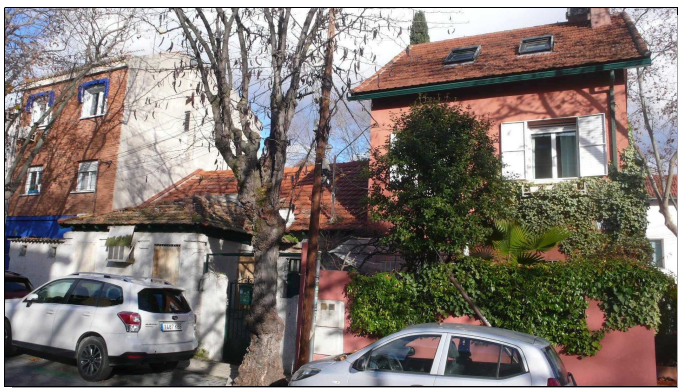


RESUMEN DE TASACIÓN

Unifamiliar Adosada de 1 planta sobre rasante , terminado (Viviendas: 1)

| | |
|--------------------------------|--|
| Nombre del Solicitante: | AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID |
| N.I.F./C.I.F.nº: | Q2840001H |
| Tipo de Inmueble: | EDIFICIO CON ELEMENTOS DE VIVIENDAS |
| Situación inmueble: | Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28002) |
| Tasador: | MANUEL LOPEZ NIETO (ARQUITECTO) |
| Entidad Financiera: | AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID |



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

562.684,88 Euros

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

Documentación registral suficiente. La documentación registral entregada (nota simple / certificación) tiene una fecha de más de 3 meses de antigüedad.

ADVERTENCIAS:

Para la finca : 6257 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. El inmueble valorado no cumple con las determinaciones de la normativa urbanística vigente, si bien se construyó conforme a la normativa anterior, situación de Volumen o uso disconforme (discordante), por lo que se encuentra sujeto a las limitaciones que establece la normativa.

No se ha aportado el certificado de eficiencia energética conforme a lo establecido en la Orden ECO/805/2003 y sus posteriores modificaciones.

* Ver observaciones.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Copia Nota Simple del Registro de fecha 26-10-2022.

Se identifica con la información aportada por el solicitante, Nota Simple y Certificación catastral, dado que los descripciones registrales tienen los linderos referidos a un planeamiento antiguo y no incluye referencia catastral ni está coordinada con catastro.

Registro de la propiedad: MADRID número 14
Sección: 2

Ud. Reg. 6257

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

Superficies de la Unidad Registral:

| | En doc. Cat. | En Docum.Reg. | Comprobada | Adoptada | Forma de comprobar |
|-------------------|--------------|---------------|------------|-----------|--------------------|
| Terreno | 162,00 m² | 0,00 m² | 162,00 m² | 162,00 m² | D |
| Construida | 135,00 m² | 135,89 m² | 88,15 m² | 88,15 m² | H1 |

Ver observaciones

No describe NIF

Referencia Catastral 1: 3182612VK4738A0001DG

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

IDUFIR: 28038000534832

H1 - Ocupación APE 15,06

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

Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual
Situación legal: Libre
Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento
Resultado Comprobaciones Urbanísticas No cumple Normativa (Ver Situación Urbanística en el informe)
Tipología: Unifamiliar Adosada de 1 planta sobre rasante , terminado (Viviendas: 1)
Estado de Conservación: Malo
Usos valorados Viviendas: 1
Estado del Inmueble: TERMINADO
Antigüedad: 85 años

| | Sup. m² | Rep.(Suelo) Euros/m² | C.Const. Euros/m² Const. | Dep. % | CRN.U. Euros/m² Util | VM. Unitario Euros/m² Util | VM.Total Euros |
|------------------|------------|-------------------------|--------------------------------|-----------|----------------------------|-------------------------------|-------------------|
| VIVIENDAS | 80,13 | 5.806,00 | 1.208,33 | 50,00 | 7.184,67 | 7.022,15 | 562.684,88 |

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO

C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO

VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO

VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 20,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

VALOR DEL SOLAR 511.798,90 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

127.817,50 Euros

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

Tamaño: Adecuado

Situación: Adecuada

Distribución: Adecuada

Relación superficie construida/superficie útil: Normal

Número de viviendas: Adecuado a la demanda

Plazos estimados para la venta de todas las viviendas entre 6 y 9 meses

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

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 -16691/24- 3 de fecha 26-12-2025 realizada por MANUEL LOPEZ NIETO tras visita del inmueble el día 22-12-2025. Fecha de Caducidad: 25-12-2026

CERTIFICA:

La vivienda descrita en el informe, situada en Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28002) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual
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 establecer el Valor de Mercado

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

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

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

| | |
|---------------------------|------------------|
| Coste de Reposición Bruto | 639.616,40 Euros |
| Coste de Reposición Neto | 575.707,65 Euros |
| Valor por comparación | 562.684,88 Euros |

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

VALOR DE TASACIÓN

562.684,88 Euros

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

Valor del Suelo: 511.798,90 Euros

Valor del Vuelo: 50.885,98 Euros

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

Documentación registral suficiente. La documentación registral entregada (nota simple / certificación) tiene una fecha de más de 3 meses de antigüedad.

ADVERTENCIAS:

Para la finca : 6257 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. El inmueble valorado no cumple con las determinaciones de la normativa urbanística vigente, si bien se construyó conforme a la normativa anterior, situación de Volumen o uso disconforme (discordante), por lo que se encuentra sujeto a las limitaciones que establece la normativa.

No se ha aportado el certificado de eficiencia energética conforme a lo establecido en la Orden ECO/805/2003 y sus posteriores modificaciones.

* Ver observaciones.

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: MADRID número 14

Sección: 2

| Ud. Reg. | | C.L. | S.R. | | Superficies Valoradas | | | | |
|--|--|------|------|------------|-----------------------|-----------|------------|----------|--------|
| | | | | | Catastral | Registral | Comprobada | Adoptada | F.D.C. |
| 6257 | | N.O. | A. | Construida | 135,00 | 135,89 | 88,15 | 88,15 | H2 |
| | | | | Terreno | 162,00 | | 162,00 | 162,00 | D |
| Referencia Catastral 1: 3182612VK4738A0001DG | | | | | | | | | |
| IDUFIR: 28038000534832 | | | | | | | | | |

C.L.- Comprobación de linderos.

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

S.R.- Superficie Registral

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

F.D.C.-Forma De Comprobar

H1 - Ocupación APE 15,06

H2 - Ocupación APE 15,06

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

Superficie adoptada del terreno: 162,00 m²

VALOR DE TASACIÓN

| S.Útil | S.Const. | V.Tasación | V.Tasación | |
|---|----------|----------------|-------------------------|-----------------------|
| | | | Unitario | Valor por comparación |
| m² | m² | Euros | Euros/m² | Euros |
| 6257 | VIV1 | P.0 (Planta 0) | Dormitorios 2 ; Baños 1 | |
| 80,13 | 88,15 | 562.684,88 | 7.022,15 | 562.684,88 |
| Ocupación en planta baja: 88,15 m² | | | | |
| Superficie Parcela: 162,00 m² | | | | |
| Superficie construida sin P.P.Z.C. (m²) 88,15 | | | | |
| VM.Total 562.684,88 Euros | | | | |
| V.Seguro 127.817,50 Euros | | | | |

Métodos y Valores

| FINCA | ELEMENTO | MÉTODO V. TAS. | MÉTODO COSTE | | MÉTODO COMPARACIÓN |
|------------------|----------|-----------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| | | Valor de Tasación (€) | Reemplaz. bruto (€) | Reemplaz. neto (€) | Comparación (€) |
| 6257 | VIV P.0 | 562.684,88 | 639.616,40 | 575.707,65 | 562.684,88 |
| Total Finca 6257 | | 562.684,88 | 639.616,40 | 575.707,65 | 562.684,88 |
| Total | | 562.684,88 | 639.616,40 | 575.707,65 | 562.684,88 |

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

127.817,50 Euros

Superficie utilizada para valorar: Útil

| | Nº Elementos | Sup. m² | V.Tasación |
|-----------|--------------|---------|------------|
| | | | Euros |
| VIVIENDAS | 1 | 80,13 | 562.684,88 |

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Superficie utilizada para valorar: Útil

| | SUPERFICIE ÚTIL (m²) | SUP. CONS. sin zonas comunes (m²) | SUPERFICIE ZONAS COMUNES (m²) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) | COEFICIENTE R | SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²) |
|-----------|-------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| VIVIENDAS | 80,13 | 88,15 | 0,00 | 88,15 | 1,10009 | 80,13 |

Superficie total: 80,13 m² 88,15 m² 88,15 m² 80,13 m²

Superficie de parcela: 162,00 m² Ocupación en planta baja: 88,15 (m²)

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie útil.

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. 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 26 de Diciembre de 2025.

