

CERTIFICADO DE TASACIÓN



Nº 322173/25.N/Ref. 322173/GT-8484-1\_25\_03/25

Pag. 1/3

JORGE LUIS LOPEZ VIEJO

Arquitecto Técnico, como profesional en libre ejercicio, con competencia para la realización de la tasación del terreno, que es objeto de este certificado, conforme al Real Decreto 685/1.982 del 17 de Marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de Agosto, y como síntesis del informe de tasación que ha realizado para GRUPO TASVALOR S.A., según Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, (BOE núm. 85, de 9 de Abril de 2003) modificada por la Orden EHA/3011/2007, y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, (BOE núm 56 de 5 de Marzo de 2008).

CERTIFICA QUE:

La finca: Solar de uso comercial con situación en Calle ALFONSO VI, Nº 1 . CP. 28806, ALCALA DE HENARES , Madrid.  
Con los datos registrales:  
Registro de la Propiedad de: ALCALA DE HENARES nº 5.

Registro / Sección	Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Idufir
ALCALA DE HENARES 5 / Centro	4254	712	106	50059	2ª	28152001073203

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Comercial Local Centro Comercial	
Suelo 50059	9046501/VK6894N/0001/KW

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Finca 1	9046501/VK6894N/0001/KW

Solicitante: COMUNIDAD DE MADRID (S/Ref:GT-8484-1\_25\_03)  
Entidad solicitante: ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS PUBLICOS (Dirección General de Suelo de la de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.) (SUC. 0100)  
Finalidad: Determinar su valor de mercado.

Consejería

Estado de ocupación: Vacío.  
Titular registral: COMUNIDAD DE MADRID

Métodos de valoración: Residual Dinámico

Valores estimados: Residual dinámico: 1.322.550,00 €

Valor de tasación: 1.322.550,00 € (obtenido por el método residual dinámico)

GRUPO TASVALOR S. A.  
TASACIONES Y VALORACIONES

CERTIFICADO DE TASACIÓN



Nº 322173/25.N/Ref. 322173/GT-8484-1\_25\_03/25

Pag. 2/3

El valor de tasación asciende a la cantidad total de UN MILLON TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (1.322.550,00 €).

Del valor de tasación habrá que deducir, en su caso, cuantas cargas puedan recaer sobre la finca, cuya comprobación no sea exigible por la Orden ECO/805/2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007 y por la Orden EHA/564/2008.

Condicionantes:

No proceden

Advertencias generales:

[[DUE7]-[A1]]	Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística. No obstante, se han realizado consultas verbales con los servicios técnicos y/o jurídicos municipales, quienes han verificado la documentación urbanística adjunta en la presente tasación.
[[ADV51]-[A2]]	ODC51. La finalidad de la tasación no está incluida dentro de las finalidades que se integran como obligatorias en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE num. 85 el 9 de abril de 2003). No obstante, para la realización de la presenta tasación, se han aplicado los principios, comprobaciones, métodos, procedimientos y demás disposiciones que se incluyen en la citada Orden y sean de aplicación en función de la naturaleza del bien objeto de tasación.

Observaciones

Observaciones: La fecha límite de validez de seis meses indicada en el apartado N. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS es el definido en el art. 62 de la Orden ECO/805/2003.  
No obstante, según se establece en el art. 114.5 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, la tasación tendrá un plazo de validez de un año.

De conformidad con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y posteriores modificaciones, así como el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, y corrección de errores del Reglamento Europeo sobre Protección de Datos publicada en el DOUE de 4 de marzo de 2021, GRUPO TASVALOR, S.A. se compromete al cumplimiento de su obligación de secreto de los datos de carácter personal y a su deber de guardarlos, y adoptará todas las medidas informáticas necesarias para evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado. La finalidad de la recogida y tratamiento de los datos es la prestación del servicio de tasación, valoración y gestiones que del mismo se pudieran derivar, en cumplimiento de las obligaciones legales. El propietario de los datos puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, según establece la citada Ley y Reglamento, mediante el envío de una petición remitida al responsable del tratamiento: GRUPO TASVALOR, S.A. | C.I.F.: A-80639990 | Dirección: Calle Manuel Tovar, 16 - 28034 Madrid | Teléfono: +34 91 728 33 20 o por correo electrónico dpo@grupotasvalor.es.  
Los datos proporcionados se conservarán hasta la finalización del servicio prestado, incluyendo el periodo necesario de conservación establecido por requisitos normativos o reguladores, o hasta que el interesado ejerza su derecho de cancelación. Los datos no se cederán a terceros, salvo en los casos en los que la Ley así lo establezca y para cumplir con los correspondientes requisitos establecidos por Organismos Supervisores, Administraciones Públicas o Terceros que realicen funciones necesarias para la correcta prestación del servicio reguladas a través de contratos. No se realizarán transferencias internacionales de datos.

VALORES DE TASACIÓN

DESCRIPCION	FINCA	SUPERFICIE (m²)	V.UNITARIO (€/m²)	V. TOTAL (€)
Finca 1	50059	6.486,78	203,88	1.322.550,00
VALOR TOTAL				1.322.550,00

# GRUPO TASVALOR S. A.

## TASACIONES Y VALORACIONES

### CERTIFICADO DE TASACIÓN



Nº 322173/25.N/Ref. 322173/GT-8484-1\_25\_03/25

Pag. 3/3

Y para que surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado en Madrid a 14 de Mayo de 2025.

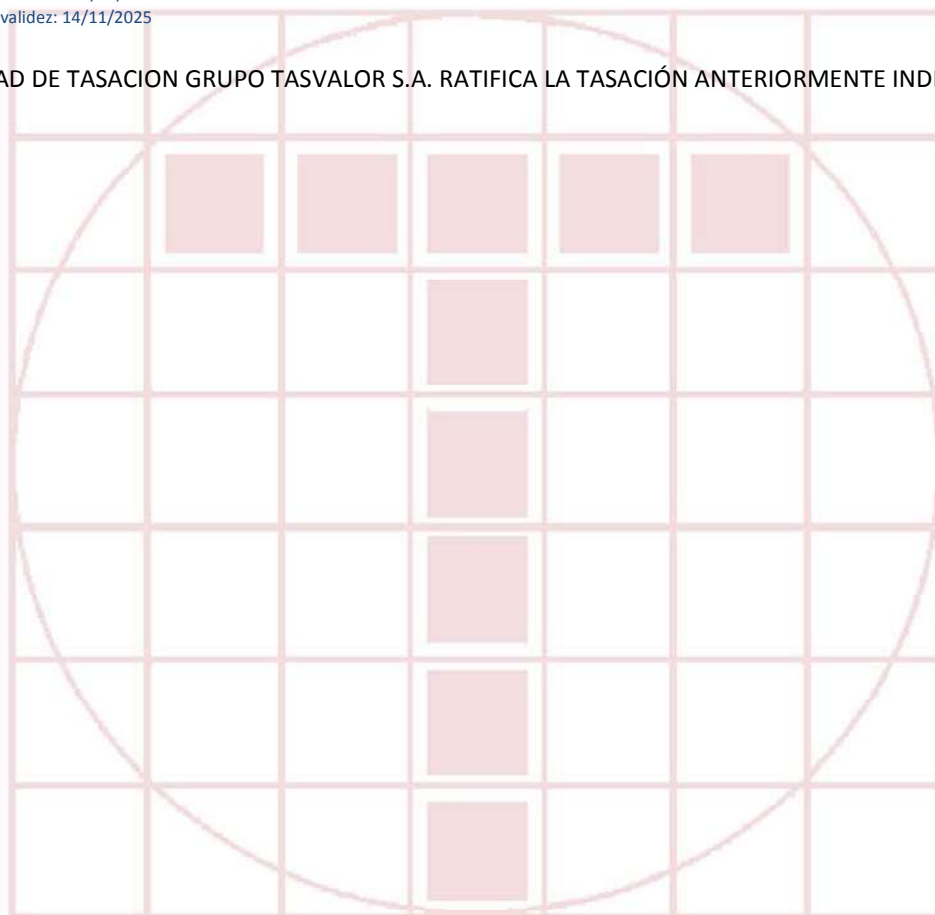
TASADOR



Fdo.: JORGE LUIS LOPEZ VIEJO, Arquitecto Técnico  
Técnico que visitó la finca: Jorge Luis López Viejo, Arquitecto Técnico.  
Fecha de la última visita: 07/05/2025  
Fecha límite de validez: 14/11/2025

GRUPO TASVALOR S.A.  
Tas.-322173/GT-8484-1\_25\_03/25  
Fdo.: D. Juan Carlos Fouz Silva

LA SOCIEDAD DE TASACION GRUPO TASVALOR S.A. RATIFICA LA TASACIÓN ANTERIORMENTE INDICADA.



