

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 UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28051)
Tasador:	MANUEL LOPEZ NIETO (ARQUITECTO)
Entidad Financiera:	AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALOR DE TASACIÓN

1.332.802,85 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: No

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

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

ADVERTENCIAS:

La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.
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.
Existen discrepancias entre la descripción catastral y la realidad física actual del inmueble, se aconseja proceder a su rectificación.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 18-07-2025.

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

La dirección del inmueble que figura en la documentación catastral utilizada NO coincide con la actual.

Comentarios a la nota simple: La dirección en la Nota Simple y en la referencia catastral están referidas a las resultantes del Proyecto de Reparcelación.

Registro de la propiedad: MADRID número 39

Sección: 1

Ud. Reg.	30984
-----------------	-------

La Unidad Registral antedicha corresponde al terreno.

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	6.698,00 m²	6.697,56 m²	D
Resultante PI 8.4			
Referencia Catastral 1:	9998605VK4699H0000OZ		
IDUFIR:	28145001153099		

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

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Clasificación Urbanística Urbanizable sectorizado (El terreno NO puede considerarse solar.)

Terrenos incluidos dentro de la delimitación del UZPp 2.04.

Tipología del Planeamiento General: Plan general

Fase de Aprobación en que se encuentra: Aprobación definitiva

Ver el apartado de Observaciones.

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

ENTIDAD TASADORA Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Fecha de referencia 25-09-2025
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 9998605VK4699H0000OZ

Dirección Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28051)

Sector: UZPp 2,04 Nombre sector: LOS BERROCALES desarrollo del ESTE

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo			3		
		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		2			
		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			3		
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% AMBITO	4 Porcentaje de ámbito valorado					5
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m2	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m2c	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar				4	
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industria, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. 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 -13900/25- de fecha 25-09-2025 realizada por MANUEL LOPEZ NIETO tras visita del inmueble el día 15-09-2025. Fecha de Caducidad: 24-09-2026

CERTIFICA:

Los terrenos descritos en el informe, situados en Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28051) tiene los siguientes datos:

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

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

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

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

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **1.332.802,85 Euros**

VALOR DE TASACIÓN

1.332.802,85 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

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

ADVERTENCIAS:

La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.

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.

Existen discrepancias entre la descripción catastral y la realidad física actual del inmueble, se aconseja proceder a su rectificación.

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

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

La dirección del inmueble que figura en la documentación catastral utilizada NO coincide con la actual.

Registro de la propiedad: MADRID número 39

Sección: 1

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Ud. Reg.		C.L.	S.R.		Superficies Valoradas				
					Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
30984		L.	L.	Terreno	6.698,00	6.697,56	6.697,56	6.698,00	D
Referencia Catastral 1: 9998605VK4699H0000OZ									
IDUFIR: 28145001153099									

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

S.R.- Superficie Registral
L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar
D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

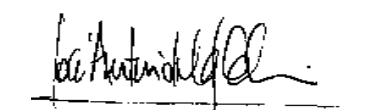
Superficie adoptada: 6.698,00 m²

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

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 25 de Septiembre de 2025.

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


Fdo.: MANUEL LOPEZ NIETO
ARQUITECTO


Fdo.: Jose Antonio Hernández Calvín
Director General En representación de Tinsa,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Informe de tasación



Solicitante:	AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
NIF:	Q2840001H
Tipo de inmueble:	TERRENO
Dirección:	Calle UZPp BERROCALES, resultante Pl.8.4 (ETAPA I)
Municipio:	Madrid (28051)
Provincia:	MADRID
Entidad:	
Nº Expediente:	M -13900/25-
Fecha del informe:	25-09-2025

Índice del Documento

Informe

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD	1
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	1
3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	2
4.- LOCALIDAD Y ENTORNO	2
4.1.- LOCALIDAD	2
4.2.- ENTORNO	2
4.3.- RIESGOS MEDIOAMBIENTALES Y CLIMÁTICOS	4
5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO	6
5.1.- SUPERFICIES	6
5.2.- MEDIO AMBIENTE Y POLUCIÓN DEL SUELO	6
6. INFRAESTRUCTURAS Y GESTIÓN URBANÍSTICA	6
7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA	6
7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL	7
7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	7
7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	7
7.4.- GESTIÓN URBANÍSTICA / URBANIZACIÓN	8
7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD	9
8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN	9
9.- ANÁLISIS DE MERCADO	10
10.- DATOS Y CÁLCULO de VALORES TÉCNICOS (*)	18
10.1 MÉTODO RESIDUAL (Artículos 34 a 42 y Disp. Ad. 6ª Orden ECO/805/2003)	18
11.- VALOR DE TASACIÓN	30
12.- OBSERVACIONES	31
INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES	32
PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	32
USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD	32
DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003	34
FOTOGRAFÍAS	36

PLANO DE SITUACIÓN	37
Municipio	37
Detalle	38
DOCUMENTACIÓN	43
Nota simple registral	43
Ficha catastral (virtual)	48
Planeamiento	52

TERRENO

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

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

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

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

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

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria, la instrucción para calcular el valor de tasación. 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 UZPp BERROCALES, resultante Pl.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28051)

Geolocalización: **Longitud:** -3,58321 **Latitud:** 40,37446

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 18-07-2025.

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

La dirección del inmueble que figura en la documentación catastral utilizada NO coincide con la actual.

Comentarios a la nota simple: La dirección en la Nota Simple y en la referencia catastral están referidas a las resultantes del Proyecto de Reparcelación.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Nº	Sec.	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral	%
30984			NAV	28145001153099	MADRID	39	1	2002	536	219	Agencia Vivienda Social MADRID	100 Plena propiedad

Resultante Pl 8.4

INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	Polígono	Parcela	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
30984	NAV		9998605VK4699H0000OZ			0,00	

SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				F.D.C.
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	
30984		NAV	L.	L.		Terreno	6.698,00 m ²	6.697,56 m ²	6.697,56 m ²	6.698,00 m ²	D

C.L.-Comprobación de linderos

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

S.R.-Superficie registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

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

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro
Plano de situación
Plano del terreno
Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente
Plano catastral
Ordenanza
Ficha de la parcela resultante
Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 17-07-2025

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Linderos
Descripción
Superficies
Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital del Estado
Actividad Dominante: Múltiple - Servicios - Industrial
Población de Derecho: 3.277.452 Habitantes Evolución Población: Estable

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 0 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 0 años
Nivel de Renta: Media Significación del Entorno: Rural
Desarrollo: Rápido Uso Predominante Principal: Residencial
Renovación: No ha comenzado Uso Predominante Secundario: Comercial

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras

Alumbrado: No Tiene
Alcantarillado: No Tiene
Abastecimiento: No Tiene
Vías Públicas: No existen

Equipamientos

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

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: En la ciudad

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

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

4.3.- RIESGOS MEDIOAMBIENTALES Y CLIMÁTICOS

A continuación, se incluyen las **amenazas de riesgos climáticos y físicos** detectadas para el inmueble valorado, basados en la clasificación incluida en la Taxonomía de la Unión Europea (UE). Esta evaluación se ha realizado utilizando una metodología integral que analiza las amenazas asociadas a los riesgos que podrían afectar al inmueble, apoyándose en la clasificación desarrollada por el Grupo Técnico de Expertos en Finanzas Sostenibles de la UE (TEG), empleada en la Taxonomía de actividades económicas sostenibles.

Para esta evaluación se han utilizado datos provenientes de fuentes rigurosas y actualizadas, generadas por organismos de reconocido prestigio a nivel internacional (ONU, IPCC), europeo (UE, EEA, JRC) y español (MITERD, IGN, ACA).

La variedad de riesgos se agrupa por su naturaleza temporal en **crónicos y extremos**, y por su naturaleza física en **viento, temperatura, agua y suelo**. Estas amenazas de riesgo para cada activo evaluado han sido clasificadas en **una escala del 1 al 5**, desde aquellas consideradas de muy baja severidad (1) hasta las de muy alta severidad (5).

Escenario de cambio climático seleccionado: RCP4.5

De los 4 posibles escenarios de interés (RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 y RCP8.5), se consideran esenciales (core) dos de ellos, RCP4.5 y RCP8.5. En nuestro análisis hemos empleado el escenario RCP4.5 porque representa un camino intermedio (Middle of the Road) entre desarrollos socioeconómicos extremos ya que asume un crecimiento económico y demográfico moderado, con avances tecnológicos limitados y políticas climáticas parcialmente implementadas, lo que lo convierte en un marco realista y útil para evaluar impactos climáticos en un contexto de desarrollo plausible sin cambios drásticos en la trayectoria global. Además, tanto RCP4.5 como RCP8.5 son escenarios similares hasta aproximadamente mediados del siglo XXI, con lo que proporcionan resultados similares hasta ese periodo temporal.

Periodo temporal seleccionado: 2015 - 2030

En base al apartado (b) relativo a la evaluación de las vulnerabilidades y los riesgos climáticos según la escala de la actividad y a su duración prevista, detallado en el Apéndice A del Reglamento 2020/582 del Parlamento Europeo y del Consejo y por el que se establecen los criterios técnicos de selección para determinar las condiciones en las que se considera que una actividad económica contribuye de forma sustancial a la mitigación del cambio climático o a la adaptación al mismo, y para determinar si esa actividad económica no causa un perjuicio significativo a ninguno de los demás objetivos ambientales, en este informe en concreto nos ceñiremos a los datos a presente y, en parte, y para las magnitudes relacionadas con el cambio de variables climáticas entre el periodo histórico y el actual, a los datos de cambio climático relativos al periodo 2015-2030.

Certificación: GREEN BUILDING COUNCIL ESPAÑA

Green Building Council España (GBCe), la única entidad española acreditada por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) para la verificación de la Taxonomía UE, ha certificado a Accumin Intelligence por su herramienta de análisis de amenazas y rating global. Esta certificación VERDE confirma que la herramienta cumple con los requisitos definidos y está estrictamente alineada con el reglamento de la Taxonomía.

Riesgos relacionados con el viento	Nivel	Riesgos relacionados con el suelo	Nivel
Nivel 1 - Severidad del riesgo muy baja		Nivel 1 - Severidad del riesgo muy baja	
Riesgos crónicos		Riesgos crónicos	
Cambio en los patrones de viento	1	Degradación del suelo	2
Cambio de viento medio	1	Contaminación nitratos	1
Riesgos extremos		Riesgos extremos	
Ciclón	1	Erosión	1
Probabilidad de tormentas tropicales	1	Erosión costera	1
Tormentas de nieve	1	Riesgos extremos	
Incremento en las capas de nieve	1	Deslizamiento	1
Tormentas de polvo	2	Subsidencia	2
Tormentas de arena	2	Movimiento arcillas	2
Tornado	1	Terremoto	1
		Zonas sismogénicas	1
		Vulcanismo	1
Riesgos relacionados con el agua		Riesgos relacionados con la temperatura	
Nivel 1 - Severidad del riesgo muy baja		Nivel 1 - Severidad del riesgo muy baja	
Riesgos crónicos		Riesgos crónicos	
Cambio en los patrones de precipitación	2	Cambio de temperatura atmosférica	2
Promedio anual de precipitación	2	Cambio de temperatura media	2
Variabilidad de la precipitación	1	Cambio de temperatura máxima	1
Acidificación oceánica	1	Cambio de temperatura de agua dulce	1
Intrusión salina	1	Cambio de temperatura de agua marina	1
Subida del nivel del mar	1	Estrés térmico	2
Estrés hídrico	2	Esfuerzo de refrigeración	2
WEIc (Water Exploitation Index consumption)	1	Número de noches tropicales	1
Grado de desertificación	2	Variabilidad de temperatura	1
Riesgos extremos		Riesgos extremos	
Sequía	2	Ola de calor	2
SPEI (Índice de sequías)	1	Duración media	2
Precipitaciones extremas	1	Probabilidad de aparición	1
Precipitación máxima (Promedio máximo anual)	1	Ola de frío	1
Inundación (fluvial, pluvial, costera)	1	Incendios forestales	1
Inundación fluvial	1	Número de incendios	1
Inundación pluvial	1	Número de hectáreas quemadas	1
Inundación costera	1		
Inundación (aguas subterráneas)	1		
RIESGOS CRÓNICOS	Nivel 1	RIESGOS EXTREMOS	Nivel 1
NIVEL DE AMENAZA GLOBAL 1 - SEVERIDAD MUY BAJA			

FUENTE: Accumin Intelligence.

AVISO LEGAL / LIMITACIONES: La evaluación de las amenazas de Riesgos Climáticos y/o Físicos está basada en el uso de datos de organismos nacionales e internacionales de reconocido prestigio. Las simulaciones se basan en resultados de modelos informáticos que implican simplificaciones de procesos físicos reales no completamente modelizables. Por ello, la modelización implica un grado de incertidumbre y los datos no deben emplearse como hechos probados. Estos organismos excluyen toda garantía sobre cualquier declaración o representación, expresa o implícita, con respecto a la precisión, disponibilidad, integridad o utilidad de la información proporcionada.

Accumin Intelligence, de acuerdo con la incertidumbre propia de los datos empleados por tales organismos, reconoce la naturaleza probabilística de cualquier estimación y, por lo tanto, no proporciona ninguna garantía sobre la información de riesgos proporcionada.

Accumin Intelligence en ningún caso será responsable de cualquier pérdida o daño, sean éstos directos, indirectos o consecuentes, o derivados del uso de la información suministrada.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada: 6.698,00 m²

Se valora la parcela resultante PI 8.4 de 6.698,00m²s

5.2.- MEDIO AMBIENTE Y POLUCIÓN DEL SUELO

No existe ninguna edificación sobre el terreno

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

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

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

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

Contaminación aparente:

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

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

6. INFRAESTRUCTURAS Y GESTIÓN URBANÍSTICA

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:	NO Terminadas
Alcantarillado:	0,00 %
Vías Públicas:	0,00 %
Abastecimiento de Agua:	0,00 %
Electricidad:	0,00 %
Coste de las obras de infraestructura:	618.442,01 Euros
Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen:	1 meses
Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen:	23 meses
COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE:	0,00 Euros
Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen:	1 meses
Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen:	23 meses

No existe ninguna edificación sobre el terreno

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

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados:

- Ordenanza
- Ficha de la parcela resultante

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)?:	M.P. PGO
	Aprobación
Nº MP/Nombre: Rev Parcial PGO	SI

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

7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO

El terreno de la valoración, ¿es un solar?: No ¿Ha dispuesto de proyecto para edificar sobre el terreno?: No

¿Es posible comenzar la edificación sobre el terreno de la valoración en un plazo inferior a un año?: No

El terreno, ¿es parcela resultante?: Si Identificador de la parcela: PI 8.4

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

Proximidad respecto al núcleo urbano: suelo urbanizable colindante con urbano

	Identificador del sector	Denominación
Sector	UZPp 2,04	LOS BERROCALES desarrollo del ESTE
Ambito de Gestión / Unidad	UZPp 2,04	ETAPA 1 LOS BERROCALES

Observaciones sobre la Clasificación urbanística

Terrenos incluidos dentro de la delimitación del UZPp 2.04.

7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

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

Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

7.4.- GESTIÓN URBANÍSTICA / URBANIZACIÓN

Iniciativa de Gestión; PRIVADA ó Pública NO Expropiatoria

Sistema de Actuación; Compensación

¿La gestión corre a cargo de un único propietario? No

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. iniciativa
Iniciativa urbanizadora	No necesaria	No necesario	No necesario

Proyecto de compensación / reparcelación

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

Observaciones sobre la gestión urbanística

Ver el apartado de Observaciones.

Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización	Si	Si

Estado de las obras de urbanización: En curso **Desarrollo de la urbanización(%):** >50% <=75%

Observaciones sobre la Urbanización

Ver Observaciones.

RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

Sólo pendiente de urbanización o en proceso de urbanización

7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m²s):	8.305.818,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m²s):	8.305.818,00
Sup. adoptada terreno valorado (m²s):	6.698,00	% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:	0,00
(No aplicable a Solares y Parcelas resultantes. En estos casos el criterio del Banco de España es asignar un 100%)			

Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

Aprov. unitario del area de Reparto (UA/m²s):	0,36000	Uso característico Área Reparto:	Residencial
Aprov. unitario del Sector (UA/m²s):	0,36000	Uso global del ámbito de Gestión:	Residencial
Cesión de aprovechamiento:	10% Aprov.Medio		
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m²e/m²s):	0,00000	Edif. absoluta Unidad Ejecución (m²e):	0,00

Número TOTAL de viviendas del sector / Unidad de ejecución

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

Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	¿Se puede dividir?:	Si
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m²e/m²s):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m²e):	5.022,770
Ocupación máxima (%):	0,00		

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

Los no contemplados en el documento de Ordenación de la Revisión del Plan General de Madrid.

Observaciones sobre alturas permitidas, retranqueos, nº de plantas

Las definidas por el Planeamiento de desarrollo.