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

(Manuel López Nieto)

Fdo.: MANUEL LOPEZ NIETO
ARQUITECTO

(José Antonio Hernández Calvín)

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: | EDIFICIO CON ELEMENTOS DE VIVIENDAS |
| Dirección: | Calle ATALAYA, nº 20 |
| Municipio: | Madrid (28002) |
| Provincia: | MADRID |
| Entidad: | |
| Nº Expediente: | M -16691/24- 3 |
| Fecha del informe: | 26-12-2025 |

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.- INFRAESTRUCTURAS | 6 |
| 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN | 6 |
| 6.1.- DESCRIPCIÓN | 6 |
| 6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES | 7 |
| 6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS | 7 |
| 6.4.- SITUACIÓN ACTUAL: | 8 |
| 6.5.- ANTIGÜEDAD | 8 |
| 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA | 9 |
| 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN | 10 |
| 9.- ANÁLISIS DE MERCADO | 11 |
| 9.1. ANÁLISIS DE MERCADO GENERAL | 11 |
| 9.2. ANÁLISIS DE MERCADO LOCAL | 15 |
| 9.3. INFORMACIÓN DE MERCADO. COMPARABLES | 17 |
| 10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS (*) | 21 |
| 10.1 MÉTODO DEL COSTE (Artículos 17 a 19 Orden ECO/805/2003) | 21 |
| 10.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN (Artículos 20 a 23 Orden ECO/805/2003) | 22 |
| 10.3 MÉTODO RESIDUAL (Artículos 34 a 42 y Disp. Ad. 6ª Orden ECO/805/2003) | 27 |
| 10.4 CUADROS RESUMEN | 28 |
| 10.5 VALOR DEL SEGURO (Disp. Ad. 1a Orden ECO/805/2003 / Artículo 10 RD 716/2009 24 de abril) | 29 |
| 11.- VALOR DE TASACIÓN | 30 |
| 12.- OBSERVACIONES | 32 |

| | |
|---|----|
| CLÁUSULA DE INDEPENDENCIA Y CUALIFICACIÓN PROFESIONAL | 34 |
| INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES | 34 |
| PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL | 34 |
| USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD | 34 |
| DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003 | 37 |
| FOTOGRAFÍAS | 39 |
| PLANO DE SITUACIÓN | 43 |
| Detalle | 43 |
| CROQUIS DEL INMUEBLE | 49 |
| Planta (general) | 49 |
| DOCUMENTACIÓN | 53 |
| Nota simple registral | 53 |
| Ficha catastral (virtual) | 56 |
| Cédula urbanística | 59 |
| Planeamiento | 69 |

EDIFICIO CON ELEMENTOS DE VIVIENDAS

Unifamiliar Adosada de 1 planta sobre rasante , terminado (Viviendas: 1)

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 establecer el Valor de Mercado

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

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

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE: vivienda

Dirección del inmueble: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, provincia de MADRID (28002)

Geolocalización: **Longitud:** -3,67081 **Latitud:** 40,45077

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Copia Nota Simple del Registro de fecha 26-10-2022.

Se identifica con la información aportada por el solicitante, Nota Simple y Certificación catastral, dado que los descripción registral tiene los linderos referidos a un planeamiento antiguo y no incluye referencia catrastral ni está coordinada con catastro.

INFORMACIÓN REGISTRAL

| Ud. Reg. | Código/s de Agrupación | Código activo | Uso | IDUFIR | Registro | Nº | Sec. | Tomo | Libro | Folio | Titular Registral | % | Ocu | Arrer |
|----------|------------------------|---------------|-----|----------------|----------|----|------|------|-------|-------|-----------------------------------|---------------------|-----|-------|
| 6257 | | | VIV | 28038000534832 | MADRID | 14 | 2 | 412 | 293 | 182 | INSTITUTO NACIONAL de la VIVIENDA | 100 Plena propiedad | No | No |

Ver observaciones
No describe NIF

INFORMACIÓN CATASTRAL

| Ud. Reg. | Código activo | Uso | Referencia catastral | V. catastral (Euros) | Titular Catastral |
|----------|---------------|-----|------------------------|----------------------|-------------------|
| 6257 | | VIV | 3182612VK4738A0001DG * | 0,00 | |

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

SUPERFICIES

| Ud. Reg. | Código activo | Uso | F. | C.L. | S.R. | Tipo sup. | Superficies Valoradas | | | | F.D.C. |
|----------|---------------|-----|----|------|------|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
| | | | | | | | Catastral | Registral | Comprobada | Adoptada | |
| 6257 | | VIV | | N.O | A. | Construida | 135,00 m ² | 135,89 m ² | 88,15 m ² | 88,15 m ² | H1 |
| | | | | | | Terreno | 162,00 m ² | | 162,00 m ² | 162,00 m ² | D |

C.L.-Comprobación de linderos

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

S.R.-Superficie registral

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

F.D.C.-Forma De Comprobar

H1 - Ocupación APE 15,06

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

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro
Ordenanza
Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 22-12-2025

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
Servidumbres visibles
Régimen de Protección del Patrimonio
Descripción
Superficies
Régimen de Protección Pública
Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

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

El Municipio de Madrid se encuentra ubicado en la Provincia de Madrid. Es Capital del estado y cuenta con una población de 3.280.782 habitantes según el INE. La evolución demográfica, examinando los últimos 10 años registrados, se considera creciente. La renta neta es de 30.894 €/Habitante/año. Con este dato se posiciona con un nivel de renta muy alta de acuerdo al conjunto nacional y con un nivel de renta media a nivel provincial.

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 95 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 58 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Colonia Prosperidad en el barrio de Ciudad Jardín, de vivienda unifamiliar. Estructurada en torno a la avenida Ramón y Cajal, con en parcelas de 100 a 200 m2 según la tipología (asilada y en hilera de 1 ó 2 plantas) ales, perpendiculares a este eje central. Las viviendas tienen 112,00, 63,00 y 42,00 m2 respectivamente. Algunas con uso actualmente dotaciones y terciario, incluso puntualmente comercial.

Nivel de Renta: Alta Significación del Entorno: Urbano
Desarrollo: Terminado Uso Predominante Principal: Residencial
Renovación: Media Uso Predominante Secundario: Oficinas

Mezcla de tipologías edificatorias en el entorno: viviendas unifamiliares en colonias (El Viso, Iturbe IV, Cruz del Rayo, La Prensa, Bellas Artes, etc.) parcialmente protegidas, mezcladas con edificios plurifamiliares. Equipamientos públicos y dotacionales. Zona representativa de empresas y embajadas. Edificios públicos, de oficinas y colegios en las proximidades.

Entorno Industrial: En una zona aislada

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

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

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

| Infraestructuras | | Calidad: | Estado Conservación: |
|------------------|--------------------------|----------|----------------------|
| Alumbrado: | Tiene | Alta | Alto |
| Alcantarillado: | Tiene | Alta | Alto |
| Abastecimiento: | Tiene | Alta | Alto |
| Vías Públicas: | Completamente terminadas | Alta | Alto |

Equipamientos

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

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 | 1 |
| Cambio de viento medio | 1 | Contaminación nitratos | 1 |
| Riesgos extremos | | Erosión | 1 |
| Ciclón | 1 | Erosión costera | 1 |
| Probabilidad de tormentas tropicales | 1 | Riesgos extremos | |
| Tormentas de nieve | 1 | Deslizamiento | 1 |
| Incremento en las capas de nieve | 1 | Subsidencia | 2 |
| Tormentas de polvo | 2 | Movimiento arcillas | 2 |
| Tormentas de arena | 2 | Terremoto | 1 |
| Tornado | 1 | Zonas sismogénicas | 1 |
| | | Vulcanismo | 1 |
| Riesgos relacionados con el agua | Nivel | Riesgos relacionados con la temperatura | Nivel |
| 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 | 1 | Esfuerzo de refrigeración | 2 |
| WEIc (Water Exploitation Index consumption) | 1 | Número de noches tropicales | 1 |
| Grado de desertificación | 1 | Variabilidad de temperatura | 1 |
| Riesgos extremos | | Riesgos extremos | |
| Sequía | 1 | 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 comprobada: 162,00 m²

Superficie adoptada del terreno: 162,00 m²

ver observaciones

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- DESCRIPCIÓN

Unifamiliar Adosada de 1 planta sobre rasante , terminado (Viviendas: 1)

Jardines: No

Conserje/portero/seguridad privada: No

Aparcamientos al aire libre: Suficientes

Tenis/pádel: No

Otras instalaciones deportivas: No

Piscina de la comunidad de propietarios: No

Piscina Individual: No

Uso Principal: 1ª Residencia

% del ENTORNO próximo destinado a 2ª residencia:0,00 %

Nº de Portales: 1

Nº de Escaleras: 0

Nº de Ascensores por Escalera: 0

Descripción de los elementos o grupos del inmueble:

Vivienda unifamiliar en hilera con fachada a la calle ATALAYA y a la calle posterior CABEZA REINA. Consta una única planta con un par de espacios abiertos y uan pequeña zona de aseo. Tiene un patio posterior que está ocupado en una pequeña parte parte en su zona derecha. El acceso se realiza por la fachada de la calle ATALAYA a traves de un pequeño patio. Hace tiempo se realizaron ampliaciones en la ocupación de planta baja que hoy día no son legales y no se consideran.

Construcción sencilla con cubierta de cerchas de madera a dos aguas que han sido reparadas parcialmente y teja cerámica sobre ratreles.

Comentarios sobre la ubicación del inmueble:

El inmueble se una zona de calles tranquilas, interior a la M-30, con área de aparcamiento regulado ORA, baja densidad y en pleno centro de Madrid.