# GRUPO TASVALOR S.A.

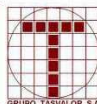
TASACIONES Y VALORACIONES



INFORME DE TASACIÓN DE:  
SOLAR DE USO COMERCIAL

DIRECCIÓN:  
Calle ALFONSO VI, Nº 1. ALCALA DE  
HENARES. Madrid.

FECHA DE EMISIÓN:  
14/05/2025

**INFORME DE TASACIÓN DE SOLAR DE USO COMERCIAL CON SITUACIÓN EN CALLE ALFONSO VI, Nº 1 . CP. 28806, ALCALA DE HENARES , MADRID.**

(Según Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo de 2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE num. 85 de 9 de Abril de 2003) modificada por la Orden EHA/3011/2007, y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, (BOE núm 56 de 5 de Marzo de 2008).

**A. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD****Solicitante:**

COMUNIDAD DE MADRID (S/Ref:GT-8484-1\_25\_03)

**Entidad solicitante:**

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS PUBLICOS (Dirección General de Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior.) (SUC. 0100)

**Finalidad:**

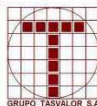
Determinar su valor de mercado

La tasación se ha realizado según la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE núm. 85 de 9 de Abril de 2003), modificada por la Orden EHA/3011/2007, y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, (BOE núm 56 de 5 de Marzo de 2008).

**B. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN****Localización:**

Municipio:	ALCALA DE HENARES				
Provincia:	MADRID				
Dirección:	Calle ALFONSO VI				
Nº:	1				
Código Postal:	28806	Distrito:	04	Sección censal:	017
Geolocalización:	Latitud:	40.510490000	Longitud:	-3.365270000	
Ampliación de dirección / Linderos:	La dirección registral es PARCELA TC-2 resultante de la parcelación del Sector 115A Espartales Norte. Parcela con una superficie total de 6486,78 seis mil cuatrocientos ochenta y seis, setenta y ocho metros cuadrados y un perímetro de 352,01 metros, situada en el término municipal de Alcalá de Henares, en el Plan del sector 115 A Espartales Norte, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita: Al Norte, con la calle 12, en línea recta de 131,18 m. Al Este, con la calle 25, en línea recta de 29,63 m. Al Sureste, con la calle Gustavo Adolfo Becquer, en línea recta de 32,33 m. Al Sur, con la calle Gustavo Adolfo Bécquer, en línea recta de 107,09 m. Al Oeste, con la prolongación de la parcela ZV-9, en línea recta de 51,78 m.  La dirección catastral CL ESPARTALES NORTE S-115A 2(T). Actualmente el solar está delimitado por la calle Francisco Umbral, la avenida de Alfonso VI, la avenida de Gustavo Adolfo Bécquer y plaza peatonal, sin que haya dudas acerca de su identificación.				

**Datos registrales del terreno:**



Registro de la Propiedad nº 5 de ALCALA DE HENARES

DESCRIPCIÓN	FINCA REGISTRAL	TOMO	LIBRO	SECCIÓN	FOLIO	INSCRIPCIÓN	IDUFIR
Finca 1	0000050059	4254	712	Centro	106	2ª	28152001073203

**Identificación catastral del terreno:**

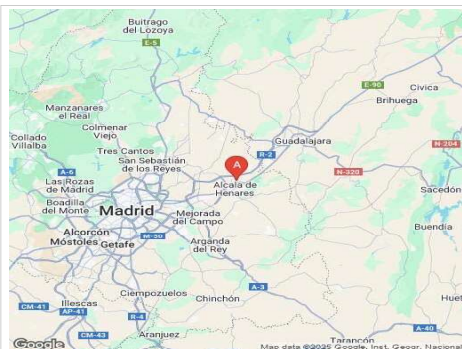
IDENTIFICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Finca 1	9046501/VK6894N/0001/KW

**C. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN****Comprobaciones realizadas:**

Correspondencia con finca registral  
Exist.derecho aprovechamiento urbanist  
Comprobación Planeamiento Urbanístico  
Servidumbres visibles  
Estado de ocupación, uso y explotación  
Estado de conservación aparente  
Correspondencia con finca catastral  
No procedimiento de expropiación  
No Plan o Proyecto de expropiación  
No Resolución Admini que implique exprop  
No incoado exped. que implique expropiac  
No han vencido plazos Urbanización/Edif.  
No existe proced. incumplimiento deberes  
Identificación física inspección ocular  
Comprobación de superficies  
Régimen protección pública  
Régimen Protección Patrimonio Arquitect.

**Relación de documentos utilizados:**

- Documentación gráfica:
  - Plano de situación y emplazamiento.
  - Plano urbanístico
  - Fotografías
- Documentación no gráfica:
  - Nota Simple Registral de fecha 09.04.2025.
  - Ficha urbanística de la parcela.
  - Fotocopia de normativa urbanística aplicable a la parcela.
  - Certificación catastral, de fecha 23.04.2025.

**D. LOCALIDAD Y ENTORNO****Localidad:**

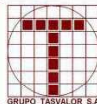
Tipo de núcleo	Autónomo
Ocupación laboral y nivel de renta:	Múltiple
Población (según censo 2023):	
- Población de derecho:	199.184 habitantes.
Evolución y densidad de la población:	Creciente.

**Entorno:**

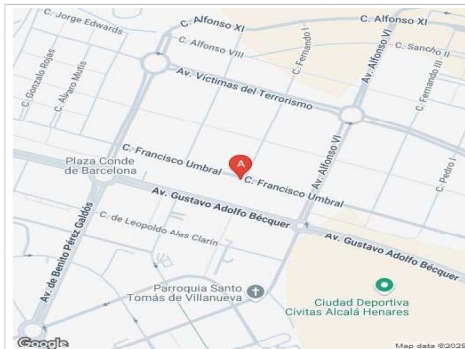


# GRUPO TASVALOR S.A.

## TASACIONES Y VALORACIONES



### Rasgos del entorno:



<b>Tipo:</b>	Urbano.
<b>Nivel de renta:</b>	Medio.
<b>Rasgos de homogeneidad arquitectónica:</b>	El entorno es suficientemente homogéneo, constituido principalmente por viviendas unifamiliares adosadas y edificios de viviendas plurifamiliares entre medianerías, en manzanas cerradas o bloques abiertos.
<b>Usos dominantes:</b>	Residencial y comercial (en plantas bajas).

### Conservación de la infraestructura:

- Pavimentación:	Buena.
- Alcantarillado:	Bueno.
- Alumbrado público:	Bueno.
- Abastecimiento de agua:	Bueno.
- Suministro eléctrico:	Bueno.
- Gas:	Bueno.
- Servicio telefónico:	Bueno.
- Zonas ajardinadas:	Buenas.

### Equipamientos y servicios:

- Comercial:	Abundante
- Escolar:	Abundante
- Lúdico:	Abundante
- Deportivo:	Abundante
- Asistencia médica:	Abundante
- Religioso:	suficiente
- Aparcamiento:	Abundante
- Zonas verdes:	Abundante
- Bancos:	Existen
- Restaurantes:	Existen

### Comunicaciones:

- Aeropuerto:	No existe (más cercano Aeropuerto Internacional Madrid-Barajas a 25 km)
- Ferrocarril:	Buena (Estación de cercanías en el municipio).
- Carretera:	Autovía (A-2 y R-2) y comarcales (M-300, M-100, M-121 y M-119).
- Autobús:	Sí, líneas urbanas e interurbanas
- Taxi:	Sí.

### Otras características:

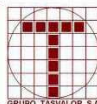
<b>Nivel de desarrollo edificatorio:</b>	Terminado
<b>Grado consolidación:</b>	Construido más del 50 %
<b>Antigüedad característica:</b>	De 5 a 15 años aproximadamente según zonas
<b>Evolución de los últimos años:</b>	Lenta.