Observaciones sobre cálculo de edificabilidades

Ver apartado "Hipótesis de producto inmobiliario a desarrollar por el cálculo residual" USO INDUSTRIAL

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

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

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

OFICINA, parte de un edificio de oficinas.

(Venta)

Calle, CASAS DE MIRAVETE, Nº 22, Planta 3, MADRID (28031), Ref. Cat.:5495302VK4659E

Fecha 24-08-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
415.000,00	5,00	2,00	385.950,00	0,00	1.162,50

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 332,00 m² Planta baja: No disp. Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 332,00 m²

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media

Nº plantas del edificio:	4	Ascensores:	Sí	Montacargas:	Sí
Plantas técnicas / instalaciones:	Sí tiene	Climatización centralizada:	Frío y calor	Inst. seguridad:	Sí tiene
Inst. prevención incendios:	Sí tiene	Inst. sistemas comunicación:	Sí tiene	Representatividad:	Alta
Calidad cons. zonas comunes:	Medio Alta	Certificado LEED:	Se desconoce	Calidad edificio:	Medio Alta
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	Sí
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Medio Alta	Falso techo registrable:	Sí tiene	Suelo técnico:	Sí tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 2011

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Cuartos húmedos parcialmente

Antigüedad última reforma: 5 años

Fuente: API

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio de oficinas.

(Venta)

Calle, CASAS DE MIRAVETE, Nº 22, Planta 3, MADRID (28031), Ref. Cat.:5495302VK4659E

Fecha 18-08-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
318.000,00	5,00	2,00	295.740,00	0,00	1.958,54

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 151,00 m² Planta baja: No disp. Plantas infer.: No disp. Plantas super.: 151,00 m²

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media

Nº plantas del edificio:	4	Ascensores:	Sí	Montacargas:	Sí
Plantas técnicas / instalaciones:	Sí tiene	Climatización centralizada:	Frío y calor	Inst. seguridad:	Sí tiene
Inst. prevención incendios:	Sí tiene	Inst. sistemas comunicación:	Sí tiene	Representatividad:	Alta
Calidad cons. zonas comunes:	Medio Alta	Certificado LEED:	Se desconoce	Calidad edificio:	Medio Alta
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	Sí
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Medio Alta	Falso techo registrable:	Sí tiene	Suelo técnico:	Sí tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 2011

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Cuartos húmedos parcialmente

Antigüedad última reforma: 5 años

Fuente: API

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio de oficinas.
(Venta)
Calle, CASAS DE MIRAVETE, Nº 24, Planta 2, MADRID (28031), Ref. Cat.:5495302VK4659E
Fecha 24-08-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
469.000,00	5,00	2,00	436.170,00	0,00	1.420,75

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 307,00 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 307,00 m²

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

Nº plantas del edificio:	4	Ascensores:	Sí	Montacargas:	Sí
Plantas técnicas / instalaciones:	Sí tiene	Climatización centralizada:	Frío y calor	Inst. seguridad:	Sí tiene
Inst. prevención incendios:	Sí tiene	Inst. sistemas comunicación:	Sí tiene	Representatividad:	Alta
Calidad cons. zonas comunes:	Medio Alta	Certificado LEED:	Se desconoce	Calidad edificio:	Medio Alta
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	Sí
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Medio Alta	Falso techo registrable:	Sí tiene	Suelo técnico:	Sí tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 2011

Estado conservación: Medio

Nivel última reforma: Acabados e instalaciones

Antigüedad última reforma: 5 años

Fuente: API

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio de oficinas.
(Venta)
Avenida, ALBUFERA, Nº 323, Planta bj, MADRID (28031), Ref. Cat.:6507526VK4760H
Fecha 08-09-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
850.000,00	5,00	2,00	790.500,00	0,00	2.006,35

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 394,00 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 394,00 m²

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

Nº plantas del edificio:	4	Ascensores:	Sí	Montacargas:	Sí
Plantas técnicas / instalaciones:	Sí tiene	Climatización centralizada:	Frío y calor	Inst. seguridad:	Sí tiene
Inst. prevención incendios:	Sí tiene	Inst. sistemas comunicación:	Sí tiene	Representatividad:	Alta
Calidad cons. zonas comunes:	Medio Alta	Certificado LEED:	Se desconoce	Calidad edificio:	Medio Alta
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	Sí
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Medio Alta	Falso techo registrable:	Sí tiene	Suelo técnico:	Sí tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 2001

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

OFICINA, parte de un edificio de oficinas.
(Venta)
Calle, LUIS I, Nº 65, Planta 2, MADRID (28031), Ref. Cat.:5096620VK4659E
Fecha 09-09-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
479.000,00	5,00	2,00	445.470,00	0,00	1.681,02

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 265,00 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 265,00 m²

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

Nº plantas del edificio:	4	Ascensores:	Sí	Montacargas:	Sí
Plantas técnicas / instalaciones:	Sí tiene	Climatización centralizada:	Frío y calor	Inst. seguridad:	Sí tiene
Inst. prevención incendios:	Sí tiene	Inst. sistemas comunicación:	Sí tiene	Representatividad:	Alta
Calidad cons. zonas comunes:	Medio Alta	Certificado LEED:	Se desconoce	Calidad edificio:	Medio Alta
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	Sí
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Medio Alta	Falso techo registrable:	Sí tiene	Suelo técnico:	Sí tiene
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

OFICINA, parte de un edificio de oficinas.
(Venta)
Calle, CASAS DE MIRAVETE, Nº 22, Planta 3, MADRID (28031), Ref. Cat.:5495302VK4659E
Fecha 25-08-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
439.000,00	5,00	2,00	408.270,00	0,00	1.981,89

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 206,00 m² **Planta baja:** No disp. **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 206,00 m²

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

Nº plantas del edificio:	4	Ascensores:	Sí	Montacargas:	Sí
Plantas técnicas / instalaciones:	Sí tiene	Climatización centralizada:	Frío y calor	Inst. seguridad:	Sí tiene
Inst. prevención incendios:	Sí tiene	Inst. sistemas comunicación:	Sí tiene	Representatividad:	Alta
Calidad cons. zonas comunes:	Medio Alta	Certificado LEED:	Se desconoce	Calidad edificio:	Medio Alta
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Polivalencia:	Media	Divisibilidad:	Sí
Fact. amb. negativos:	No	Climatización:	Frío y calor	Calidad de oficina:	Media
Accesibilidad a discapacitados:	Medio Alta	Falso techo registrable:	Sí tiene	Suelo técnico:	Sí tiene
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.): 2011

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Cuartos húmedos parcialmente

Antigüedad última reforma: 5 años

Fuente: API

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.
(Venta)
Calle, LUIS I, Nº 71, MADRID (28031), Ref. Cat.:5096619VK4659E
Fecha 01-09-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
815.000,00	5,00	2,00	757.950,00	0,00	751,93

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 1.008,00 m² **Planta baja:** 505,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 503,00 m²

Altura libre: 5,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

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

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

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

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

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2007 **Estado conservación:** Medio

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

Dispone de 14 plazas de parking

NAVE INDUSTRIAL, aislada.
(Venta)
Carretera, M-824 (VICALVARO-COSLADA), Nº 68, MADRID (28032), Ref. Cat.:1720756VK5714N0001AX
Fecha 02-09-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
1.800.000,00	5,00	3,00	1.656.000,00	0,00	1.041,51

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 1.590,00 m² **Planta baja:** 1.590,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Altura libre: 6,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

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

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

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

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

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1985 **Estado conservación:** Medio

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.

(Venta)

Calle, LUIS I, Nº 55, MADRID (28031), Ref. Cat.:5096623VK4659E

Fecha 21-09-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
770.000,00	7,00	3,00	693.000,00	0,00	1.074,42

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 645,00 m² **Planta baja:** 440,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 205,00 m²

Altura libre: 5,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

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

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

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

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

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1992 **Estado conservación:** Medio

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

NAVE INDUSTRIAL, aislada.

(Venta)

Calle, LUIS I, Nº 71, MADRID (28031), Ref. Cat.:5096619VK4659E

Fecha 26-01-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
649.500,00	5,00	0,00	617.025,00	0,00	861,77

Superficie adoptada: Útil

Total uso: 716,00 m² **Planta baja:** 386,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 330,00 m²

Altura libre: 6,00 m. **Luz de crujía:** No disp.

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

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

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

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

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2007 **Estado conservación:** Bueno

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.
(Venta)
Calle, COLUMBA, Nº 13, MADRID (28052), Ref. Cat.:0126306VK5702E
Fecha 01-09-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
781.673,00	3,00	0,00	758.222,81	0,00	1.274,32
Superficie adoptada: Útil					
Total uso:	595,00 m²	Planta baja:	595,00 m²	Plantas infer.:	No disp.
Altura libre: 6,00 m.	Luz de crujía:	No disp.		Plantas super.:	No disp.
Calidad del entorno:	Media	Identificabilidad / Visualización:	Media	Accesibilidad:	Buena
Calidad de ubicación:	Media	Nivel equipamiento y servicios:	Medio	Accesibilidad a la parcela:	Medio
Calidad infraestructura:	Medio	Polivalencia de actividad industrial:	Medio		
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial					
Nº plantas del edificio:	2	Nivel infraestructuras parcela:	Medio	Calidad edificio:	Media
Polivalencia:	Media	Nº de plantas del uso industrial:	1	Divisibilidad:	Sí
Configuración irregular:	No Tiene	Calidad de las instalaciones:	Media	Calidad de la nave:	Alta
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad(fecha aprox.): 2025			Estado conservación: En proyecto o construcción		
Nivel última reforma: En bruto					
Fuente:	Promotor	Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

Observaciones

Nave logística en construcción llave en mano en alquiler de 1.638 m2 contruidos en parcela de 2.740 m2 . Módulo almacén 540 y oficina 1ª planta 150m²c

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.
(Venta)
Calle, LA ARTESANIA, Nº 17, COSLADA (28823), Ref. Cat.:4162215VK5746S
Fecha 01-09-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
1.475.000,00	5,00	2,00	1.371.750,00	0,00	1.011,62
Superficie adoptada: Útil					
Total uso:	1.356,00 m²	Planta baja:	1.356,00 m²	Plantas infer.:	No disp.
Altura libre: 5,00 m.	Luz de crujía:	No disp.		Plantas super.:	No disp.
Calidad del entorno:	Media	Identificabilidad / Visualización:	Media	Accesibilidad:	Buena
Calidad de ubicación:	Media	Nivel equipamiento y servicios:	Medio	Accesibilidad a la parcela:	Medio
Calidad infraestructura:	Medio	Polivalencia de actividad industrial:	Medio		
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial					
Nº plantas del edificio:	1	Nivel infraestructuras parcela:	Medio	Calidad edificio:	Media
Polivalencia:	Media	Nº de plantas del uso industrial:	1	Divisibilidad:	Sí
Configuración irregular:	No Tiene	Calidad de las instalaciones:	Media	Calidad de la nave:	Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad(fecha aprox.): 2008			Estado conservación: Bueno		
Nivel última reforma: Obras de instalación leves			Antigüedad última reforma: 5 años		
Fuente:	API		Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.

(Venta)

Calle, TROLE, Nº 14, MADRID (28031), Ref. Cat.:6404412VK4760E0001EL

Fecha 01-09-2025

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
1.100.000,00	7,00	3,00	990.000,00	0,00	940,17
Superficie adoptada: Útil					
Total uso:	1.053,00 m²	Planta baja:	985,00 m²	Plantas infer.:	No disp. Plantas super.: 68,00 m²
Garaje:	No disp.	Otras edific.:	No disp.	Parcela:	1.484,00 m² Parcela libre: No disp.
Altura libre: 5,00 m.		Luz de crujía: No disp.			
Calidad del entorno:	Media	Identificabilidad / Visualización:		Media	Accesibilidad: Buena
Calidad de ubicación:	Media	Nivel equipamiento y servicios:		Medio	Accesibilidad a la parcela: Medio
Calidad infraestructura:	Medio	Polivalencia de actividad industrial:		Medio	
Tipificación ubicación industrial: Polígono industrial					
Nº plantas del edificio:	1	Nivel infraestructuras parcela:		Medio	Calidad edificio: Medio Baja
Polivalencia:	Media	Nº de plantas del uso industrial:		1	Divisibilidad: Sí
Configuración irregular:	No Tiene	Calidad de las instalaciones:		Media	Calidad de la nave: Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad(fecha aprox.): 1990			Estado conservación: Malo		
Nivel última reforma: Obras de instalación leves			Antigüedad última reforma: 12 años		
Fuente:	API		Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

Observaciones a los testigos:

se aportan testigos del entorno

Características de la Oferta y Demanda:

La carencia de suelo finalista arrastrada durante años ha provocado un cuello de botella en el mercado y una disminución drástica del stock. Si bien esta tendencia es generalizada en toda España, en Madrid el parque disponible se absorbe a mayor velocidad que en otras provincias.

Berrocales representa otra de las grandes bolsas de suelo del sureste de Madrid. Se prevé que el sector Los Berrocales será primer sector de la Estrategia del Este tras El Cañaveral en ser urbanizado.

Los Berrocales, por tanto, gozará de una identidad e independencia que contribuirán notablemente al reequilibrio de la zona Este. Situado en el Sureste de Madrid junto a la A-3, entre el ensanche de Vallecas y los Ahijones, se configurará como "una de las zonas residenciales más extensas", apuntó el Alcalde. Joaquín Gómez, de la Junta de Compensación, afirmó que "el ámbito de los Berrocales constituye uno de los sectores urbanizables mayores y mejor situados, definidos en el PGOU para absorber la futura expansión urbana de la capital".

Con esta capacidad de suelo finalista resultante de la ordenación urbanística, se pretende que la Estrategia del Sureste tenga peso suficiente para contener el alza de los precios de la vivienda nueva en Madrid. Asimismo, se pretende que al evitar una subida generalizada por falta de oferta, se modere también el coste de la vivienda de segunda mano y de los alquileres.

La ejecución del proyecto de urbanización se lleva a cabo, como en los otros cuatro desarrollos, por la Junta de Compensación bajo la supervisión del Ayuntamiento y se divide en seis etapas que se desarrollarán de forma sucesiva durante los próximos años hasta concluir finalmente en el horizonte del año 2030. Durante todo este tiempo tendrá lugar la progresiva implantación de servicios, así como la construcción de edificaciones.

El desarrollo incluirá 640.000 m2 de parque industrial, 235.000 m2 de oficinas, 220.000 m2 de usos terciarios y otros 855.000 m2 de espacios libres y verdes, en una clara apuesta por el maridaje entre el uso público y privado, con presencia de colegios, hospitales o polideportivos, sumándose a esto un área dedicada a negocios.

Sobre Berrocales se construirán 22.285 viviendas. En concreto, 11.050 serán de régimen libre. Está prevista la edificación de 6.994 de Precio Tasado y otras 4.241 Viviendas de Protección Oficial. Es decir, algo más del 50% del parque tendrá algún tipo de protección.

El Ayuntamiento de Madrid y otras administraciones son los mayores propietarios de suelo de Los Berrocales, con la posibilidad de construir hasta 5.112 viviendas.

Los Berrocales contará con una extensión de zonas verdes de más de dos millones de m2. De esta suma, casi 900.000 m2 corresponderán al parque forestal, uno de los pulmones verdes del sureste de Madrid.

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

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

USO	SUPERFICIE ADOPTADA (m²)
TERRENO	6.698,00 m²
TOTAL	6.698,00

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

Método Residual

(*) Ver definiciones en anexo al final del Informe

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

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

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

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

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

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

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

Se valoran las parcelas resultantes del Sector UZPp. 02.04 'DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES, de la ETAPA I de urbanización ;

RESULTANTES;

2) TIPOLOGÍA INDUSTRIAL Parque Industrial (PTI)

Para obtener el valor del suelo por el método residual dinámico se plantea una Edificación de uso industrial en altura acogida a la Ordenanza PI grado 2 Uso cualificado principal: Parque Industrial (PI) en coexistencia con el Terciario oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad e implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

Se plantea edificio de 4 plantas en altura (el plan parcial define 5 plantas como máximo, y altura máxima 24 m), planta baja destinada a uso industrial de altura máx. 12 m, y 3 plantas de oficinas de altura 3,90 m, pudiendo estar la planta 1ª de oficinas vinculada total o parcialmente al uso industrial inferior.

En la fase 01 del MRD:

Carga urbanística pendiente: 618.442,01€

Plazos urbanización: 1-23 meses

En planta baja se destina a uso industrial de 2.009,00m²e y tres plantas superiores a oficinas 3.013,77m²c, total 5.022,77m²e

Una plaza de garaje por cada 100m²eSR que se ubican en superficie (16 plazas).