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

| Planta | Uso Principal | Uso Secundario | Sup.Construida |
|-------------------------------------|-------------------|----------------|----------------------------|
| Plana baja | Ver Observaciones | No Tiene | 88,15 m ² |
| Total superficie construida: | | | 88,15 m² |

6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

SUPERFICIES

| Ud. Reg. | Código activo | Uso | S.R. | Tipo sup. | Superficies Valoradas | | | | |
|----------|---------------|-----|------|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
| | | | | | Catastral | Registral | Comprobada | Adoptada | F.D.C. |
| 6257 | | VIV | A. | Construida | 135,00 m ² | 135,89 m ² | 88,15 m ² | 88,15 m ² | H1 |
| | | | | Terreno | 162,00 m ² | | 162,00 m ² | 162,00 m ² | D |

S.R.-Superficie registral

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

F.D.C.-Forma De Comprobar

H1 - Ocupación APE 15,06

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

SUPERFICIES ADOPTADAS

| Nº Finca Registral | Uso | Sup. Útil (m ²) | Sup. Cons. sin zonas comunes (m ²) | Sup. Zonas comunes (m ²) | Sup. Construida (m ²) | Sup. Espacio exterior (m ²) | Descripción |
|--------------------|-----|-----------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------------|---|-------------|
| 6257 | VIV | 80,13 | 88,15 | 0,00 | 88,15 | 0,00 | |

Superficie utilizada para valorar: Útil

| | SUPERFICIE ÚTIL (m ²) | SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²) | SUPERFICIE ZONAS COMUNES (m ²) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²) | COEFICIENTE R | SUPERFICIE PARTE VALORADA (m ²) |
|-----------|-----------------------------------|--|--|---|---------------|---|
| VIVIENDAS | 80,13 | 88,15 | 0,00 | 88,15 | 1,10009 | 80,13 |

Superficie total: 80,13 m² 88,15 m² 0,00 m² 88,15 m² 80,13 m²

COEFICIENTE R

Relación entre superficie construida y superficie útil.

6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

| | |
|-------------------------------------|------------------------|
| Cimentación: | Zanja Corrida |
| Estructura: | Muro de Carga > 25 cm. |
| Sobrecarga: | Normal |
| Cubierta: | Teja Cerámica |
| Cerramientos Exteriores: | Ladrillo Macizo |
| Espesor de Cerramientos Ext: | 30 cm. |
| Aislamiento: | Desconocido |
| Carpintería Exterior: | Madera Pintada |
| Revestimientos Ext.1: | Enfoscado |
| Revestimientos Ext.2: | Ninguno |
| Acristalamiento: | Sencillo |
| Persianas: | No tiene |

ACABADOS INTERIORES:

| | Pavimentos | Paredes | Techos |
|-----------------|-------------------|----------------|---------------|
| Estar (V) | Hidráulico | Yeso Pintado | Escayola |
| Dormitorio (V) | Hidráulico | Yeso Pintado | Escayola |
| Esp.Circul. (V) | Hidráulico | Yeso Pintado | Escayola |

ACABADOS INTERIORES:

| | | | |
|------------|-------------------|------------------|---------------|
| | Pavimentos | Paredes | Techos |
| Baños (V) | Cerámico | Azulejo Cerámico | Escayola |
| Cocina (V) | En Bruto | Azulejo Cerámico | Escayola |

RESUMEN DE CALIDADES:

| | | | |
|-----------------------------|-------------|-----------------------------------|------------|
| Solados: | Muy Baja | Cuartos de Baño: | Muy Baja |
| Carpintería Interior: | Baja | Fachadas: | Media Baja |
| Cocina: | Muy Baja | Zonas comunes, portal y escalera: | Media Baja |
| Grado de Electrificación: | Inexistente | | |
| ver observaciones | | | |
| Calidad de la construcción: | Baja | | |

6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:

Estado del Inmueble: TERMINADO

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

6.5.- ANTIGÜEDAD

Antigüedad aproximada: 85 años

Estado de Conservación: Malo

Esta en muy mal estado. Ver doc. gráfica

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.

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (RESUMEN)

| Nº Finca Reg. | Código activo | Tipo | Denominación | Ubicación relativa en el inmueble | | | Calidad construcción | Estado de conservación | Certificación de Eficiencia Energética | |
|---------------|---------------|------|--------------|---|-------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--|-------------|
| 6257 | | VIV | P.0 | Nivel medio | | | Baja | Malo | No | |
| Nº Finca Reg. | Código activo | Tipo | Denominación | Licencia de Primera Ocupación o Cédula de Habitabilidad | Exterior | Orientación | Superficie de terraza (m²) | Terraza / tendedero | Cocina equipada | |
| 6257 | | VIV | P.0 | No tiene | Exterior | No influye en el valor | 0,00 | No | No | |
| Nº Finca Reg. | Código activo | Tipo | Denominación | Puerta de seguridad | Sistema de alarma | Circuito cerrado de seguridad | Agua caliente | Combustible del agua caliente | Tipo de calefacción | Aire acond. |
| 6257 | | VIV | P.0 | No | No | No | No | | No tiene | No |
| Nº Finca Reg. | Código activo | Tipo | Denominación | Armarios empotrados | | Clase | Planta | | | |
| 6257 | | VIV | P.0 | No | | 1 | 0 | | | |

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados:

- Ordenanza

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

El inmueble no cumple la actual Normativa Urbanística pero se construyó de acuerdo con una normativa anterior.

Está clasificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado por la Junta de Gobierno el 17 de abril de 1997 y publicado en el BOCM número 92 de 19 de abril de 1997, como suelo urbano consolidado y calificada para uso residencial, en el APE 05.16

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

¿Ha superado la Inspección Técnica de Edificios? No

¿Dispone el edificio de Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación? Se desconoce

Observaciones sobre la Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación

Esta en muy mal estado. Ver doc. gráfica

¿Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Comprobaciones realizadas:

- El ocupante del inmueble se identificó como propietario.

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble se encuentra catalogado como bien de interés cultural o está sujeto a protección integral dentro de un plan especial.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 31/12/2025 a las 10:28 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 T2PY2NJDU

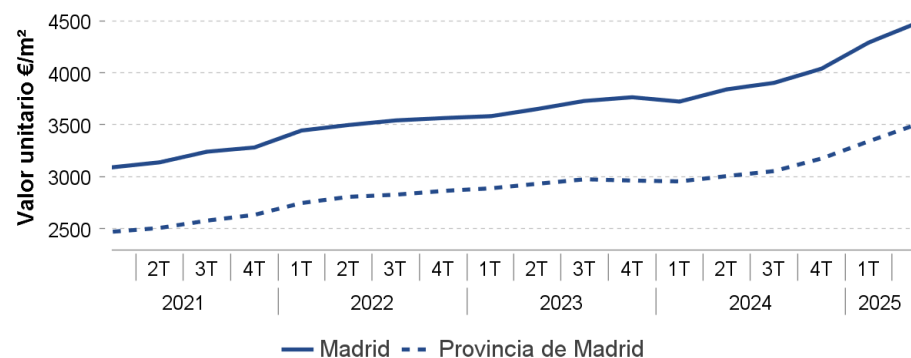
9.- ANÁLISIS DE MERCADO

9.1. ANÁLISIS DE MERCADO GENERAL

9.1.a SECCIÓN PRECIO

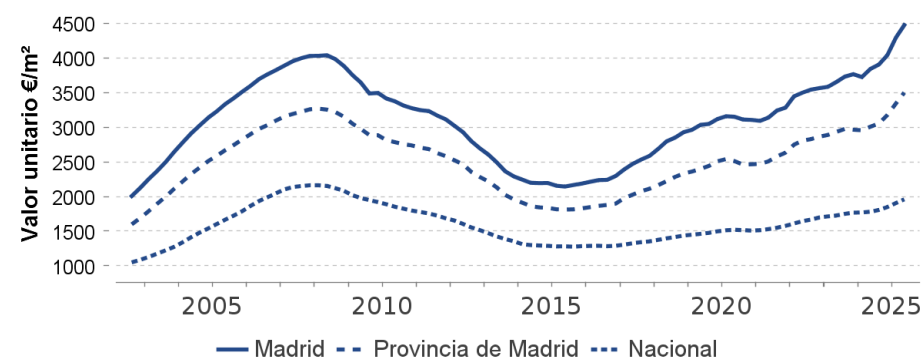
VALOR UNITARIO DE VIVIENDA

1. Evolución reciente del valor unitario medio



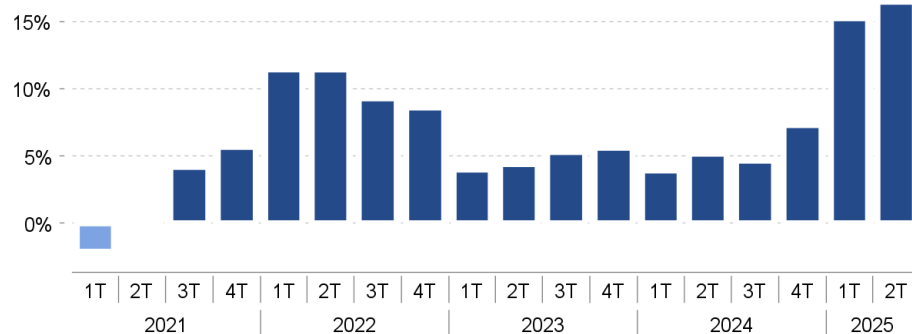
Fuente: Índice de Mercados Locales, IMIE Tinsa.