## E. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN (M²)	REGISTRAL (M²)	CATASTRAL (M²)	PROYECTO (M²)	ADOPTADA (M²)
-------------	---------------	----------------	----------------	---------------	---------------

# GRUPO TASVALOR S.A.

## TASACIONES Y VALORACIONES



DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN (M²)	REGISTRAL (M²)	CATASTRAL (M²)	PROYECTO (M²)	ADOPTADA (M²)
Finca 1	---	6.486,78	6.487	---	6.486,78

Se adopta la superficie registral.

### Infraestructuras exteriores:



#### Infraestructuras:

Obras de Urbanización realizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento con fecha 16.06.2019

## F. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

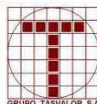
### Planeamiento urbanístico:

Planeamiento vigente:	Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, Revisión de 1991 Aprobación 05.07.1991, BOCM 18.07.199
Clasificación Urbanística:	Suelo urbano.
Uso característico:	Comercial
Ordenanza:	Terciario / Comercial La presente Ordenanza regula las manzanas TC1 y TC2 del presente Plan de Sectorización.
	Las manzanas TC1 y TC2 se consideran indivisibles y deberá desarrollarse cada una en promoción única en una sola fase y en base a un proyecto unitario.
Uso característico:	Uso comercial grupos I a V
Usos complementarios y alternativos:	Uso Hotelero, grupo IV,
	Uso deportivo, grupo I Uso Sanitario asistencial, grupo 11
	Uso Socio Cultural grupo I Uso hotelero, grupo 11
	En cualquier caso se cumplirá la dotación mínima de aparcamiento, indicada en el artículo 36-6-c de la Ley 9/2001; 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos en cualquier uso.
- Ocupación máxima:	70%
- Altura de la edificación:	dos plantas / 12 m.
Parámetros para la parcela TC-2:	
Edificabilidad:	4.500,00 m²



# GRUPO TASVALOR S.A.

## TASACIONES Y VALORACIONES



### Gestión urbanística:

Planeamiento de desarrollo:	Plan de Sectorización con Ordenación pormenorizada del Sector 115-A Espartales Norte, Modificación puntual. Fecha de aprobación 29.01.2007, BOCM 12.02.2007. Proyecto de Parcelación del Sector 115-A "Espartales Norte". Fecha de aprobación 22.05.2007. Proyecto de Urbanización del Sector 115-A "Espartales Norte". Fecha de aprobación 05.12.2006. Fecha de recepción de las obras de urbanización en su totalidad: 16.06.2019.
Sistema de Actuación:	Licencia de obra.

## G. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### Tenencia y limitaciones:

Propietario (Pleno Dominio):	COMUNIDAD DE MADRID
Ocupado:	No
Destino previsto:	Desconocido

## H. NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

### Nivel I

Niveles urbanísticos del terreno:

A efectos de su tasación los terrenos se clasificaran 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.

## I. ANÁLISIS DE MERCADO

### Oferta:

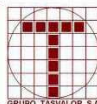
- Inmuebles terminado en venta:	Media.	- Intensidad de la demanda:	Baja.
- Inmuebles en construcción:	Baja.	- Características y nivel de renta:	Medio

### Demanda:

### Precios actuales de venta al contado o de alquiler:

- Más frecuentes:	800 - 1.500 - €/m².	- Más frecuentes:	Muy variables.
- Intervalos de variación:	Muy variables, dependiendo de su situación, antigüedad, tamaño y nivel de acabados e instalaciones.	- Intervalos de variación:	Muy variables, dependiendo de su situación, antigüedad, tamaño y nivel de acabados e instalaciones.

### Expectativas:



## J. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

## CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO (VM)

## Usos y edificabilidades:

USO CONSIDERADO	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (M <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> )	CONSTRUIBLE SEGÚN PLANEAMIENTO (M <sup>2</sup> )	UNIDADES
Comercial Local Centro Comercial				
Suelo 50059	---	4.500,00	---	1

Según ficha de planeamiento.

## 1. Método residual dinámico:

## Promoción inmobiliaria más probable:

La promoción más probable es la definida en la ficha urbanística de la parcela: Edificio comercial con una superficie construida sobre rasante de 4.500 m<sup>2</sup>, equivalente a la edificabilidad de la parcela. Constará de dos plantas de 2.250 m<sup>2</sup>, no sobrepasa la ocupación permitida ,35% frente al 70% máximo. El resto de superficie del solar, 4.236,78 m<sup>2</sup> se destina a aparcamiento para cumplir con la dotación mínima de aparcamiento y zona de carga y descarga.

Los comparables son locales situados en centros y galerías comerciales.

Coste de construcción estimado:

- locales: 550€/m<sup>2</sup>

Plazo considerado: 7 periodos semestrales, hasta completar la comercialización.

Comparables residual dinámico (€/m<sup>2</sup>) sector. erciario comercial:

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	AÑO CONST.	M <sup>2</sup>	V.VENTA TOTAL (€)	O/T	FUENTE	V.VENTA	COEF.	TIPOLOGÍA
3030525000428	Calle SANTA TERESA, Nº 3, ALCALA DE HENARES	28803	1971	28	27.499,92	O	Portal de Internet	982,14	1,240	1.217,85
3030525000430	Calle SANTA TERESA, Nº 3, ALCALA DE HENARES	28803	1971	38	31.000,02	O	Portal de Internet	815,79	1,250	1.019,74
3030525000431	Calle SANTA TERESA, Nº 3, ALCALA DE HENARES	28803	1971	12	15.105,00	O	Portal de Internet	1.258,75	0,970	1.220,99
3030525000427	Avenida VALLADOLID, Nº 2, ALCALA DE HENARES	28804	1988	119	166.250,14	O	Portal de Internet	1.397,06	0,880	1.229,41
3030525000429	Avenida VALLADOLID, Nº 2, ALCALA DE HENARES	28804	1988	42	35.899,92	O	Portal de Internet	854,76	1,240	1.059,90
3030525000432	Avenida VALLADOLID, Nº 2, ALCALA DE HENARES	28804	1988	52	78.659,88	O	Portal de Internet	1.512,69	0,810	1.225,28

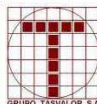
O: Oferta. T: Transacción

Como consecuencia de la investigación realizada y en base a las características del inmueble objeto de tasación se considera que su valor de mercado homogeneizado se sitúa alrededor de: 1.214,64 para el uso Comercial

El valor homogeneizado de cada testigo se calcula según diferencias respecto al inmueble a valorar, su fuente de información, coyuntura de mercado, las posibilidades de financiación y la oferta de inmuebles de entidades financieras. Los coeficientes correctores tienen en cuenta la fiabilidad de los datos según la fuente de información así como la existencia de gastos de comercialización, el entorno en el que se ubica, su emplazamiento, características del edificio en el que se sitúa, calidades, antigüedad, superficie, distribución, etc... Así mismo, en el proceso de homogeneización de los comparables se ha tenido en cuenta el tipo de visita (interior o exterior) realizado al inmueble a valorar.

# GRUPO TASVALOR S.A.

## TASACIONES Y VALORACIONES



### Costes y gastos necesarios de construcción:

CONCEPTO	COMPONENTE DEL GASTO	VALOR TOTAL (€)
Formalización suelo	---	11.286,31
Costes construcción	---	2.475.000,00
Formalización obra nueva	---	32.586,31
Formalización D.H.	---	36.008,28
Formalización final de obra	---	553,16
Honorarios técnicos	1,3% Coste construcción	32.175,00
Honorarios Dirección de Obra	1,3% Coste construcción	32.175,00
Licencias y Tasas	4,0% Coste construcción	99.000,00
Seguros e inspecciones	3,3% Coste construcción	80.437,50
Administración	3,0% Valor total ventas	163.976,40
Comercialización	3,0% Valor total ventas	163.976,40
TOTAL		3.127.174,36

### Valor de mercado para la hipótesis de edificio terminado de la promoción inmobiliaria más probable:

USO CONSIDERADO	SUPERFICIES (M²)	VALOR UNITARIO (€/M²)	VALOR TOTAL (€)
Comercial	4.500,00	1.214,64	5.465.880,00

### Plazos desarrollo:

CONCEPTO	PERIODO INICIO	PERIODO FIN	TOTAL PERIODOS
Planeamiento	---	---	---
Urbanización	---	---	---
Construcción	---	4	4
Ventas	4	7	7

### Parámetros de cálculo:

GRUPO	TIPO LIBRE DE RIESGO(%)	PRIMA DE RIESGO PONDERADA(%)	IPC CONSIDERADO(%)	TIPO ACTUALIZACIÓN(%)
Sector	2,53	12,00	---	14,53

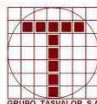
Tipo libre de riesgo: Rentabilidad de la Deuda del Estado entre 2 y 6 años.