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

FASE 1 / 1

PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Usos	Superficie construible
Uso industrial aislada Pl. 8.4	2.009,00 m ²
Oficinas Pl. 8.4	3.013,77 m ²

GESTIÓN URBANÍSTICA Y URBANIZACIÓN

Obras de infraestructura	NO Terminadas
Coste Pendiente de la Gestión Urbanística	0,00 Euros
Coste Pendiente de las Obras de Infraestructuras	618.442,01 Euros

	Comienzo:	Fin:
Plazos de la Gestión Urbanística (a contar desde origen)	1 meses	23 meses
Plazos de las Obras de Infraestructura (a contar desde origen)	1 meses	23 meses

CONSTRUCCIÓN

Coste de Construcción ⁽¹⁾	
Uso industrial aislada Pl. 8.4	375,00 Euros/m ²
Oficinas Pl. 8.4	708,33 Euros/m ²
Porcentaje de Otros Gastos necesarios sobre el Coste de Construcción.⁽²⁾ (35% Proyecto, 30% Licencia, 35% Resto)	16,00 %

DESARROLLO

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde origen)	10 meses
Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde origen)	11 meses
Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde origen)	12 meses
Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra)	13 meses
Pago de las certificaciones mensuales:	A 90 días

VENTA

Valor Unitario de Venta ⁽³⁾

Uso industrial aislada Pl. 8.4	925,29 Euros/m ²
Oficinas Pl. 8.4	1.324,25 Euros/m ²

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

Uso industrial aislada Pl. 8.4	100,00 %
Oficinas Pl. 8.4	100,00 %

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

Uso industrial aislada Pl. 8.4	40,00 %
Oficinas Pl. 8.4	40,00 %

FINANCIACIÓN

Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual	5,75 %
---	--------

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

Uso industrial aislada Pl. 8.4	36,00 %
Oficinas Pl. 8.4	36,00 %

COMERCIALIZACIÓN

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

Uso industrial aislada Pl. 8.4	12 meses
Oficinas Pl. 8.4	12 meses

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

Uso industrial aislada Pl. 8.4	0 meses
Oficinas Pl. 8.4	0 meses

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Tipo o Tasa de Actualización Anual en ctes, con financiación ⁽⁴⁾	18,26 %
---	---------

RESULTADO GLOBAL DEL TERRENO

Rentabilidad Anual en Constantes, Sin Financiación	12,97
TIPO o TASA DE ACTUALIZACIÓN GLOBAL EN CONSTANTES, SIN FINANCIACIÓN ⁽⁴⁾	

Rentabilidad Anual en Constantes, Con Financiación	18,26
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	26.888,78	0,00	0,00	0,00	26.888,78	-26.888,78	-26.515,59
2	0,00	0,00	0,00	26.888,78	0,00	0,00	0,00	26.888,78	-26.888,78	-26.147,58
3	0,00	0,00	0,00	26.888,78	0,00	0,00	0,00	26.888,78	-26.888,78	-25.784,68
4	0,00	0,00	0,00	26.888,78	0,00	0,00	0,00	26.888,78	-26.888,78	-25.426,81
5	0,00	0,00	0,00	26.888,78	0,00	0,00	0,00	26.888,78	-26.888,78	-25.073,91
6	0,00	0,00	0,00	26.888,78	0,00	0,00	0,00	26.888,78	-26.888,78	-24.725,91
7	0,00	0,00	0,00	26.888,78	0,00	0,00	0,00	26.888,78	-26.888,78	-24.382,73
8	0,00	0,00	0,00	26.888,78	0,00	0,00	0,00	26.888,78	-26.888,78	-24.044,32
9	0,00	0,00	0,00	26.888,78	0,00	0,00	0,00	26.888,78	-26.888,78	-23.710,61
10	0,00	0,00	0,00	26.888,78	161.734,65	0,00	0,00	188.623,43	-188.623,43	-164.020,23
11	0,00	0,00	0,00	26.888,78	138.629,70	0,00	0,00	165.518,48	-165.518,48	-141.931,38
12	167.139,79	0,00	167.139,79	26.888,78	0,00	0,00	0,00	26.888,78	140.251,00	118.595,47
13	167.139,79	150.425,81	317.565,59	26.888,78	0,00	0,00	0,00	26.888,78	290.676,81	242.383,30
14	167.139,79	150.425,81	317.565,59	26.888,78	0,00	0,00	720,79	27.609,57	289.956,02	238.426,55
15	167.139,79	150.425,81	317.565,59	26.888,78	0,00	0,00	1.441,58	28.330,36	289.235,23	234.532,94
16	167.139,79	150.425,81	317.565,59	26.888,78	0,00	206.294,19	2.162,37	235.345,35	82.220,25	65.744,83
17	167.139,79	150.425,81	317.565,59	26.888,78	0,00	206.294,19	2.883,16	236.066,14	81.499,46	64.264,00
18	167.139,79	150.425,81	317.565,59	26.888,78	0,00	206.294,19	3.603,95	236.786,93	80.778,67	62.811,60
19	167.139,79	150.425,81	317.565,59	26.888,78	0,00	206.294,19	4.324,74	237.507,72	80.057,88	61.387,14
20	167.139,79	150.425,81	317.565,59	26.888,78	0,00	206.294,19	5.045,53	238.228,51	79.337,09	59.990,13
21	167.139,79	150.425,81	317.565,59	26.888,78	0,00	206.294,19	5.766,32	238.949,30	78.616,30	58.620,07
22	167.139,79	150.425,81	317.565,59	26.888,78	0,00	206.294,19	6.487,11	239.670,09	77.895,51	57.276,48
23	167.139,79	150.425,81	317.565,59	26.888,78	0,00	206.294,19	7.207,90	240.390,88	77.174,72	55.958,89
24	167.139,79	150.425,81	317.565,59	0,00	0,00	206.294,19	7.928,69	214.222,89	103.342,71	73.893,13
25	167.139,79	150.425,81	317.565,59	0,00	161.734,65	206.294,19	8.649,48	376.678,32	-59.112,73	-41.680,74
26	1.403.974,21	150.425,81	1.554.400,02	0,00	0,00	206.294,19	9.370,27	215.664,47	1.338.735,55	930.849,35
27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	206.294,19	0,00	206.294,19	-206.294,19	-141.449,62
28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	206.294,19	0,00	206.294,19	-206.294,19	-139.486,43
29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	206.294,19	0,00	206.294,19	-206.294,19	-137.550,49
Total	3.743.931,22	2.105.961,31	5.849.892,53	618.442,01	462.098,99	2.888.118,70	65.591,92	4.034.251,62	1.815.640,91	1.332.802,85

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)	18,26	1.332.802,85 €
VALOR TOTAL DEL TERRENO calculado por el MRD	18,26	1.332.802,85 €
(Teniendo en cuenta, en su caso, los gastos de urbanización y gestión pendientes)		

NIVEL: 1

Aprovechamiento Urbanístico:

5.022,77 m²

Aprovechamiento Susceptible de Apropiación

5.022,77 m²

Precios referidos a:

Terreno

Valor Unitario de Mercado:	198,99 Euros/m²
(Teniendo en cuenta que no se han producido los gastos de urbanización pendientes)	
Valor Unitario de Tasación	198,99 Euros/m²
Valor de Tasación	1.332.802,85 Euros

VALORES Y COSTES CALCULADOS:	
Valor Residual	1.332.802,85 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 **Oficinas** y **Uso industrial aislada**, el dato del coste de la edificación para un inmueble de características similares al analizado, se ha obtenido a partir del Módulo MBC del RD 1020/93 aplicable al municipio de 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
Oficinas	MBC-1 950	3 OFICINAS	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	5	0,85

USO	GASTOS QUE INCLUYE EL MBC %	AÑO CSCI(*)/ PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. C.CONSTRUCCIÓN (Mº FOMENTO)	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)
Oficinas	14,00	2024	1,0000	708,33

USO	MÓDULO MBC (PONENCIA DE VALORES) UNITARIO (m²)	COEF. USO	COEF. CLASE	COEF. MODALIDAD	CATEGORÍA	COEF. N20
Uso industrial aislada	MBC-1 950	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACION EN UNA PLANTA	6	0,45

USO	GASTOS QUE INCLUYE EL MBC %	AÑO CSCI(*)/ PONENCIA VALORES	ÍNDICE ACT. C.CONSTRUCCIÓN (Mº FOMENTO)	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²)
Uso industrial aislada	14,00	2024	1,0000	375,00

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

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

USO	GASTOS NECESARIOS (% sobre Coste Contrata)	FASE
Uso industrial aislada Pl. 8.4	16,00 %	1
Oficinas Pl. 8.4	16,00 %	1

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

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

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

USO	Método para el valor unitario
Uso industrial aislada	Comparación
Oficinas	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 regrediendo.

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:

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

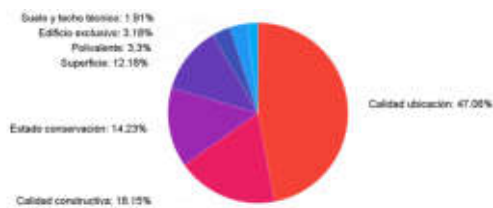
De esta forma, el valor puede expresarse también como producto de una constante (intercepto) multiplicada por cada una de las variables que se han considerado.

Como resultado del mismo se obtiene:

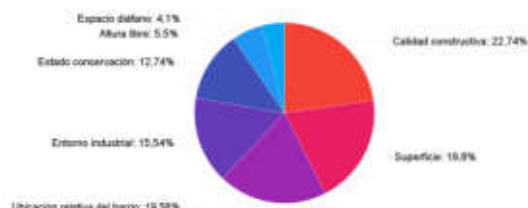
- La división territorial en agrupaciones geográficas en las que el comportamiento de las variables en la formación del valor de mercado es similar.

- 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:



OFICINA



NAVE

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 14/10/2025 a las 09:51 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa, S.A. para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 2AL3MRNRG



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 -13900/25-
Rf: IVIM * 0000 SERVICIOS CENTRALES
Fecha: 25-09-2025
Ref.Tasador: MLN (28799 -)

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO OFICINA

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Edificio exclusivo	Calidad Ubicación	Polivalente	Calidad constructiva	Estado conservación	Suelo y techo técnico	Superficie
UZPp BERROCALES, resultante Pl.8.4 (ETAPA I)					No	Media	Sí	Media	En proyecto	Sí	401,84
1	LUIS I	65	28031	MADRID	Sí	Media	Sí	Media	Medio	Sí	265,00
2	ALBUFERA	323	28031	MADRID	Sí	Media	Sí	Media	Bueno	Sí	394,00
3	CASAS DE MIRAVETE	22	28031	MADRID	Sí	Media	Sí	Media	Bueno	Sí	206,00
4	CASAS DE MIRAVETE	24	28031	MADRID	Sí	Media	Sí	Media	Medio	Sí	307,00
5	CASAS DE MIRAVETE	22	28031	MADRID	Sí	Media	Sí	Media	Bueno	Sí	332,00
6	CASAS DE MIRAVETE	22	28031	MADRID	Sí	Media	Sí	Media	Bueno	Sí	151,00

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO OFICINA

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Edificio exclusivo	Calidad Ubicación	Polivalente	Calidad constructiva	Estado conservación	Suelo y techo técnico	Superficie
1	LUIS I	65	28031	MADRID	0,972	1,000	1,000	1,000	1,066	1,000	0,983
2	ALBUFERA	323	28031	MADRID	0,972	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,999
3	CASAS DE MIRAVETE	22	28031	MADRID	0,972	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,975
4	CASAS DE MIRAVETE	24	28031	MADRID	0,972	1,000	1,000	1,000	1,066	1,000	0,988
5	CASAS DE MIRAVETE	22	28031	MADRID	0,972	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,991
6	CASAS DE MIRAVETE	22	28031	MADRID	0,972	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,955



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 14/10/2025 a las 09:51 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 2AL3MRNRG



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 -13900/25-
Rf: IVIM * 0000 SERVICIOS CENTRALES
Fecha: 25-09-2025
Ref.Tasador: MLN (28799 -)

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO OFICINA

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Sup. ponderada (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
1	LUIS I	65	28031	OEO	09-09-2025	ÚTIL	265,00	479.000,00	2,00	5,00	445.470,00	0,00	1.681,02	1,019	1.712,96
2	ALBUFERA	323	28031	OEO	08-09-2025	ÚTIL	394,00	850.000,00	2,00	5,00	790.500,00	0,00	2.006,35	0,971	1.948,17
3	CASAS DE MIRAVETE	22	28031	OEO	25-08-2025	ÚTIL	206,00	439.000,00	2,00	5,00	408.270,00	0,00	1.981,89	0,948	1.878,83
4	CASAS DE MIRAVETE	24	28031	OEO	24-08-2025	ÚTIL	307,00	469.000,00	2,00	5,00	436.170,00	0,00	1.420,75	1,024	1.454,85
5	CASAS DE MIRAVETE	22	28031	OEO	24-08-2025	ÚTIL	332,00	415.000,00	2,00	5,00	385.950,00	0,00	1.162,50	0,963	1.119,49
6	CASAS DE MIRAVETE	22	28031	OEO	18-08-2025	ÚTIL	151,00	318.000,00	2,00	5,00	295.740,00	0,00	1.958,54	0,928	1.817,53
VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN														1.655,31	

OEO: Oficina, parte de un edificio de oficinas

ÚTIL: Superficie útil

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO NAVE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Entorno industrial	Ubicación relativa del barrio	Calidad constructiva	Estado conservación	Espacio diáfano	Altura libre	Superficie
UZPp BERROCALES, resultante Pl.8.4 (ETAPA I)			28051	Madrid	Ciudad	Nivel medio	Media	En proyecto	Si	5,50	913,18
1	LUIS I	55	28031	MADRID	Polígono industrial	Nivel medio	Media	Medio	Si	5,00	645,00
2	M-824 (VICALVARO-COSLADA)	68	28032	MADRID	Polígono industrial	Nivel medio	Media	Medio	Si	6,00	1.590,00
3	TROLE	14	28031	MADRID	Polígono industrial	Nivel medio	Media	Malo	Si	5,00	1.053,00
4	LA ARTESANIA	17	28823	COSLADA	Polígono industrial	Nivel medio	Media	Bueno	Si	5,00	1.356,00
5	COLUMBA	13	28052	MADRID	Polígono industrial	Nivel medio	Alta	En proyecto	Si	6,00	595,00
6	LUIS I	71	28031	MADRID	Polígono industrial	Nivel medio	Media	Medio	Si	5,00	1.008,00
7	LUIS I	71	28031	MADRID	Polígono industrial	Nivel medio	Media	Bueno	Si	6,00	716,00

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO NAVE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Entorno industrial	Ubicación relativa del barrio	Calidad constructiva	Estado conservación	Espacio diáfano	Altura libre	Superficie
1	LUIS I	55	28031	MADRID	0,977	1,000	1,000	1,131	1,000	1,000	0,976
2	M-824 (VICALVARO-COSLADA)	68	28032	MADRID	0,977	1,000	1,000	1,131	1,000	1,000	1,034

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 14/10/2025 a las 09:51 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa, S.A. para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 2AL3MRNRG



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 -13900/25-
Rf: IVIM * 0000 SERVICIOS CENTRALES
Fecha: 25-09-2025
Ref.Tasador: MLN (28799 -)

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Entorno industrial	Ubicación relativa del barrio	Calidad constructiva	Estado conservación	Espacio diáfano	Altura libre	Superficie
3	TROLE	14	28031	MADRID	0,977	1,000	1,000	1,131	1,000	1,000	1,013
4	LA ARTESANIA	17	28823	COSLADA	0,977	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,029
5	COLUMBA	13	28052	MADRID	0,977	1,000	0,861	1,000	1,000	1,000	0,973
6	LUIS I	71	28031	MADRID	0,977	1,000	1,000	1,131	1,000	1,000	1,008
7	LUIS I	71	28031	MADRID	0,977	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,983

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO NAVE

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Sup. ponderada (m²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m²)
1	LUIS I	55	28031	NAD	21-09-2025	ÚTIL	645,00	770.000,00	3,00	7,00	693.000,00	0,00	1.074,42	1,078	1.158,22
2	M-824 (VICALVARO-COSLADA)	68	28032	NAI	02-09-2025	ÚTIL	1.590,00	1.800.000,00	3,00	5,00	1.656.000,00	0,00	1.041,51	1,143	1.190,45
3	TROLE	14	28031	NAD	01-09-2025	ÚTIL	1.053,00	1.100.000,00	3,00	7,00	990.000,00	0,00	940,17	1,119	1.052,05
4	LA ARTESANIA	17	28823	NAD	01-09-2025	ÚTIL	1.356,00	1.475.000,00	2,00	5,00	1.371.750,00	0,00	1.011,62	1,005	1.016,68
5	COLUMBA	13	28052	NAD	01-09-2025	ÚTIL	595,00	781.673,00	0,00	3,00	758.222,81	0,00	1.274,32	0,818	1.042,39
6	LUIS I	71	28031	NAD	01-09-2025	ÚTIL	1.008,00	815.000,00	2,00	5,00	757.950,00	0,00	751,93	1,114	837,65
7	LUIS I	71	28031	NAI	26-01-2025	ÚTIL	716,00	649.500,00	0,00	5,00	617.025,00	0,00	861,77	0,960	827,30
VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN															1.017,82

NAD: Nave industrial, adosada o entre medianerías

ÚTIL: Superficie útil

NAI: Nave industrial, aislada



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 2,27% y del 5,15% 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, tras aplicar a cada uno de los comparables, según tipología y uso, los porcentajes habituales para el mercado local en el que se ubica el inmueble valorado.

