

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
N.I.F./C.I.F.nº:	Q2840001H
Tipo de Inmueble:	TERRENO
Situación inmueble:	Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28031)
Tasador:	ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO (ARQUITECTO TECNICO)
Entidad Financiera:	AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALOR DE TASACIÓN

304.754,73 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: Si

ADVERTENCIAS:

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

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

* Importante ver apartado observaciones.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 15-07-2022.

Comentarios a la nota simple: Se describe contrucción sobre la parcela que actualmente no existe.

Registro de la propiedad: MADRID número 20

Sección:

Ud. Reg.	45909
-----------------	-------

Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Terreno	139,00 m²	138,72 m²	139,00 m²	138,72 m²	A

Referencia Catastral 1: 7304413VK4770C0001PT

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

IDUFIR: 28101000168229

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

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

Suelo Urbano Consolidado dentro del APE 18.02 Casco de Villa de Vallecas.

Tipología del Planeamiento General:

Fase de Aprobación en que se encuentra: Aprobación definitiva

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

ENTIDAD TASADORA Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Fecha de referencia 29-11-2024
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 7304413VK4770C0001PT

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

Dirección Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28031)

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado, no programado (NIVEL I)	Suelo urbanizable no sectorizado o suelo no urbanizable (NIVEL II) con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% AMBITO	4 Porcentaje de ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m2	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m2c	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industria, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Jose Antonio Hernández Calvín, en calidad de Director General 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 -14127/22- 2 de fecha 29-11-2024 realizada por ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO tras visita del inmueble el día 14-11-2024.
Fecha de Caducidad: 28-11-2025

CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28031) 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 **304.754,73 Euros**

VALOR DE TASACIÓN

304.754,73 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

ADVERTENCIAS:

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

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

* Importante ver apartado observaciones.

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

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: MADRID número 20

Sección:

Ud. Reg.		C.L.	S.R.		Superficies Valoradas				
					Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
45909		N.A.	A.	Terreno	139,00	138,72	139,00	138,72	A
Referencia Catastral 1: 7304413VK4770C0001PT									
IDUFIR: 28101000168229									

CERTIFICADO DE TASACIÓN

C.L.- Comprobación de linderos.

N.A.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.- Superficie Registral

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

F.D.C.-Forma De Comprobar

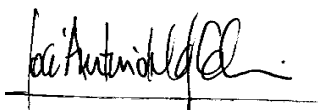
A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

Superficie adoptada: 138,72 m²

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 29 de Noviembre de 2024.

tinsa
by flccumin
**TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.**


Fdo.: ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO
ARQUITECTO TECNICO


Fdo.: Jose Antonio Hernández Calvin
Director General 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: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28031)
Geolocalización: **Longitud:** -3,62192 **Latitud:** 40,38139

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 15-07-2022.

Comentarios a la nota simple: Se describe contrucción sobre la parcela que actualmente no existe.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Nº	Sec.	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral	%
45909			TER	28101000168229	MADRID	20	1111	119	216		INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID	100 Plena propiedad

INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	Polígono	Parcela	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
45909	TER		7304413VK4770C0001PT *			0,00 no facilitado	

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

SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
45909		TER		N.A.	A.	Terreno	139,00 m ²	138,72 m ²	139,00 m ²	138,72 m ²	A

C.L.-Comprobación de linderos

N.A.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos porque está referido a nombres de propietarios colindantes, el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.-Superficie registral

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

F.D.C.-Forma De Comprobar

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro
Plano de situación
Plano catastral
En la documentación registral de fecha 15-07-2022 figura la Ref. Catastral
Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 29-11-2024

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
Servidumbres visibles
Descripción
Superficies
Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital del Estado
Actividad Dominante: Múltiple - Servicios - Turística
Población de Derecho: 3.223.334 Habitantes Evolución Población: Creciente
Municipio de Madrid, Casco histórico de del barrio de Vallecas.

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 100 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 32 años
Rasgos Urbanos. Tipificación:
Edificios en manzana cerrada con edificios de 3 a 4 plantas
Nivel de Renta: Media Baja Significación del Entorno: Urbano
Desarrollo: Terminado Uso Predominante Principal: Residencial
Renovación: Media Uso Predominante Secundario: Comercial
Zona eminentemente residencial con pequeños bajos comerciales.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

Equipamientos

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

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

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada: 138,72 m²

Se adopta la superficie menor entre registro y catastro.

5.2.- MEDIO AMBIENTE Y POLUCIÓN DEL SUELO

No existe ninguna edificación sobre el terreno

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

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

Contaminación aparente:

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

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

6. INFRAESTRUCTURAS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Coste de las obras de infraestructura: 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 0,00 Euros

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

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

No existe ninguna edificación sobre el terreno

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

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

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

Observaciones sobre Planeamiento General

Con fecha 27 nov 2023, publicación BOCM, la aprobación definitiva de Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Madrid de 1997

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

7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

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

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

El terreno, ¿es parcela resultante?: No

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

Proximidad respecto al núcleo urbano: suelo urbano

	Identificador del sector	Denominación
Sector		
Ambito de Gestión / Unidad		

Observaciones sobre la Clasificación urbanística

Suelo Urbano Consolidado dentro del APE 18.02 Casco de Villa de Vallecas.

7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

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

Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

No necesario

7.4.- GESTIÓN URBANISTICA / URBANIZACIÓN

Iniciativa de Gestión; PRIVADA ó Pública NO Expropiatoria

Sistema de Actuación; Licencia Directa

¿La gestión corre a cargo de un único propietario?

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. iniciativa
Iniciativa urbanizadora			

Proyecto de compensación / reparcelación

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

Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización		

Estado de las obras de urbanización: Terminadas

Urbanización recepcionada por la administración: No

RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m²s):	0,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m²s):	0,00
Sup. adoptada terreno valorado (m²s):	138,72	% 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):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m²e):	0,000
Ocupación máxima (%):	0,00		

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

Nivel de usos "a". (ver documentación adjunta del APE) - SECCION TERCERA "RÉGIMEN DE LOS USOS"

Observaciones sobre alturas permitidas, retranqueos, nº de plantas

III plantas. Adosamiento obligatorio a lindero laterales. Retranqueo minimo trasero 1,00 m

Observaciones sobre cálculo de edificabilidades

Fondo máximo fijado en planos de alineaciones x 3 plantas:

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

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

Comprobaciones realizadas:

- El inmueble se encontraba vacío

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.

(Venta)

Avenida, ALBUFERA, Nº 424, Planta 5, MADRID (28031)

Fecha 08-09-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
280.000,00	5,00	2,00	260.400,00	0,00	2.684,54

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda:	97,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Garaje:	25,00 m²	Anejos:	No disp.		

Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media
Calidad edificio:	Media	Ascensores:	Sí	Nº plantas del edificio:	10
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	Sí interior	Plazas aparcamiento vinculadas:	1 Uds.
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión:	En propiedad				

Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	Individual	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	1	Aire acondic.:	No tiene		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 2005 Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular Nivel de negociación: Llamada telefónica informativa

Nivel de comprobación: Visita exterior

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

(Venta)

Calle, PEÑA CERVERA, Nº 7, Planta 3, MADRID (28031)(181)

Fecha 10-09-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
215.000,00	5,00	2,00	199.950,00	0,00	2.246,63

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda:	89,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
-----------	----------	----------	----------	----------	----------

Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media
Calidad edificio:	Media	Ascensores:	Sí	Nº plantas del edificio:	6
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	No tiene	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	No tiene	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión:	En propiedad				

Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	3	Calefacción:	Individual	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 2005 Estado conservación: Medio

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

(Venta)

Calle, MAQUINILLA, Nº 17, Planta 6, MADRID (28031)

Fecha 24-10-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
264.000,00	3,00	2,00	250.800,00	0,00	2.696,77

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda:	93,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Garaje:	18.000,00 m²	Anejos:	No disp.		

Carácter del entorno: Urbano	Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Medio Alta
-------------------------------------	-----------------------------------	---

Calidad edificio: Alta	Ascensores: Sí	Nº plantas del edificio: 9
Destino: 1ª residencia	Aparcamiento en edificio: Sí interior	Plazas aparcamiento vinculadas: 1 Uds.
Piscina: Colectiva	Instalaciones deportivas: Sí tiene	Calidad instalaciones deportivas: Alta
Zona ajardinada: Colectiva	Trasteros o const. auxiliares: Trastero bajo rasante o bajo cubierta	
Posesión: En propiedad		

Calidad de vivienda: Alta	Orientación: No influye en el valor	Situación en altura: Planta normal
Fact. amb. negativos: No	Vistas: No	Sit. especial en planta: Normal
Nº dormitorios: 3	Calefacción: Individual	Ubicación en planta: Exterior a calle
Nº de baños y aseos: 2	Aire acondic.: Individual	
Accesibilidad a discapacitados:	Media	
Certificado de eficiencia energética:	No tiene	

Antigüedad(fecha aprox.): 2006	Estado conservación: Bueno
---------------------------------------	-----------------------------------

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular	Nivel de negociación: Sin negociación
---------------------------	--

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

CON PLAZA DE GARAJE Y TRASTERO 290.000€.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

(Venta)

Calle, MAQUINILLA, Nº 13, Planta 7, MADRID (28031)(181)

Fecha 05-11-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
230.000,00	5,00	0,00	218.500,00	0,00	2.540,70

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda:	86,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
------------------	----------	-----------------	----------	-----------------	----------

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

Calidad edificio: Media	Ascensores: Sí	Nº plantas del edificio: 9
Destino: 1ª residencia	Aparcamiento en edificio: No tiene	
Piscina: Colectiva	Instalaciones deportivas: No tiene	
Zona ajardinada: Colectiva	Trasteros o const. auxiliares: No tiene	
Posesión: En propiedad		

Calidad de vivienda: Media	Orientación: No influye en el valor	Situación en altura: Planta normal
Fact. amb. negativos: No	Vistas: No	Sit. especial en planta: Normal
Nº dormitorios: 2	Calefacción: Individual	Ubicación en planta: Exterior a calle
Nº de baños y aseos: 2	Aire acondic.: Individual	
Accesibilidad a discapacitados:	Media	
Certificado de eficiencia energética:	No tiene	

Antigüedad(fecha aprox.): 2005	Estado conservación: Medio
---------------------------------------	-----------------------------------

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular	Nivel de negociación: Sin negociación
---------------------------	--

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

(Venta)

Calle, PEÑA SORRAPIA, Nº 26, Planta 1, MADRID (28031)

Fecha 14-10-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
238.000,00	2,00	2,00	228.480,00	0,00	2.567,19

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 89,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

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

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

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

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

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

Posesión: En propiedad

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

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

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

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

Accesibilidad a discapacitados: Alta

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2005 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

(Venta)

Calle, CANGREJO, Nº 5, Planta 1, MADRID (28031)(181)

Fecha 03-09-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
270.000,00	5,00	2,00	251.100,00	0,00	2.511,00

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 100,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

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

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 9

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

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

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

Posesión: En propiedad

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

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

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

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

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2010 **Estado conservación:** Medio

Nivel última reforma: Sin reformar

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

(Venta)

Calle, FUENTESPINA, Nº 18, Planta -1, MADRID (28031)(182)

Fecha 20-09-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
18.800,00	5,00	2,00	17.484,00	0,00	699,36

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

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

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

Nº plantas del edificio: 9 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Media **Posesión:** Se desconoce

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

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

Certificado de eficiencia energética: Otros

Antigüedad(fecha aprox.): 2008 **Estado conservación:** Medio

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

(Venta)

Calle, MAQUINILLA, Nº 4, Planta -2, MADRID (28031)

Fecha 06-10-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
19.800,00	5,00	0,00	18.810,00	0,00	627,00

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

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

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Medio Alta **Aparcamiento exterior:** Escaso

Nº plantas del edificio: 10 **Nº total de plazas:** 1 **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Alta **Posesión:** En propiedad

Calidad del aparcamiento: Alta **Maniobrabilidad:** Alta **Situación respecto rasante:** 2º nivel respec. acceso

Cabida: Coche grande **Frente:** 2,50 m. **Fondo:** 6,00 m.

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2006 **Estado conservación:** Bueno

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

(Venta)

Calle, TINEO, Nº 4, Planta -1, MADRID (28031)

Fecha 07-10-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
16.500,00	5,00	0,00	15.675,00	0,00	627,00

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

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

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

Nº plantas del edificio: 3 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

Calidad edificio: Medio Alta **Posesión:** En propiedad

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

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

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2008 **Estado conservación:** Bueno

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

Nivel de comprobación: Visita virtual catastro

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Calle, PEÑAS DEL CASTILLO, Nº 6, Planta -1, MADRID (28031)						Fecha 06-10-2024
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
16.200,00	5,00	0,00	15.390,00	0,00	615,60	
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes						
Garaje:	25,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.	
Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media	Aparcamiento exterior:	Suficiente	
Nº plantas del edificio:	7	Nº total de plazas:	No disp.	Acceso de vehículos:	A través de rampa	
Calidad edificio:	Media	Poseción:	En propiedad			
Calidad del aparcamiento:	Media	Maniobrabilidad:	Media	Situación respecto rasante:	1º nivel respec. acceso	
Cabida:	Coche mediano	Frente:	2,30 m.	Fondo:	4,50 m.	
Certificado de eficiencia energética: No tiene						
Antigüedad(fecha aprox.): 2007 Estado conservación: Medio						
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación						
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Calle, SAUCEJO, Nº 2, Planta -1, MADRID (28031)						Fecha 07-10-2024
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
17.500,00	5,00	0,00	16.625,00	0,00	665,00	
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes						
Garaje:	25,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.	
Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media	Aparcamiento exterior:	Suficiente	
Nº plantas del edificio:	8	Nº total de plazas:	No disp.	Acceso de vehículos:	A través de rampa	
Calidad edificio:	Medio Alta	Poseción:	En propiedad			
Calidad del aparcamiento:	Alta	Maniobrabilidad:	Alta	Situación respecto rasante:	1º nivel respec. acceso	
Cabida:	Coche mediano	Frente:	2,50 m.	Fondo:	5,00 m.	
Certificado de eficiencia energética: No tiene						
Antigüedad(fecha aprox.): 2007 Estado conservación: Bueno						
Fuente: Particular Nivel de negociación: Sin negociación						
Nivel de comprobación: Visita virtual catastro						

PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)

Calle, EL YESERO, Nº 10, Planta -1, MADRID (28031)						Fecha 20-10-2024
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
17.000,00	3,00	2,00	16.150,00	0,00	538,33	
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes						
Garaje:	30,00 m²	Anejos:	No disp.	Parcela:	No disp.	
Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Medio Alta	Aparcamiento exterior:	Escaso	
Nº plantas del edificio:	10	Nº total de plazas:	1	Acceso de vehículos:	A través de rampa	
Calidad edificio:	Alta	Poseción:	En propiedad			
Calidad del aparcamiento:	Alta	Maniobrabilidad:	Alta	Situación respecto rasante:	1º nivel respec. acceso	
Cabida:	Coche mediano	Frente:	2,20 m.	Fondo:	4,50 m.	
Certificado de eficiencia energética: No tiene						
Antigüedad(fecha aprox.): 2007 Estado conservación: Bueno						
Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación						
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

Observaciones a los testigos:

Comparables del entorno

Características de la Oferta y Demanda:

El Índice General Tinsa IMIE General y Grandes Mercados aumentó un 1% entre septiembre y octubre, lo que sitúa el aumento interanual del precio de la vivienda en un 4 %. Los territorios insulares vuelven a ser el grupo con mayor dinamismo en la evolución de los precios residenciales, tanto en el último mes (+2,1 %) como considerando la evolución del último año (+9,0 %) y se sitúan un 5,2 % por encima de los máximos de la burbuja inmobiliaria.