2. Evolución histórica del valor unitario medio



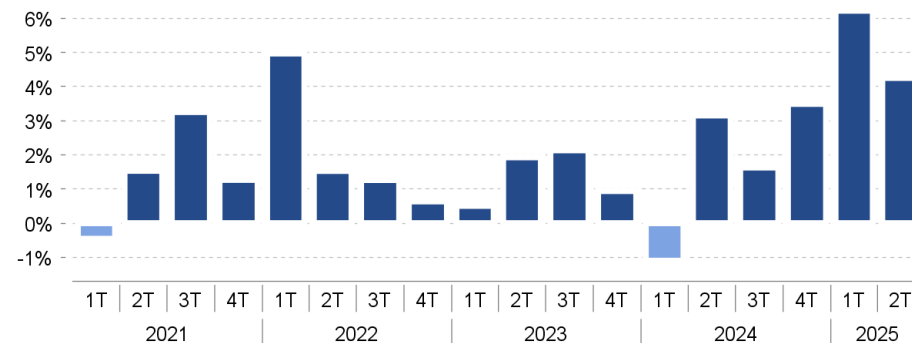
Fuente: Índice de Mercados Locales, IMIE Tinsa.

3. Variación interanual reciente del valor unitario medio (municipio)



Fuente: Datos y elaboración propios Tinsa. Último dato disponible 2025 T2

4. Variación trimestral reciente del valor unitario medio (municipio)



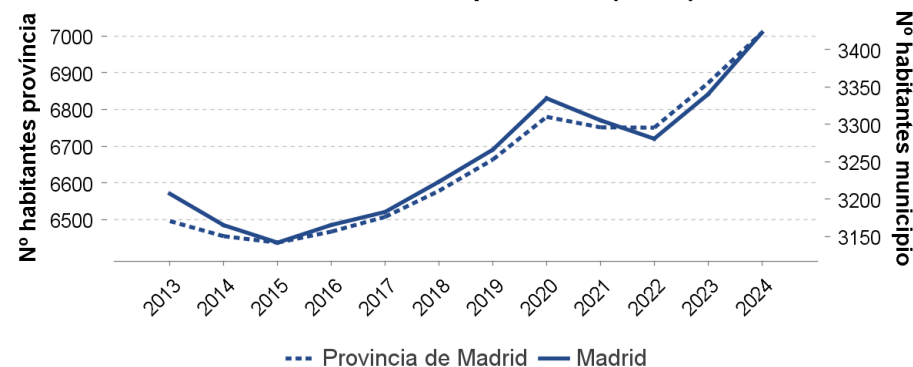
Fuente: Datos y elaboración propios Tinsa. Último dato disponible 2025 T2

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 31/12/2025 a las 10:28 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 T2PY2NJDU

9.1.b SECCIÓN ENTORNO

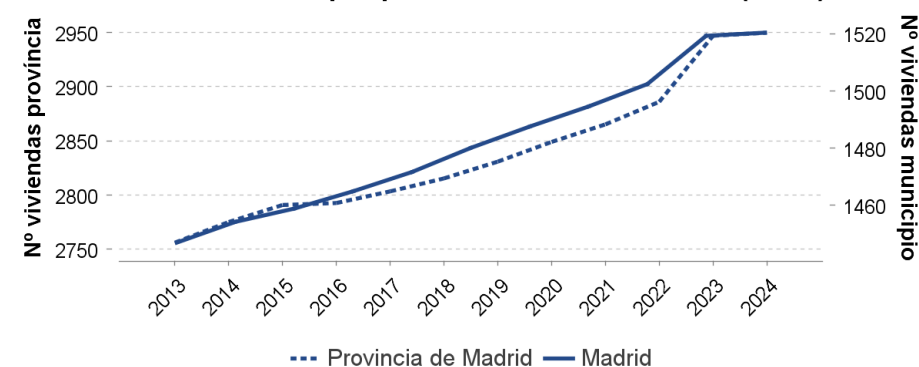
POBLACIÓN Y PARQUE RESIDENCIAL

5. Evolución de la población (miles)



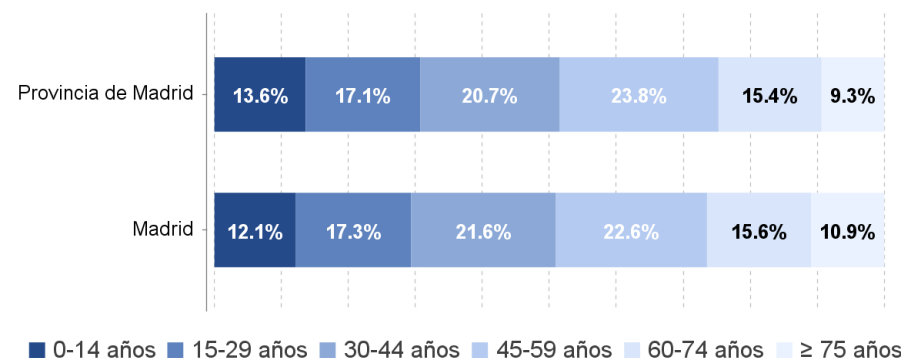
Fuente: INE y elaboración propia Tinsa. Último dato disponible 2024

6. Evolución del parque inmobiliario residencial (miles)



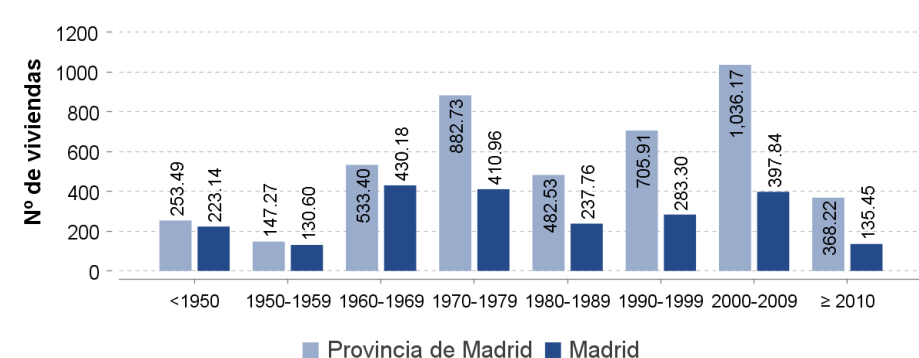
Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro y elaboración propia Tinsa.

7. Distribución de la población según tramos



Fuente: INE Último dato disponible 2024

8. Distribución del parque inmobiliario por antigüedad (miles)



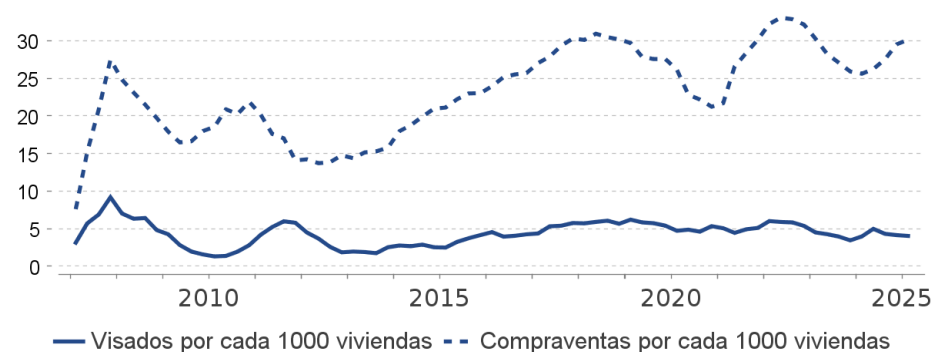
Fuente: Dirección General del Catastro y elaboración propia Tinsa.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 31/12/2025 a las 10:28 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 T2PY2NJDU

9.1.c SECCIÓN DEMANDA

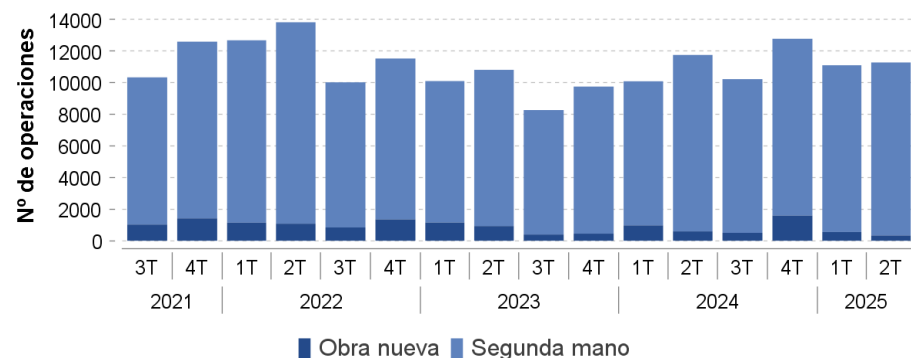
COMPRAVENTAS, HIPOTECAS Y VISADOS

9. Ratios sobre parque (Acumulado 4 trimestres) (municipio)



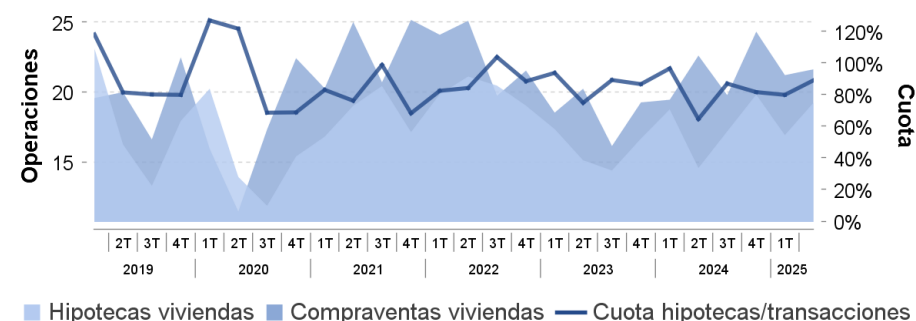
Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro y elaboración propia Tinsa. Último dato disponible 2025 T1