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

USO	Valor homogeneizado de venta
Uso industrial aislada	925,29
Oficinas	1.324,25

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

USO	Método para valor unitario	Valor unitario medio venta €/m²
Uso industrial aislada	Comparación	925,29
Oficinas	Comparación	1.324,25

RESUMEN DE VALORES UNITARIOS DE VENTA DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

USO	Método para Valor Unitario	Valor Unitario de Mercado €/m²	Máximo Legal €/m²	Valor Unitario Venta €/m²
Uso industrial aislada	Comparación	925,29		925,29
Oficinas	Comparación	1.324,25		1.324,25

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

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

Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación	FASE 1			GLOBAL
	%Min	%Adopt	%Max	%Pond
Uso industrial aislada	14,00		17,00	
Oficinas	10,50		12,75	
Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación Ponderada (P)	11,60	12,68	14,09	12,68

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)	2,54	2,67	2,79
IPC medio (%)	1,80	2,10	2,40

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

Tipo de Crédito Nominal Anual	FASE 1	GLOBAL
	%Adopt	%Adopt
Uso industrial aislada	5,75 %	
Oficinas	5,75 %	
Tipo de Crédito Nominal Anual Global	5,75 %	5,75

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
Uso industrial aislada	36,00	
Oficinas	36,00	
Porcentaje de Financiación Global Ponderado	36,00	36,00

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

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

	FASE 1	GLOBAL
	%Adopt	%Adopt
Prima de Riesgo Nominal Anual Sin Financiación (P)	12,68	12,68
Tipo Libre de Riesgo (d) Rentabilidad nominal anual DEUDA PÚBLICA media	2,67	2,67
Tipo Nominal Sin Financiación (Tsf_n) (Tsf _n = P+d) Rentabilidad Nominal Sin Financiación	15,35	15,35
IPC (medio)	2,10	2,10
Tipo en Constantes, Sin Financiación (Tsfc) $Tsfc = ((1+Tsf_n/100)/((1+IPC/100)-1))*100$ Rentabilidad en Constantes, Sin Financiación	12,97	12,97
Tipo de Crédito Hipotecario Nominal anual (i)	5,75	5,75
% Financiación Ponderado (f)	36,00	36,00
Tipo Nominal, Con Financiación (Tcfn) $Tcfn = Tsfn + (f/100-f)*(Tsfn-i)$ Rentabilidad Nominal Con Financiación	20,74	20,74
Tipo en Constantes, Con Financiación (Tcfc) $Tcfc = ((1+(Tcfn/100))/((1+IPC/100)-1))*100$ Rentabilidad Anual en Constantes Con Financiación	18,26	18,26

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

1.332.802,85 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

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

ADVERTENCIAS:

La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.
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.
Existen discrepancias entre la descripción catastral y la realidad física actual del inmueble, se aconseja proceder a su rectificación.

tinsa
by Accumin

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

(Firma de Manuel López Nieto)

Fdo.: MANUEL LOPEZ NIETO

ARQUITECTO

(Firma de Jose Antonio Hernández Calvín)

Fdo.: Jose Antonio Hernández Calvín

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

Este informe consta de 29 páginas numeradas de la 1 a la 29

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.			
Ver Observaciones	Tasador:	MANUEL LOPEZ NIETO	
	Titulación:	ARQUITECTO	
	Fecha Visita al inmueble:	15-09-2025	
	Fecha Emisión del informe:	25-09-2025	Fecha de caducidad del informe 24-09-2026

12.- OBSERVACIONES

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el asesoramiento de valor de las parcelas resultantes destinadas a Vivienda Libre (VL) indicadas dentro del sector UZPp 2.04 Los Berrocales, en las hipótesis del mismo.

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

El sector UZPp 2.04 Desarrollo del Este-Los Berrocales es suelo Urbanizable Programado Pormenorizado, de acuerdo con la Resolución de 1 de agosto de 2013, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace público el Acuerdo de 1 de agosto de 2013, del Consejo de Gobierno. Se encuentra aprobada definitivamente la Ordenación Pormenorizada, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. El Proyecto de Reparcelación se encuentra aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno el 29 de diciembre de 2022

Con fecha 04 de mayo de 2023, la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid, aprobó definitivamente la adaptación del Proyecto de Urbanización a su ejecución por etapas. Para que os terrenos adquirieran la condición de solar, quedaría terminar de ejecutar las obras de infraestructuras e inscrito en el Registro de la propiedad.

PLAN DE ETAPAS DE LOS BERROCALES:

Para su desarrollo y ejecución, el desarrollo de sector Los Berrocales se ha fraccionado en seis etapas. Las 1, 2, 3 y 6 son de uso residencial, y las 4 y 5 corresponden a uso industrial en su totalidad. Las primeras en ejecutarse serán las fases 1y 3, que se apoyan en la ciudad ya consolidada por su proximidad al Ensanche de Vallecas y Santa Eugenia, siendo fácilmente accesibles desde la autovía A-3.

La etapa 1 cuenta con suelo para unas 4.505 viviendas, de las que 2.337 son Viviendas Libres y el resto, protegidas. Dicha fase está muy avanzada en su urbanización y existe simultaneidad de licencias con las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Madrid y actualmente se está concluyendo la plantación del arbolado del ámbito

CARGAS URBANÍSTICAS:

A los efectos del cálculo residual dinámico se ha considerado la carga urbanística pendiente que figura en el Informe de saldos emitidos por la Junta de Compensación de fecha 15/09/2025 para cada una de las fincas

PARCELAS RESULTANTES VALORADAS

* PI.8.4. con una superficie de suelo 6.697,5618m²s y

USO CUALIFICADO PRINCIPAL: Industrial Parque Industrial (PI) 5.022,7696m²edificables

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: José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid. Teléfono: 913727500. 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 interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio.

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.

En concreto, no se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores.

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 UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



General



General



General



General

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Municipio

PLANO DE SITUACIÓN

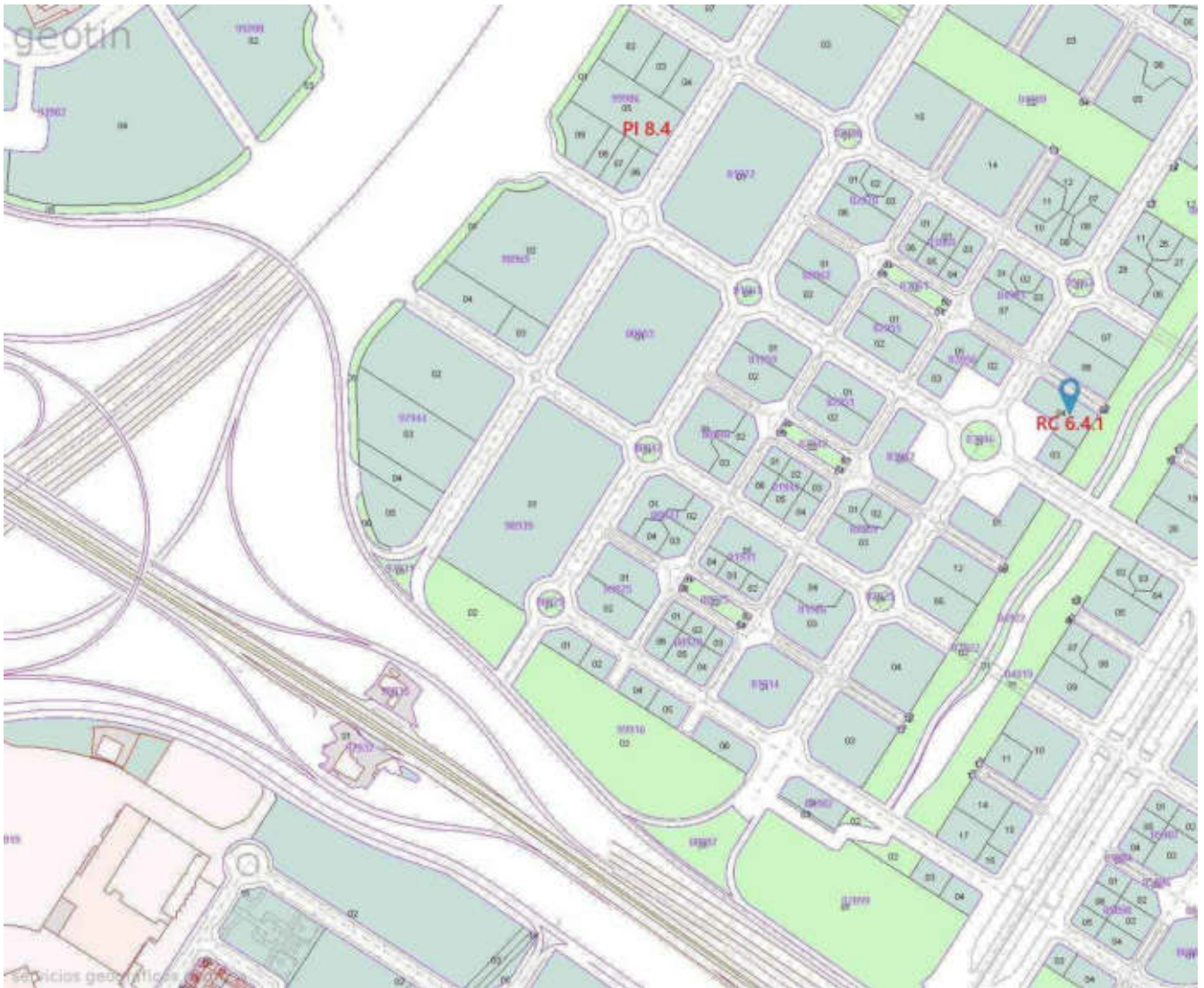
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

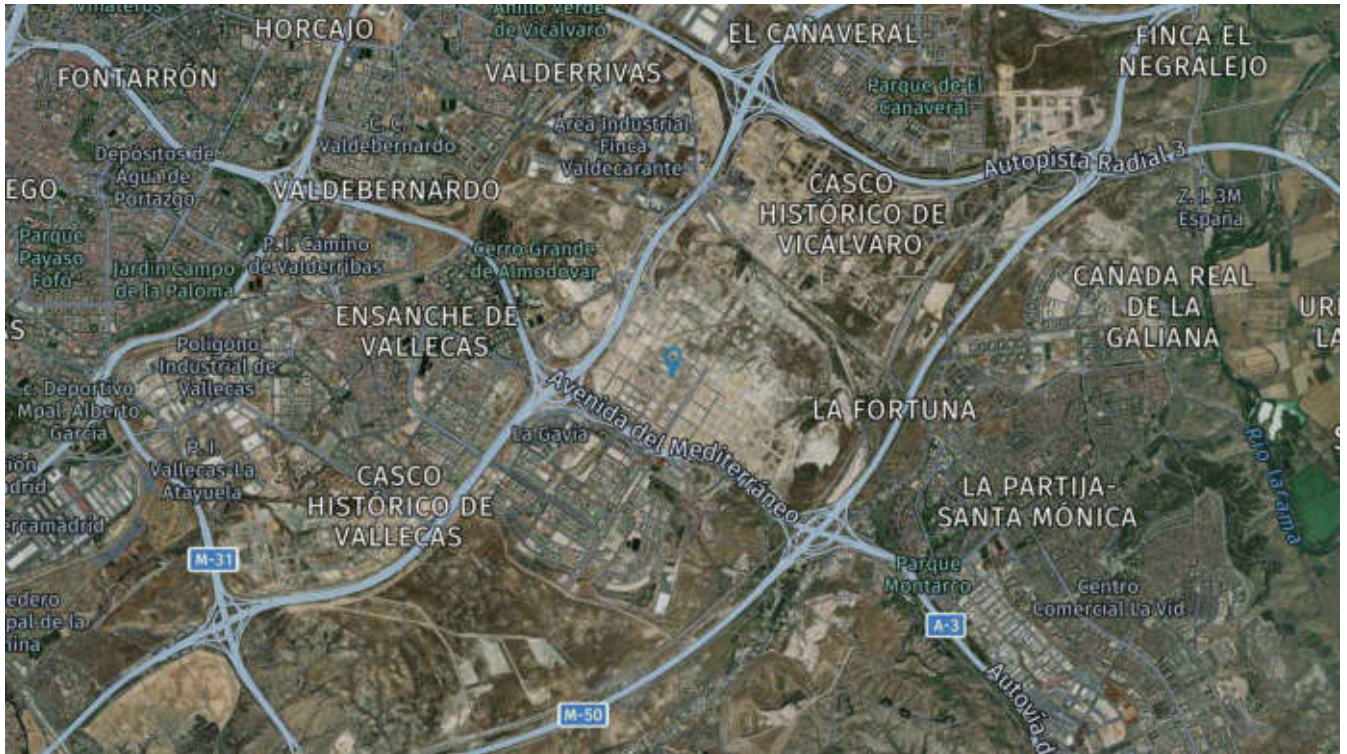
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

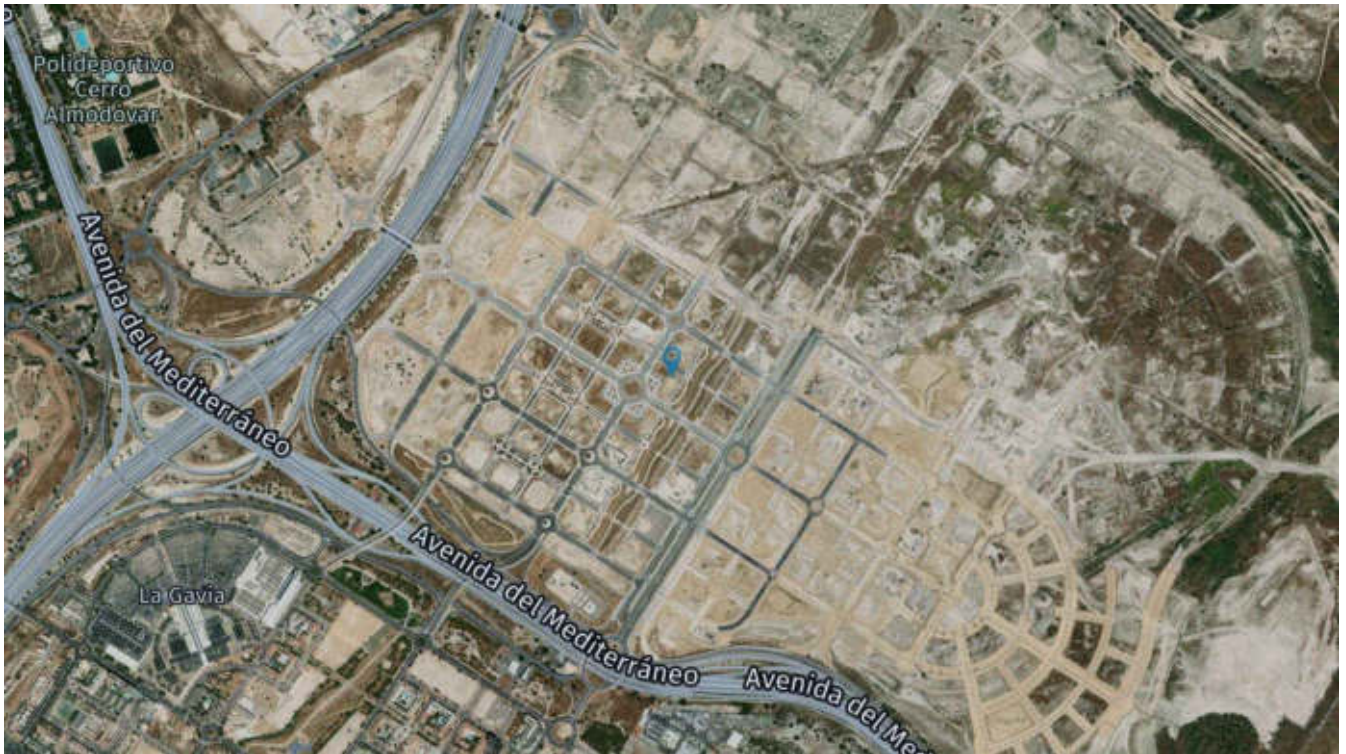
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Detalle

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante Pl.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Detalle

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA BELEN MERINO ESPINAR

Registrador de la Propiedad de MADRID 39
Alcalá, 540 - Edif. A - planta 1ª - MADRID
tlfno: 0034 91 1774839

correspondiente a la solicitud formulada por

IVIMA

con DNI/CIF: Q2840001H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad



Identificador de la solicitud: F56UT13F8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212500156871318
Huella: bbc382e8-d8de4ed5-8a55ef74-d79589cd-b2153b7f-a6903c6e-c705f9dd-b267bd73

Nota simple registral



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID Nº 39

C/ Alcalá 540, Ed. A Planta 1ª. Madrid 28027

Tel: 911774839 / Fax: 910282428

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

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

Fecha: 18/07/2025

FINCA 30984 DE SEC. 12ª MADRID-VALLECAS

C.R.U.: 28145001153099

DATOS DE LA FINCA

URBANA: PARCELA: PI.8.4. Solar en término municipal de Madrid, en el Sector UZPp. 02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES", de forma rectangular, con una superficie de seis mil seiscientos noventa y siete metros con cinco mil seiscientos dieciocho centímetros cuadrados, que linda: al norte en línea recta, con parcelas PI.8.1, PI.8.2 y PI.8.3, al este en línea recta, con parcela V.R-8 destinada a vía pública, al sur en línea recta, con parcelas PI.8.5, PI.8.6, PI.8.7 y PI.8.8, al oeste en línea recta, con parcela LE-5(25) destinada a zonas verdes. CONDICIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS: SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS: 6.697,5618. MANZANA: PI.8. USO CUALIFICADO PRINCIPAL: Industrial Parque Industrial (PI): Metros cuadrados edificables: 5.022,7696; Unidades de Aprovechamiento: 4.018,2157. TOTAL: Metros cuadrados edificables: 5.022,7696; Unidades de Aprovechamiento: 4.018,2157. Forma parte de la ETAPA: I.