En octubre, los precios residenciales han vuelto a registrar un impulso moderado por encima de la inflación. Esta evolución de los precios refleja un mayor dinamismo en el mercado residencial, coherente con la resistencia del empleo y la moderación de la inflación, que contribuye a que la demanda solvente se comience a movilizar ante las bajadas de tipos de interés por parte del BCE hacia niveles menos contractivos, lo que va dinamizando las hipotecas con prudencia.

Los mayores crecimientos se siguen concentrando en octubre en "Territorio Insular" (9,0 % nominal en el último año y 7,2 % real) y "Costa Mediterránea" (+7,8 % nominal y +6,0 % real). Por su parte, "Capitales y grandes ciudades" (+3,1 % nominal y +1,3 % real), "Áreas Metropolitanas" (+2,4 % nominal y 0,6 % real) y "Resto de municipios" (+4,7 % nominal y 2,9 % real) registran incrementos interanuales más moderados.

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

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

USO	SUPERFICIE ADOPTADA (m ²)
TERRENO	138,72 m ²
TOTAL	138,72

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

En aplicación de las determinaciones de la normativa urbanística de aplicación, la edificabilidad estimada del solar ubicado en la Calle San Juan de la Peña nº4, correspondiente con la parcela catastral 7304413VK4770C0001PT, es:

- Frente: 7,50 m
- Fondo (medido sobre planos del APE): 12,00 m
- Ocupación 7,50m x 12,00m : 90,00 m²
- Altura : 3 plantas

Edificabilidad:

3 plantas x ocupación: 3 x 90m² : 270 m²c

Se plantea un edificio residencial en tipología manzana cerrada de 3 plantas, donde se desarrollarán 3 viviendas y 1/2 plantas bajo rasante para plazas de aparcamiento y trasteros (estimando dos plazas por vivienda y un trastero).

Resumen:

- 270 m2c sobre rasante - uso residencial
- 180 m2c bajo rasante - anejos (plazas de garaje y trasteros)

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

FASE 1 / 1

PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Usos	Superficie construible
Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	270,00 m²
Garaje bajo rasante libre	180,00 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⁾	
Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	959,21 Euros/m²
Garaje bajo rasante libre	440,53 Euros/m²
Porcentaje de Otros Gastos necesarios sobre el Coste de Construcción.⁽²⁾ (35% Proyecto, 30% Licencia, 35% Resto)	20,00 %

DESARROLLO

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde origen)	6 meses
Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde origen)	8 meses
Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde origen)	10 meses
Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra)	12 meses
Pago de las certificaciones mensuales:	A 90 días

VENTA

Valor Unitario de Venta ⁽³⁾

Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	2.678,22 Euros/m²
Garaje bajo rasante libre	495,50 Euros/m²

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	70,00 %
Garaje bajo rasante libre	70,00 %

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

Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	20,00 %
Garaje bajo rasante libre	20,00 %

FINANCIACIÓN

Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual	4,50 %
---	--------

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

Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	56,00 %
Garaje bajo rasante libre	56,00 %

COMERCIALIZACIÓN

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

Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	10 meses
Garaje bajo rasante libre	10 meses

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

Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	10 meses
Garaje bajo rasante libre	10 meses

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Tipo o Tasa de Actualización Anual en ctes, con financiación ⁽⁴⁾	16,93 %
---	---------

RESULTADO GLOBAL DEL TERRENO

Rentabilidad Anual en Constantes, Sin Financiación	8,10
TIPO o TASA DE ACTUALIZACIÓN GLOBAL EN CONSTANTES, SIN FINANCIACIÓN ⁽⁴⁾	
Rentabilidad Anual en Constantes, Con Financiación	16,93
TASA ANUALIZADA HOMOGENEA GLOBAL EN CONSTANTES, CON FINANCIACIÓN ⁽⁴⁾	

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

FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística e infraestruc.	Otros Gastos	Construcción	Intereses	Total Gastos	Flujos de Caja	Flujos de Caja Actualizados
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	23.679,75	0,00	0,00	23.679,75	-23.679,75	-21.898,49
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	20.296,93	0,00	0,00	20.296,93	-20.296,93	-18.287,16
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	8.747,95	0,00	8.747,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.747,95	7.678,94
11	8.747,95	34.991,79	43.739,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.739,74	37.897,51
12	8.747,95	34.991,79	43.739,74	0,00	0,00	0,00	131,22	131,22	43.608,52	37.294,55
13	8.747,95	34.991,79	43.739,74	0,00	0,00	0,00	262,44	262,44	43.477,30	36.700,85
14	8.747,95	34.991,79	43.739,74	0,00	0,00	26.021,70	393,66	26.415,36	17.324,38	14.434,80
15	8.747,95	34.991,79	43.739,74	0,00	0,00	26.021,70	524,88	26.546,58	17.193,16	14.139,96
16	8.747,95	34.991,79	43.739,74	0,00	0,00	26.021,70	656,10	26.677,80	17.061,94	13.850,34
17	8.747,95	34.991,79	43.739,74	0,00	0,00	26.021,70	787,32	26.809,02	16.930,72	13.565,85
18	8.747,95	34.991,79	43.739,74	0,00	0,00	26.021,70	918,53	26.940,23	16.799,50	13.286,41
19	8.747,95	34.991,79	43.739,74	0,00	0,00	26.021,70	1.049,75	27.071,45	16.668,28	13.011,92
20	8.747,95	34.991,79	43.739,74	0,00	0,00	26.021,70	1.180,97	27.202,67	16.537,06	12.742,32
21	8.747,95	34.991,79	43.739,74	0,00	0,00	26.021,70	1.312,19	27.333,89	16.405,84	12.477,52
22	8.747,95	34.991,79	43.739,74	0,00	23.679,75	26.021,70	1.443,41	51.144,86	-7.405,12	-5.559,06
23	147.190,46	34.991,79	182.182,25	0,00	0,00	26.021,70	1.574,63	27.596,33	154.585,92	114.545,63
24	10.722,48	0,00	10.722,48	0,00	0,00	26.021,70	465,23	26.486,93	-15.764,45	-11.529,94
25	10.722,48	0,00	10.722,48	0,00	0,00	26.021,70	418,71	26.440,41	-15.717,92	-11.347,05
26	10.722,48	0,00	10.722,48	0,00	0,00	26.021,70	372,19	26.393,89	-15.671,40	-11.166,96
27	10.722,48	0,00	10.722,48	0,00	0,00	0,00	325,66	325,66	10.396,82	7.312,52
28	10.722,48	0,00	10.722,48	0,00	0,00	0,00	279,14	279,14	10.443,35	7.250,13
29	10.722,48	0,00	10.722,48	0,00	0,00	0,00	232,62	232,62	10.489,87	7.188,13
30	10.722,48	0,00	10.722,48	0,00	0,00	0,00	186,09	186,09	10.536,39	7.126,51
31	10.722,48	0,00	10.722,48	0,00	0,00	0,00	139,57	139,57	10.582,91	7.065,29
32	10.722,48	0,00	10.722,48	0,00	0,00	0,00	93,05	93,05	10.629,44	7.004,46
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46,52	46,52	-46,52	-30,26
Total	357.416,14	454.893,26	812.309,40	0,00	67.656,42	338.282,10	12.793,87	418.732,39	393.577,01	304.754,73

Total Ingresos = Cobros directos + Crédito

Flujos de Caja = Ingresos – Gastos

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

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

	Tasa Actualiz Con Financ (Cte)	Valor del suelo
Valor terreno (MRD - Fase 1)	16,93	304.754,73 €
VALOR TOTAL DEL TERRENO calculado por el MRD	16,93	304.754,73 €
(Teniendo en cuenta, en su caso, los gastos de urbanización y gestión pendientes)		

NIVEL: 1

Aprovechamiento Urbanístico:	270,00 m²
Aprovechamiento Susceptible de Apropiación	270,00 m²
Precios referidos a:	Repercusión
Valor Unitario de Mercado:	1.128,72 Euros/m²
Valor Unitario de Tasación	1.128,72 Euros/m²
Valor de Tasación	304.754,73 Euros

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual	304.754,73 Euros
----------------	-------------------------

Justificaciones de los parámetros utilizados en el Método Residual Dinámico

(1) **Coste de Construcción** (Coste Construcción unitario (€/m²) / Coste de Construcción total (€))
Es el coste de la construcción por contrata (suma de costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor) para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se plantea desarrollar.

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

USO	MÓDULO MBC (PONENCIA DE VALORES) UNITARIO (m²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD	CATEGORÍA	COEF. N20
Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	MBC-1 810	1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	1.1.2 EN MANZANA CERRADA	2	1,35

USO	GASTOS QUE INCLUYE EL MBC %	AÑO CSCI(*)/ PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. C.CONSTRUCCIÓN (Mº FOMENTO)	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)
Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	14,00	2023	1,0000	959,21

USO	MÓDULO MBC (PONENCIA DE VALORES) UNITARIO (m²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD	CATEGORÍA	COEF. N20
Garaje bajo rasante libre	MBC-1 810	1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARACTER URBANO	1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	3	0,62

USO	GASTOS QUE INCLUYE EL MBC %	AÑO CSCI(*)/ PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. C.CONSTRUCCIÓN (Mº FOMENTO)	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)
Garaje bajo rasante libre	14,00	2023	1,0000	440,53

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

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

USO	GASTOS NECESARIOS (% sobre Coste Contrata)	FASE
Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	20,00 %	1
Garaje bajo rasante libre	20,00 %	1

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

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

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

USO	Método para el valor unitario
Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	Comparación
Garaje bajo rasante libre	Comparación

Método de Comparación

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

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

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

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

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

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

Donde

Y_r : variable dependiente, explicada o regresando.

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

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

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

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

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

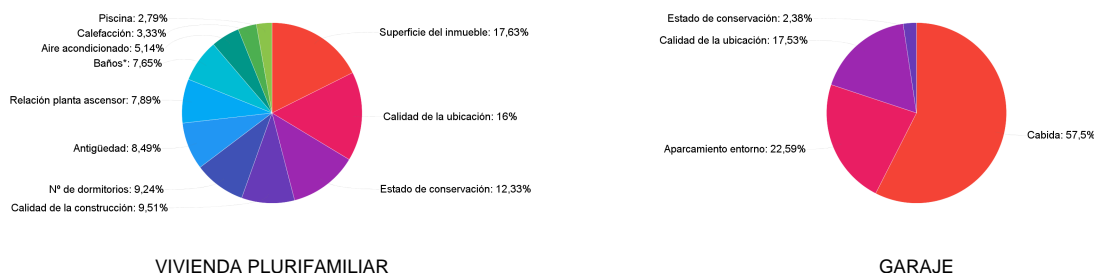
$$e^{\ln(Y_r)} = Y_r = e^{(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)} = e^{(\beta_0)} e^{(\beta_1 X_1)} e^{(\beta_2 X_2)} \dots e^{(\beta_p X_p)}$$

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

Como resultado del mismo se obtiene:

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

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



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

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

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

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

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 17:47 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5GZILVP35



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

Nº Expediente M -14127/22- 2
Rf: WIVI * VECO ASESORAMIENTO
Fecha: 29-11-2024
Ref.Tasador: AAR (28438 -)

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños*	Superficie	Aire acon.	Calefacción	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación	Relación planta ascensor
SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat.															
7304413VK4770C0001PT		4	28031	Madrid	Media	0	3	2	90,00	No	Sí	No	Media	En proyecto	Ascensor Si, Planta 1
- (según documentación adjunta)															
1	MAQUINILLA	13	28031	MADRID	Media	19	2	2	86,00	Sí	Sí	Sí	Media	Medio	Ascensor Si, Planta 7
2	MAQUINILLA	17	28031	MADRID	Medio Alta	18	3	2	93,00	Sí	Sí	Sí	Alta	Bueno	Ascensor Si, Planta 6
3	PEÑA SORRAPIA	26	28031	MADRID	Media	19	3	1	89,00	Sí	Sí	No	Media	Bueno	Ascensor Si, Planta 1
4	PEÑA CERVERA	7	28031	MADRID	Media	19	3	2	89,00	Sí	Sí	No	Media	Medio	Ascensor Si, Planta 3
5	ALBUFERA	424	28031	MADRID	Media	19	2	1	97,00	No	Sí	Sí	Media	Bueno	Ascensor Si, Planta 5
6	CANGREJO	5	28031	MADRID	Media	14	2	2	100,00	Sí	Sí	Sí	Media	Medio	Ascensor Si, Planta 1

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

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños*	Superficie	Aire acon.	Calefacción	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación	Relación planta ascensor
1	MAQUINILLA	13	28031	MADRID	1,000	1,106	1,000	1,000	0,994	0,948	1,000	0,973	1,000	1,073	0,958
2	MAQUINILLA	17	28031	MADRID	0,954	1,106	1,000	1,000	1,004	0,948	1,000	0,973	0,978	1,000	0,963
3	PEÑA SORRAPIA	26	28031	MADRID	1,000	1,106	1,000	1,085	0,998	0,948	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4	PEÑA CERVERA	7	28031	MADRID	1,000	1,106	1,000	1,000	0,998	0,948	1,000	1,000	1,000	1,073	0,981
5	ALBUFERA	424	28031	MADRID	1,000	1,106	1,000	1,000	1,009	1,000	1,000	0,973	1,000	1,000	0,969
6	CANGREJO	5	28031	MADRID	1,000	1,083	1,000	1,000	1,014	0,948	1,000	0,973	1,000	1,073	1,000