Prima de riesgo ponderada en función de las características de la promoción: Disposición transitoria única Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

El tipo de actualización se obtiene como resultado de sumar el tipo libre de riesgo y la prima de riesgo sin financiación.

# GRUPO TASVALOR S.A.

## TASACIONES Y VALORACIONES



### Flujos de caja:

PERIODO	INGRESOS (€)	COSTES (€)				INGRESOS-GASTOS (€)	INGRESOS-GASTOS ACTUALIZADOS (€)
		Planeam./urban.	Construcción	Gastos Generales	Comercialización		
1	---	---	---	34.711,51	---	-34.711,51	-32.416,92
2	---	---	32.175,00	23.425,20	---	-55.600,20	-48.546,41
3	---	---	1.385.173,81	103.862,70	---	-1.489.036,51	-1.214.183,49
4	910.981,82	---	1.290.148,94	23.425,20	5.465,89	-408.058,21	-311.088,25
5	1.821.958,18	---	---	23.425,20	10.931,75	1.787.601,23	1.272.712,65
6	1.821.958,18	---	---	23.425,20	10.931,75	1.787.601,23	1.189.464,38
7	910.981,82	---	---	23.425,20	136.647,01	750.909,61	466.623,60
TOTAL	5.465.880,00	---	2.707.497,75	255.700,21	163.976,40	2.338.705,64	1.322.565,56

### K. VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE ADOPTADA		VALOR UNITARIO (€/M²S)	VALOR DE TASACIÓN (€)
		TERRENO(M²S)	EDIFICABILIDAD(M²C)		
Finca 1	50059	6.486,78	4.500,00	203,88	1.322.550,00
TOTAL					1.322.550,00

#### VALOR DE TASACIÓN TOTAL

**1.322.550,00 €**

El valor de tasación asciende a la cantidad total de UN MILLON TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (1.322.550,00 €).

Del valor de tasación habrá que deducir, en su caso, cuantas cargas puedan recaer sobre la finca, cuya comprobación no sea exigible por la Orden ECO/805/2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007 y por la Orden EHA/564/2008.

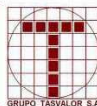
### L. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

#### Condicionantes:

No proceden

#### Advertencias generales:

[[DUE7]-[A1]]	Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de Cédula Urbanística. No obstante, se han realizado consultas verbales con los servicios técnicos y/o jurídicos municipales, quienes han verificado la documentación urbanística adjunta en la presente tasación.
[[ADV51]-[A2]]	ODC51. La finalidad de la tasación no está incluida dentro de las finalidades que se integran como obligatorias en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE num. 85 el 9 de abril de 2003). No obstante, para la realización de la presenta tasación, se han aplicado los principios, comprobaciones, métodos, procedimientos y demás disposiciones que se incluyen en la citada Orden y sean de aplicación en función de la naturaleza del bien objeto de tasación.



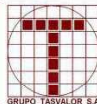
## M. OBSERVACIONES

Observaciones: La fecha límite de validez de seis meses indicada en el apartado N. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS es el definido en el art. 62 de la Orden ECO/805/2003.

No obstante, según se establece en el art. 114.5 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, la tasación tendrá un plazo de validez de un año.

De conformidad con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y posteriores modificaciones, así como el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, y corrección de errores del Reglamento Europeo sobre Protección de Datos publicada en el DOUE de 4 de marzo de 2021, GRUPO TASVALOR, S.A. se compromete al cumplimiento de su obligación de secreto de los datos de carácter personal y a su deber de guardarlos, y adoptará todas las medidas informáticas necesarias para evitar su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado. La finalidad de la recogida y tratamiento de los datos es la prestación del servicio de tasación, valoración y gestiones que del mismo se pudieran derivar, en cumplimiento de las obligaciones legales. El propietario de los datos puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento y portabilidad, según establece la citada Ley y Reglamento, mediante el envío de una petición remitida al responsable del tratamiento: GRUPO TASVALOR, S.A. | C.I.F.: A-80639990 | Dirección: Calle Manuel Tovar, 16 - 28034 Madrid | Teléfono: +34 91 728 33 20 o por correo electrónico dpo@grupotasvalor.es.

Los datos proporcionados se conservarán hasta la finalización del servicio prestado, incluyendo el periodo necesario de conservación establecido por requisitos normativos o reguladores, o hasta que el interesado ejerza su derecho de cancelación. Los datos no se cederán a terceros, salvo en los casos en los que la Ley así lo establezca y para cumplir con los correspondientes requisitos establecidos por Organismos Supervisores, Administraciones Públicas o Terceros que realicen funciones necesarias para la correcta prestación del servicio reguladas a través de contratos. No se realizarán transferencias internacionales de datos.



## PRINCIPIOS UTILIZADOS EN LOS TRABAJOS DE VALORACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LOS MISMOS

### Uso del presente informe:

El presente informe se ha realizado para uso exclusivo del solicitante y de acuerdo con su finalidad, y no puede ser considerado como una recomendación de compra o venta. GRUPO TASVALOR, S.A. no asume responsabilidad por su uso por terceros, salvo en el supuesto que la finalidad sea garantía hipotecaria de créditos o préstamos (art. 2 a) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo) respecto de las entidades de crédito a que se dirija el mismo.

Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio manual, mecánico o informático, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin expresa autorización de GRUPO TASVALOR, S.A.

### Veracidad de la documentación e información:

La documentación e información utilizada para el trabajo de valoración, suministrada por el solicitante de la valoración o por terceros, que se indica y/o se incorpora al informe de valoración, se considera fidedigna y completa y, salvo que se indique lo contrario, no se verifica su autenticidad. Por tanto, GRUPO TASVALOR, S.A. no asume responsabilidad sobre su veracidad o posibles incorrecciones o erratas que contengan y las consecuencias que la falta de ésta pudiera tener sobre el valor.

### Inspección ocular limitada:

La localización del bien tasado se ha realizado de acuerdo con la documentación y/o el acompañamiento facilitado, sin que se hayan apreciado en la inspección ocular realizada, elemento/s que pudiesen indicar que dicho bien no es el descrito en la documentación aportada.

La valoración se realiza en base a una inspección ocular limitada del inmueble a valorar, sin llevarse a cabo, respecto de las edificaciones, ensayos específicos para determinar el estado de conservación de la estructura, elementos ocultos o instalaciones de los mismos que, a efectos de valoración, se presumen en estado de uso normal, sin la existencia de defectos o vicios ocultos. Así mismo, las características constructivas, materiales, acabados e instalaciones son apreciados por el tasador a partir de una inspección ocular limitada. Respecto de los terrenos, no se efectúan mediciones topográficas o estudios medioambientales, o sobre su estabilidad y composición, salvo que en el informe de valoración se exprese otra cosa.

### Desglose de valor:

El desglose de valor entre edificaciones y terreno y, en su caso anejos inseparables, se indica a efectos meramente informativos, y no pueden utilizarse los valores parciales, de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el informe de valoración. Los valores que figuran en el informe de tasación se refieren a los inmuebles en su conjunto y no a partes aisladas de los mismos. Conclusiones alcanzadas mediante un análisis parcial de partes del informe de valoración pueden desvirtuar las conclusiones globales del mismo.

### Medición de superficie:

Lo valores se determinan en base a la superficie construida comprobada de los inmuebles, con inclusión, en su caso, de la parte proporcional de zonas comunes. La comprobación de superficies en los terrenos se realiza en base a los planos y/o documentación registral y/o catastral aportadas, y en su ausencia mediante croquis realizado durante la visita, sin que, por tanto, se realice un levantamiento topográfico por parte del técnico tasador, salvo que se indique otra cosa. En consecuencia no se asumen las alteraciones de valor motivadas por discrepancias entre las superficies indicadas y la real, que no puedan ser constatadas por una mera inspección ocular.

### Inmuebles arrendados:

En el caso de inmuebles arrendados, no se llevan a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los inquilinos, se presume que estos pueden hacer frente a sus obligaciones de pago y que están al corriente de las mismas.