Referencia Catastral: NO CONSTA

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.

TITULARES

AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID con C.I.F. Q840001F, titular del pleno dominio de la totalidad (100%) de esta finca, por título de reparcelación, al tomo 2.002, libro 536, folio 219, inscripción 1ª.

CARGAS DE LA FINCA

<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: 9212500156871318
Huella: bbc382e8-d8de4ed5-8a55ef74-d79589cd-b2153b7f-a6903c6e-c705f9dd-b267bd73

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Queda AFECTA durante el plazo de 5 años contados desde el día dos de abril del año dos mil veinticuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el IMPUESTO, según nota al margen de la inscripción 1ª.

SERVIDUMBRE AERONAUTICA: Esta finca se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas y/o Madrid-Cuatro Vientos, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres. Inscripción 1ª de fecha dos de abril del año dos mil veinticuatro.

AFECCION URBANISTICA sujeta a las previsiones del CONVENIO URBANISTICO para la Gestión del Suelo Urbanizable Sectorizado pormenorizado UZPp 2.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales" suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación UZP 2.04 Desarrollo del Este Los Berrocales con fecha 25 de enero de 2019, ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en sesión celebrada el 27 de marzo de 2019 y depositado con el número 164 en el Registro de Convenio Urbanísticos del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible. Inscripción 1ª de fecha dos de abril del año dos mil veinticuatro.

GASTOS DE URBANIZACIÓN: Conforme al artículo 19 del RDL 1093/97, la finca de este número queda afecta al pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto de reparación del Sector UZP 2.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", atribuyéndole una cuota de participación de 0,17474859%, que sobre el saldo de la cuenta de liquidación provisional, asciende a la cantidad de 1.289.631,22 euros. Inscripción 1ª de fecha dos de abril del año dos mil veinticuatro.

Documentos Pendientes de Despacho

No hay documentos pendientes de despacho

OBSERVACIONES

La presente información registral se expide de los datos que constan en el archivo de este Registro. La existencia de limitaciones o medidas de apoyo a la capacidad de los titulares registrales, viene publicada en el Registro Público concursal y/o en el Registro civil competente.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

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 en su caso la práctica de notificaciones asociadas y facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una

<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: 9212500156871318
Huella: bbc382e8-d8de4ed5-8a55ef74-d79589cd-b2153b7f-a6903c6e-c705f9dd-b267bd73

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



INFORMACIÓN REGISTRAL

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.

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

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.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

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.

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.



<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: 9212500156871318
Huella: bbc382e8-d8de4ed5-8a55ef74-d79589cd-b2153b7f-a6903c6e-c705f9dd-b267bd73

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

Código Seguro de Verificación (CSV): 099999935BD825BD762E17F

El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad del documento mediante el acceso al archivo electrónico original del organismo emisor en la siguiente dirección: <https://sede.registradores.org/sede/sede-csv-web/csv>



Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9998605VK4699H0000OZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PROV LOS BERROCALES 60 60 Suelo PARCELA PI.8.4
28031 MADRID [MADRID]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 6.698 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Domingo , 28 de Septiembre de 2025

Ficha catastral (virtual)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9998605VK4699H0000OZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL PROV LOS BERROCALES 60 60 Suelo PARCELA PI.8.4 28031 MADRID [MADRID]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]:	525.168,00 €
Valor catastral suelo:	525.168,00 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID	Q2840001H	100,00% de propiedad	CL BASILICA 23 28020 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.698 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante:752183/16 - COMUNIDAD AUTONOMA MADRID / AGENCIA VIVIENDA SOCIAL
Finalidad: c
Fecha de emisión:17/07/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 348313VE0HBOJAVX (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 17/07/2025



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)




CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 Referencia catastral: 9998605VK4699H0000OZ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 9998606VK4699H0000KZ
 Localización: CL PROV LOS BERROCALES 60 64 PARCELA PI.8.5 MADRID [MADRID]
 Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
DIRECCION GENERAL DEL PATRIMONIO DEL ESTADO-MINISTERIO	S2826002D	CL ALCALA 9 28014 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 9998607VK4699H0000RZ
 Localización: AV PROV LOS BERROCALES 69 13 PARCELA PI.8.6 MADRID [MADRID]
 Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CANAL DE ISABEL II COMUNIDAD DE MADRID	Q2817017C	CL SANTA ENGRACIA 125 28003 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 9998608VK4699H0000DZ
 Localización: AV PROV LOS BERROCALES 69 7 PARCELA PI.8.7 MADRID [MADRID]
 Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE MADRID	S780001E	CL MANUEL CORTINA 2 28010 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 9998609VK4699H0000XZ
 Localización: AV PROV LOS BERROCALES 69 1 PARCELA PI.8.8 MADRID [MADRID]
 Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CEPA BUSINESS SL	B13655584	AV CONCHA ESPINA 8 Pt:1 Pt:DCH 28036 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 9998601VK4699H0000LZ
 Localización: AV PROV LOS BERROCALES 69 1[Z] PARCELA LE-5[25] MADRID [MADRID]
 Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE MADRID	P2807900B	CL MONTALBAN 1 28014 MADRID [MADRID]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 348313VE0HBOJ9VX (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/07/2025



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 Referencia catastral: 9998605VK4699H0000OZ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 9998604VK4699H0000MZ
 Localización: AV PROV LOS BERROCALES 67 12 PARCELA PI.8.3
 MADRID [MADRID]
 Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
URBANIZACIONES BURGALASAS SL	B09341751	CL AZORIN 4 BI:4 PI:BJ 09005 BURGOS [Burgos] [BURGOS]



Referencia catastral: 9998603VK4699H0000FZ
 Localización: AV PROV LOS BERROCALES 67 8 PARCELA PI.8.2
 MADRID [MADRID]
 Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ATALAYA DESARROLLOS URBANISTICOS II 2024 S.L.	B70617600	CL VELAZQUEZ 123 PI:06 28006 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 9998602VK4699H0000TZ
 Localización: AV PROV LOS BERROCALES 67 2 PARCELA PI.8.1
 MADRID [MADRID]
 Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ADIF-ALTA VELOCIDAD	Q2802152E	CL SOR ANGELA DE LA CRUZ 3 28020 MADRID [MADRID]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 348313VE0HBQJ5VX (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 17/07/2025



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



PROYECTO DE REPARCELACIÓN
 UZPp 02.04 "DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES"
PARCELAS RESULTANTES

PARCELA
PI.8.4
ETAPA I

I. DESCRIPCIÓN

Solar en término municipal de Madrid, en el Sector UZPp. 02.04 'DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES', de forma rectangular, con una superficie de seis mil seiscientos noventa y siete metros con cinco mil seiscientos dieciocho centímetros cuadrados, que linda: al norte en línea recta, con parcelas PI.8.1, PI.8.2 y PI.8.3, al este en línea recta, con parcela V.R-8 destinada a vía pública, al sur en línea recta, con parcelas PI.8.5, PI.8.6, PI.8.7 y PI.8.8, al oeste en línea recta, con parcela LE-5(25) destinada a zonas verdes.

II. CONDICIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE (m²): 6.697,5618

MANZANA: PI.8

		Edif m²	UAS
USO CUALIFICADO PRINCIPAL:	Industrial Parque Industrial (PI)	5.022,7696	4.018,2157
TOTAL:		5.022,7696	4.018,2157

III. TITULARIDAD

Titular	Porcentaje
Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid	100

IV. CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN CARGA

CUOTA DE PARTICIPACIÓN: 0,17474859 %

V. AFECCIÓN ECONÓMICA

AFECCIÓN ECONÓMICA: 1.289.631,22 €

VI. FINCA DE PROCEDENCIA

Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en un porcentaje de titularidad del 15,02592717% de la parcela que trae causa del 35,86284168% de la finca nº 062 (Registral nº 347 del Registro nº 8 sobre su cuota de propiedad).

Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en un porcentaje de titularidad del 41,71160306% de la parcela que trae causa del 100% de la finca nº 063 (Registral nº 348 del Registro nº 8 sobre su cuota de propiedad).

Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en un porcentaje de titularidad del 3,05445847% de la parcela que trae causa del 100% de la finca nº 076 (Registral nº 233 del Registro nº 8 sobre su cuota de propiedad).

Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en un porcentaje de titularidad del 39,39035677% de la parcela que trae causa del 100% de la finca nº 102 (Registral nº 5744 del Registro nº 39 sobre su cuota de propiedad).

Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid en un porcentaje de titularidad del 0,81765453% de la parcela que trae causa del 3,45069777% de la finca nº 114 (Registral nº 257 del Registro nº 8 sobre su cuota de propiedad).

VII. CARGAS Y AFECCIONES

VIII. AFECCIÓN URBANÍSTICA

Esta parcela queda sujeta a las previsiones del CONVENIO URBANÍSTICO para la Gestión del Suelo Urbanizable diciembre 2022 parcelas resultantes v0.8

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



PROYECTO DE REPARCELACIÓN
UZPp 02.04 "DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES"
PARCELAS RESULTANTES

PARCELA
PI.8.4
ETAPA I

Sectorizado pormenorizado UZPp 2.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales" suscrito entre el AYUNTAMIENTO DE MADRID y la JUNTA DE COMPENSACIÓN UZP 2.04 DESARROLLO DEL ESTE LOS BERROCALES con fecha 25 de enero de 2019, ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2019 y depositado con el número 164 en el Registro de Convenios Urbanísticos del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

IX. OBSERVACIONES

Esta parcela se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas y/o Madrid-Cuatro Vientos, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres.

Consecuentemente con la información obtenida en el proceso de urbanización del Sector UZPp 02.04 "Desarrollo del este- Los Berrocales", la Junta de Compensación a la que pertenece el (los) adjudicatario (os) de la presente parcela, declara que sobre la misma no se localiza actividad potencialmente contaminante, en los términos del artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y de conformidad al artículo 2 e) del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

X. ETAPA

ETAPA: I

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



PROYECTO DE REPARCELACIÓN
UZPp 02.04 "DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES"
PARCELAS RESULTANTES

PARCELA
PI.8.4
ETAPA I



diciembre 2022

parcelas resultantes v0.8

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



CRISTÓBAL GÁMIZ MATILLA, actuando como Secretario de la Junta de Compensación "UZP 2.04 LOS BERROCALES" y en el ejercicio de sus facultades estatutarias

CERTIFICO:

QUE de los antecedentes obrantes en los archivos de la Secretaría a mi cargo resultan las siguientes circunstancias:

PRIMERO.- Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid es titular de la siguiente parcela resultante que se encuentra afecta al pago de los costes de urbanización en los términos que se indica a continuación:

Parcela	% PROPIEDAD	IMP. ABONADO	CARGA/AFECCIÓN URBANÍSTICA*
PI.8.4	100	618.442,01 €	1.289.631,22 €

SEGUNDO.- Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, se encuentra, a la fecha del presente certificado, al corriente de pago de sus obligaciones económicas con esta Junta de Compensación.

Y para que conste y surta efectos donde y ante quien proceda, expido y firmo la presente certificación solicitada por Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, con el Visto Bueno del Sr. Presidente, en Madrid, a quince de septiembre de dos mil veinticinco.

VºBº
EL PRESIDENTE

D. Pablo A. Santos Tejedor

EL SECRETARIO

D. Cristóbal Gámiz Matilla

* Conforme a la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcación del Sector UZPp 2.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", aprobado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 29 de diciembre de 2022 e inscrito en los Registros de la Propiedad núms. 9, 19, 39 y 44 de Madrid.

Km. 11,250 de A-III Valencia-Madrid • Sector de los Berrocales • 28051 MADRID • Tel.: 91 305 28 68 • juntadecompensacion@losberrocales.es

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)


urbanismo, medio ambiente
y movilidad
MADRID

Ejecución de Planeamiento Urbanización

PU.19.409 UZP. 2.04 Desarrollo del Este-Los Berrocales

Figura	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	Sistema de Actuación	Compensación
Ámbito de Ordenación	UZP.2.04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES		
Distrito	VICÁLVARO		
Gestión	UE.19.301	Iniciativa	Privada
Unidad Tramitadora	INICIATIVA PRIVADA 3		

PROYECTO DE URBANIZACION


Expediente	714/2003/03039	
Presupuesto	782.892.141 €	Plazo de Ejecución (meses) 228
Fecha	Trámite	
29/04/2021	Aprobación Inicial	
04/05/2023	Aprobación Definitiva	

OBRAS DE URBANIZACION

Fecha	Trámite
30/03/2007	Acta de Replanteo
27/07/2023	Acta de Replanteo E.3 F.2
17/11/2023	Ejecución Simultánea E.1
29/11/2023	Acta de Recepción E.1 F.1
22/10/2024	Acta de Replanteo E.1
Expediente Recepción	714/2003/03039

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

 urbanismo, medio ambiente y movilidad MADRID
Ejecución de Planeamiento Urbanización
LOCALIZACIÓN 
Observaciones Las Juntas de Gobierno de 30/03/2006 y 19/10/2006 aprobaron inicial y definitivamente el PU. Presupuesto 670.227.982 euros. Expediente 714/2003/03039. La Junta de Gobierno de 29/04/2021 aprobó inicialmente el proyecto de urbanización del ámbito de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp 02.04 Desarrollo del Este-Los Berrocales (adaptación del proyecto de urbanización del UZP 02.04 Desarrollo del Este-Los Berrocales y su modificado a la revisión del PGOUM de 1985 y modificación del PGOUM de 1997). Presupuesto 758.684.642 euros. La Junta de Gobierno de 04/05/2023 aprobó definitivamente el proyecto de urbanización. Presupuesto 782.892.141 euros. Expediente 714/2003/03039. Acta de Replanteo: 30/03/2007 Recepción: 07/04/2009 - Vías de servicio de M-45 Recepción: 29/07/2009 - Vía perimetral margen izquierdo de A-3 Etapa: E. Fase: F.

Dirección General de Planificación Estratégica

Hoja 2 / 2

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

26469

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOM 1985 Y MODIFICACIÓN DEL PGOM 1997 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS
POR LA LSTJ DE 27/02/2003, CASADA PARCIALMENTE POR LA LSTJ DE 1/07/07

Oficinas en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.

Comercial, categoría de pequeño comercio en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

Recreativo, en categoría ii), en situación de planta inferior a la baja y baja con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Otros servicios terciarios, en situación de inferior a la baja y baja, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10%) de la total edificada.

Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle podrán concentrarse en edificios de uso exclusivo, los usos Comercial y Recreativo, con los porcentajes permitidos.

ii) Dotacional:
En situación de planta inferior a la baja y baja.

CAPITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA PARQUE INDUSTRIAL.(PI)

Artículo 3.8.1. Ámbito y características.

- Es de aplicación sobre las áreas graficas en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA con el código PI.
- A los efectos de aplicación de las condiciones de edificación se distinguen tres grados. Responde a la tipología en edificación abierta.
- Mediante Estudio de Detalle se podrá ordenar la parcela en manzana cerrada o semicerrada en tipología de edificación entre medianerías.
- Su uso cualificado es el industrial en coexistencia con el terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados o en un mismo edificio en proporción libre.

SECCION I. OBRAS.

Artículo 3.8.2. Obras admisibles.
Son obras admisibles las contempladas en los Arts. 1.4.8., 1.4.19 y 1.4.10 de las NNUU del PGOM.

SECCION II. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.8.3. Condiciones de la parcela

- Las parcelas son las definidas en el plano de ALINEACIONES Y RASANTES OP.04.