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

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Superficie (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
1	MAQUINILLA	13	28031	MC	05-11-2024	CCC	86,00	230.000,00	0,00	5,00	218.500,00	0,00	2.540,70	1,042	2.647,41
2	MAQUINILLA	17	28031	MC	24-10-2024	CCC	93,00	264.000,00	2,00	3,00	250.800,00	0,00	2.696,77	0,920	2.481,03



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 17:47 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5GZILVP35



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

Nº Expediente M -14127/22- 2
Rf: WIVI * VECO ASESORAMIENTO
Fecha: 29-11-2024
Ref.Tasador: AAR (28438 -)

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Superficie (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
3	PEÑA SORRAPIA	26	28031	MC	14-10-2024	CCC	89,00	238.000,00	2,00	2,00	228.480,00	0,00	2.567,19	1,135	2.913,76
4	PEÑA CERVERA	7	28031	MC	10-09-2024	CCC	89,00	215.000,00	2,00	5,00	199.950,00	0,00	2.246,63	1,101	2.473,54
5	ALBUFERA	424	28031	BA	08-09-2024	CCC	97,00	280.000,00	2,00	5,00	260.400,00	0,00	2.684,54	1,052	2.824,14
6	CANGREJO	5	28031	MC	03-09-2024	CCC	100,00	270.000,00	2,00	5,00	251.100,00	0,00	2.511,00	1,087	2.729,46
VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN															2.678,22

MC: Plurifamiliar en Manzana Cerrada
BA: Plurifamiliar en Bloque Abierto
CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO GARAJES BAJO RASANTE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Estado conservación	Aparcamiento entorno	Cabida
SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat.								
	7304413VK4770C0001PT	4	28031	Madrid	Media	En proyecto	Suficiente	Coche mediano
- (según documentación adjunta)								
1	EL YESERO	10	28031	MADRID	Medio Alta	Bueno	Escaso	Coche mediano
2	SAUCEJO	2	28031	MADRID	Media	Bueno	Suficiente	Coche mediano
3	TINEO	4	28031	MADRID	Media	Bueno	Suficiente	Coche mediano
4	PEÑAS DEL CASTILLO	6	28031	MADRID	Media	Medio	Suficiente	Coche mediano
5	MAQUINILLA	4	28031	MADRID	Medio Alta	Bueno	Escaso	Coche grande
6	FUENTESPINA	18	28031	MADRID	Media	Medio	Escaso	Coche grande



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 17:47 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5GZILVP35



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

Nº Expediente M -14127/22- 2
Rf: WIVI * VECO ASESORAMIENTO
Fecha: 29-11-2024
Ref.Tasador: AAR (28438 -)

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO GARAJES BAJO RASANTE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Calidad Ubicación	Estado conservación	Aparcamiento entorno	Cabida
1	EL YESERO	10	28031	MADRID	0,914	1,000	0,860	1,000
2	SAUCEJO	2	28031	MADRID	1,000	1,000	1,000	1,000
3	TINEO	4	28031	MADRID	1,000	1,000	1,000	1,000
4	PEÑAS DEL CASTILLO	6	28031	MADRID	1,000	1,000	1,000	1,000
5	MAQUINILLA	4	28031	MADRID	0,914	1,000	0,860	0,966
6	FUENTESPINA	18	28031	MADRID	1,000	1,000	0,860	0,966

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO GARAJES BAJO RASANTE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Superficie (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio adoptado (€)	Coef. Homog.	Precio homogeneizado (€)
1	EL YESERO	10	28031	PG	20-10-2024	CCC	30,00	17.000,00	2,00	3,00	16.150,00	0,00	16.150,00	0,786	12.693,90
2	SAUCEJO	2	28031	PG	07-10-2024	CCC	25,00	17.500,00	0,00	5,00	16.625,00	0,00	16.625,00	1,000	16.625,00
3	TINEO	4	28031	PG	07-10-2024	CCC	25,00	16.500,00	0,00	5,00	15.675,00	0,00	15.675,00	1,000	15.675,00
4	PEÑAS DEL CASTILLO	6	28031	PG	06-10-2024	CCC	25,00	16.200,00	0,00	5,00	15.390,00	0,00	15.390,00	1,000	15.390,00
5	MAQUINILLA	4	28031	PG	06-10-2024	CCC	30,00	19.800,00	0,00	5,00	18.810,00	0,00	18.810,00	0,759	14.276,79
6	FUENTESPINA	18	28031	PG	20-09-2024	CCC	25,00	18.800,00	2,00	5,00	17.484,00	0,00	17.484,00	0,831	14.529,20
VALOR INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN														14.864,98	

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

CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes



Comercialización y negociación

Venta

Para determinar el valor de tasación se ha procedido a descontar, en conceptos de comercialización y negociación, previo al proceso de homogeneización, un porcentaje medio del 2,00% y del 4,42% respectivamente, en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe atendiendo a la fuente de procedencia y al tipo de la información disponible del comparable.

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

USO	Valor homogeneizado de venta
Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	2.678,22
Garaje bajo rasante libre	495,50

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

USO	Método para valor unitario	Valor unitario medio venta €/m²
Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	Comparación	2.678,22
Garaje bajo rasante libre	Comparación	495,50

RESUMEN DE VALORES UNITARIOS DE VENTA DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

USO	Método para Valor Unitario	Valor Unitario de Mercado €/m²	Máximo Legal €/m²	Valor Unitario Venta €/m²
Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	Comparación	2.678,22		2.678,22
Garaje bajo rasante libre	Comparación	495,50		495,50

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

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

Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación	FASE 1			GLOBAL
	%Min	%Adopt	%Max	%Pond
Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	8,25		9,50	
Garaje bajo rasante libre	8,25		9,50	
Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación Ponderada (P)	8,25	8,51	9,50	8,51

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)	3,14	3,16	3,17
IPC medio (%)	3,00	3,30	3,60

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
Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	4,50 %	
Garaje bajo rasante libre	4,50 %	
Tipo de Crédito Nominal Anual Global	4,50 %	4,50

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	FASE 1	GLOBAL
% Crédito sobre Valor de Mercado	%Adopt	%Adopt
Vivienda Manzana cerrada Libre 1ª Res	56,00	
Garaje bajo rasante libre	56,00	
Porcentaje de Financiación Global Ponderado	56,00	56,00

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	GLOBAL
	%Adopt	%Adopt
Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación (P)	8,51	8,51
Tipo Libre de Riesgo (d) Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA media	3,16	3,16
Tipo Nominal Sin Financiación (Tsfn) (Tsfn = P+d) Rentabilidad Nominal Sin Financiación	11,67	11,67
IPC (medio)	3,30	3,30
Tipo en Constantes, Sin Financiación (Tsfc) $Tsfc = ((1+Tsfn/100)/(1+IPC/100)-1)*100$ Rentabilidad en Constantes, Sin Financiación	8,10	8,10
Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual (i)	4,50	4,50
% Financiación Ponderado (f)	56,00	56,00
Tipo Nominal, Con Financiación (Tcfn) $Tcfn = Tsfn+(f/100-f)*(Tsfn-i)$ Rentabilidad Nominal Con Financiación	20,79	20,79
Tipo en Constantes, Con Financiación (Tcfc) $Tcfc = ((1+(Tcfn/100))/((1+IPC/100))-1)*100$ Rentabilidad Anual en Constantes Con Financiación	16,93	16,93

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

304.754,73 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

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

ADVERTENCIAS:

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

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

* Importante ver apartado observaciones.



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

Fdo.: ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO

ARQUITECTO TECNICO

Fdo.: Jose Antonio Hernández Calvín

Director General En representación de Tinsa
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

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

Ver Observaciones	
Tasador:	ANGEL ALBERTO GARCIA BARRADO
Titulación:	ARQUITECTO TECNICO
Fecha Visita al inmueble:	14-11-2024
Fecha Emisión del informe:	29-11-2024
Fecha de caducidad del informe	28-11-2025

12.- OBSERVACIONES

El objeto del presente informe es valorar el inmueble situado en la Calle San Juan de la Peña nº4 . CP 28031 . Madrid

Se corresponde con la finca registral 45909 de 138,72 m² de terreno, donde se describe unas dimensiones que discrepan de las catastrales (parcela catastral 7304413VK4770C0001PT) de 200 m².

Se desconoce el motivo de dicha discrepancia. A efectos de cálculo se adoptan los datos registrales. Se recomienda la actualización catastral en los términos del presente informe.

La edificabilidad del solar ha sido estimada aplicando las determinaciones de la normativa urbanística de aplicación sobre el solar: Área de Planeamiento Específico a nivel de Plan Especial de Cascos Históricos Periféricos, A.P.E. 18.02 (Casco Histórico de Villa de Vallecas), según el cual, la edificabilidad se calcula según los planos de alineaciones y alturas = fondo x altura.

"La superficie edificable máxima de la parcela es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas (tres plantas) por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y la alineación definida por el fondo máximo señalado en este APE."

La altura se fija en 3 plantas y el fondo se ha medido sobre planos y se ha estimado 12,00 m. Se recomienda contrastar mediante certificado urbanístico dicha dimensión de fondo máximo.

Calificación es la Norma zonal 6 "Edificación en cascos históricos de los distritos periféricos", nivel de usos "a".

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 a 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 graven 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

Identidad del Responsable de Tratamiento: Identidad: Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Dirección: Calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid. Teléfono: 913 72 75 00. Correo electrónico: protecciondedatos@tinsa.com

Cabe precisar que Tinsa puede actuar como responsable de tratamiento de sus datos personales, en caso de que le facture directamente a Usted, o como encargado de tratamiento (proveedor con acceso a datos), que presta un servicio al responsable del tratamiento de sus datos personales (por ejemplo, un Banco).

Finalidad. Tratamos sus datos personales con la finalidad de llevar a cabo, correctamente, la relación comercial y profesional establecida entre las partes, para llevar a cabo la tasación requerida y contratada. Adicionalmente, reconoce haber sido informado de que su negativa a facilitar los datos necesarios a efectos de prestación del servicio y/o facturación y cobro puede implicar la imposibilidad de prestarle dicho servicio.

Cabe precisar que TINSa puede actuar como responsable de tratamiento de sus datos personales, en caso de que le preste el servicio directamente a Usted, o como encargado de tratamiento (proveedor con acceso a datos), que presta un servicio al responsable del tratamiento de sus datos personales (por ejemplo, un Banco).

En cualquier caso, sus datos de carácter personal (los precisos para el correcto funcionamiento de la relación contractual que aquí se recogen) son tratados con la finalidad de realizar el mantenimiento y la gestión adecuados de los servicios contratados.

En caso de actuar como Responsable de tratamiento, sus datos serán tratados asimismo para las labores de información, formación y comercialización de los servicios ofrecidos por TINSa, así como el envío de información por vía convencional o electrónica que pueda considerar de su interés dentro de los servicios que preste TINSa. EL CLIENTE queda informado de la utilización de sus datos para el envío de comunicaciones comerciales que pudieran ser de su interés, por medios electrónicos, sobre servicios y productos relacionados con los que han sido objeto de contratación, pudiendo revocar la finalidad descrita en cualquier momento a través de la dirección electrónica protecciondedatos@tinsa.com.

Plazo conservación. Los datos personales proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación contractual y durante los periodos legalmente establecidos a efectos contables y fiscales. A lo largo de ese periodo los datos se podrán poner a disposición de la administración pública con competencia en la materia, previa solicitud de estos por causa justificada.

Legitimación. El tratamiento de sus datos será necesario para la ejecución del contrato que se estableció entre las partes y con el amparo legal correspondiente según la normativa vigente en materia fiscal y contable, condiciones que otorgan, de conformidad con el RGPD, la licitud del tratamiento.

En caso de que TINSa actúe como encargado de tratamiento, el responsable del tratamiento será el Banco o entidad con el que Usted tiene relación contractual, siendo la base de tratamiento de sus datos personales la ejecución del contrato entre el Responsable de Tratamiento y TINSa. Ante petición justificada, TINSa informará al interesado de quien es el Responsable de Tratamiento, si procede, en caso de que TINSa no actúe como Responsable de Tratamiento.

Por último, el envío de comunicaciones comerciales a través de medios electrónicos a EL CLIENTE, sobre productos /servicios relacionados con los que son objeto de contratación está legitimado en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

Los datos sólo podrán ser utilizados para los fines expuestos en el anterior epígrafe, de acuerdo con los principios de transparencia y de limitación de la finalidad.

Destinatarios. Compartimos sus datos con proveedores que desempeñan funciones en nuestro nombre, como tasadores externos, si bien no es una cesión de datos personales, si no un acceso a datos, regulado en virtud de un contrato de encargo de tratamiento. Sus datos personales no se comunicarán a terceros, salvo que la ley así lo exija, como en el caso del Banco de España, o en caso de que 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.

En el caso de actuar como encargados de tratamiento, la cesión la realizará directamente el responsable de tratamiento con el que Usted tiene relación. No se realizarán transferencias internacionales de sus datos, salvo en el caso de que un encargo de tratamiento prestado por una de las empresas del grupo, ubicada en México, que podría tratar sus datos en caso de que contacte en un horario fuera del establecido en España, para poder prestarle un servicio de forma continuada, en posición de encargado de tratamiento de la organización. La base legal es la firma de las cláusulas contractuales tipo aprobadas por la Comisión Europea.

Derechos. El/La interesado/a puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y, cuando legalmente proceda, portabilidad, mediante el envío a TINSa, de una solicitud a la dirección antes referenciada. El interesado queda informado del derecho que les asiste a presentar una reclamación en España ante la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es), así como a solicitar ante dicho organismo información y tutela sobre el ejercicio de sus derechos.

Cabe precisar que TINSa deberá atender estos ejercicios de derecho en todo caso, pero en caso de actuar como encargado de tratamiento, derivará esta solicitud al responsable de tratamiento aplicable, para que éste la pueda atender y emitir instrucciones a TINSa a tal efecto.

Procedencia. Los datos personales que tratamos en TINSa proceden del propio interesado o de terceros, responsables del tratamiento de sus datos, con arreglo a lo expresado anteriormente. Adicionalmente, puntualmente, es posible recabar datos de fuentes públicas, como registros de la propiedad y/o mercantiles, registros de ayuntamientos y comunidades autónomas, juntas de compensación, cuando la normativa de aplicación exija la realización de comprobaciones o la aportación de estos datos incorporados en estos registros. Se requerirán sus datos siempre que se requiera un nuevo servicio por su parte.

