clase de Suelo	U	Suelo urbano de dominio privado.
Uso global	IND	Industrial
Clave de aplicación	00	Zonas reguladas por PP o PERI aprobado.
Modalidad de aplicación	IV	Zonas de remisión a ordenaciones anteriores.

Las parcelas C2 y H9 se encuentran afectadas por las siguientes determinaciones urbanísticas según el Estudio de Detalle que regula el sector y la Modificación puntual del índice volumétrico de edificabilidad de 1.998:

	Parcela H2	Parcela C9
ORDENANZA	Zona 6ª - Industrial - Grado 1º	
USO CARACTERÍSTICO	Industrial	
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA	2.500 m2	
SUPERFICIE DE PARCELA	6.657'40 m2	2.835'60 m2
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0'80 m2cons/m2suelo	
SUP EDIFICABLE MÁXIMA	5.325'62 m2const	2.268'48 m2const
INDICE DE OCUPACIÓN	50'00 %	
OCUPACIÓN MÁXIMA	3.320'70 m2	1.4178'80 m2
ALTURA MÁXIMA	12'00 m	
NÚMERO DE PLANTAS	III	
RETRANQUEO ALINEACIÓN EXTERIOR	10'00 m	
RETRANQUEO RESTO DE LINDEROS	3'00 m	
APARCAMIENTO	1 plaza / 100 m2const	

Condiciones de uso:
 Se admiten los siguientes usos pormenorizados, según los grados pertenecientes a esta zona que se indican, en las categorías y situaciones que se definen:

1. *Vivienda:*

ALCALÁ DE HENARES, CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD
 Escritorios, 15 28801 Alcalá de Henares Telf: 91888 33 00 Página 1 de 2

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Carretera AJALVIR, PARCELAS C-2 / H-9, Sector industrial Polígono 42-A, nº 9, en el municipio de Alcalá de Henares, MADRID (28806)

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES Área de Ordenación de la Ciudad
Dirección Área Jurídica de Licencias Urbanísticas

En los grados 1º, 2º, 3º y 6º: Una vivienda para guardería por industria. En grado 4º, categoría 1ª, siempre que se cumplan las condiciones relativas a ruidos en relación con la industria existente.

2. Comercial:
En los grados 1º, 2º, 3º, 4º y 6º, en categoría 1ª, 2ª y 3ª, situación 2ª y 3ª, en el grado 5º, en categoría 1ª, 2ª y 3ª, situación 3ª.

3. Oficinas:
En los grados 1º, 2º, 3º y 6º, en categoría 1ª, situación 3ª; categorías 2ª, 3ª y 4ª, situación 3ª y 4ª. En grados 4º y 5º, categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, situación 3ª.

4. Garaje-aparcamiento:
En grados 1º, 2º, 3º y 6º, categoría 1ª, situación 1ª, categoría 2ª, 3ª y 4ª, situación 3ª y 5ª. En grado 4º, categoría 1ª, situación 1ª. En grados 4º y 5º, categoría 2ª y 3ª, situación 3ª y 5ª.

5. Industria:
En grados 1º, 2º, 3º y 6º, categoría 2ª, situación 2ª, categoría 3ª, situación 3ª y 4ª, categoría 4ª, situación 4ª, y categoría 5ª, situación 2ª y 3ª. En grado 4º, categoría 1ª, situación 2ª, categoría 2ª, situación 2ª, 3ª y 4ª, categoría 4ª, situación 4ª y categoría 5ª, situación 2ª. En grado 5º, categoría 2ª, situación 2ª, categoría 4ª, situación 4ª y categoría 5ª, situación 2ª, 3ª y 4ª.
Este uso habrá de representar, como mínimo, el 80% del total de la manzana, medido en metros cuadrados edificados.

6. Hotelero:
En grados 1º, 2º, 3º y 6º, categoría 2ª, 3ª y 4ª, en situación 2ª. En grado 4º, categoría 3ª, en situación 2ª, siempre que se cumplan las condiciones relativas a ruidos establecidas en las presentes Normas. En grado 5º, categorías 2ª y 3ª, situación 2ª.

7. Reunión y recreo:
En todos los grados, categorías 1ª y 2ª, situación 2ª y 3ª. En grados 1º, 2º, 3º y 6º, categoría 3ª, situación 2ª y 3ª.

8. Religioso:
En todos los grados, categoría 1ª, situación 2ª.

9. Cultural:
En grados 1º, 2º, 3º y 6º, categoría 1ª, situación 2ª, categoría 2ª, situación 3ª, y categoría 3ª, situación 2ª y 3ª.

10. Deportivo:
En grado 1º, 2º, 3º y 6º, categoría 1ª, situación 3ª.

11. Sanitario:
En todos los grados, categoría 2ª, situación 2ª y 3ª. En grado 1º, 2º, 3º y 6º, categoría 1ª, situación 2ª y 3ª, y categoría 3ª, situación 2ª y 3ª. En grado 5º, categoría 1ª y 3ª, situación 3ª."

Para que conste, a petición de parte interesada, expido la presente certificación que firmo de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, en Alcalá de Henares, a cuatro de mayo de dos mil doce.

Vº Bº EL ALCALDE

ALCALÁ DE HENARES, CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD
Escritorios, 15 28801 Alcalá de Henares Telf: 91888 33 00

Página 2 de 2

Otra documentación