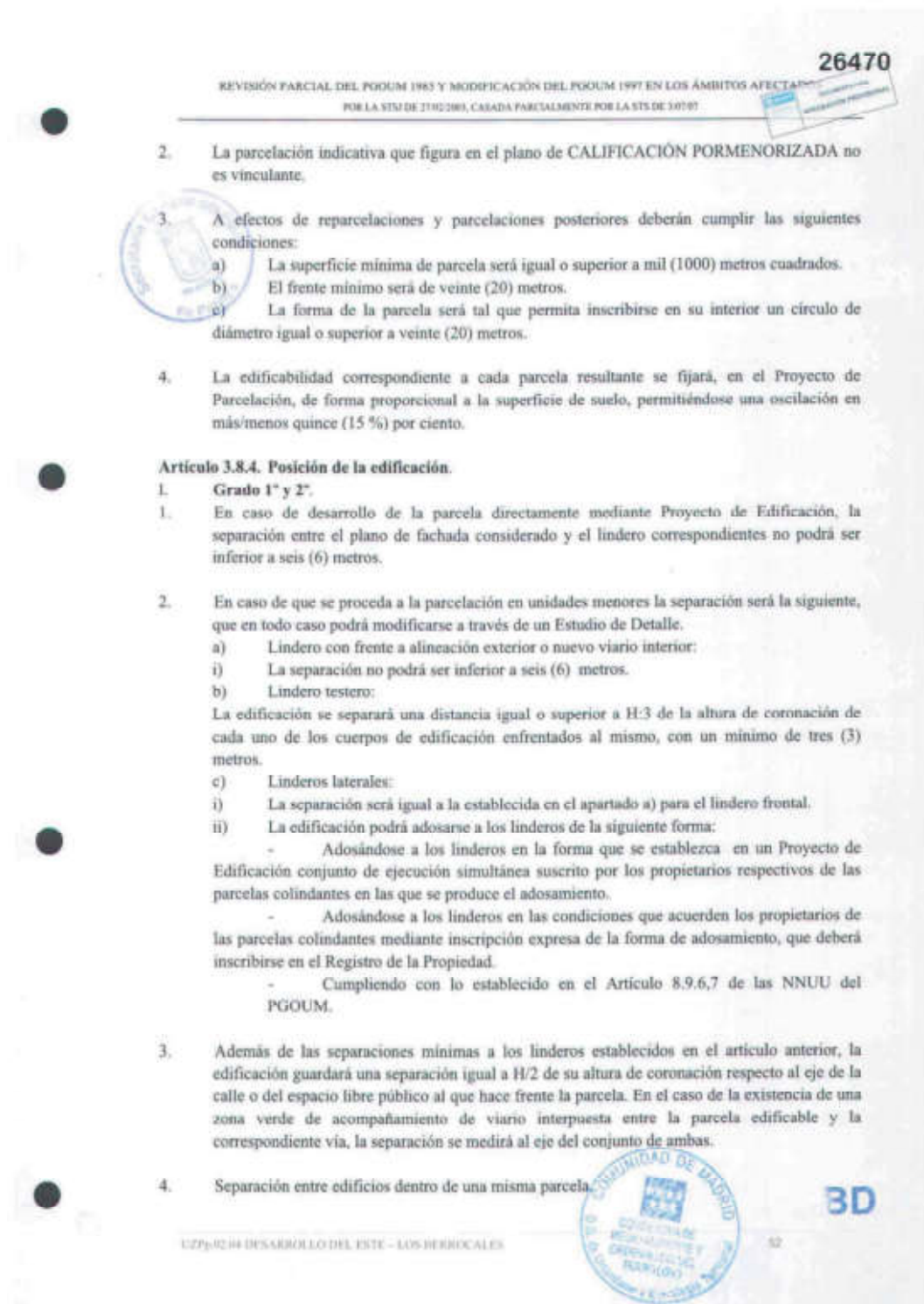
BD

132Pp.02/14 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

26471

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOM 1983 Y MODIFICACIÓN DEL PGOM 1997 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS POR LA LSI DE 27/02/2001, CASADA PARCIALMENTE POR LA LSI DE 3/07/07

Cumplirán con lo establecido en el Artículo 8.5.6, 5 de las NNUU del PGOM.

II. Grado 3º:

- La disposición del edificio será libre dentro de la parcela en toda su altura cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.
- Separación de edificios dentro de una misma parcela.
Cumplirán con lo establecido en el Artículo 8.5.6,5 de las NNUU del PGOM.

Artículo 3.8.5. Fondo edificable:
El fondo edificable es libre cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

Artículo 3.8.6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

- Sobre rasante es la que se deduce de aplicar las condiciones anteriores.
- Bajo rasante en grados 1º y 2º no superará el ochenta (80%) por ciento de las parcelas cumpliendo con las condiciones del Artículo 3.8.12.
En grado 3º podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 3.8.7. Condiciones de edificabilidad.
La superficie edificable de cada parcela es la definida en el Cuadro Resumen de Uso y Edificabilidad por parcela.

Artículo 3.8.8. Altura de la edificación.

- La altura de la edificación en número de plantas queda establecida en el plano del mismo nombre, siendo la siguiente:
 - Grados 1º y 2º.....:5 plantas.
 - Grado 3º.....:6 plantas.
- La altura de cornisa no podrá superar veinticuatro (24) metros en grados 1º y 2º, y veintiocho (28) metros en grado 3º.
- La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de contacto de edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso del edificio o la que se establezca en el Estudio de Detalle en su caso.

Artículo 3.8.9. Altura de piso.
La altura de piso será como mínimo de trescientos noventa (390) centímetros.

Artículo 3.8.10. Condiciones higiénicas.
Se permiten los patios de parcela regulados en los Arts. 6.7.15 y 6.7.19 de las NNUU del PGOM.

Artículo 3.8.11. Condiciones estéticas.
La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

Artículo 3.8.12. Acondicionamiento de los espacios libres privados.

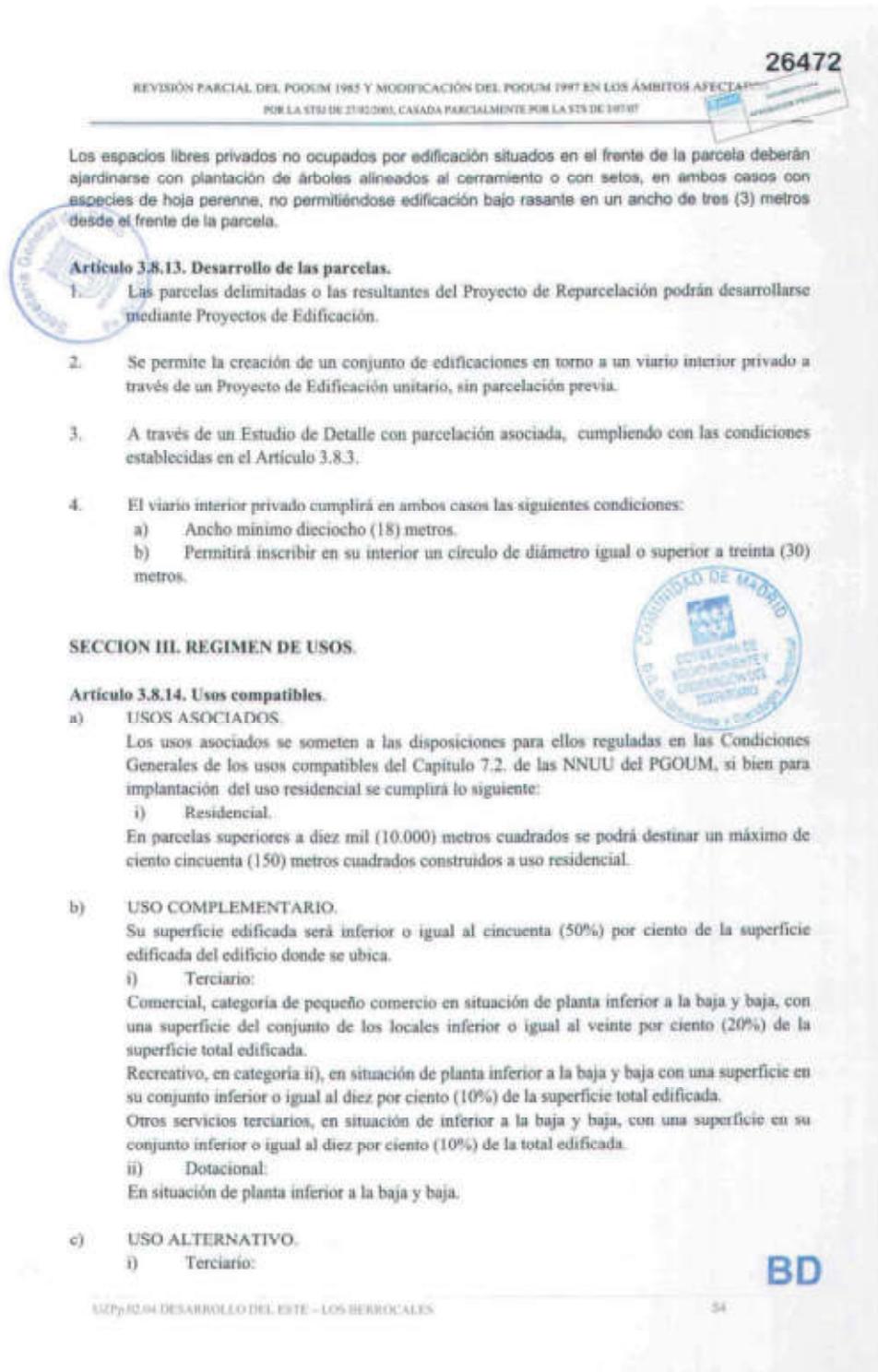
UZPp-1214 DERUJOLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES

BD

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

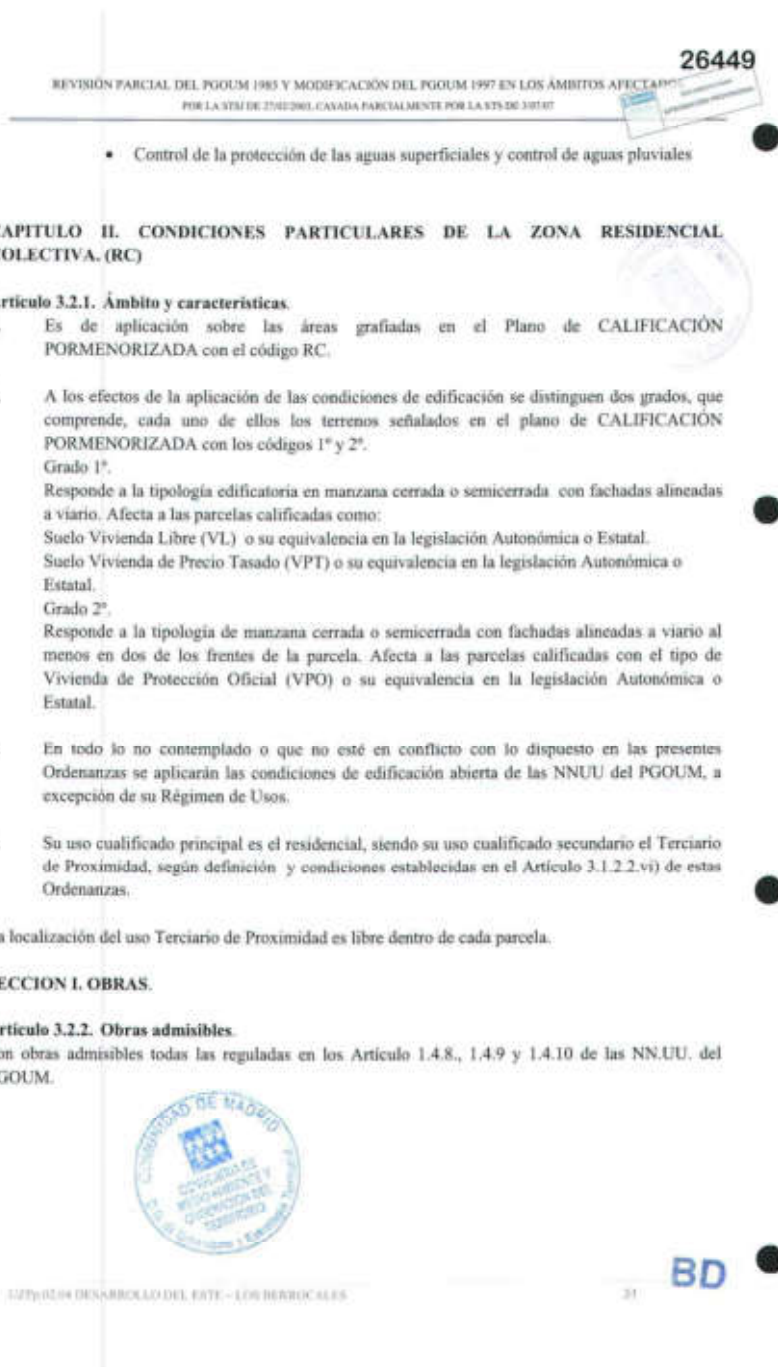
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

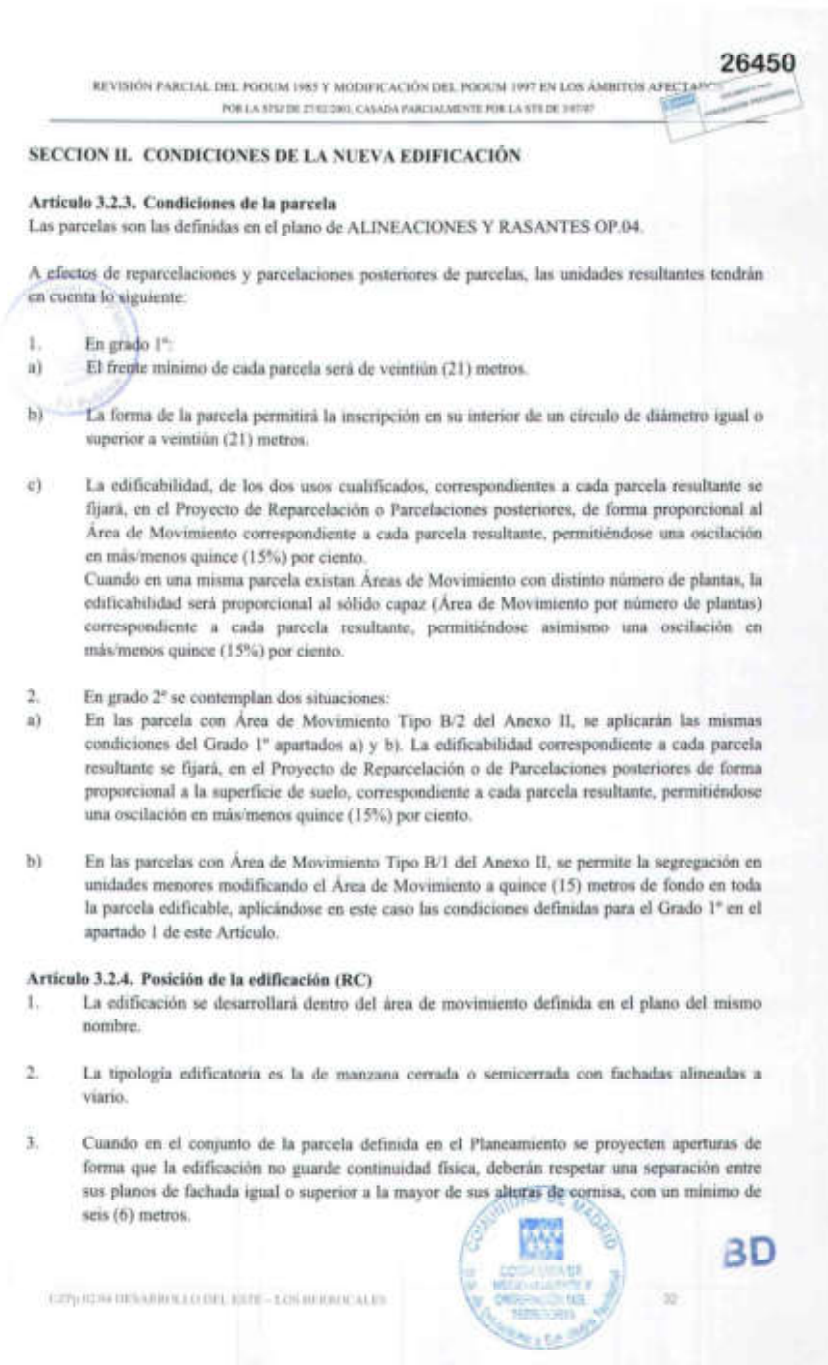
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