ANEXO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Que cuenten con la correspondiente licencia.
- Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.
A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.
- Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).
Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte efectuada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

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

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

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

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

- | | |
|----------|---|
| Nivel I | Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II. |
| Nivel II | Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo. |

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

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

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

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

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

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

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

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

A tal efecto se considerará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



Fachada



Fachada



Fachada



Otras fotos

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



Otras fotos



Otras fotos

SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)

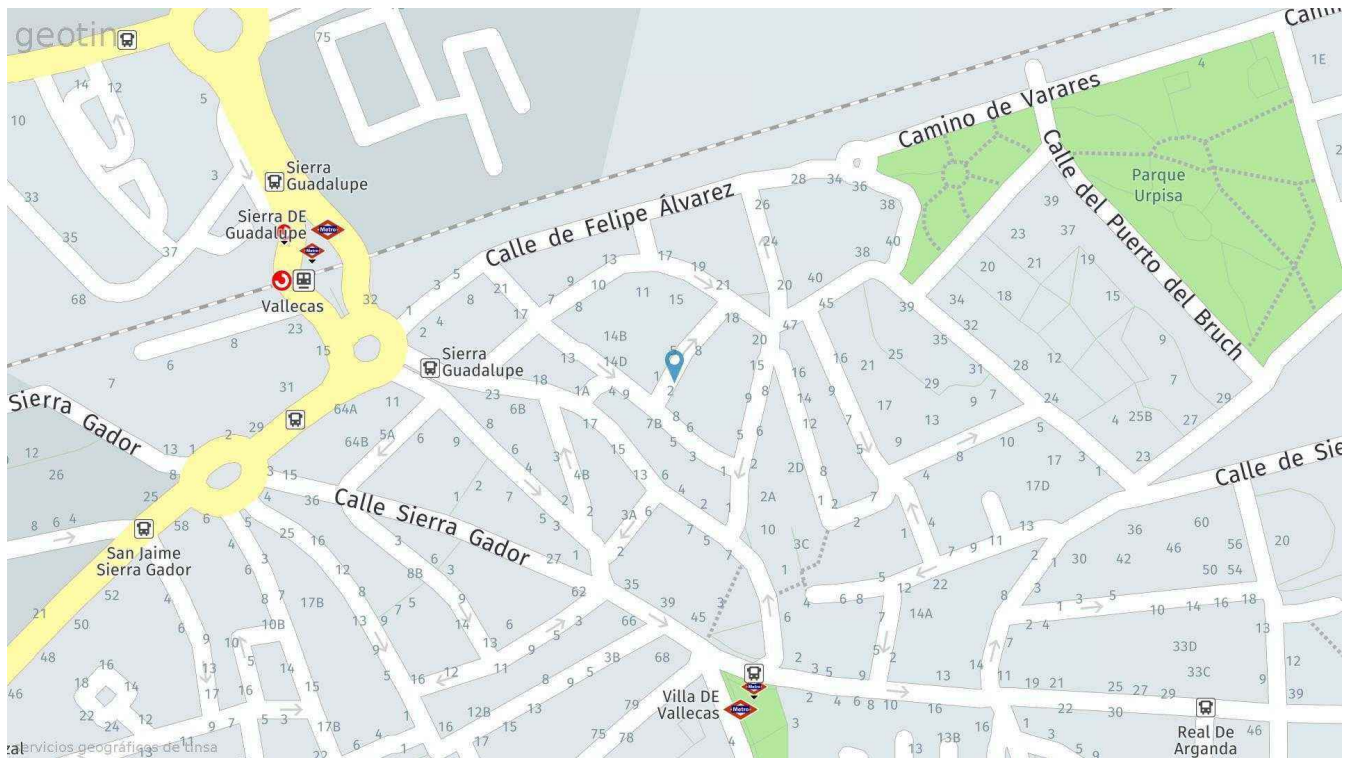


SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



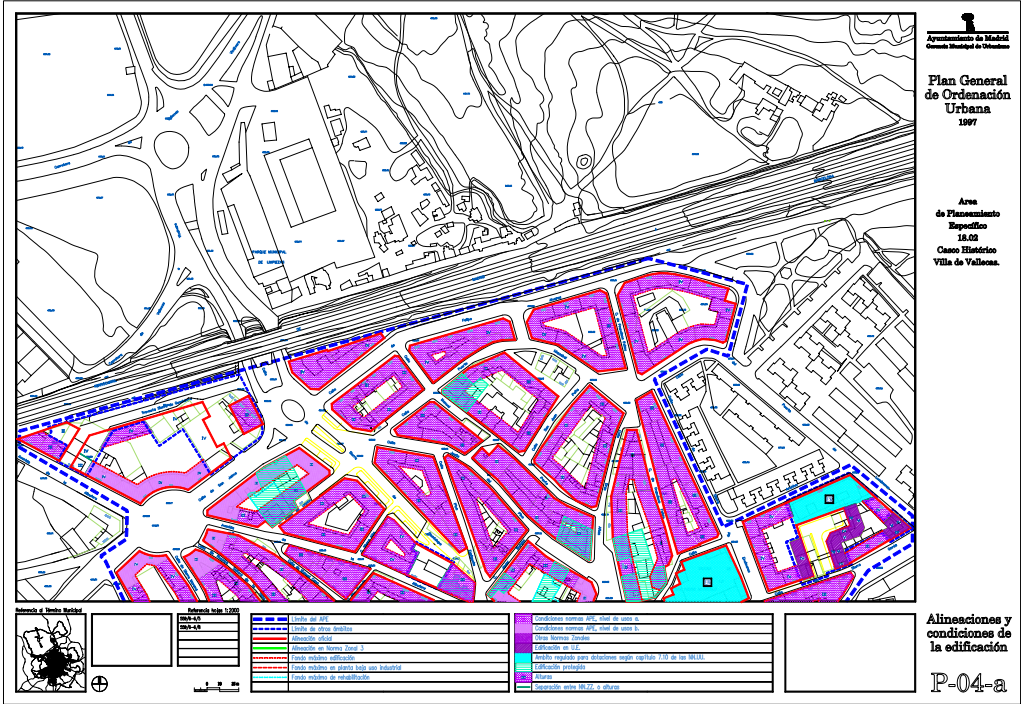
Detalle

SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



PLANO DE SITUACIÓN

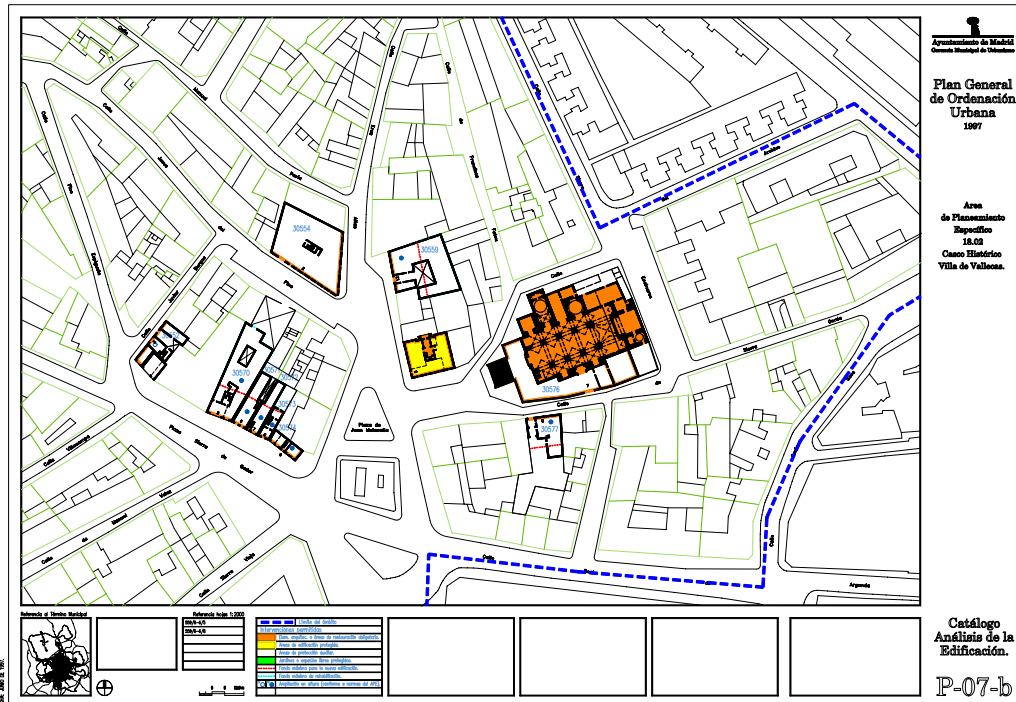
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



Otro

PLANO DE SITUACIÓN

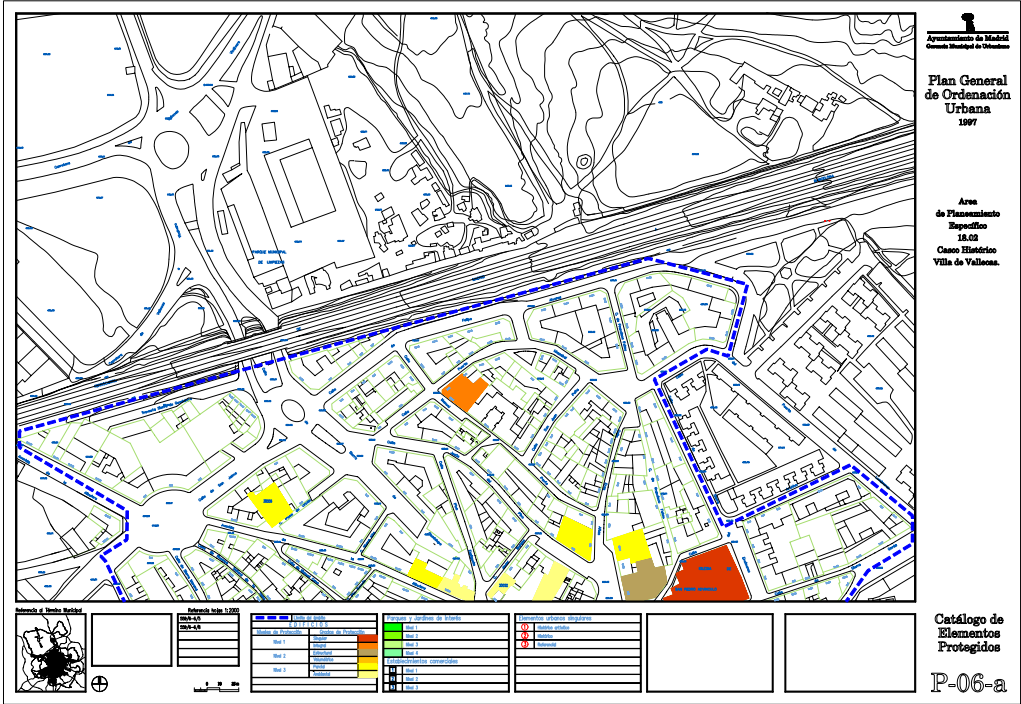
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



Otro

PLANO DE SITUACIÓN

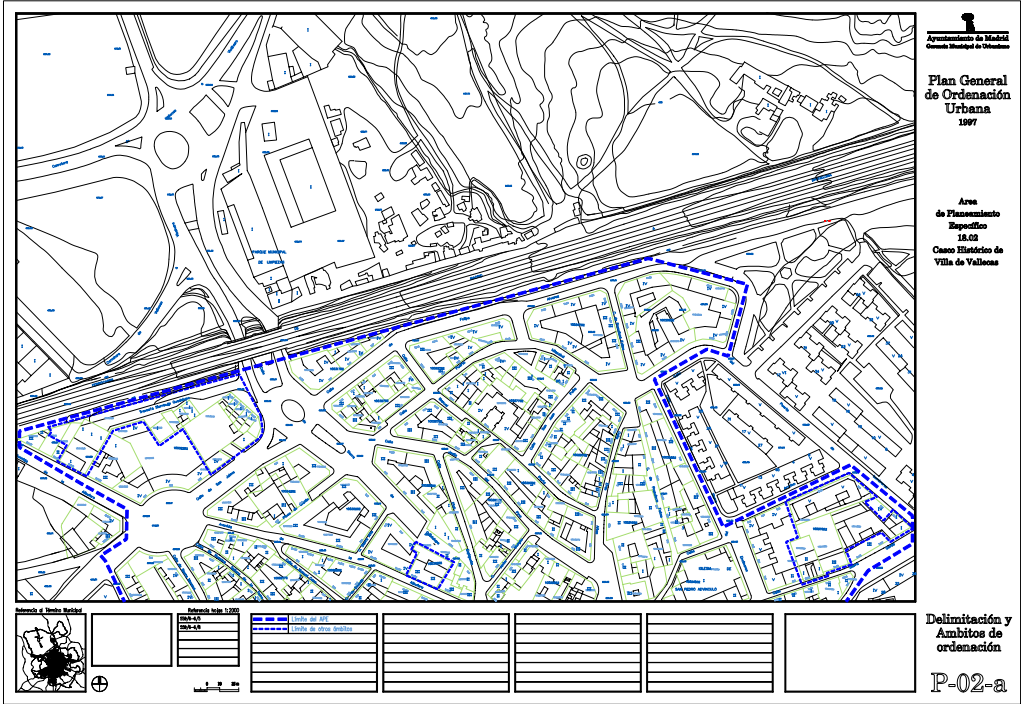
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



Otro

PLANO DE SITUACIÓN

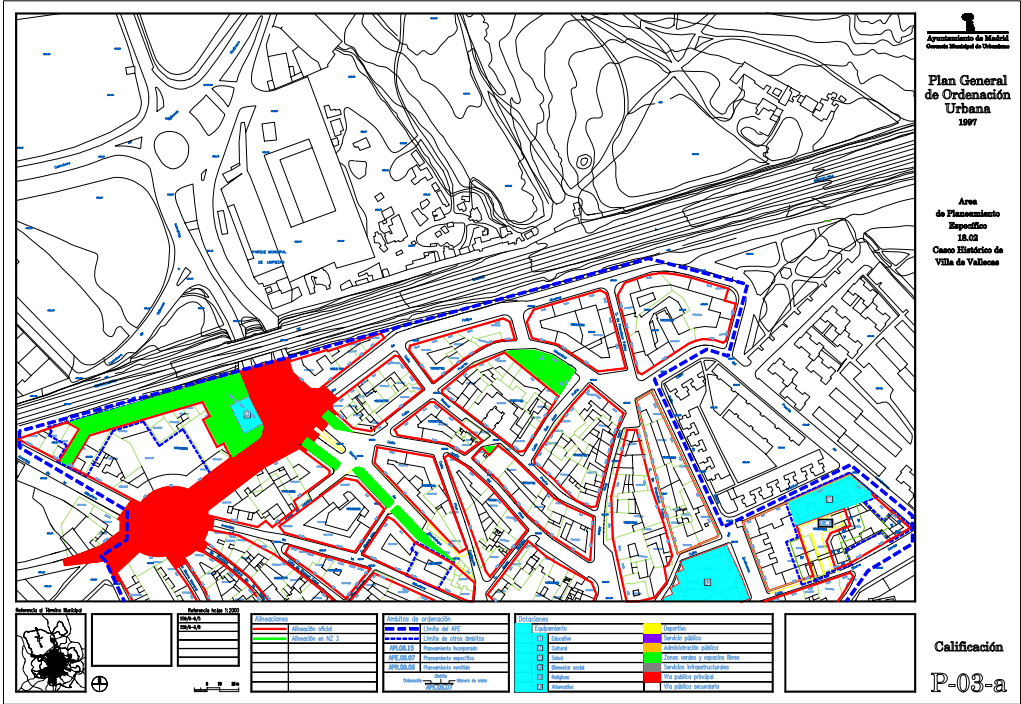
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