11. Compraventas (municipio)



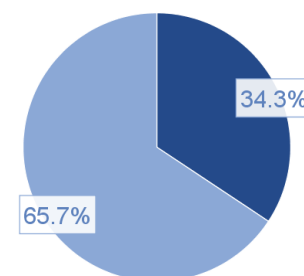
Fuente: MITMA y elaboración propia Tinsa. Último dato disponible 2025 T2

10. Relación entre compraventas e hipotecas en la provincia de Madrid (miles)



Fuente: Datos y elaboración propios Tinsa. Último dato disponible 2025 T2

12. Cuota de compraventas

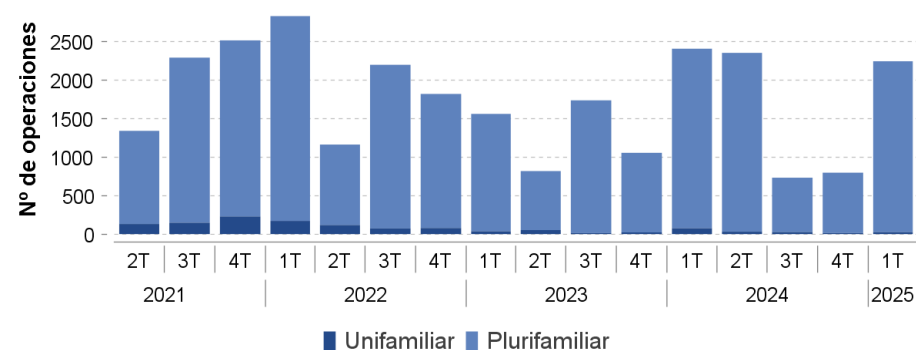


Fuente: MITMA y elaboración propia Tinsa. Último dato disponible 2025 T2

9.1.d SECCIÓN OFERTA

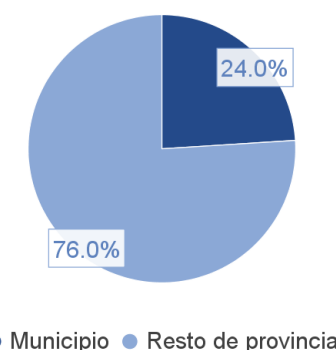
VISADOS E ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN

13. Visados (municipio)



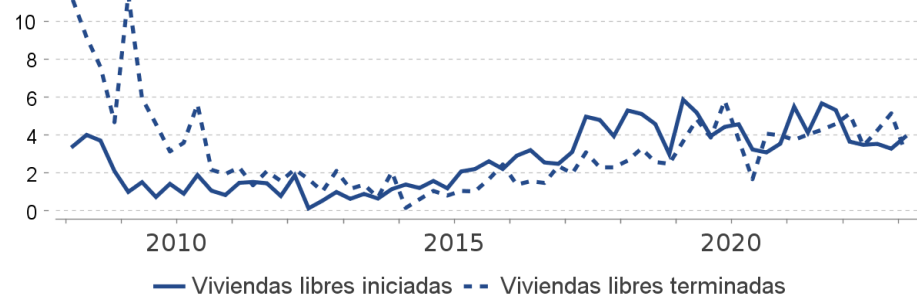
Fuente: MITMA y elaboración propia Tinsa. Último dato disponible 2025 T1

14. Cuota de visados



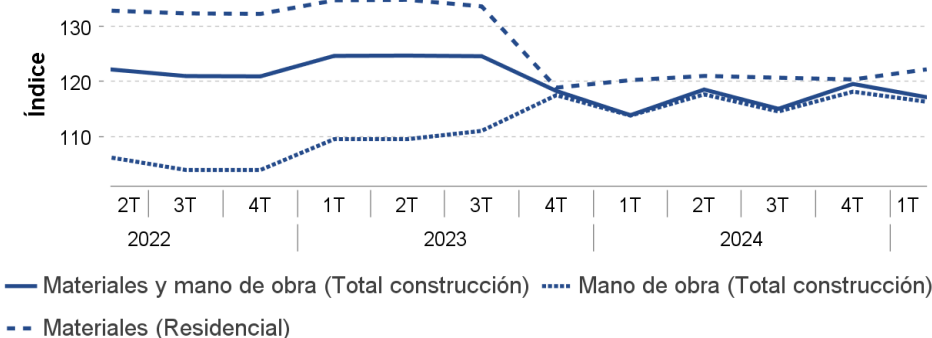
Fuente: MITMA y elaboración propia Tinsa. Último dato disponible 2025 T1

15. Evolución histórica de las viviendas libres iniciadas y terminadas en la provincia de Madrid (miles)



Fuente: MITMA y elaboración propia Tinsa. Último dato disponible 2023 T1

16. Índice de costes de construcción residenciales (nacional)



Fuente: MITMA y elaboración propia Tinsa. Último dato disponible 2025 T1

9.2. ANÁLISIS DE MERCADO LOCAL

OFERTA.

Plazos medios de oferta de promociones nuevas: 6 - 9 meses

Plazos medios de oferta de fincas de 2ª mano: 6 - 9 meses

* Censo de viviendas del municipio (Datos del Censo de 2021_Fuente INE)

Número de viviendas totales: 1.533.221

Número de viviendas principales: 1.322.855

En propiedad: 927.975

En alquiler: 317.766

Otro régimen de tenencia: 77.114

Número de viviendas no principales: 210.366

Número de viviendas vacías: 97.178

Con la última publicación sobre Censos se inaugura un nuevo sistema que permitirá disponer de censos de población cada año y de censos de viviendas referidos a los años terminados en 1, 5 y 8.

A diferencia de los censos realizados en España anteriormente, que se construían con información recopilada con entrevistas a hogares, el censo de 2021 se ha elaborado mediante la combinación de decenas de registros administrativos, sin encuestar.

Los resultados en 2021 sobre el régimen de tenencia de la vivienda indican que tres de cada cuatro hogares, el 75,5%, tenía su vivienda en propiedad, frente al 78,9% observado hace 10 años. Por el contrario, el porcentaje de viviendas en alquiler ha crecido hasta el 16,1% del total, continuando así la tendencia al alza registrada en las dos últimas décadas.

El número total de viviendas a 1 de enero de 2021 en España fue de 26.623.708. De esta cifra, 18.536.616 eran viviendas principales, es decir, contenían población empadronada en ellas. En general, los municipios que presentan porcentajes más elevados de viviendas principales se encuentran en las áreas metropolitanas de grandes ciudades. Por el contrario, los porcentajes más bajos se encuentran en municipios con ocupación estacional, como los destinos de vacaciones.

A los efectos del Censo 2021 se ha considerado como vivienda vacía a aquella que no dispone de contrato de suministro eléctrico o cuyo consumo total registrado en el año precedente ha sido menor al que una vivienda media de ese mismo municipio tendría si se ocupara durante 15 días en todo el año.

Las viviendas vacías se encontraban con mucha mayor proporción en municipios pequeños. Así, los de menos de 10.000 habitantes, en los que residía el 20,3% de la población total, registraron el 45,0% del parque de viviendas vacías. Por el contrario, las ciudades de más de 250.000 habitantes, donde residía el 23,8% de la población, solo contenían el 10,5% del total de viviendas vacías. El indicador de viviendas vacías por cada 100 habitantes osciló entre 38,3 para los municipios con menos de 100 personas y 3,6 para las ciudades con más de 250.000.

DEMANDA.

Nivel de Renta: Alta

Intensidad de la demanda: Superior a la oferta

OTROS DATOS DEL MERCADO

Revalorización: Inferior al I.P.C.

No existe exceso de oferta para la demanda habitual.

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

Tamaño: Adecuado

Situación: Adecuada

Distribución: Adecuada

Relación superficie construida/superficie útil: Normal

Número de viviendas: Adecuado a la demanda

Plazos estimados para la venta de todas las viviendas entre 6 y 9 meses

Resumen de la adecuación del inmueble al mercado

| | Muy Alta | Alta | Media | Baja | Muy Baja |
|--|----------|------|-------|------|----------|
| Adecuación del proyecto según calidades. | | | X | | |
| Adecuación del proyecto según los servicios planteados. | | | X | | |
| Adecuación del proyecto según la superficie de los inmuebles resultantes. | | | X | | |
| Adecuación del proyecto según el destino de la promoción. | | | X | | |
| Servicios del entorno (transporte, zonas verdes, centros de ocio...) | | | X | | |
| Situación de la demanda en la zona para este tipo de inmueble. | | X | | | |
| Relación del valor medio por m2 pagado en el entorno para el mismo tipo de inmueble. | | | X | | |

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado, Expectativas de Venta, Datos y Comentarios Adicionales

A nivel nacional, durante el segundo trimestre de 2024, se produjo una variación interanual del valor medio residencial de 4.1 %. En la provincia de Madrid, durante el segundo trimestre de 2024, se produjo una variación interanual del valor medio residencial de 2.51 %. Respecto al momento inmediato precovid (primer trimestre de 2020), la variación es de 18.34 %. El descenso acumulado desde máximos (primer trimestre de 2008) alcanza un -8.0 %, con un incremento acumulado desde mínimos postcrisis (tercer trimestre de 2020) de un 22.21 %.