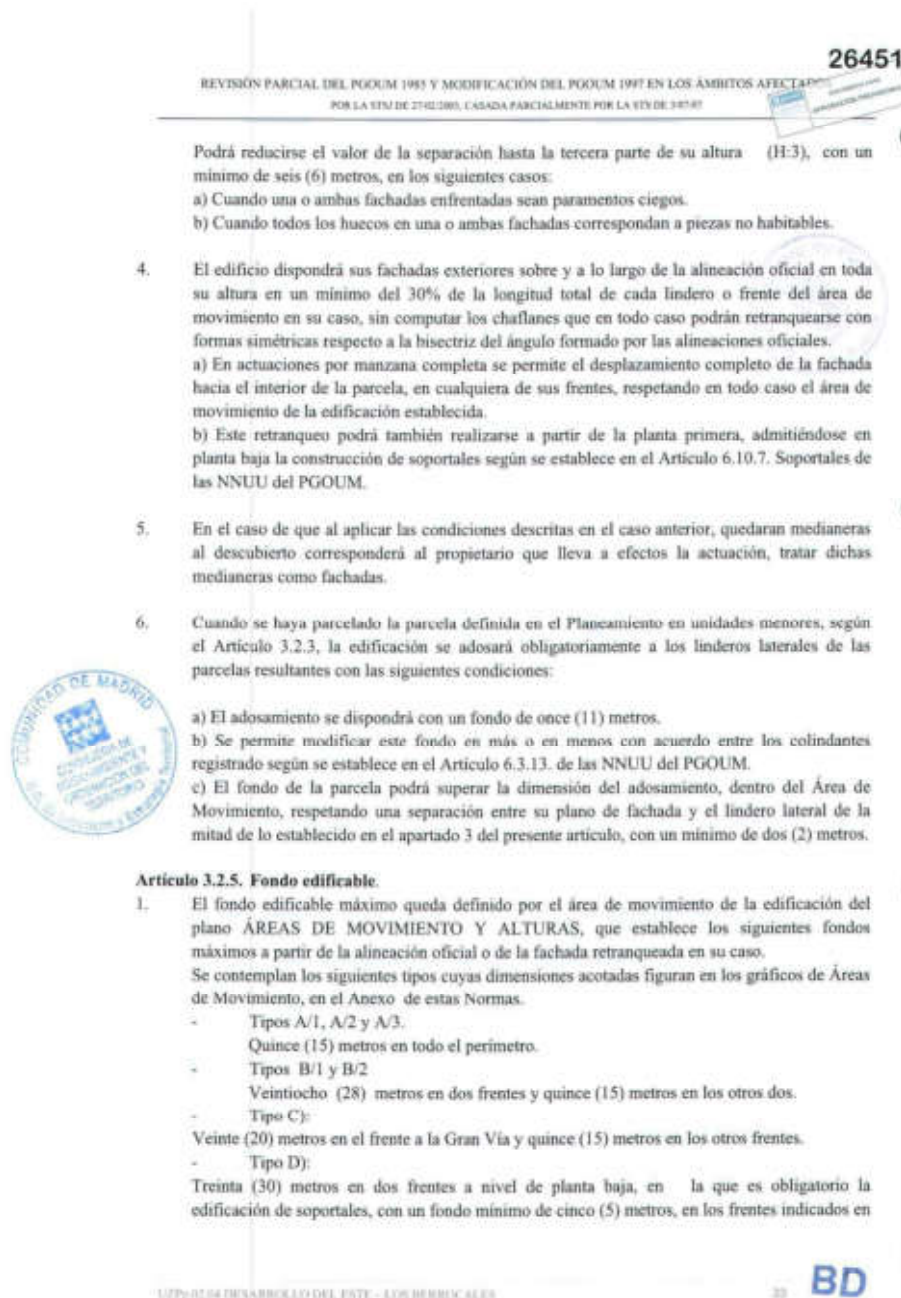
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

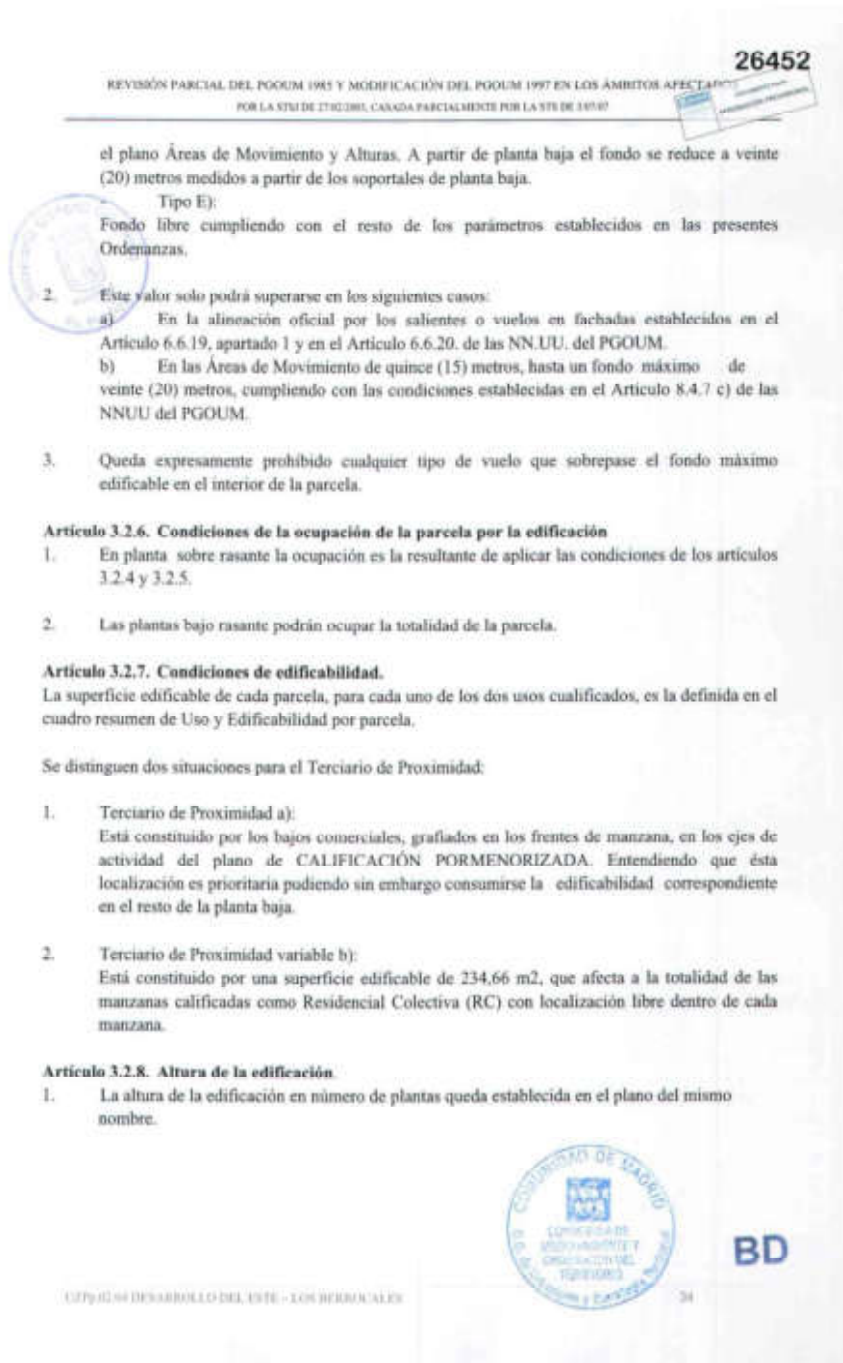
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

26453

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOM 1995 Y MODIFICACIÓN DEL PGOM 1997 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS
POR LA LSTU DE 2010, CASADA PARCIALMENTE POR LA LSTU DE 2017

La altura máxima de cornisa será la siguiente a excepción de la edificación con altura libre:

Nº de plantas	Altura de cornisa (m)
4	15,00
5	18,50
6	22,00
7	25,50
8	28,00

2. Para agotar la edificabilidad máxima permitida, podrá optarse por alguna, o por la combinación de las posibilidades contempladas en el Artículo 8.4.10 Altura de la edificación, epígrafe 2, apartados a y b) de las NNUU del PGOM.

Artículo 3.2.9. Medición de la altura.

- La altura de cornisa se medirá a partir de la cota de origen y referencia de la planta baja.
- La cota de origen y referencia de la planta baja se establece de la siguiente forma:
 - En parcelas con frente a dos viarios enfrentados:
Es la semisuma de las rasantes de la acera en el punto medio de los linderos enfrentados, con una oscilación de, más menos, ciento cincuenta (150) centímetros.
 - En parcelas con frente a un viario o en esquina:
Es la rasante de la acera en el punto medio del lindero o del de mayor longitud, con una oscilación de, más menos, ciento cincuenta (150) centímetros.
- Si como resultado de aplicar la cota de origen y referencia de planta baja, por el método descrito en el apartado anterior, la cara superior del forjado de techo de la planta inferior a la baja se encontrase a una distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la acera, en algún punto de los linderos de la manzana, la citada planta inferior a la baja no se considerará planta sobre rasante.

Artículo 3.2.10. Altura libre de piso.
La altura mínima será la siguiente:

- Planta baja: Trescientos diez (310) centímetros.
- Plantas de piso: Doscientos setenta (270) centímetros.

Artículo 3.2.11. Condiciones higiénicas.
Se permiten los patios de parcela regulados en los artículos 6.7.15, 2 y 6.7.19 de las NNUU del PGOM.

Artículo 3.2.12. Condiciones de estética
La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento del diseño son libres en el ámbito de esta zona.

Artículo 3.2.13. Acondicionamiento de los espacios libres privados.
Los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante cumplirán con lo establecido en el Artículo 6.10.20. de las NNUU del PGOM.

U2Pp 02/04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES

BD

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

26416

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU-M3 Y MODIFICACIÓN DEL PGOU-M7 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS
POR LA STSJ DE 27/02/03, CASADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3/07/07

8.2.2. Distribución temporal de las inversiones

El Presupuesto de Contrata de cada Etapa para obras de urbanización es el siguiente:

	ETAPA 0	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	ETAPA 4	ETAPA 5	ETAPA 6	SUMA 6 Etapas	TOTAL (Sin IVA)
Urbanización Interior	76.585.443	38.288.532	55.292.597	45.571.767	25.823.581	6.099.094	47.233.513	218.309.085	294.894.528
Conexiones con el exterior incluidas en el Acuerdo Marco	31.893.928	47.492.592	25.068.547	5.164.407	17.497.954	761.017	11.000.520	106.985.038	138.878.965
Otras Acciones	20.846.403	23.491.641	21.415.763	14.732.983	6.137.588	5.898.870	59.960.578	131.637.422	152.483.826
Gestión	24.925.424	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	150.000.000	174.925.424
TOTAL	154.251.198	134.272.765	126.776.907	90.469.157	74.459.123	37.758.981	143.194.611	606.931.545	761.182.743

Tabla 24. Presupuesto de Contrata por etapas y total.

La Etapa cero comprende las obras ya ejecutadas.

La junta de compensación ha adelantado 5.000.000,00€ (sin IVA) por la acción del estanque de tormentas de los Migueles.

BD

UZPp02.04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

31

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

26429

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN 1987 Y MODIFICACIÓN DEL PLAN 1987 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS
MUNICIPIO DE MADRID. CÁMARA DE COMERCIO DE MADRID

PLANEAMIENTO SECTOR UZPp.184 - EDIFICIO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS						
USO	EDIFICABILIDAD TOTAL	m ² CONSTRUIDOS	m ² SÓLIDOS	CORRESPONDIENTE	APROVECHAMIENTO	m ² VU. APROB.
RESIDENCIAL - VE	COLECTIVA	33,40	1.975.682		3	1.122.342
	UNIFAMILIAR		44.710			0,0
RESIDENCIAL - VE	COLECTIVA		434.131			4,341
RESIDENCIAL - VPO	UNIFAMILIAR	12,81	0	0,75	0,0	0
	COLECTIVA		400.530			4,006
RESIDENCIAL - VPE	UNIFAMILIAR	20,80	0	0,00	400.630	0
	COLECTIVA		2.302.403	3.024.880		23,024
TOTAL	UNIFAMILIAR		44.710	71.000		0,0
	COLECTIVA		3.847.133	3.047.880		34,017
INDUSTRIA TRANSACCIONAL		9,00	302.711	419.603	0,00	1,96763
PARKING INDUSTRIAL		10,00	316.340	226.500	0,00	2,89477
VERBOSOS SIMILANES		7,00	215.400	71.221	0	0,00942
RESTO TERCARIO	CENTRO COMERCIAL	5,20	75.890	104.779	1,10	91,396
	Q ² 2 ^o Y Q ² 2 ^o	6,31	11.889	40.007	1,10	34,107
	RESTO TERCARIO LOCAL COMERCIAL	6,49	16.800		1,10	17,600
	TERCARIO DE PROPIEDAD	2,94	39.800		0,70	69,222
TOTAL RESTO TERCARIO			133.899	144.786		201,414
RECREACIONAL PRIVADO	Q ² 1 ^o	6,50	19.500	19.500	0,00	11,600
	Q ² 2 ^o	6,00	3.334	20.768	1,10	2,708
TOTAL		100	5.363.493	5.035.536		2.996,690
VALOR C.M.			3.340.454			2.996,690
DIFFERENCIA			0			0

Nota: el número de viviendas es meramente indicativo y no vinculante

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

26331

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOM 1985 Y MODIFICACIÓN DEL PGOM 1997 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS
POR LA STU DE 27/02/2003, CASADA PARCIALMENTE POR LA STU DE 3/07/07

4.7.3. Usos lucrativos del suelo y distribución de edificabilidad

La síntesis de los usos lucrativos del suelo y distribución de edificabilidades para el sector se resumen en el cuadro siguiente:

USO	m ² CONSTRUIDOS	m ² S. SUELO	Nº VIV APROX
COLECTIVA RESIDENCIAL - VL UNIFAMILIAR	1.078.682 44.710	475.491 72.939	10.787 263
COLECTIVA RESIDENCIAL - VPO UNIFAMILIAR	424.131 0	187.859 0	4.241 0
COLECTIVA RESIDENCIAL - VFT UNIFAMILIAR	699.598 0	361.610 0	6.996 0
COLECTIVA TOTAL UNIFAMILIAR	2.202.411 44.710	1.024.960 72.939	22.024 263
TOTAL RESIDENCIAL	2.247.121	1.097.899	22.287
INDUSTRIA TRADICIONAL	362.711	410.603	-
PARQUE INDUSTRIAL	336.346	236.501	-
TERCIARIO OFICINAS	235.442	77.321	-
RESTO TERCARIO COMERCIAL. CENTRO	73.996	104.779	-
RESTO TERCARIO COMERCIAL. LOCAL	31.088 16.000	40.007	-
TERCIARIO DE PROXIMIDAD	98.885	-	-
TOTAL RESTO DE TERCARIO	219.969	144.786	-
DOTACIONAL PRIVADO G1*	19.508	19.668	-
G2*	2.354	28.748	-
TOTAL	3.363.451	2.015.526	22.287

Tabla 4. Usos lucrativos del suelo y distribución de edificabilidad
Nota: El número de viviendas es meramente indicativo y no vinculante

El desglose de los cuadros de edificabilidad por parcelas, usos y tipologías se incluyen en las Normas del presente documento.

4.7.3.1. Compatibilidad de los usos admisibles

El uso global del sector es el Residencial. La pormenorización del uso en vivienda libre unifamiliar y colectiva, así como en vivienda colectiva de protección pública, asegura la diversidad y riqueza de la estructura social del futuro barrio. Todos los usos son compatibles entre sí.

BD

UZPp.02.04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

26332

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOM 1985 Y MODIFICACIÓN DEL PGOM 1997 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS
POR LA STS DE 27/02/2003, CASADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3/07/07

La presencia de usos terciarios y productivos permitirá dotar al conjunto de una mezcla de actividad necesaria para la vitalidad del barrio y para evitar la segregación y especialización funcional. La ordenación propuesta resuelve la convivencia adecuada entre los distintos usos.

4.7.3.2. Justificación de compatibilidad de la distribución de la intensidad edificatoria con el aprovechamiento unitario

El cálculo del aprovechamiento unitario del sector se recoge en el siguiente cuadro:

USO	Nº EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº EDIFICACIONES	Nº R. SUELO	CÓDIGO USOS PERMISIVIDAD	APROVECHAMIENTO	Nº USU AFECTOS
USO RESIDENCIAL - VL UNIFAMILIAR	33,40	1.079,60	46.710	1	1.123.392	18.787
USO RESIDENCIAL - VPO UNIFAMILIAR	12,61	424.131	0	0,75	318.098	4.241
USO RESIDENCIAL - VPT UNIFAMILIAR	20,80	699.799	0	0,90	629.838	6.996
USO RESIDENCIAL TOTAL UNIFAMILIAR		2.103.411	46.710	1.034.960		22.024
TOTAL RESIDENCIAL		2.247.121	1.097.899		2.071.128	22.287
INDUSTRIA TRADICIONAL	9,00	302.711	410.003	0,85	196.763	-
PARQUE INDUSTRIAL	10,00	336.346	236.501	0,80	269.077	-
TERCIARIO OFICINAS	7,00	235.442	77.321	1	235.442	-
RESTO TERCIARIO COMERCIAL CENTRO	2,20	73.996	104.779	1,10	81.396	-
RESTO TERCIARIO OFI* Y OF*	0,92	31.088	40.007	1,10	34.197	-
RESTO TERCIARIO COMERCIAL LOCAL	0,48	16.000		1,10	17.600	-
TERCIARIO DE PROXIMIDAD	2,94	98.885		0,70	69.222	-
TOTAL RESTO TERCIARIO		219.969	144.786		202.414	-
DOTACIONAL OFI*	0,38	19.508	19.608	0,65	12.680	-
OFI*	0,07	2.354	28.748	1,10	2.588	-
TOTAL	100	3.363.451	2.015.526		2.998.094	22.287
P.G.O.U.M.		3.363.451			2.998.094	
DIFERENCIA		0			0	

Tabla 5. Justificación de compatibilidad de la distribución de la intensidad edificatoria con el aprovechamiento unitario

Estos aprovechamientos son máximos, y se verán reducidos en la magnitud correspondiente a la superficie de dominio público resultante de los deslindes correspondientes que no computen a efectos de cálculo del aprovechamiento.