Otro

PLANO DE SITUACIÓN

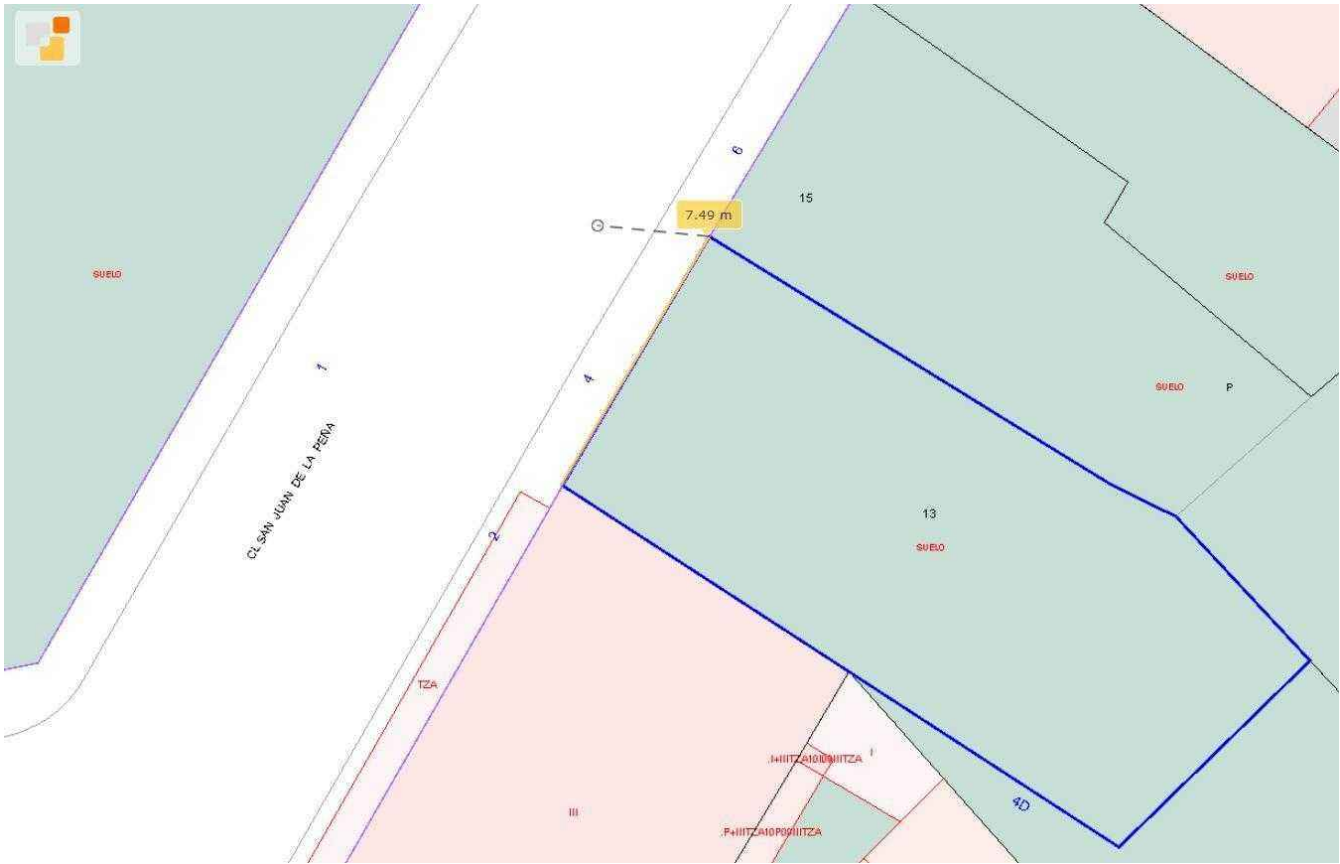
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



Otro

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



Croquis del elemento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA VICTORIA TENAJAS LOPEZ

Registrador de la Propiedad de MADRID 20

Alcalá, 540 - Edif. A - planta 1ª - MADRID

tlfno: 0034 91 1774820

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: F30NT83H3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:13928 EVA

<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: 9212200130478323
Huella: a158b50b-e7fdecab-3ddbccc2-4be1c19c-86190244-98f9a1a8-aab42599-62bc4612

Nota simple registral



14/35

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



INFORMACIÓN REGISTRAL

DATOS DE LA FINCA

CRU: 28101000168229

Municipio: MADRID

Finca: 13928 trasladada de la finca de Madrid Sección 1 nº: 45909

Tipo de finca: Solar

URBANA, en Vallecas, hoy Madrid, y su calle de San Juan de la Peña número cuatro, con una asignación de superficie de ciento treinta y ocho metros setenta y dos decímetros cuadrados -138,72 m2-. Linda, por el frente entrando, con la calle de San Juan de la Peña, en línea de 7,60 metros; a la derecha, en línea de 17,20 metros, con casa y patio propiedad de Doña María de la Cruz y Don Francisco César Sánchez, hoy finca señalada con el número 2 de la calle San Juan de la Peña; por la izquierda, con la finca número dos, que corresponde a Doña Asunción de la Cruz Pérez Medel, formando dos líneas rectas de 13,40 metros y 5,75 metros, hoy finca señalada con el número 4 bis de la calle San Juan de la Peña; y por el fondo formando una recta de 7,00 metros, con propiedad también de Doña María de la Cruz y Don Francisco César, hoy finca registral número 10.387, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 20 de los de Madrid al tomo 1.110, libro 118, folio 31, propiedad de Don José Manuel García Rodríguez y Doña Marta de la Paz de la Morena de la Puente. Sobre esta finca existe una construcción de dos plantas, que en la planta baja ocupa la totalidad del solar y está destinada a locales comerciales, y en la planta primera se destina a vivienda, ocupando el 50% del solar, aproximadamente 68 metros cuadrados.

REFERENCIA CATASTRAL: 7304413VK4770C0001PT

TITULARES

INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID con C.I.F. Q2840001H, titular del pleno dominio de esta finca, por título de compraventa. Según resulta de Escritura Pública autorizada el día 21 de marzo de 2002, por el Notario de Madrid, Francisco Hispan Contreras, con nº de protocolo 352/2002. Inscripción 2ª, al Tomo 1.111, Libro 119, Folio 216.

CARGAS DE LA FINCA

Sin perjuicio de las afecciones fiscales vigentes:

LIBRE DE CARGAS

ASIENTOS DE PRESENTACIÓN VIGENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

MADRID, Madrid, 15 de julio de 2022.

Antes de la apertura del Diario.

ADVERTENCIAS

<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: 9212200130478323
Huella: a158b50b-e7fdecab-3ddbcc2-4be1c19c-86190244-98f9a1a8-aab42599-62bc4612

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



INFORMACIÓN REGISTRAL

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

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

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

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

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

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

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

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.

<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: 9212200130478323
Huella: a158b50b-e7fdecab-3ddbcc2-4be1c19c-86190244-98f9a1a8-aab42599-62bc4612

Nota simple registral



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



INFORMACIÓN REGISTRAL

- 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>

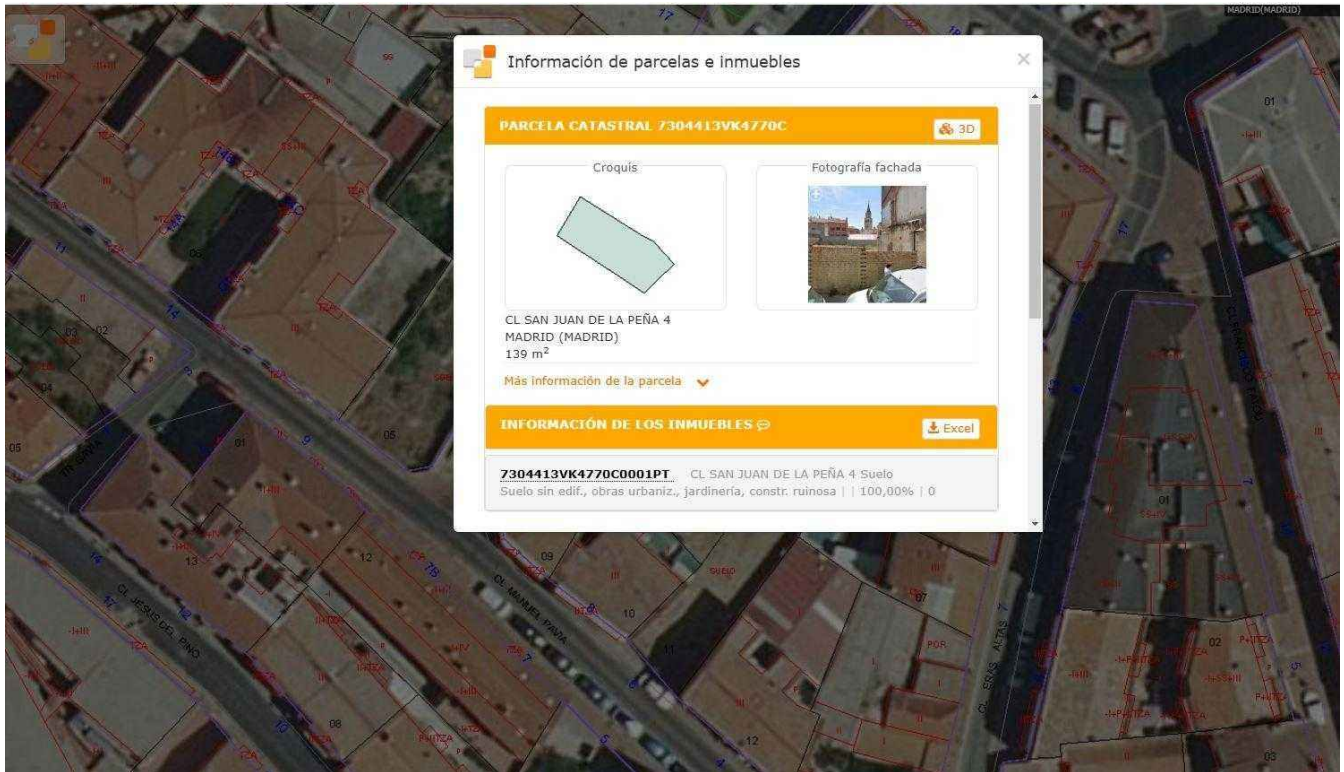
Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200130478323
Huella: a158b50b-e7fdecab-3ddbccc2-4be1c19c-86190244-98f9a1a8-aab42599-62bc4612

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

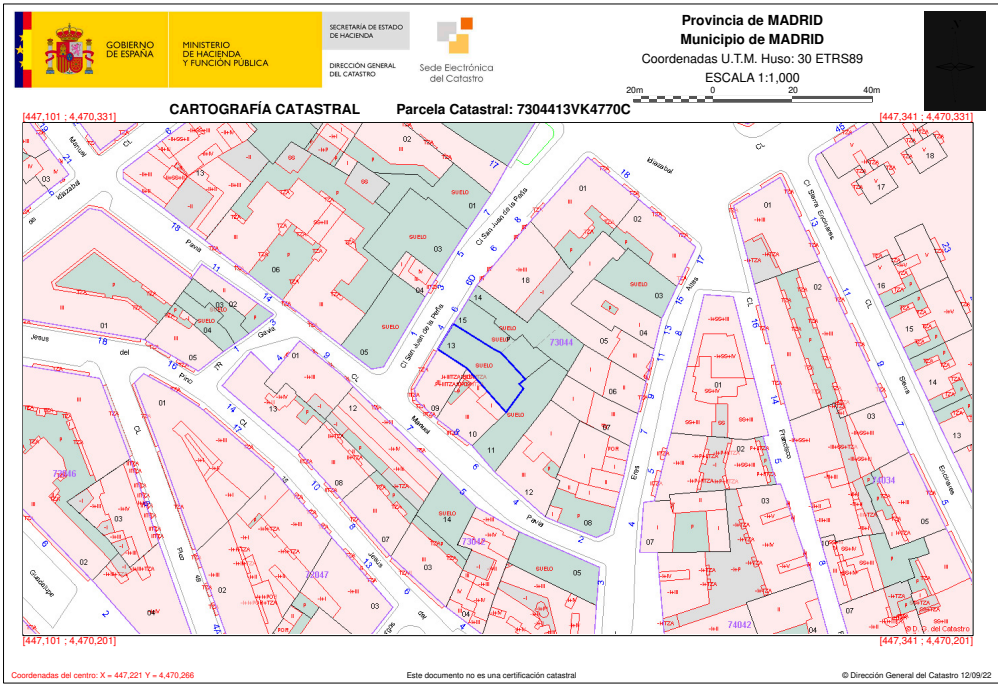
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



Ficha catastral (virtual)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



Otra documentación catastral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)

DIRECCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN
Subdirección General de Licencias



CÉDULA URBANÍSTICA

Finca: C/ DE SAN JUAN DE LA PEÑA, 4
Nº Expediente: 711/2022/01368

I. CIRCUNSTANCIAS DE PLANEAMIENTO

I.1. PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA

Plan General de Ordenación Urbana de Madrid -PGOUM-, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 17 de abril de 1997.

I.2. CLASIFICACIÓN

Dentro del Área de Planeamiento Específico a nivel de Plan Especial de Cascos Históricos Periféricos, A.P.E. 18.02 (Casco Histórico de Villa de Vallecas).

I.3. REGULACIÓN

Condiciones Particulares del APE 18.02, nivel de usos "a".