SITUACION ECONOMICA ACTUAL

En su tercer informe trimestral de 2024 el Banco de España, señala que, la actividad económica mundial habría mantenido un ritmo de expansión robusto -similar al registrado en el segundo trimestre-, en un contexto en el que la inflación ha prolongado su senda de desaceleración y en el que han empezado a apreciarse indicios de relajación en el tensionamiento de los mercados laborales de las principales economías avanzadas. En este escenario, los principales bancos centrales mundiales están empezando a reducir el tono restrictivo de su política monetaria y los mercados financieros han revisado significativamente a la baja sus expectativas sobre la evolución futura de los tipos de interés.

En el área del euro, el ritmo de avance de la actividad se está moderando, pero el proceso de desinflación gradual evoluciona, en términos generales, en línea con lo previsto. El Banco Central Europeo ha continuado reduciendo el grado de restricción de su política monetaria.

En España, el ritmo de crecimiento del PIB volvió a sorprender al alza en el segundo trimestre -un 0,8%, como en el trimestre precedente- y los indicadores coyunturales más recientes sugieren que la actividad económica seguiría manteniendo durante el tercer trimestre un considerable vigor, si bien algo menor -en torno al 0,6%- que el registrado en la primera mitad del año.

El crecimiento del PIB se revisa al alza a lo largo de todo el horizonte de proyección -hasta el 2,8% en 2024, el 2,2% en 2025 y el 1,9% en 2026-, mientras que no se incorporan cambios sustantivos en la senda de moderación gradual que habría de seguir la inflación. La creación de empleo se habría ralentizado en el tercer trimestre, tras el elevado dinamismo mostrado en la primera mitad del año.

SITUACION DEL SECTOR INMOBILIARIO RESIDENCIAL

En cuanto a la inversión en vivienda en España, el Banco de España, en su segundo informe trimestral de 2024, señala que la evolución reciente del indicador de ejecución de obra sería coherente con una cierta atonía de este componente en el tercer trimestre, aunque las compraventas de vivienda continúan exhibiendo un elevado dinamismo y alcanzaron, entre enero y julio, el mayor número de operaciones en esos meses desde 2008, tras el registro de 2022. Por otra parte, la rigidez relativa de la oferta a corto plazo, frente a la fortaleza de la demanda —impulsada, en parte, por las adquisiciones de ciudadanos extranjeros—, continúa presionando al alza el precio de la vivienda, que aumentó un 7,8% interanual en el segundo trimestre.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en España en el primer trimestre de 2024 se situó en 140.473,00 €. Cada mes, el pago de la cuota hipotecaria supone un desembolso medio de 711,00 € en un entorno de tipos de interés elevados.

La ratio préstamo/valor medio nacional se situó en 61,5% en el primer trimestre de 2024 (frente a 61,4% en el cuarto trimestre de 2023) y los préstamos que superaron el 80% del valor de la vivienda que financiaban se correspondieron con un 6,7 % del total (frente al 6,1% que supusieron en el cuarto trimestre de 2023 y el 7,2% en el primer trimestre de 2023), según datos del Banco de España.

La tasa de dudosidad en el cuarto trimestre de 2023 se situó en el 2,62% (frente al 2,61% registrado en el tercer trimestre), manteniendo uno de los niveles más bajos de los últimos tres años.

Según la ratio de esfuerzo teórico, los españoles destinarían de media un 34,5% de su renta disponible al pago de la primera cuota anual de una hipoteca con las características mencionadas (es decir, una hipoteca con una ratio préstamo/valor del 80%).

La tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR por sus siglas en inglés) o rendimiento aproximado generado por una inversión en vivienda que se efectuó hace 5 años, registra un valor de 4,1% a nivel nacional, y abarca un rango entre -0,5% y +6,3% en el conjunto de provincias.

En cuanto a los distritos en Madrid, según el último informe del precio de la vivienda IMIE Tinsa del tercer trimestre de 2024, La totalidad de los distritos de Madrid reflejan incrementos interanuales de precio entre el 1,0 % y el 9,0 %. Los distritos que registran un mayor aumento de precios respecto al año precedente son Chamberí (+8,3 %), Carabanchel (+8,2 %) y Moratalaz (+8,0 %). Las variaciones trimestrales se sitúan entre el -0,1 % de Barajas (única cifra negativa, prácticamente plana) y el 3,6 % de Chamberí.

9.3. INFORMACIÓN DE MERCADO. COMPARABLES

VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.

(Venta)

Avenida, ALFONSO XIII, Nº 2029, MADRID (28002), Ref. Cat.:3581620VK4738B

Fecha 02-12-2025

| P. oferta venta (Euros) | Negociación (%) | Comercialización (%) | P. oferta corregida (Euros) | P. transacción (Euros) | V. unitario venta (Euros/m²) |
|----------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 1.295.000,00 | 6,00 | 3,00 | 1.178.450,00 | 0,00 | 11.331,25 |

Superficie adoptada: Útil

Vivienda: 104,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 133,00 m²

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Alta

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 3

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

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

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

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** No influye en el valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 3 **Calefacción:** Individual

Nº de baños y aseos: 1 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1940

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.

(Venta)

Calle, NAVALAFUENTE, Nº 45, MADRID (28002), Ref. Cat.:3381906VK4738A0001MG

Fecha 31-01-2025

| P. oferta venta (Euros) | Negociación (%) | Comercialización (%) | P. oferta corregida (Euros) | P. transacción (Euros) | V. unitario venta (Euros/m²) |
|----------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 800.000,00 | 6,00 | 0,00 | 752.000,00 | 0,00 | 9.295,43 |

Superficie adoptada: Útil

Vivienda: 80,90 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 91,00 m²

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

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

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

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

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** No influye en el valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 3 **Calefacción:** Individual

Nº de baños y aseos: 1 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2003

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Cuartos húmedos parcialmente

Antigüedad última reforma: 10 años

Fuente: Particular

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.

(Venta)

Calle, REVENTON, Nº 8, MADRID (28002), Ref. Cat.:3181808VK4738A0001UG

Fecha 19-05-2025

| P. oferta venta (Euros) | Negociación (%) | Comercialización (%) | P. oferta corregida (Euros) | P. transacción (Euros) | V. unitario venta (Euros/m²) |
|----------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 799.000,00 | 6,00 | 0,00 | 751.060,00 | 0,00 | 10.797,30 |

Superficie adoptada: Útil

Vivienda: 69,56 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 120,00 m²

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Alta

Calidad edificio: Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

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

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

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

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** No influye en el valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** Individual

Nº de baños y aseos: 1 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1940

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Acabados o instalaciones

Antigüedad última reforma: 10 años

Fuente: Particular

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.

(Venta)

Calle, TRANSVERSAL, Nº 9, MADRID (28016), Ref. Cat.:3689416VK4738H0001DO

Fecha 22-04-2025

| P. oferta venta (Euros) | Negociación (%) | Comercialización (%) | P. oferta corregida (Euros) | P. transacción (Euros) | V. unitario venta (Euros/m²) |
|----------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 1.350.000,00 | 7,00 | 0,00 | 1.255.500,00 | 0,00 | 10.536,25 |

Superficie adoptada: Útil

Vivienda: 119,16 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 118,00 m²

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta

Calidad edificio: Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

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

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

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

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** No influye en el valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 4 **Calefacción:** Individual

Nº de baños y aseos: 4 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1940

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Integral

Antigüedad última reforma: 5 años

Fuente: Particular

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA UNIFAMILIAR, aislada. (Venta)
Calle, JOSE PICON, Nº 16, MADRID (28028), Ref. Cat.:3164211VK4736C0001BX Fecha 06-04-2025

| P. oferta venta (Euros) | Negociación (%) | Comercialización (%) | P. oferta corregida (Euros) | P. transacción (Euros) | V. unitario venta (Euros/m²) |
|----------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 560.000,00 | 6,00 | 2,00 | 515.200,00 | 0,00 | 7.360,00 |

Superficie adoptada: Útil

Vivienda: 70,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 49,00 m²

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

Calidad edificio: Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

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

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

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

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 3 **Calefacción:** Individual

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1928

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Cuartos húmedos parcialmente **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: Particular

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)
Pasaje, LORIGA, Nº 9, MADRID (28002), Ref. Cat.:2474405VK4727C0001XS Fecha 29-11-2025

| P. oferta venta (Euros) | Negociación (%) | Comercialización (%) | P. oferta corregida (Euros) | P. transacción (Euros) | V. unitario venta (Euros/m²) |
|----------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| 1.500.000,00 | 7,00 | 3,00 | 1.350.000,00 | 0,00 | 11.440,68 |

Superficie adoptada: Útil

Vivienda: 118,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 50,00 m²

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

Calidad edificio: Alta **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

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

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

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

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** No influye en el valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 3 **Calefacción:** Individual

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

Accesibilidad a discapacitados: Baja

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1960

Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Cuartos húmedos parcialmente **Antigüedad última reforma:** 20 años

Fuente: API

Nivel de negociación: Simulación compra telefónica

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

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

La superficie utilizada para la determinación de valores es: **Superficie Útil (**)**

| USO | SUPERFICIE ÚTIL (m²) | SUP. CONS. sin zonas comunes (m²) | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) | COEFICIENTE R |
|--------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------|
| VIVIENDAS | 80,13 | 88,15 | 88,15 | 1,10009 |
| TOTAL | 80,13 m² | 88,15 m² | 88,15 m² | |

COEFICIENTE R: Relación entre superficie construida y superficie útil

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

Método del Coste
Método de Comparación
Método Residual

En este apartado, la justificación de valores se realiza a nivel de uso como valor medio.