Como se puede observar, la pormenorización de los usos cumple con las condiciones de intensidad edificatoria y aprovechamiento máximo del sector:

Aprovechamiento resultante: 2.990.094 uas

Superficie del sector incluido SSGG adscritos: 8.305.818 m²s

BD

UZPp.02.04 DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES

47

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)

26433

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOM 1985 Y MODIFICACIÓN DEL PGOM 1997 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS
POR LA STUJ DE 27/02/2001, CADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3/07/07

TITULO III. CONDICIONES PARTICULARES

CAPITULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Definición de zonas
A efectos de la regulación de usos pormenorizados el suelo del sector se divide en las siguientes zonas delimitadas en el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

- Residencial colectiva (RC)
- Residencial unifamiliar (RU)
- Terciario de Oficinas (TO 1º, TO 2º)
- Centro Cívico Comercial (CCC)
- Resto Terciario (RT 1º, RT 2º)
- Industria tradicional (IT)
- Parque industrial (PI)
- Dotacional privado (DP 1º, DP 2º)
- Equipamiento Social (ES, ESD)
- Espacios libres (GV, LE)
- Reserva de Servicios Infraestructurales (RSI 1º, RSI 2º)
- Sistema general de red viaria (GI)
- Viviendas públicas o de integración social (VIS)

Artículo 3.1.2. Usos pormenorizados.
Se contemplan los siguientes usos:

I. Uso residencial.

a) Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

b) A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- Vivienda.
- Residencia comunitaria

Se distinguen dos categorías para la clase de vivienda:

i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.

ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

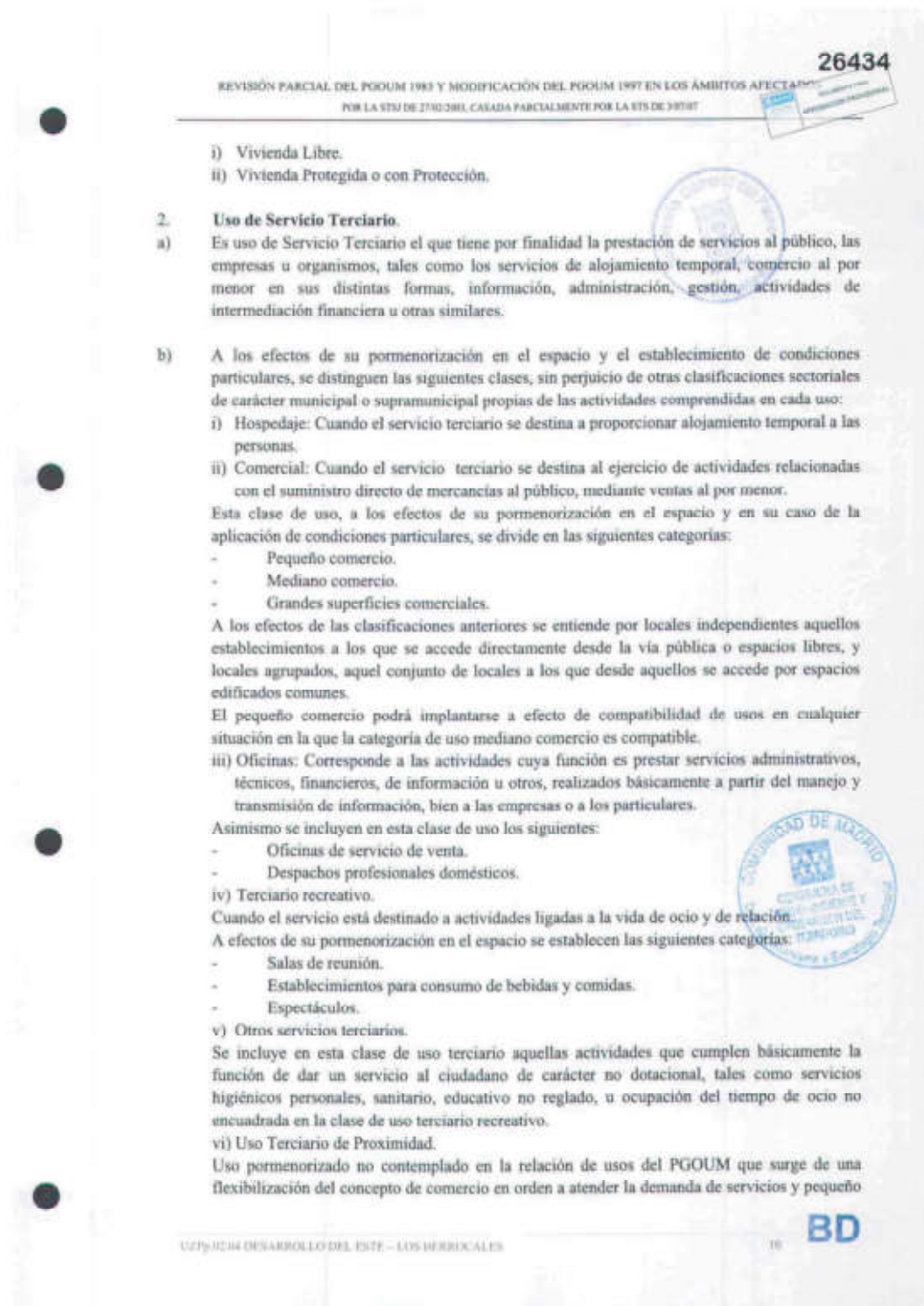
No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliendo además las condiciones que se establecen en el epígrafe 2. a). ii). del Artículo 7.3.1. de las NNUU del PGOM.

c) Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones, se distinguen dos tipos:

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

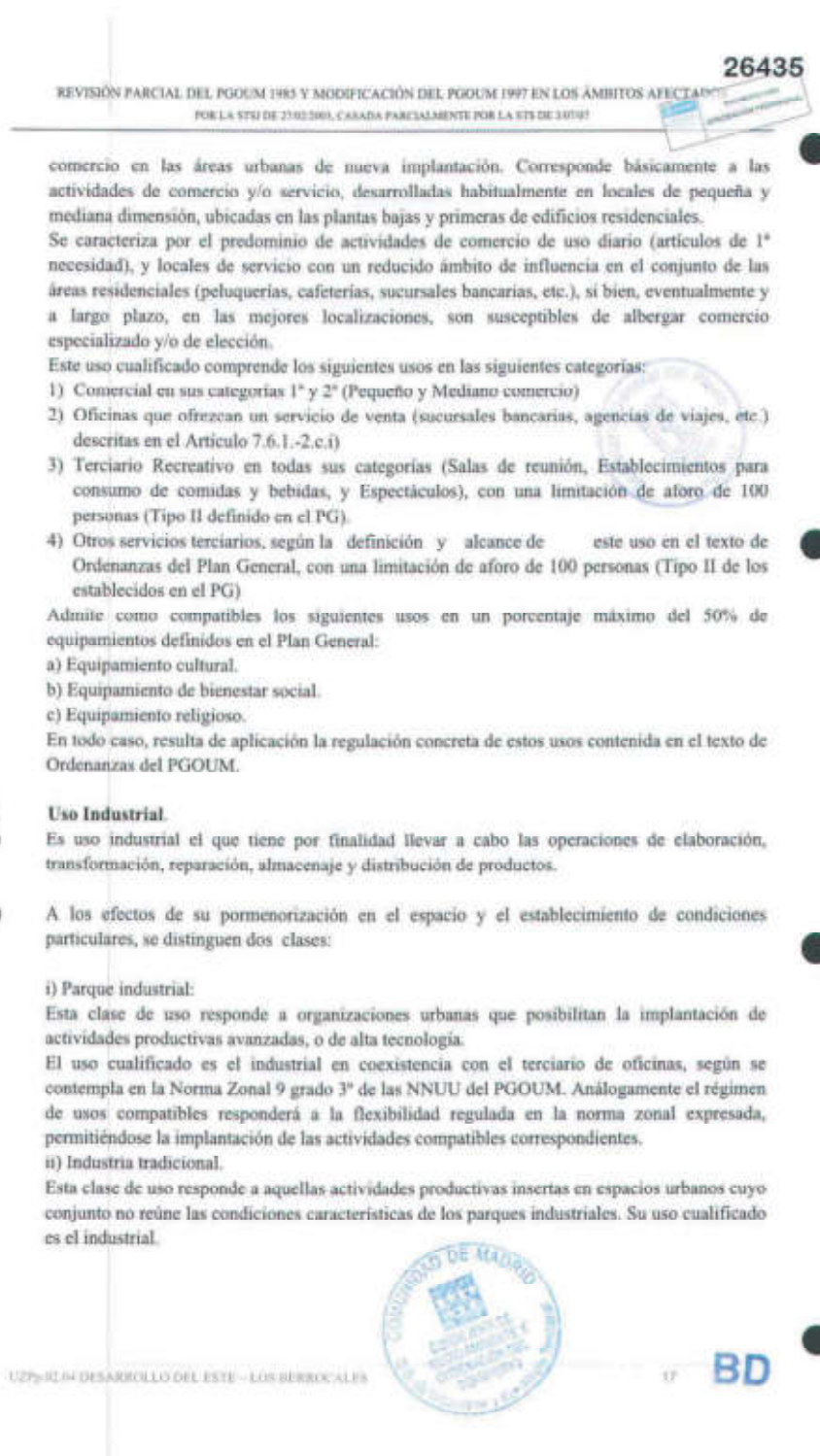
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

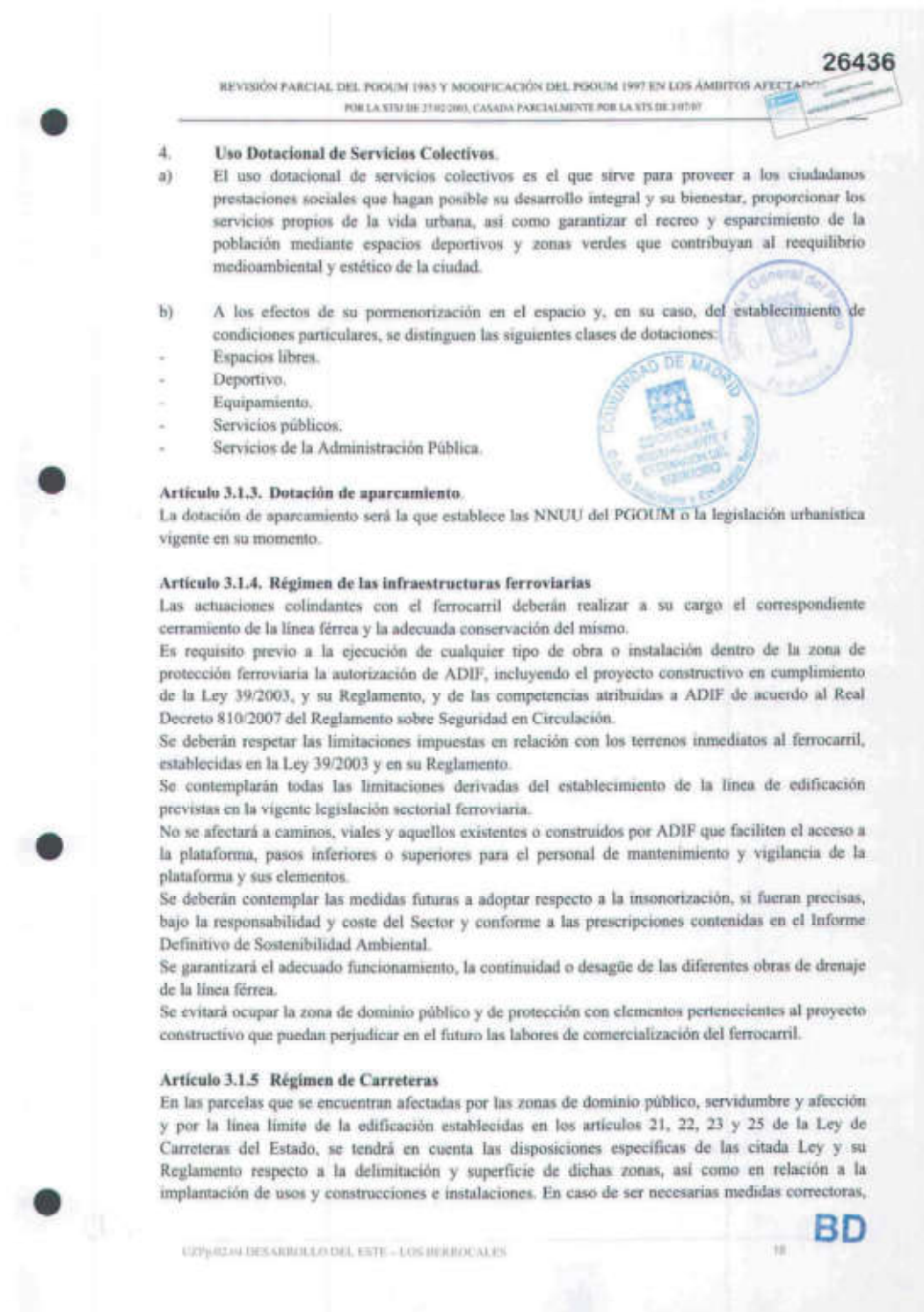
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

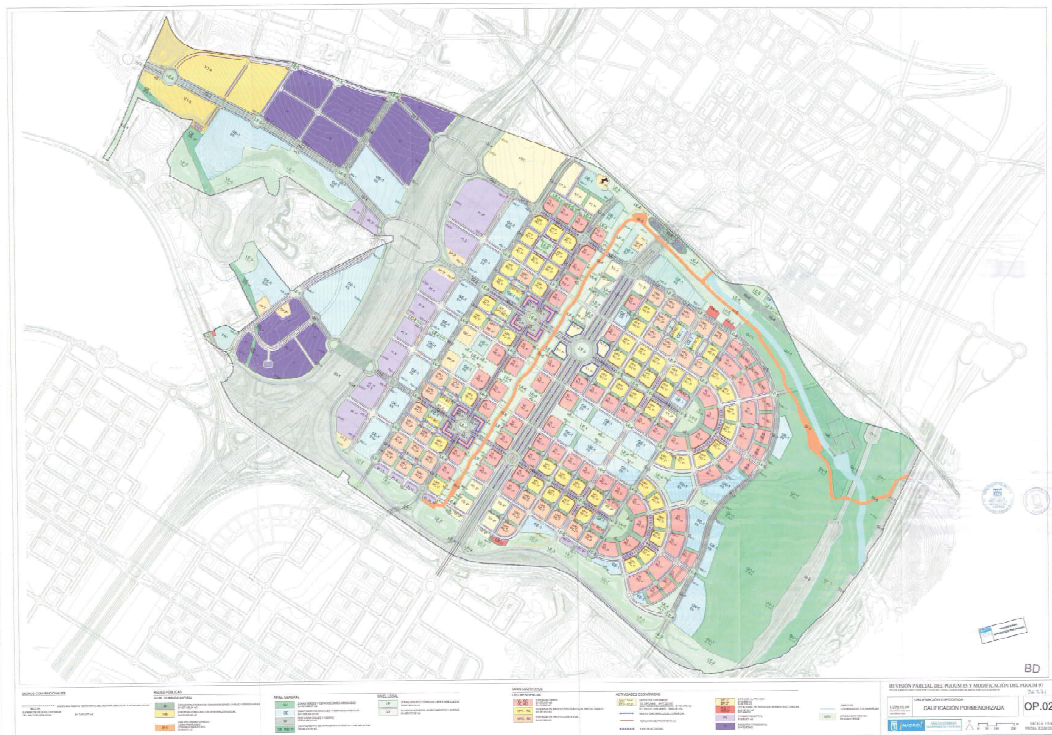
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle UZPp BERROCALES, resultante PI.8.4 (ETAPA I), en el municipio de Madrid, MADRID (28051)



Planeamiento