I.4. CALIFICACIÓN

Suelo urbano, norma zonal 6 "Edificación en cascos históricos de los distritos periféricos", nivel de usos "a"

I.4.1. USO CUALIFICADO

Residencial

I.4.2. USOS COMPATIBLES

I.4.2.a. USO ASOCIADO

El vinculado directamente al mismo y que contribuye a su desarrollo, por lo que queda integrado funcional y jurídicamente a aquel, art. 7.2.3.-2b.

Su superficie edificada será no superior al 25% de la superficie total del uso al que se asocia.

Deberá hacerse constar en la licencia municipal y en el Registro de la Propiedad su carácter de uso asociado, art. 7.2.8.-2

I.4.2.b. USO COMPLEMENTARIO

Industrial:

En situación de plantas inferior a la baja y baja, excepto talleres de automoción, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

El valor acreditativo de la presente Cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese y no alcanza, en ningún caso, a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento, según la ordenanza especial reguladora de la Cédula Urbanística

1/3

Información de Firmantes del Documento



VICENTE MARTIN PASTOR - ADJUNTO A SECCION
JOSE RAMON ORELLANA SALAS - JEFE DE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: https://intanet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTANTRA-VerificarCove.do

Fecha Firma: 02/02/2022 12:40:10
Fecha Firma: 04/02/2022 18:05:50
CSV : 1014R517C4MN7Q1S



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)

DIRECCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN
Subdirección General de Licencias



CÉDULA URBANÍSTICA

Finca: C/ DE SAN JUAN DE LA PEÑA, 4
Nº Expediente: 711/2022/01368

Terciario:

- Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja y baja.
- Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, en plantas inferior a la baja y baja, con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Recreativo en categorías de salas de reuniones y establecimientos para consumo de comidas y bebidas, con un aforo menor a cincuenta (50) personas, en situación de plantas inferior a la baja y baja.

Dotacional:

- En todas sus clases en situación de plantas inferior a la baja y baja.

I.4.2.c. USO ALTERNATIVO

Terciario:

- Hospedaje, en edificio exclusivo

Dotacional:

- En su clase de equipamiento y deportivo, en edificio exclusivo

I.4.3. AUTORIZABLE

Cuando por aplicación de las condiciones impuestas en las articulas precedentes resulte que los usos complementarios ocupen una superficie cuyo porcentaje supere dos tercios del edificio, será admisible su implantación en edificio exclusivo con el carácter de autorizable.

I.5. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

I.5.1. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

La superficie edificable máxima de la parcela es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas (tres plantas) por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación oficial, los linderos laterales y la alineación definida por el fondo máximo señalado en este APE.

El valor acreditativo de la presente Cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese y no alcanza, en ningún caso, a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento, según la ordenanza especial reguladora de la Cédula Urbanística

2/3

Información de Firmantes del Documento



VICENTE MARTIN PASTOR - ADJUNTO A SECCION
JOSE RAMON ORELLANA SALAS - JEFE DE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA-VerificarCove.do

Fecha Firma: 02/02/2022 12:40:10
Fecha Firma: 04/02/2022 18:05:50
GSV : 1014R517C4MN7Q15



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)

DIRECCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN
Subdirección General de Licencias



CÉDULA URBANÍSTICA

Finca: C/ DE SAN JUAN DE LA PEÑA, 4
Nº Expediente: 711/2022/01368

1.6. PROTECCIONES/CATALOGACIÓN

Edificio sin protección

1.6.1. OBRAS ADMITIDAS

Obras en los edificios: restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, exteriores y reconfiguración.

Obras de demolición: Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sea preciso para alcanzar los objetivos autorizados en el A.P.E.18.02. Las de demolición total serán admisibles para los edificios declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta. Además, será admisible cuando esté vinculada a la obra de sustitución.

Obras de nueva edificación: están permitidas las de sustitución, nueva planta y obras de ampliación, hasta alcanzar las condiciones que se establecen en el A.P.E. 18.02 para las obras de nueva planta.

En cualquier caso, será siempre preceptivo el dictamen previo de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPHAN) para cualquier autorización o aprobación.

Firmado digitalmente:
EL ADJUNTO A SECCIÓN
Vicente Martín Pastor
EL JEFE DEL DPTO DE ACTUACIONES EN INMUEBLES CATALOGADOS I
Jose Ramón Orellana Salas



El valor acreditativo de la presente Cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese y no alcanza, en ningún caso, a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento, según la ordenanza especial reguladora de la Cédula Urbanística

3/3

Información de Firmantes del Documento



VICENTE MARTIN PASTOR - ADJUNTO A SECCION
JOSE RAMON ORELLANA SALAS - JEFE DE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: https://intranet.madrid.es/VECSV_WBCONSULTANTRA-VerificarCove.do

Fecha Firma: 02/02/2022 12:40:10
Fecha Firma: 04/02/2022 18:05:50
CSV : 1014R517C4MN7Q15



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)

madrid.es			desarrollo urbano	MADRID
INFORMACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA				
Hoja P.G.:	084/8 (559/6-6/8)	Hoja Plano Ciudad:	559668	
Amb. Ord:	APE.18.02 CASCO DE VILLA DE VALLECAS.			
Área de Reparto:	APE.18.02			
Distrito:	18 - Villa de Vallecas	Barrio:	Casco Histórico de Vallecas	

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



desarrollo urbano

MADRID

Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

MPG.00.343	Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997		
Figura	MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL	Tipo Planeamiento	NORMATIVA
Expediente	135/2021/00796	Archivo de Planos	
Ámbito de Ordenación	-		
Distrito	VARIOS	Iniciativa	Municipal
Sistema de Actuación	-	Promotor	
Unidad Tramitadora	DG PLANEAMIENTO		

- DESCRIPCIÓN ÁMBITO PLANEAMIENTO

El ámbito virtual de la MPG es la totalidad del término municipal, cuya superficie es de 60.430 ha (604,3 km²).

—RESUMEN CONTENIDO

Modificación puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado el 17 de abril de 1997

TRAMITACIÓN

29/07/2021	Información Avance	Junta de Gobierno	16/08/2021	Publicación Boletín	Boletín Oficial CM
06/06/2022	Aprobación	Ayuntamiento Pleno	07/06/2022	Aprobación Inicial	Junta de Gobierno
09/06/2022	Publicación Boletín	Boletín Oficial CM			

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS			
Superficie del ámbito (m ²)		0	
Usos no Lucrativos	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Usos Lucrativos
			Superficie (m ²) Edificabilidad (m ²)

Dirección General de Planificación Estratégica

— Hoja 1 / 2

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)

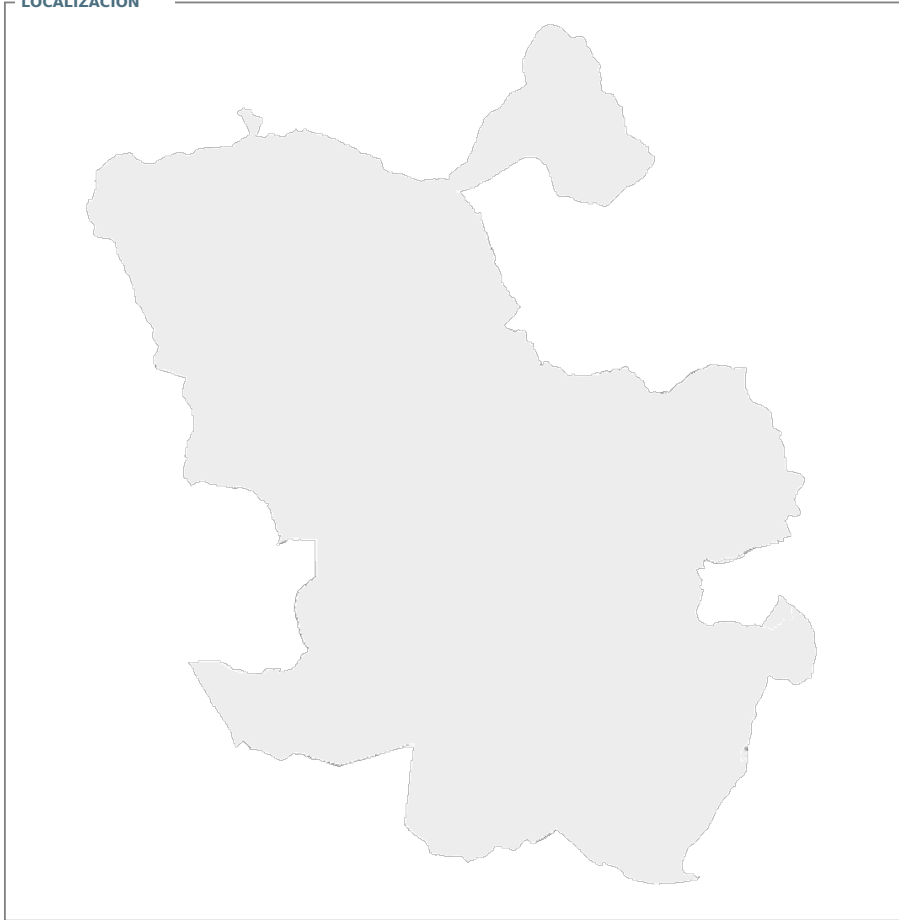


desarrollo
urbano

MADRID

**Planeamiento de Desarrollo y
Modificaciones del Plan General**

LOCALIZACIÓN



Equipo Redactor

Sugerencias

Alegaciones

Observaciones

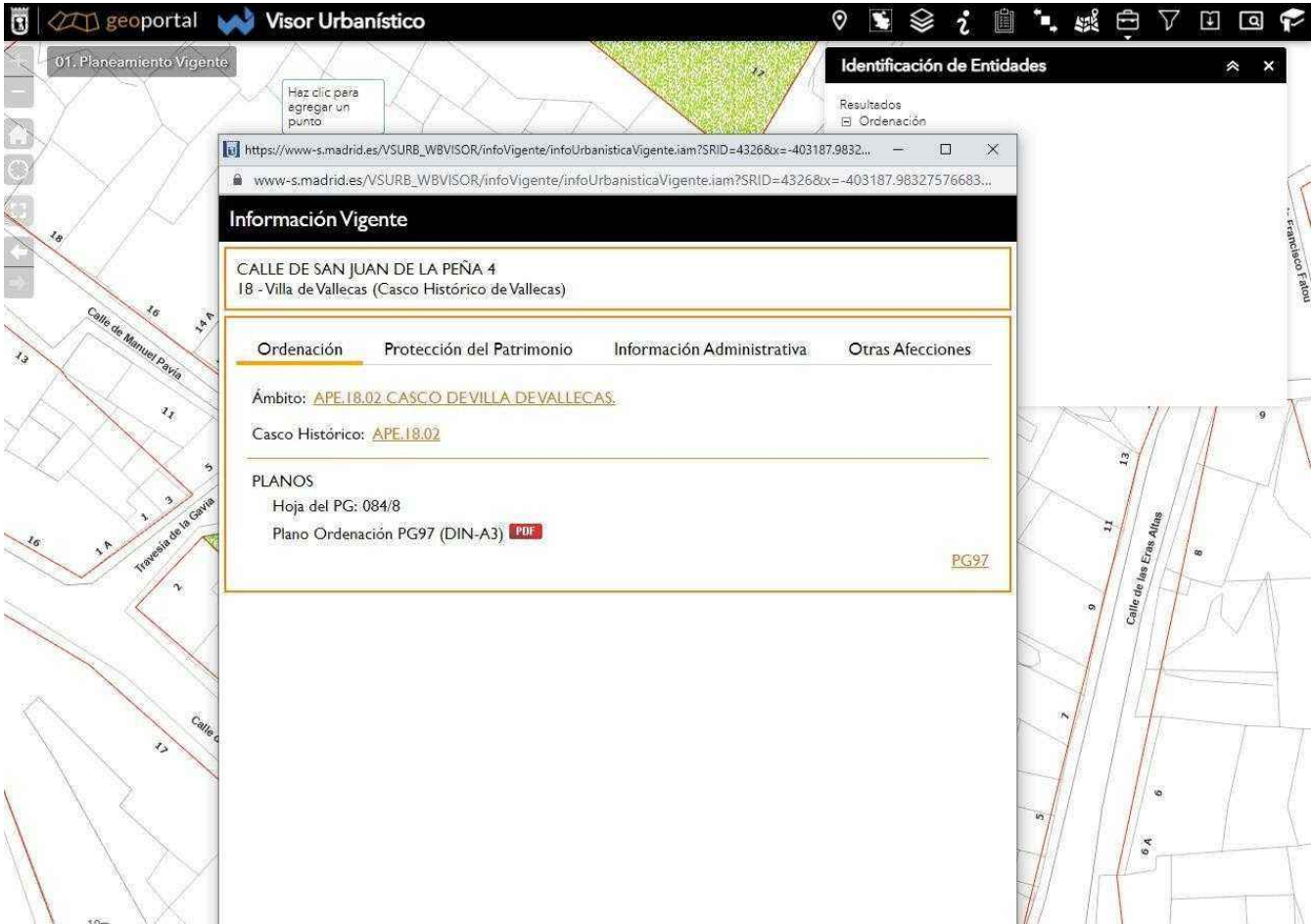
Dirección General de Planificación Estratégica