### Inmuebles en construcción:

En los inmuebles en construcción, rehabilitación o reforma, se presupone que el proyecto de edificación valorado es ejecutable técnica y legalmente. El informe de valoración refleja el estado de las obras y el porcentaje de obra realizado, sin efectuar mediciones, ni comprobaciones relativas a la correspondencia entre la calidad de las unidades terminadas con las proyectadas o con las normas de construcción. En consecuencia el informe de valoración no sustituye la certificación de la obra emitida por la Dirección Facultativa. En el caso en que los inmuebles se encuentren en fase de construcción, o se haya terminado recientemente la misma, no se realiza ninguna minoración en el valor correspondiente a los pagos que, en su caso, estuvieran pendientes, relativos a obras no satisfechas u otras obligaciones de dicha construcción, salvo que expresamente se indique lo contrario.

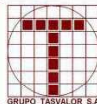
### Licencias:

Se considera que todas las licencias, certificados de ocupación u otras autorizaciones de las autoridades administrativas locales, autonómicas o estatales, o de cualquier entidad privada, han sido o pueden ser obtenidos, y pueden renovarse para el uso que se considera en los valores que se incluyen en el informe de valoración. En su caso la información urbanística se obtiene mediante consulta verbal o a las autoridades locales y examen de la información pública del planeamiento, en la fecha del informe de valoración. Salvo que se exprese lo contrario y en su caso se acompañe al informe, no se han solicitado informes vinculantes de la administración competente sobre la situación urbanística del inmueble. La interpretación de la normativa urbanística aplicable será aquella que se entienda más razonable con la finalidad del informe, sin que constituya un informe de índole jurídico-urbanístico. El resultado de la valoración puede verse alterado si la información recogida y explicitada en el informe de valoración no fuera correcta.



# GRUPO TASVALOR S. A.

## TASACIONES Y VALORACIONES



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

#### **Antigüedad:**

Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o de la 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 realizar 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:**

Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

#### **Edificio destinado a uso determinado:**

Es todo edificio en que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

#### **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.

#### **Elementos comunes de un edificio:**

Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

#### **Elemento de un edificio:**

Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

#### **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 revalorización 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.

#### **Homogeneización de precios de inmuebles comparables:**

Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa 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 aquél.

#### **Infraestructuras exteriores del terreno:**

Son las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como suelo urbano de acuerdo con la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

#### **Inmueble en rehabilitación:**

Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos: a) Que cuenten con la correspondiente licencia; b) Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente; c) 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; d) 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 afectada 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 aquéllas 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.

#### **Localidad:**

Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.

#### **Mercado local:**

El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

#### **Niveles urbanísticos del terreno:**

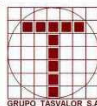
A efectos de su tasación los terrenos se clasifican en los siguientes niveles:

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.

# GRUPO TASVALOR S.A.

## TASACIONES Y VALORACIONES



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 interior 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 tendedores, 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.

### **Superficie utilizable o computable:**

Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

### **Valor de mercado o venal de un 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 dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará: a) 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 ajena a la causa del contrato. b) 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. c) 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 existentes en la fecha de la tasación. d) 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.

### **Vivienda para primera residencia:**

Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.

### **Vivienda para segunda residencia:**

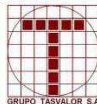
Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.

### **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.

# GRUPO TASVALOR S.A.

## TASACIONES Y VALORACIONES



### N. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Tasador

MADRID, 14 de Mayo de 2025



Fdo.: JORGE LUIS LOPEZ VIEJO, Arquitecto Técnico  
Técnico que visitó la finca: Jorge Luis López Viejo, Arquitecto Técnico.  
Fecha de la última visita: 07/05/2025  
Fecha límite de validez: 14/11/2025

GRUPO TASVALOR S.A.  
Tas.-322173/GT-8484-1\_25\_03/25  
Fdo.: D. Juan Carlos Fouz Silva

### O. DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

#### O.1. Documentación gráfica:

- Plano de situación y emplazamiento.
- Plano urbanístico
- Fotografías

#### O.2. Documentación no gráfica:

- Nota Simple Registral de fecha 09.04.2025.
- Ficha urbanística de la parcela.
- Fotocopia de normativa urbanística aplicable a la parcela.
- Certificación catastral, de fecha 23.04.2025.



### DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

#### Documentación gráfica:

##### - PLANO PROVINCIA

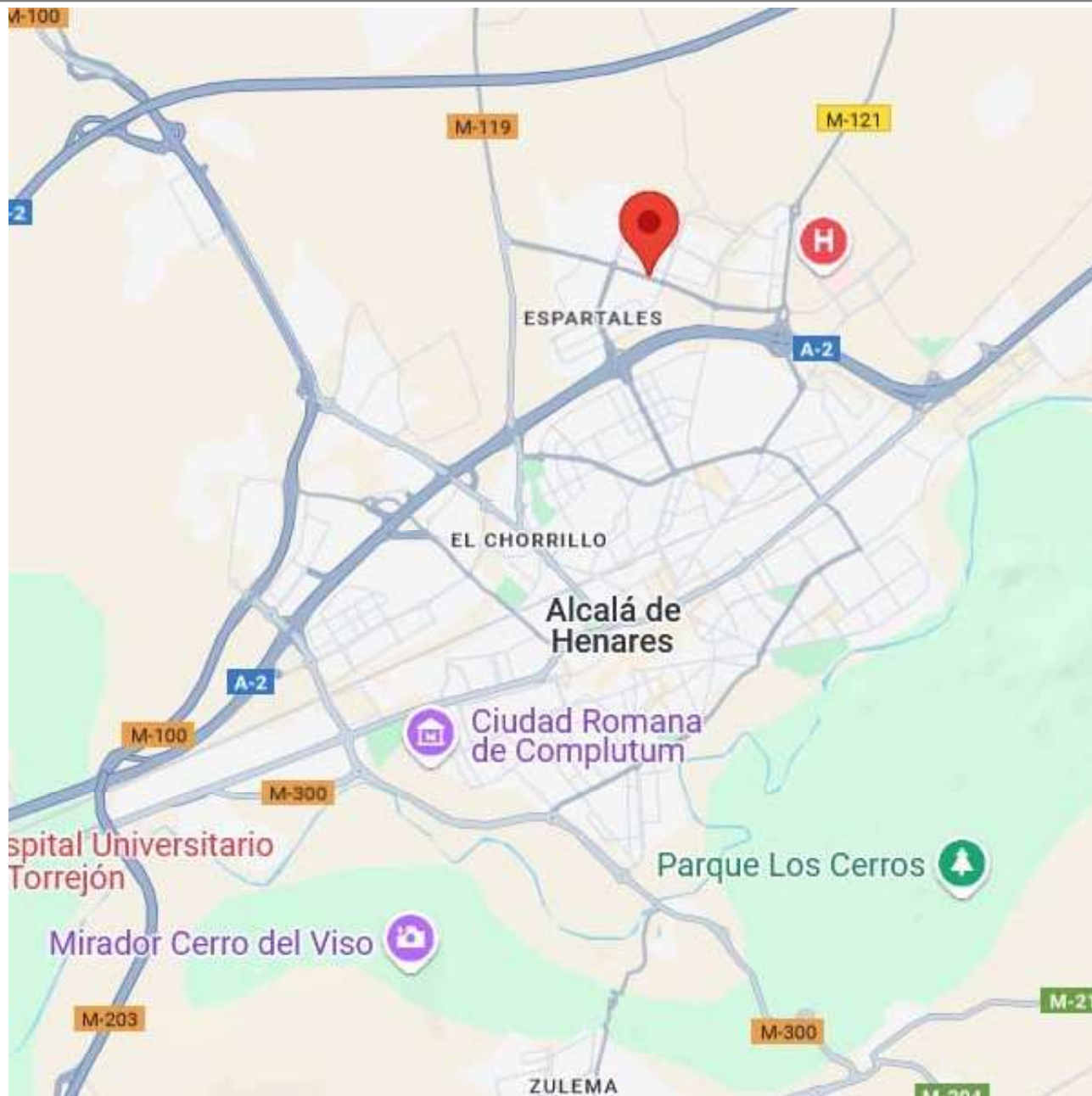


Calle ALFONSO VI, Nº 1 de Alcalá de Henares (Madrid)