(*) Ver definiciones en anexo al final del Informe

(**) En el Informe se indican específicamente las unidades que van referidas a superficie útil

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 DEL COSTE (Artículos 17 a 19 Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor de reemplazamiento bruto o neto.

El **valor de reemplazamiento bruto** o a nuevo (VRB/CRB) se obtiene como resultado de la suma de las siguientes inversiones:

$$\text{VRB} = \text{VALOR DEL SUELO} + \text{COSTE DE LA EDIFICACIÓN} + \text{GASTOS NECESARIOS}$$

El **valor de reemplazamiento neto** o actual (VRN/CRN) se obtiene deduciendo del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

a. **Valor del suelo** (Repercusión del suelo (€/m²) / Valor del suelo total (€))

Para la determinación del valor del suelo se ha utilizado el Método residual estático (ver apartado correspondiente)

| USO | REPERCUSIÓN DEL SUELO (€ Suelo / m² Construido) | VALOR DEL SUELO TOTAL (€) |
|--------------|--|------------------------------|
| VIVIENDAS | 5.806,00 | 511.798,90 |
| TOTAL | | 511.798,90 |

b. **Coste de la edificación o de las obras de rehabilitación** (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 el uso **VIVIENDA**, 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 por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria* (o en su caso de la Ponencia de valores) mediante el índice de actualización de costes de construcción publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA).

| USO | MÓDULO MBC (PONENCIA)(€/m²) | COEF. USO | COEF. CLASE | COEF. MODALIDAD |
|----------|--------------------------------|------------------|---|---|
| VIVIENDA | MBC-1 950 | 1 RESIDENCIAL | 1.2 VIV. UNIFAMILIARES DE CARACTER URBANO | 1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA |

| USO | CATEGORÍA | COEF. N20 | GASTOS MBC (%) | AÑO CSCÍ(*)/ PONENCIA VALORES | ÍNDICE ACT. CC (MITMA) |
|----------|-----------|--------------|-------------------|----------------------------------|---------------------------|
| VIVIENDA | 3 | 1,45 | 14,00 | 2024 | 1,0000 |

| USO | COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO (€/m²) |
|----------|--|
| VIVIENDA | 1.208,33 |

c. Gastos necesarios para realizar el reemplazamiento (% sobre el coste de construcción de contrata)

Los gastos necesarios se han estimado en un 20,00% 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) | GASTOS NECESARIOS TOTAL (€) |
|--------------|---|--------------------------------|
| VIVIENDAS | 20,00% | 21.303,21 |
| TOTAL | | 21.303,21 |

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.

d. Depreciación física y funcional de la edificación (Dep. fís. + func. % aplicado sobre CCC + Gastos necesarios)

El porcentaje de depreciación adoptado tiene en cuenta la antigüedad de la edificación (**año de construcción según Catastro 1940**), las reformas (**nunca ha sido reformado**) y estado de conservación (**malo**) de la misma, así como en su caso, el coste de las obras necesarias para que el inmueble se adapte al uso al que se destina.

VALORES DE REEMPLAZAMIENTO:

| USO | Sup. Const. (m²) | Valor del suelo | | Coste Construcción Contrata | | Gastos necesarios | | |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| | | Rep. (€/m²) | Total (€) | Unit. (€/m²) | Total (€) | % | Unit. (€/m²) | Total (€) |
| VIVIENDAS | 88,15 | 5.806,00 | 511.798,90 | 1.208,33 | 106.514,29 | 20,00 | 241,67 | 21.303,21 |
| TOTAL | | | 511.798,90 | | 106.514,29 | | | 21.303,21 |

| USO | VALOR REEMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB) | | Dep. fís. + func. % | VALOR REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN) | |
|--------------|--------------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| | Unit. (€/m²) | Total (€) | | Unit. (€/m²) | Total (€) |
| VIVIENDAS | 7.256,00 | 639.616,40 | 50,00 | 6.531,00 | 575.707,65 |
| TOTAL | | 639.616,40 | | | 575.707,65 |

10.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN (Artículos 20 a 23 Orden ECO/805/2003)

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

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

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

- a. Establecer las **cualidades y características** del inmueble que influyen en su valor.

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

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

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

Donde

Y_r : variable dependiente, explicada o regresando.

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

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

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

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

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

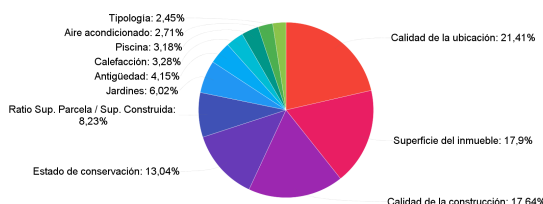
$$e^{\ln(Y_r)} = Y_r = e^{(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)} = e^{(\beta_0)} e^{(\beta_1 X_1)} e^{(\beta_2 X_2)} \dots e^{(\beta_p X_p)}$$

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

Como resultado del mismo se obtiene:

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

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



VIVIENDA UNIFAMILIAR

b. Analizar el **segmento del mercado** inmobiliario de comparables (ver apartado 9.- Análisis de mercado)
Se realiza análisis del segmento del mercado inmobiliario local de comparables disponibles que, por sus cualidades y características, sean más semejantes al inmueble valorado.

c. Seleccionar una **muestra representativa**

Después de realizar el análisis del mercado local inmobiliario, 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 (Análisis de mercado).

Como comprobación de la variable valor (ver apartado "a"), 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.

d. Realizar la **homogeneización de comparables** con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones adecuados para el inmueble que se valora.

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 ello, 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.

Los procesos de homogeneización se realizarán a partir de los valores unitarios corregidos de los comparables para obtener el valor unitario por comparación, salvo para uso garaje donde tanto la homogeneización como el valor obtenido estarán referidos a valores totales, atendiendo a los habitualmente utilizados por el mercado para cada uso.

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 31/12/2025 a las 10:28 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 T2PY2NJDU

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

| Nº | Calle | Número | Código Postal | Municipio | Tipología | Calidad Ubicación | Antigüedad | Superficie | Aire acon. | Calefacción | Jardines | Piscina Ind. | Calidad constructiva | Estado conservación | Ratio Sup. Parcela / Sup. Construida |
|----|--------------|--------|---------------|-----------|-----------|-------------------|------------|------------|------------|-------------|----------|--------------|----------------------|---------------------|--------------------------------------|
| | ATALAYA | 20 | 28002 | Madrid | ADOSADO | Medio Alta | 85 | 80,13 | No | No | No | No | Baja | Malo | 2,02 (162,00/80,13) |
| 1 | ALFONSO XIII | 2029 | 28002 | MADRID | PAREADA | Alta | 85 | 104,00 | No | Sí | No | No | Alta | Bueno | 1,28 (133,00/104,00) |
| 2 | LORIGA | 9 | 28002 | MADRID | ADOSADO | Alta | 65 | 118,00 | No | Sí | No | No | Alta | Bueno | 0,42 (50,00/118,00) |
| 3 | REVENTON | 8 | 28002 | MADRID | PAREADA | Alta | 85 | 69,56 | No | Sí | Sí | No | Alta | Bueno | 1,73 (120,00/69,56) |
| 4 | TRANSVERSAL | 9 | 28016 | MADRID | PAREADA | Medio Alta | 85 | 119,16 | No | Sí | Sí | No | Alta | Bueno | 0,99 (118,00/119,16) |
| 5 | JOSE PICON | 16 | 28028 | MADRID | AISLADO | Medio Alta | 97 | 70,00 | No | Sí | No | No | Media | Bueno | 0,70 (49,00/70,00) |
| 6 | NAVALAFUENTE | 45 | 28002 | MADRID | PAREADA | Medio Alta | 22 | 80,90 | No | Sí | Sí | No | Alta | Bueno | 1,13 (91,00/80,90) |