Hoja 2 / 2

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

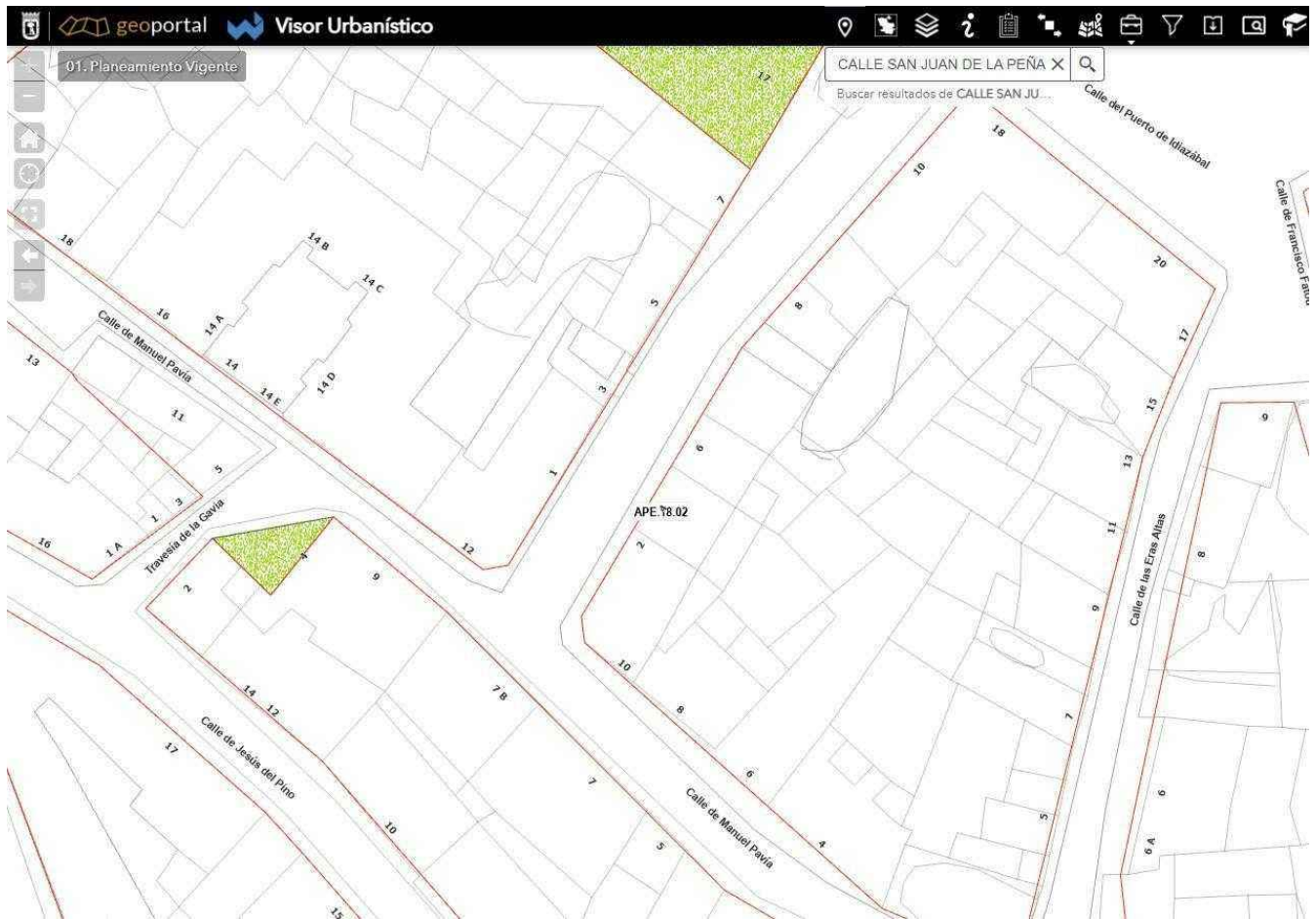
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



Planeamiento

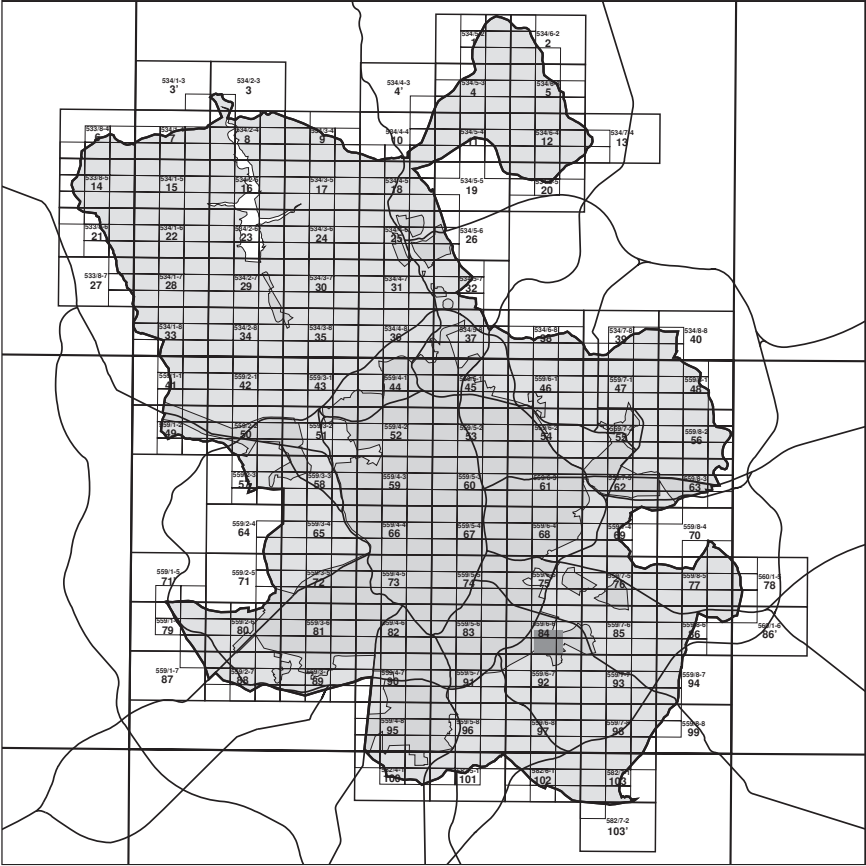
DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO	
Areas de planeamiento específico	APE

Código de Plan General:		APE.18.02
Nombre:		CASCO DE VILLA DE VALLECAS.
Figura de ordenación:		ORDENACION ESPECIFICA
Distrito:	VILLA DE VALLECAS	Hoja referencia del Plan General: 84/5-84/8

Situación en el municipio



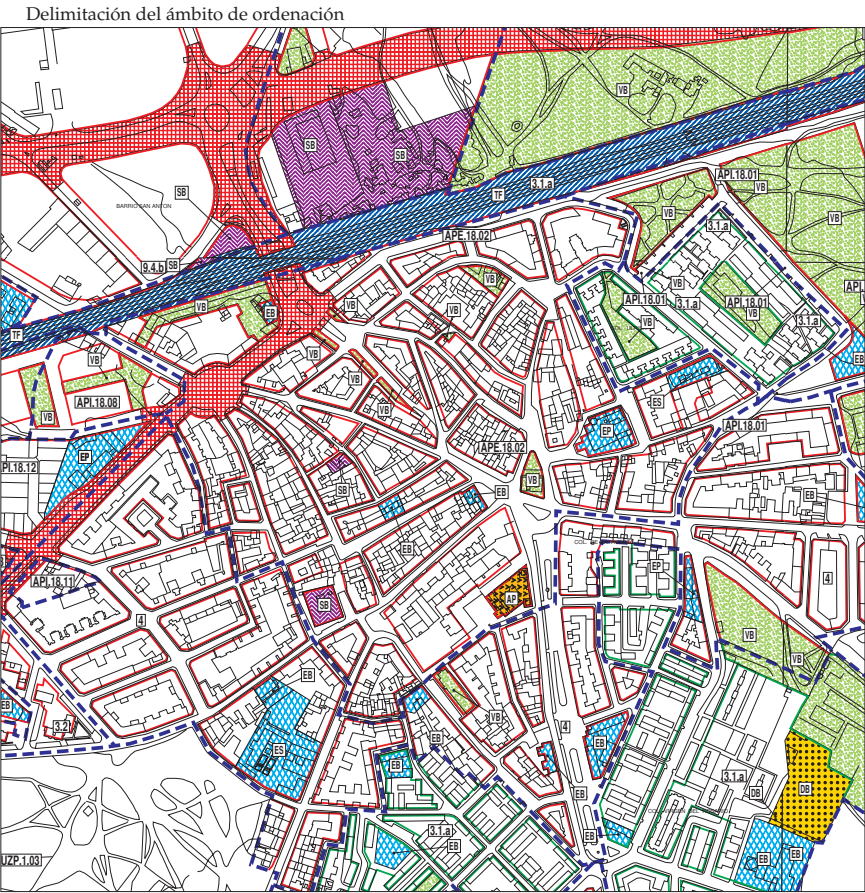
Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO	
Areas de planeamiento específico	APE

Código de Plan General:		APE.18.02
Nombre:		CASCO DE VILLA DE VALLECAS.
Figura de ordenación:		ORDENACION ESPECIFICA
Distrito:	VILLA DE VALLECAS	Hoja referencia del Plan General: 84/5-84/8



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Areas de planeamiento específico

APE

Condiciones particulares

Código del Plan General:

APE.18.02

Nombre:

CASCO DE VILLA DE VALLECAS.

Figura de Ordenación:

ORDENACION ESPECIFICA

Distrito:

VILLA DE VALLECAS

Hoja referencia del Plan General:

84/5-84/8

Superficie del ámbito (m2):

204700

Uso característico:

RESIDENCIAL

Usos cualificados:

☐ Dotacional servicios colectivos
 ☐ Industrial
 ☐ Residencial
 ☐ Servicios terciarios

Objetivos

RECUPERACIÓN Y REVITALIZACIÓN DE LOS CASCOS ANTIGUOS DE LOS DISTRITOS PERIFÉRICOS COMO SOPORTE DE UNA ESCENA Y VIDA URBANA SINGULARES.
 PRESERVAR LAS INVARIANTES Y PARTICULARIDADES DESDE EL PUNTO DE VISTA URBANÍSTICO Y CULTURAL EN CUANTO SON TESTIMONIO DE SU ORIGEN E HISTORIA.
 PROTEGER CON VALOR DE CONSERVACIÓN EL PATRIMONIO EDIFICADO REPRESENTATIVO DEL CASERÍO HISTÓRICO Y DE SU IDENTIDAD LOCAL.
 REMODELAR TEJIDOS OBSOLETOS QUE REQUIEREN OPERACIONES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA, CREANDO NUEVA VIVIENDA Y DOTACIONES.MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN.
 REGULAR LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ATENDIENDO ESPECIALMENTE A CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN AMBIENTAL.

Gestión

Sistema de Actuación:

SIN INFORMACION

Area de Reparto:

APE.18.02

Aprovechamiento Tipo:

Nº unidades de ejecución:

2

Superficies estimadas de suelo actuales (m2)

SUPERFICIES PÚBLICAS EXISTENTES

SUPERFICIES PRIVADAS EXISTENTES

Superficies de suelo de usos lucrativos (m2)

RESIDENCIAL

0

INDUSTRIAL

0

TERCIARIO

0

DEPORTIVO PRIVADO

0

EQUIPAMIENTO PRIVADO

0

Total superficies de usos lucrativos:

0

Edificabilidades de usos lucrativos (m2)

RESIDENCIAL

0

INDUSTRIAL

0

TERCIARIO

0

OTROS

0

Total edificabilidad usos lucrativos:

0

Superficies de suelo de usos dotacionales públicos (m2)

ZONAS VERDES

0

DEPORTIVO PÚBLICO

0

EQUIPAMIENTO PÚBLICO

0

SERVICIOS PÚBLICOS

0

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

0

SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS

0

SERVICIOS DE TRANSPORTES

0

VÍAS PÚBLICAS

0

Total superficie usos dotacionales públicos:

0

Planeamiento

303

30/35

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 17:47 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
 Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación 5GZILVP35

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1a, no 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 17:47 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5GZILVP35

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



NORMATIVA APE.18.02

IV. NORMAS

Artículo 1 Ámbito y características (N-1)

- Corresponden estas Normas Particulares al Área de Planeamiento Específico, APE 18.02, del Casco Histórico de Villa de Vallecas. El ámbito del APE de señala en sus planos de ordenación y, en partic el de *Delimitación y ámbitos de Ordenación*.
- Es objeto de estas Normas la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y usos, y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación.
- Responde a las tipologías de edificación en manzana cerrada o entre medianerías.
- Su uso cualificado es el residencial.

Artículo 2. Alcance y regulación complementaria (N-1)

- Estas Normas tienen el alcance de aplicación directa para regular las condiciones a que debe sujetarse la edificación y se complementan con el resto de la documentación con carácter de normativa grá que incluye este APE. Además contiene los parámetros y condiciones de la edificación y usos que particularizan la norma zonal 6 de las NNUU, para este ámbito.
- Este APE remite determinadas zonas o parcelas de su ámbito a otras normas zonales, en este caso, la compatibilidad y localización de los usos no cualificados se rigen por lo establecido en estas Normas en su artículo 17.
- No se consideran modificaciones de las APE los ajustes de límites de las unidades de ejecución, derivados de su correcta adaptación a la estructura de la propiedad del suelo, siempre que no supongan reducción de los suelos de cesión, ni cambios en los aprovechamientos establecidos.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 3. Obras admisibles (N-1)

- En edificios catalogados serán admisibles aquellas obras que figuren como permitidas en el Capítulo 4.3 de las NNUU con las precisiones señaladas en los planos de Análisis de la Edificación de este APE.
 - En edificios sin catalogación serán admisibles las siguientes obras:
 - Obras en los edificios: Se admiten todo tipo de obras en los edificios.
 - Obras de demolición: Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando sea preciso para alcanzar los objetivos de las autorizadas en el punto anterior.
- Las de demolición total, serán admisibles para los edificios declarados en ruina o fuera de ordenación absoluta. Además será admisible cuando esté vinculada a la obra de sustitución.
- Obras de nueva edificación, *están permitidas las de:*
 - Obras de sustitución
 - Obras de nueva planta
 - Obras de ampliación, hasta alcanzar las condiciones que se establecen en este APE para las obras de nueva planta.
 - Las solicitudes de licencias de obras deberán ser informadas por la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CIPHAN).

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 4. División del ámbito (N-1)

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones de la edificación y de sus relaciones con el entorno, este APE distingue y señala en el plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación *correspondiente la edificación en manzana cerrada, la edificación específica en unidades de ejecución, la edificación protegida y aquellas afectadas por otras normas zonales*.

Artículo 5. Parcela mínima (N-1)

- Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en las NNUU.
- Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 6. Condiciones de parcelación (N-1)

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

- La superficie de parcela será igual o superior a sesenta (60) metros cuadrados.
- El linder frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Artículo 7. Posición respecto a la alineación oficial (N-1)

- Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de este APE.
- La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación oficial, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
- La línea de fachada podrá separarse de la alineación en soluciones de vivienda unifamiliar entre medianerías, cuando el espacio frontal se destine a jardín o aparcamiento en superficie. Podrá ocuparse parcialmente el espacio del retranqueo, con cuerpos de edificación de una planta, que no tengan sobre la alineación una longitud superior al cincuenta por ciento del frente de parcela, ni mayor de cuatro metros. La alineación deberá marcarse con un peto de ladrillo o piedra de albarda de al menos cien (100) centímetros de altura y completándose el resto del cerramiento con elementos no opacos o con vegetación.
- En el caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

Artículo 8. Fondo edificable (N-1)

- El fondo máximo edificable viene determinado por los fondos máximos en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de este APE, *sin perjuicio de cumplir las condiciones señaladas para edificios catalogados. Se delimita, en su caso, gráficamente otro fondo variable en parcelas, al que podrá ajustarse la edificación en caso de obras de rehabilitación*.
 - El fondo edificable, en los casos señalados, se podrá ampliar en situación de planta baja respetando en cualquier caso la separación al linder testero para una actividad industrial. La superficie correspondiente al mayor fondo sobre el máximo edificable señalado, no computará en la superficie edificable. Este local en planta baja deberá estar en contacto con la vía pública en un frente mínimo de tres (3) metros y constituirá una unidad registral independiente.
 - El fondo máximo podrá superarse, respetando siempre la distancia al linder testero, por terrazas con saliente máximo de un (1) metro y con balcones, balconadas y miradores, realizados de acuerdo con el art. 6.6.19. de las NNUU.
- En cualquier caso la separación a los linderos será igual al saliente, con un mínimo de cuarenta y cinco (45) centímetros.
- El fondo de la edificación en las unidades de ejecución se define, en su caso, en las fichas de desarrollo de las mismas.