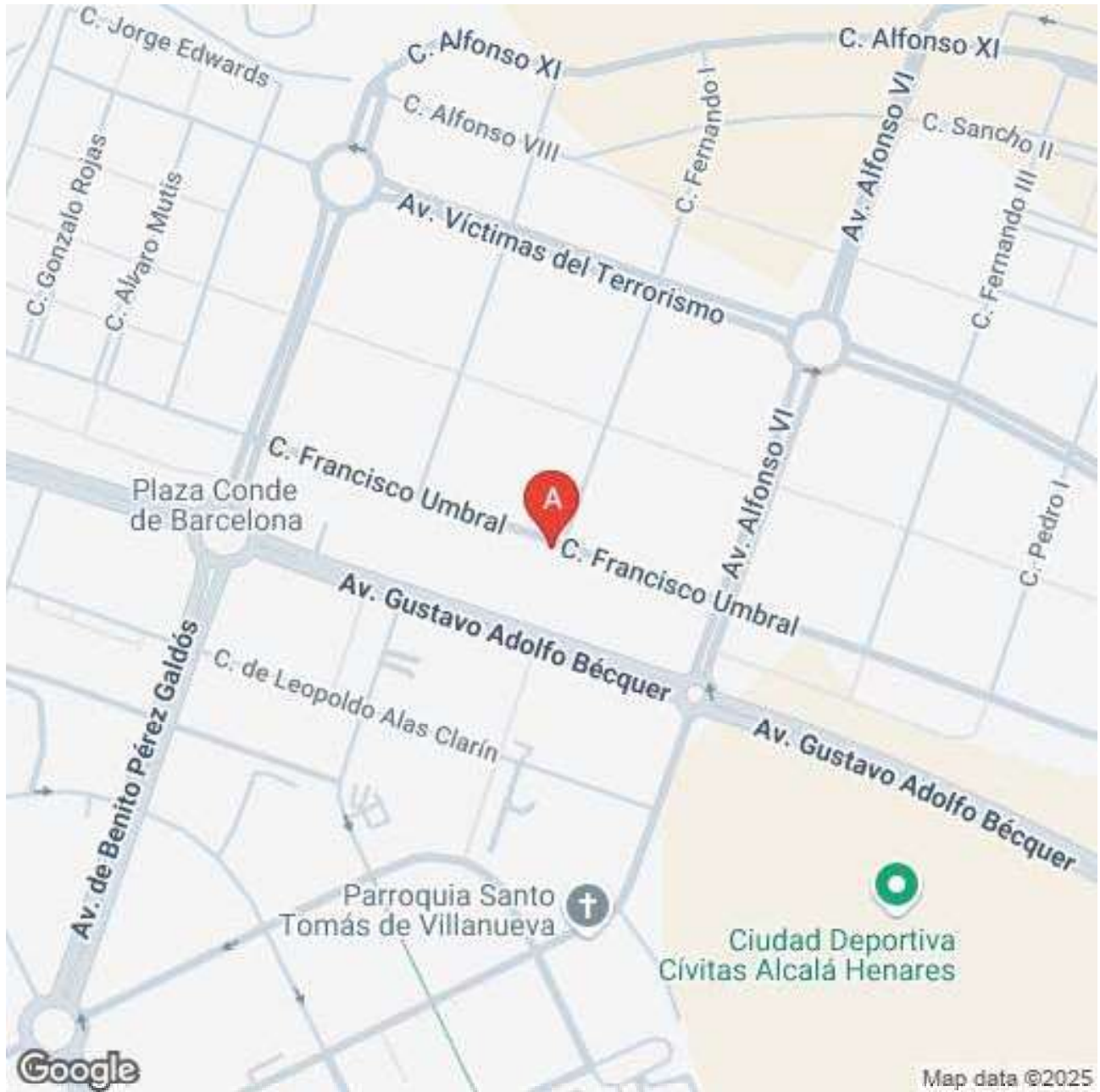
### - PLANO SITUACION



Calle ALFONSO VI, Nº 1 de Alcala de Henares (Madrid)

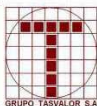


### - PLANO ENTORNO



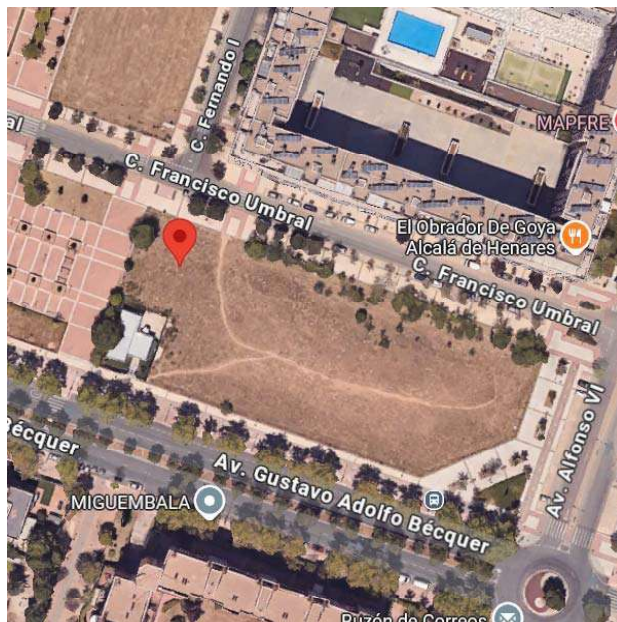
Calle ALFONSO VI, N° 1 de Alcalá de Henares (Madrid)





## Documentación gráfica:

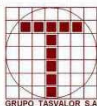
### - PARCELA



### - ENTORNO 1



Calle ALFONSO VI, N° 1 de Alcalá de Henares (Madrid)



### - ENTORNO 2



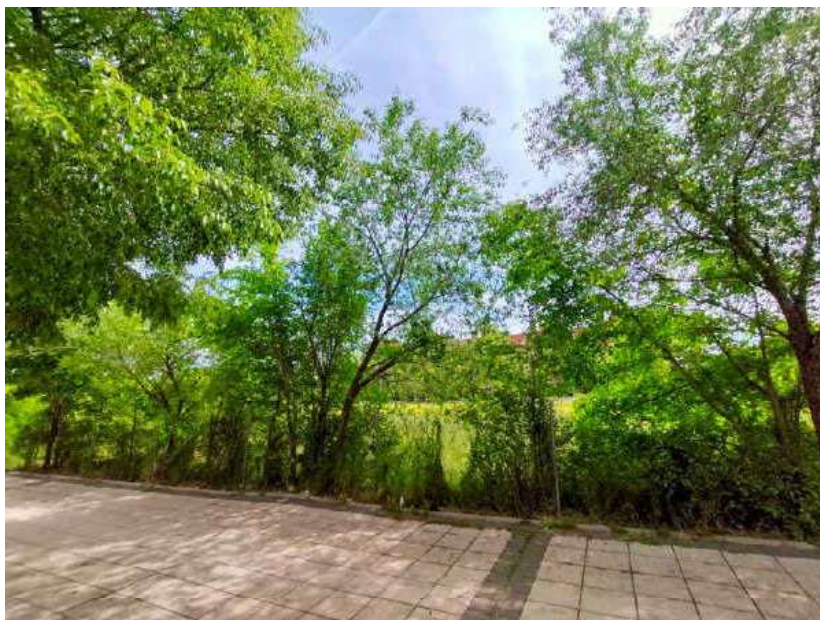
### - ENTORNO 3







### - EXTERIOR 3



### - EXTERIOR 4





### - EXTERIOR 5



### - EXTERIOR 6





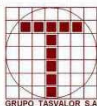


### - EXTERIOR 7



### - EXTERIOR 8





### - EXTERIOR 9



### - EXTERIOR 10





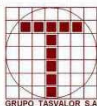


### - EXTERIOR 11



### - ENTORNO 4





### - ENTORNO 5



### - ENTORNO 6







### - ENTORNO 7

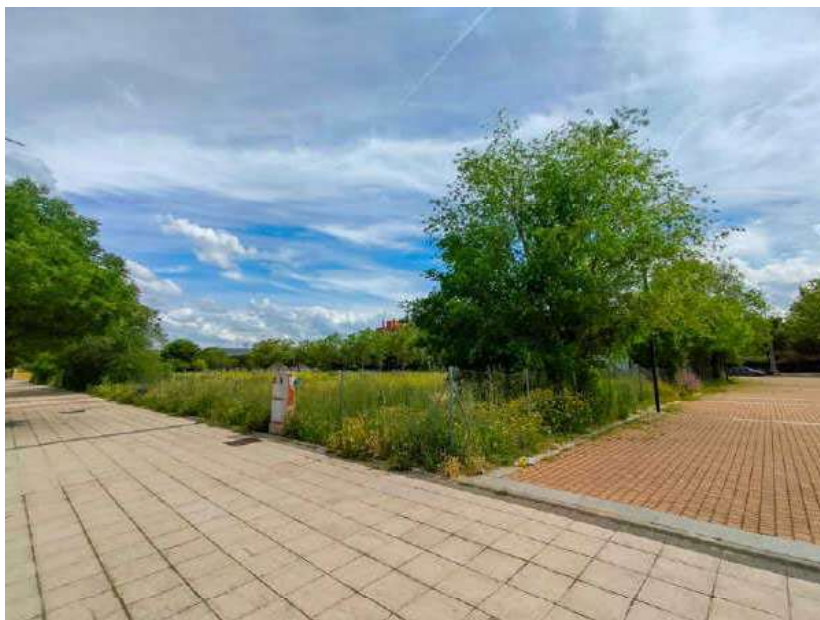


### - ENTORNO 8





### - EXTERIOR 1



### - EXTERIOR 2







### - EXTERIOR 13



### - EXTERIOR 14





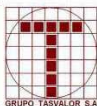
### - EXTERIOR 15



### - PARCELA







- PARCELA 1



- PARCELA 10





### - PARCELA 11



### - PARCELA 12





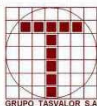


### - PARCELA 13



### - PARCELA 14





### - PARCELA 15



### - PARCELA 16





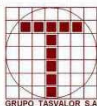


### - PARCELA 5



### - PARCELA 6





### - PARCELA 7



### - PARCELA 8







### - PARCELA 2



### - PARCELA 3





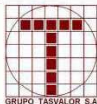


### - PARCELA 4



### - EXTERIOR 12





### Documentación no gráfica:

#### - NOTA SIMPLE



### INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

**MARIA NARDIZ PRADO**

Registrador/a de la Propiedad de ALCALÁ DE HENARES 5

INFANCIA, 1, 1ª planta  
28807 - ALCALÁ DE HENARES (MADRID)  
Teléfono: 918773447  
Fax: 918773448

Correo electrónico: [alcaladehenares5@registrodelapropiedad.org](mailto:alcaladehenares5@registrodelapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:

**CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE ADMINISTRACION LOCAL Y ORDENACION  
DEL TERRITORIO**

con DNI/CIF: S7800001E

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: PARA ACTUALIZAR INFORMACION.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F68UH14P8

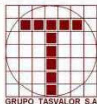
(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con este note simple)  
Su referencia:



C.S.V.: 2281522886504734

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 1 de 6



- NOTA SIMPLE



## INFORMACIÓN REGISTRAL

50059

## NOTA SIMPLE:

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD ALCALÁ DE HENARES 5

Solicitud número: F53UH1459 Fecha de Emisión: 09/04/2023 14:29:36

Petitionario: CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE ADMINISTRACION LOCAL Y ORDENACION DEL TERRITORIO Nif: 87800001E

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.382 del Reglamento Hipotecario, y que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

## DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA NÚMERO 50059 DE ALCALA DE HENARES CENTRO

Código registral único: 28152001073203

URBANA PARCELA TC-2 resultante de la parcelación del Sector 115 A: Espartales Norte. Parcela con una superficie total de 6426,78 seis mil cuatrocientos ochenta y seis, setenta y ocho metros cuadrados y un perímetro de 352,01 metros, situada en el término municipal de Alcalá de Henares, en el Plan del sector 115 A Espartales Norte, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita: Al Norte, con la calle 12, en línea recta de 181,18 m. Al Este, con la calle 25, en línea recta de 29,63 m. Al Sureste, con la calle Gustavo Adolfo Becquer, en línea recta de 32,33 m. Al Sur, con la calle Gustavo Adolfo Becquer, en línea recta de 107,09 m. Al Oeste, con la prolongación de la parcela 2V-9, en línea recta de 51,78 m. CARACTERÍSTICAS. Uso característico: Comercial. Ordenanza: Terciario/Comercial. Superficie edificable: 4.800 metros cuadrados.

Naturaleza de la finca: URBANA: Solar

Dirección: SITIO ESPARTALES NORTE

Localización: ESPARTALES NORTE PARCELA TC-2 ESPARTALES NORTE PARCELA

## Superficies:

Terreno: seis mil cuatrocientos ochenta y seis metros, setenta y ocho decímetros cuadrados

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESPARTALES NORTE PARCELA TC-2

FINCA NO COORDINADA GRÁFICAMENTE CON EL CATASTRO

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro

## TITULARIDADES



C. S. V.: 2281322886504734

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 2 de 6





- NOTA SIMPLE



## INFORMACIÓN REGISTRAL

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID (TOTALIDAD), 100,000000% del pleno dominio por título de adjudicación, afecta al Patrimonio Público del Suelo, por adjudicación en la liquidación del Consortio Urbanístico Espartales Norte. Resultado de Orden 3332/2022 de 3 de Octubre de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, junto con instancia firmada digitalmente el veinticuatro de Enero de dos mil veintitres, por el Subdirector General del Suelo Don Cesar Badorrey Martín.. Otro documento de fecha 03 de octubre de 2022. Inscripción: 2ª Tomo: 4.264 Libro: 712 Folio: 106 Fecha: 25/04/2023	RT800001E	4254	712	106	2

## CARGAS

NO hay cargas registradas

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

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 09/04/2023 14:29:36, antes de la apertura del diario. Con solicitud número: F58UH14P9

## MUY IMPORTANTE.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

## INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del

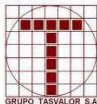


C.S.V.: 2281322886504734

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 3 de 6





- NOTA SIMPLE



## INFORMACIÓN REGISTRAL

mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que pueda incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

## CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALCALA DE HENARES 3 a día nueve de abril del dos mil veinticinco.



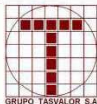
C.E.V.: 2281322886504734

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 4 de 6

# GRUPO TASVALOR S.A.

## TASACIONES Y VALORACIONES



- NOTA SIMPLE



### INFORMACIÓN REGISTRAL



{\*} C.S.V. : 2281522886504734

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

{\*} Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)



C.S.V.: 2281522886504734

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

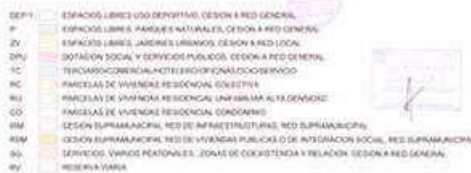
Pág. 5 de 6

Calle ALFONSO VI, Nº 1 de Alcala de Henares (Madrid)

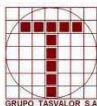
## TASACIONES Y VALORACIONES



## - PLANO URBANISTICO



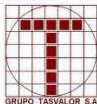
TASACIONES Y VALORACIONES



## - PLANO URBANISTICO







- ORDENANZA 4. TERCIARIO-COMERCIAL

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTEALES  
NORTE, ALCALÁ DE HENARES.  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

ORDENANZA 4 TERCIARIO/COMERCIAL

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente Ordenanza regula las manzanas TC1 y TC2 del presente Plan de Sectorización.

2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Las manzanas TC1 y TC2 se consideran indivisibles y deben desarrollarse cada una en promoción única en una sola fase y en base a un proyecto unitario.

3. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

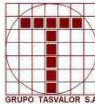
Edificación singular aislada de otras o adosada.

4. RÉGIMEN DE LOS USOS

Para ambas manzanas:

- Uso característico: uso comercial grupos I a V
- Usos complementarios y alternativos: Uso Hotelero, grupo IV.
  - Uso deportivo, grupo I
  - Uso Sanitario asistencial, grupo II
  - Uso Socio Cultural grupo I
  - Uso hotelero, grupo II
  - Uso Automóvil con la dotación mínima indicada en PGOU. En cualquier caso se cumplirá la dotación mínima de aparcamiento, indicada en el artículo 36-6-c de la Ley 9/2001: 1 plaza 1/6 de aparcamiento por cada 100 m2 construidos en cualquier uso.
- Usos prohibidos: Todos los demás

BL



### - ORDENANZA 4. TERCARIO-COMERCIAL

**PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PARA EL GRUPO IV PARA ORDENANZA 4.**  
**NORTE, ALCALÁ DE HENARES**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DE**

**5. TAMAÑO Y FORMA DE LA MANZANA**

Los indicados en planos y memoria del Plan de Sectorización.