Artículo 9. Separación a los linderos (N-2)

- La edificación deberá adosarse obligatoriamente a los linderos laterales.
- La edificación se separará del linder testero una distancia igual o superior a un tercio de la altura tomada desde la cota de nivel del suelo del espacio libre en contacto con la edificación, hasta el plano inferior del forjado de la última planta, con un mínimo de tres (3) metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero. Como altura de edificación se tomará la de cada uno de los distintos cuerpos enfrentados al testero.
- La edificación podrá adosarse al linder testero cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar.
 - Que la parcela esté enclavada en una ordenación en que las construcciones colindantes sean ya medianerías.

Planeamiento

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 17:47 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5GZILVP35

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)

- c) En construcciones destinadas a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes en el que se contemplará las condiciones de adosamiento a que ambos se someten, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- d) Cuando se trate de parcelas de fondo menor o igual a doce (12) metros, que resuelvan su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan a la fachada, posterior y sin cegar luceros en la edificación colindante.
4. En los contactos con los linderos laterales la nueva edificación no podrá rebasar el fondo edificable señalado. Podrán construirse miradores, balcones y balconadas, que superen este fondo, dentro del espacio comprendido entre las líneas bisectrices formadas por la línea medianera y la alineación del fondo máximo.

Artículo 10. Condiciones de ocupación (N-1)

1. La ocupación vendrá determinada por la alineación oficial, linderos laterales y la línea de fondo edificable señalada según el art. 8, sin perjuicio de lo regulado en los apartados 2 y 3 del mismo artículo.
2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. En la zona de separaciones mínimas a linderos la edificación bajo rasante será enteramente subterránea.
3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachadas exteriores opuestas a las situadas o enfrentadas a las alineaciones oficiales de cada vía, será en todos los puntos igual o superior a dos tercios (2/3) del promedio de las alturas de coronación, medidas en la misma forma que para patios determina el art. 6.7.14, de las NNUU, con un mínimo de cuatro (4) metros.
- La condición anterior no será de aplicación en el supuesto de que la distancia existente entre los puntos medios de los frentes de parcela en las alineaciones oficiales, sea inferior o igual a doce (12) metros mas dos tercios (2/3) de la altura de cornisa, o igual o inferior a dieciocho (18) metros. A efectos de interpretación de este apartado y del art. 8.6.11, de las NNUU, se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales.
4. Sobre el conjunto de los espacios libres que constituyen los callejones y patios de manzana definidos en el Plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación de este APE, no se permitirá construcción alguna a excepción de aquellas que, sin constituir un volumen edificado, estén ligadas a zonas ajardinadas, usos deportivos o de esparcimiento.
5. Los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de especies vegetales; en caso de existir construcciones subterráneas bajo los espacios libres el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de ochenta (80) centímetros situando la cota superior de dicha capa por debajo de la cota de la rasante de la calle tomada en el punto medio de la fachada.
6. Las superficies de los patios de manzana, correspondientes a diferentes parcelas, podrán separarse con cerramientos macizos de fábrica o similar con altura inferior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo completarse hasta una altura de dos (2) metros, mediante cerramientos vegetales, malla metálica o ambos, con solución mixta.
7. El uso permitido en las plantas inferiores a la baja y en situación enteramente subterránea, en espacios libres de parcela que formen patio de manzana será:
- a) Los usos contemplados como compatibles en la sección tercera de estas normas. (Régimen de los usos)
- b) Los garajes-Aparcamiento.
8. En las edificaciones bajo rasante existentes, y que permanezcan tras la recuperación del espacio libre, donde se realicen obras de reestructuración, intensificación de uso o de otro tipo cuya cuantía lo justifique, se podrá exigir el tratamiento de la superficie.

Artículo 11. Condiciones de edificabilidad (N-1)

1. La superficie edificable máxima de una parcela es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas señalada para cada parcela por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono del por la alineación oficial, los linderos laterales y la alineación definida por el fondo máximo señalado en este APE.
2. Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común. Si a las calles opuestas corresponden distintas alturas de edificación, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación la altura correspondiente, considerando, caso de que se superpongan ambas poligonales, la media de las alturas para el espacio común.

Artículo 12. Altura de la edificación (N-1)

La altura de la edificación es la señalada en el plano de Alineaciones y Condiciones de la Edificación, de este APE, expresándose en número de plantas, no admitiéndose la construcción de áticos. No obstante la solución propuesta amonizará con los edificios colindantes, para lo cual se representará el alzado completo de tramo de calle o calles a las que afecte.

Artículo 13. Altura de pisos (N-2)

- La altura de pisos de la planta baja estará comprendida entre trescientos diez (310) y trescientos sesenta (360) centímetros.
- La altura de pisos en el resto de las plantas estará comprendida entre doscientos ochenta y cinco (285) y trescientos (300) centímetros.

Artículo 14. Condiciones higiénicas (N-2)

Se admiten patios de parcela cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el art. 6.7.15 de las NNUU.

Artículo 15. Condiciones de estética (N-2)

1. Las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de este APE, acreditarán su respeto a las características básicas de su entorno, a cuyos efectos aportarán documentación suficiente.
- En los edificios catalogados en cualquier nivel y grado de protección se entiende que los elementos tradicionales (portones, rejas, etc.) integrantes de las fachadas están especialmente protegidos y deben respetarse y restaurarse.
- En el resto de los edificios, en caso de existir algún elemento de estas características y como integrante de la escena urbana, se conservará aún pudiendo reubicarse de otra manera.
- En cualquier caso, será la CIPHAN quien deberá emitir informe al respecto.
2. A los efectos de la definición de las condiciones de estética en la edificación, se establecen las siguientes:
- a) En fachada se cumplirán los siguientes criterios:
- i) Se admite el ladrillo visto macizo, siempre que se trate de ladrillo de superficie plana, tonalidad uniforme y en los colores terrosos tradicionales de este material, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados y gresificados.
- ii) Se admiten asimismo los revocos, blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de Siena tostado, siempre con texturas no rugosas. Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color, manteniéndolo dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.
- iii) Las plantas bajas no residenciales deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio, admitiéndose la utilización de piedras naturales sin pulir, con despiece de sillería.
- iv) En las parcelas cuyo frente de fachada supere una longitud de 20 m, deberá fragmentarse verticalmente con cualquier sistema diferenciador.
- v) Obligatoriamente deberán tratarse las medianerías vistas. Tanto de la edificación como de las colindantes cuando sean visibles desde la vía pública.
- vi) Las líneas de forjado no se marcarán permaneciendo ocultas.
- b) En cubiertas:
- i) El ángulo de inclinación de la cubierta será entre treinta y cuarenta grados y las líneas de cumbreras serán paralelas a la alineación exterior.
- ii) Las cubiertas visibles desde la vía pública no podrán emplear otro material de cobertura que la teja plana o curva, sea de arcilla o de homgón, no vidriada, prohibiéndose el empleo de tonos distintos de la gama de las tierras naturales.
- c) En salientes y vuelos:
- i) Se admite la alineación oficial exterior únicamente con balcones y miradores, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachadas no superará las dimensiones siguientes:
- ANCHO DE CALLE SALIENTE
- (metros) (metros)
- Menos de 6 0,30
- de 6 en adelante 0,40
- ii) No podrán construirse balcones de ancho de hueco superior a 120 cm, ni miradores de ancho superior a 230 cm.
- iii) Las plataformas de balcones y miradores no podrán ser prolongación del forjado, sino que deberán ir anclados a la fachada y no tener un canto superior a 12 cm.
- iv) Los balcones y miradores no podrán estar cerrados con antepechos de obra, celosías de madera, cristales de color, láminas de aluminio, etc., ni cualquier otro elemento de cerramiento. Los miradores permitidos son balcones cerrados con perfiles metálicos y vidrio, a través de los cuales se percibe la fachada plana.
- v) La altura libre mínima entre la cara inferior de la bandeja del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 322 cm.
- d) En cornisas, aleros y marquesinas:
- i) Es obligatoria la construcción de cornisas o aleros de coronación, cuyo saliente respecto a la fachada no será en ningún caso inferior a 30 cm, ni superior a 50 cm.
- ii) Queda prohibida la utilización y construcción de todo tipo de marquesinas. Podrán colocarse toldos en los huecos de fachada en planta baja de igual ancho que los huecos y vuelo.

Planeamiento

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 11/12/2024 a las 17:47 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 5GZILVP35

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)

- iii) Los rótulos seguirán las mismas normas que rigen en la norma zonal 1.
- e) En rejas y carpinterías:
- i) Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas. En el resto de las plantas la seguridad se obtendrá mediante sistemas activos o pasivos, que no sean ostensibles desde la vía pública.
- ii) Las rejas estarán formadas por elementos de cerrajería ejecutados con barras verticales de cualquier sección, separadas entre 19 y 12 cm., unidas entre sí por varias pletinas y ancladas puntualmente en la fábrica de la fachada. Podrán a adirse como embellecimiento elementos de cerrajería de mejor calibre, con una altura máxima de 30 cm.
- iii) Salvo que incorporen fleigadores o elementos portantes de jardinería, deberán situarse a haces del muro o en su interior.
- iv) La pintura de la cerrajería exterior será en tonos oscuros: negro, gris plomizo, rojo inglés, etc.
- v) Queda prohibida la utilización de materiales para carpintería y persianas con brillos metálicos, como aluminio naturales o bronce, aceros inox., etc.
3. En las unidades de ejecución como obras de nueva edificación se pueden variar y proponer soluciones estéticas y compositivas que pueden integrar y compaginar correctamente la nueva arquitectura con la protección del entorno urbano, y siempre que sea informada la propuesta favorablemente por la CIJHAN.
4. Con respecto a las condiciones de urbanización se establecen las siguientes recomendaciones de urbanización cuyo objeto es adecuar los espacios públicos, para que tanto en diseño como en materiales se ajusten a la calidad e imagen objeto de la mejora del ambiente urbano.
- A estos efectos se establecen dos grados de urbanización dependiendo de las características ambientales y del interés de la edificación de las diferentes reas.
- a) Grado 1
- Áreas de los cascos con distinto grado de alteración morfológica y edificatoria pero por su valor ambiental y de posición se han vinculado a las intervenciones de áreas de centralidad histórica y red de espacios libres, asociados a las zonas con ordenación de altura máxima en dos plantas y tres plantas en menor medida. En estas, las exigencias de urbanización son mas pormenorizadas y cuidadosas, con señalamiento de condiciones de pavimentación, mobiliario urbano y elementos ornamentales, que personalicen de forma diferenciada cada espacio.
- i) Se utilizará pavimento pétreo tanto a base de cantos rodados, gravas y garbancillos como áridos de machaqueo y adoquines de mampostería, colocados con mortero de cemento.
- ii) No estará diferenciada en altura las aceras del encintado en las zonas de tr fico templado.
- iii) Para separar zonas se utilizarán bordados de fundición pintados en colores oscuros.
- iv) Los báculos y los brazos de las luminarias será también de fundición pintados en colores oscuros.
- b) Grado 2
- Áreas de los Cascos muy alteradas en su morfología y tipos edificatorios asociadas a las zonas de ordenación con altura superior de 3 plantas mayoritariamente, su grado de urbanización es mas homogéneo con los niveles existentes al exterior de su perímetro.
- Las referencias de materiales a utilizar, corresponderán con la normalización de elementos constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Madrid.

SECCIÓN TERCERA. REGIMEN DE LOS USOS

Artículo 16. Clasificación en niveles (N-1)

A los efectos de la aplicación de las condiciones referentes a los usos compatibles, se distinguen dos niveles a y b, correspondientes a los suelos del área señalados en el plano de Alineaciones y Condi la Edificación de este APE.

Artículo 17. Usos compatibles (N-1)

1. En el nivel a:
- a) USO ASOCIADO
- Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el capítulo 7.2. de las NN UU.
- b) USO COMPLEMENTARIO
- i) Industrial
- En situación de plantas inferior a la baja y baja, excepto talleres de automoción, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- ii) Terciario
- Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja y baja.
- Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, en plantas inferior a la baja y baja con una superficie máxima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Recreativo en categorías i) e ii) de tipo I en situación de plantas inferior a la baja y baja.
- iii) Dotacional
- En todas sus clases en situación de plantas inferior a la baja y baja.
- c) USO ALTERNATIVO
- i) Terciario
- Hospedaje en edificio exclusivo.
- ii) Dotacional
- En su clase de equipamiento y deportivo, en edificio exclusivo.
2. En el nivel b:
- a) USO ASOCIADO
- Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el capítulo 7.2 de las NN UU.
- b) USO COMPLEMENTARIO
- i) Industrial
- En situación de plantas inferior a la baja y baja, excepto talleres de automoción, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- ii) Terciario
- Oficinas, en situación de plantas inferior a la baja, baja y primera.
- Comercial, en categorías de pequeño y mediano comercio, con una superficie m xima de quinientos (500) metros cuadrados, en plantas inferior a la baja, baja y primera.
- Recreativo, en todas sus categorías de tipo I y II, en situación de plantas inferior a la baja, baja, y primera.
- iii) Dotacional
- En todas sus clases en situación de planta bajas e inferior a la baja, baja y primera.
- c) USO ALTERNATIVO
- i) Terciario
- Hospedaje en edificio exclusivo.
- ii) Dotacional
- En su clase de equipamiento y deportivo, en edificio exclusivo.

Artículo 18. Otras condiciones de uso (N-2)

Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas en el artículo anterior resulte que los usos complementarios ocupen una superficie cuyo porcentaje supere dos tercios del edificio, será admisible su implantación en edificio exclusivo con el carácter de autorizable.



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle SAN JUAN DE LA PEÑA - Ref Cat. 7304413VK4770C0001PT - (según documentación adjunta), nº 4, en el municipio de Madrid, MADRID (28031)



Ficha catastral (virtual)