**6. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA**

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será el 70% de la manzana.

La posición de la edificación en la parcela será libre dentro de la misma.

La ocupación máxima bajo rasante será de la totalidad de la manzana.

**7. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas (baja + 1) con una altura máxima de 12,00 metros a coronación, medida en las condiciones señaladas en el vigente PGOU. Por encima de dicha altura solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la ocupación máxima computando dicha superficie a efectos de la edificabilidad.

La altura de 12 metros (con carácter de máximo) se podrá mantener en edificios de 1 planta, es decir, se admiten edificios de 1 planta de gran altura.

En el caso de dedicarse a uso hotelero, grupo IV, la altura máxima se fija en cuatro plantas (baja+tres), con una altura máxima de 4 metros en planta baja y 3,10 metros en plantas alzadas.

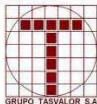
El vuelo máximo de aleros y otros cuerpos salientes será de 0,60 metros sobre la alineación a viario. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

No se admite cubierta inclinada.

**BD**

DOCUMENTO Nº 3 NORMAS URBANÍSTICAS  
11 de abril de 2009

15



- ORDENANZA 4. TERCARIO-COMERCIAL

PLAN DE SECTORIZACIÓN CON DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DEL SECTOR 115A ESPARTALES  
NORTE. ALCALÁ DE HENARES.  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

8. EDIFICABILIDAD

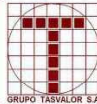
Será la fijada en la memoria y planos del presente Plan de Sectorización para cada una de las manzanas.

Diligencia.- Ejemplar remitido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2021, acordándose acordado la remisión de la Aprobación Provisional de la Ordenanza Parcial del Plan de Sectorización del Sector 115-A del P.O.U., en cumplimiento de las obligaciones reportadas conforme con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 28 de mayo de 2021, se remite al órgano competente de la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Alcalá de Henares, a 14 de octubre de 2021  
El Secretario General del Plan y de la Ordenanza Parcial



BD



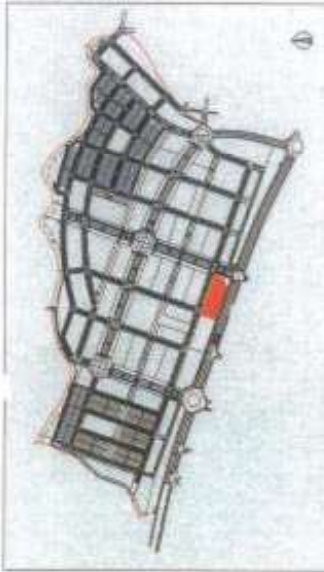
## - TC-2 FICHA

PROYECTO DE PARCELACION DEL SECTOR 115-A  
'ESPARTALES NORTE' ALCALA DE HENARES MADRID

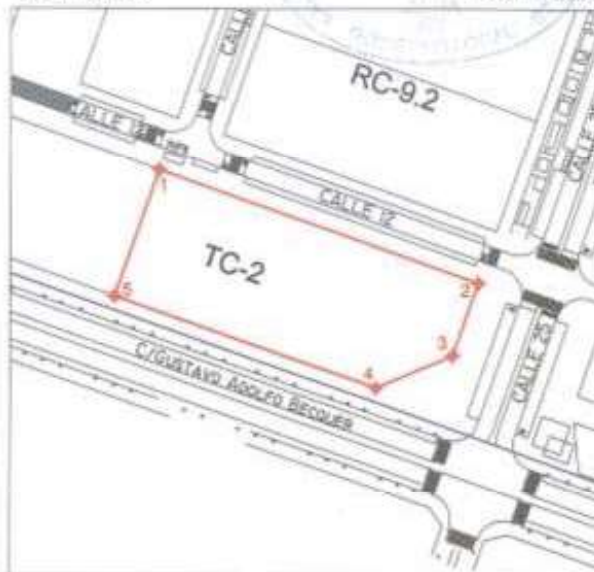
TC-2

ESCALA: 1/2000

LOCALIZACION



DELIMITACION



DESCRIPCION

TC-2

Parcela urbana con una superficie total de 6486,78 metros cuadrados y un perímetro de 352,01 metros, situada en el término municipal de Alcala de Henares, en el Plan del sector 115 A Espartales Norte, que desde un vértice situado al Norte y siguiendo el sentido de las agujas del reloj limita:

- Al Norte, con la calle 12, en línea recta de 131,18 m.
- Al Este, con la calle 25, en línea recta de 29,63 m.
- Al Sureste, con la calle Gustavo Adolfo Becquer, en línea recta de 32,53 m.
- Al Sur, con la calle Gustavo Adolfo Becquer, en línea recta de 107,09 m.
- Al Oeste, con la prolongación de la parcela ZV-9, en línea recta de 51,78 m.

ALCALA DE  
HENARES Nº5  
SECCION  
CENTRO

TOMO: 4.254

LIBRO: 712

FOLIO: 106

FINCA: 50.059

INSCRIPCION: 4

CARACTERISTICAS

PARCELA	TC-2
USO CARACTERISTICO	Comercial
ORDENANZA	Terciano/Comercial
SUPERFICIE PARCELA	6486,78 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE	4500,00 m2

COORDENADAS

PUNTO	X	Y	LONGITUD (m)
1	469160,44	4484685,71	de 1a2 131,18
2	469284,16	4484641,52	de 2a3 29,63
3	469274,31	4484613,57	de 3a4 32,53
4	469244,43	4484601,24	de 4a5 107,09
5	469143,23	4484636,27	de 5a1 51,78

SUPERFICIE (m2)

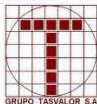
6486,78 m2





# GRUPO TASVALOR S.A.

## TASACIONES Y VALORACIONES



### Documentación no gráfica:

- 9046501VK6894N0001KW



### CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9046501VK6894N0001KW

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ESPARTEALES NORTE S-115A 2[T] Suelo TC-2 28806 ALCALA DE HENARES (MADRID)

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: (2023): 1.252.062,35 €  
Valor catastral suelo: 1.252.062,35 €  
Valor catastral construcción: 0,00 €

#### Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
COMUNIDAD DE MADRID	S78000016	100,00% de propiedad	P2 CHAMBERÍ 6 PL 2 P+TS 28010 MADRID (MADRID)

#### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.487 m<sup>2</sup>



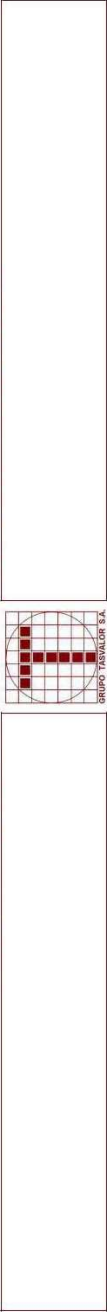
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: J9F20N00KE397A10 (verificado en https://www.sedelectronica.gob.es) ; Fecha de firma: 23/04/2023



Esta certificación refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.  
Solicitante: CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE (22)  
Finalidad: Solicitud de mejoras valoración  
Fecha de emisión: 23/04/2023

Página 1/1

Calle ALFONSO VI, N° 1 de Alcala de Henares (Madrid)



ENTIDAD TASADORA: GRUPO TASVALOR  
Fecha de referencia: 14/05/2025  
Fecha de parámetros: 14/05/2025  
Encargo recibido de: AYOS y ORG. PUBLICOS

Identificación del SUELO - Sector

Referencia catastral: 9046501VK6894N0001KW  
Domicilio: CALLE ALFONSO VI, Nº 1  
Provincia: MADRID  
Municipio: ALCALA DE HENARES  
Código postal: 28806

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo no urbanizable o rústico valorado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 superficie parcela m²	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
MUNICIPIO	6 Aprovechamiento sobre rasante m²	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
TIPOLOGÍA	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	9 Tipo de vivienda	1				
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.