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

| Nº | Calle | Número | Código Postal | Municipio | Tipología | Calidad Ubicación | Antigüedad | Superficie | Aire acon. | Calefacción | Jardines | Piscina Ind. | Calidad constructiva | Estado conservación | Ratio Sup. Parcela / Sup. Construida |
|----|--------------|--------|---------------|-----------|-----------|-------------------|------------|------------|------------|-------------|----------|--------------|----------------------|---------------------|--------------------------------------|
| 1 | ALFONSO XIII | 2029 | 28002 | MADRID | 1,000 | 0,924 | 1,000 | 1,005 | 1,000 | 0,957 | 1,000 | 1,000 | 0,865 | 0,857 | 1,031 |
| 2 | LORIGA | 9 | 28002 | MADRID | 1,000 | 0,924 | 0,986 | 1,023 | 1,000 | 0,957 | 1,000 | 1,000 | 0,865 | 0,857 | 1,112 |
| 3 | REVENTON | 8 | 28002 | MADRID | 1,000 | 0,924 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,957 | 0,926 | 1,000 | 0,865 | 0,857 | 1,007 |
| 4 | TRANSVERSAL | 9 | 28016 | MADRID | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,024 | 1,000 | 0,957 | 0,926 | 1,000 | 0,865 | 0,857 | 1,057 |
| 5 | JOSE PICON | 16 | 28028 | MADRID | 0,969 | 1,000 | 1,008 | 1,000 | 1,000 | 0,957 | 1,000 | 1,000 | 0,914 | 0,857 | 1,085 |
| 6 | NAVALAFUENTE | 45 | 28002 | MADRID | 1,000 | 1,000 | 0,957 | 1,000 | 1,000 | 0,957 | 0,926 | 1,000 | 0,865 | 0,857 | 1,044 |

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

| Nº | Calle | Número | Código Postal | Tipología | Fecha | Sup. Adoptada | Superficie (m²) | Precio oferta (€) | Comerc. (%) | Negoc. (%) | Precio oferta corregido (€) | Precio transacción (€) | Precio unitario adoptado (€/m²) | Coef. Homog. | Precio unitario homogeneizado (€/m²) |
|----|--------------|--------|---------------|-----------|------------|---------------|-----------------|-------------------|-------------|------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------|--------------------------------------|
| 1 | ALFONSO XIII | 2029 | 28002 | PAR | 02-12-2025 | ÚTIL | 104,00 | 1.295.000,00 | 3,00 | 6,00 | 1.178.450,00 | 0,00 | 11.331,25 | 0,679 | 7.693,92 |
| 2 | LORIGA | 9 | 28002 | ADO | 29-11-2025 | ÚTIL | 118,00 | 1.500.000,00 | 3,00 | 7,00 | 1.350.000,00 | 0,00 | 11.440,68 | 0,735 | 8.408,90 |
| 3 | REVENTON | 8 | 28002 | PAR | 19-05-2025 | ÚTIL | 69,56 | 799.000,00 | 0,00 | 6,00 | 751.060,00 | 0,00 | 10.797,30 | 0,611 | 6.597,15 |
| 4 | TRANSVERSAL | 9 | 28016 | PAR | 22-04-2025 | ÚTIL | 119,16 | 1.350.000,00 | 0,00 | 7,00 | 1.255.500,00 | 0,00 | 10.536,25 | 0,711 | 7.491,27 |
| 5 | JOSE PICON | 16 | 28028 | AIS | 06-04-2025 | ÚTIL | 70,00 | 560.000,00 | 2,00 | 6,00 | 515.200,00 | 0,00 | 7.360,00 | 0,794 | 5.843,84 |
| 6 | NAVALAFUENTE | 45 | 28002 | PAR | 31-01-2025 | ÚTIL | 80,90 | 800.000,00 | 0,00 | 6,00 | 752.000,00 | 0,00 | 9.295,43 | 0,656 | 6.097,80 |

[illegible]

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 2,67% y del 6,33% 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 | V. U. homog. adoptado (**) | Coefficiente R (*) Relación entre sup. Const y útil |
|-------------------------|------------------------------|----------------------------|--|
| VIVIENDAS UNIF. ADOSADA | 7.022,15 (€/m² útil) | 7.022,15 (€/m² útil) | 1,10009 |

(*) El valor homogeneizado se ha corregido con el coeficiente R correspondiente a cada elemento para obtener el Valor unitario por Comparación en aquellos casos en que la homogeneización de los testigos se refiere a un tipo de superficie distinto al utilizado para la valoración.

(**) En los usos en los que se valora más de un elemento el proceso de homogeneización se ha realizado a partir de las medias y modas de sus características, adecuando el valor obtenido a las diferencias que presenta cada elemento, por lo que el valor unitario medio resultante puede presentar diferencias, no superiores al 1%, con el valor homogeneizado.

- e. **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 | SUPERFICIE ÚTIL (m²) | VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN | |
|-------------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------|
| | | Unitario (€/m²) | Total (€) |
| VIVIENDAS UNIF. ADOSADA | 80,13 | 7.022,15 | 562.684,88 |
| TOTAL | | | 562.684,88 |

- f. Si la finalidad es garantía hipotecaria, el **valor por comparación será ajustado** si existe probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurridos dieciocho meses desde la fecha de caducidad de la tasación.

No aplica en el presente informe.

10.3 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 Estático** (Artículos 34-35, 40-41-42, Disp. Ad. 6ª, Orden ECO/805/2003), aplicando la siguiente fórmula:

$$VS = VM * (1 - b) - \sum C_i$$

(VS) Valor del suelo

(VM) Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

Valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la valoración obtenido por Comparación de valores de mercado a nuevo en zonas homogéneas, ponderadas en función de sus características y ubicación

(b) Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno (%).

Fijado en función de lo establecido en la disposición adicional 6ª de la Orden ECO/805/2003 (mínimo sin financiación)

(C_i) Cada uno de los pagos necesarios considerados para un promotor de tipo medio y promoción similar: Costes de construcción (ver método del coste apartado correspondiente)

Gastos necesarios (ver método del coste apartado correspondiente)
Gastos de comercialización, fijados en el presente Informe en un 2,00% sobre VM

VALOR RESIDUAL:

| USO | Sup. Const. (m²) | Valor mercado a nuevo (VM) | | Beneficio promotor b (%) | Coste Construcción Contrata | |
|--------------|------------------|----------------------------|------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------|
| | | Unit. (€/m²) | Total (€) | | Unit. (€/m²) | Total (€) |
| VIVIENDA | 88,15 | 9.070,00 | 799.520,50 | 18,00 | 1.208,33 | 106.514,29 |
| TOTAL | | | | | | 106.514,29 |

| USO | Gastos necesarios | | | Gastos comerc. | | Valor del suelo | |
|--------------|-------------------|--------------|------------------|----------------|--------------|-----------------|-------------------|
| | % | Unit. (€/m²) | Total (€) | % | Unit. (€/m²) | Rep. (€/m²) | Total (€) |
| VIVIENDA | 20,00 | 241,67 | 21.302,86 | 2,00 | 181,40 | 5.806,00 | 511.798,90 |
| TOTAL | | | 21.302,86 | | | | 511.798,90 |

10.4 CUADROS RESUMEN

VALOR DE TASACIÓN. RESUMEN DE VALORES:

| | Sup. (m²) | V.Tasación (€) |
|------------------|-----------|----------------|
| VIVIENDAS | 80,13 | 562.684,88 |

En cumplimiento de la CIRCULAR 8/2012 de 21 de diciembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre bases de datos de activos transferibles a las sociedades previstas en el capítulo II de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, se incorpora la siguiente información referida a inmuebles en alquiler:

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

| Uso | Unidades (nº) | Superficie (m²) | Arrendados (nº) | Valor de tasación (€) |
|--|---------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| Residencial (viviendas protegidas) | 0 | 0,00 | - | 0,00 |
| Residencial (viviendas libres de primera residencia) | 1 | 88,15 | - | 562.684,88 |
| Residencial (viviendas libres de segunda residencia) | 0 | 0,00 | - | 0,00 |
| Oficinas | 0 | 0,00 | - | 0,00 |
| Locales comerciales | 0 | 0,00 | - | 0,00 |
| Uso industrial | 0 | 0,00 | - | 0,00 |
| Uso hotelero (número de habitaciones) | - | - | - | - |
| Plazas de garaje | 0 | 0,00 | - | 0,00 |
| Trasteros | 0 | 0,00 | - | 0,00 |
| Otros usos | 0 | 0,00 | - | 0,00 |
| Zona verde e instalaciones deportivas | - | 0,00 | - | - |
| Dotacional | - | 0,00 | - | - |
| TOTAL | 1 | 88,15 | 0 | 562.684,88 |

10.5 VALOR DEL SEGURO (Disp. Ad. 1a Orden ECO/805/2003 / Artículo 10 RD 716/2009 24 de abril)

a. Disposición adicional primera Orden ECO/805/2003:

La suma asegurada no será inferior a la cantidad resultante de restar del valor de reemplazamiento bruto del edificio o elemento de edificio objeto de valoración el valor del terreno en el que se encuentra.

| USO | VRB (€) | VALOR DEL SUELO (€) | VALOR DEL SEGURO (€) Coste de Construcción a nuevo |
|-----------|------------|---------------------|---|
| VIVIENDAS | 639.616,40 | 511.798,90 | 127.817,50 |

b. Artículo 10 RD 716/2009:

La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

| USO | VALOR DE TASACIÓN (€) | VALOR DEL SUELO (€) | VALOR DEL SEGURO (€) Destrucción total del inmueble |
|-----------|-----------------------|---------------------|--|
| VIVIENDAS | 562.684,88 | 511.798,90 | 50.885,98 |

| ANEXO: VALOR DEL SEGURO POR ELEMENTOS | | | | |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------------|---|----------------------------------|
| | Superficie Útil (m²) | Superficie Construida (m²) | V. Seguro D.Adicional 1ª ECO/805/2003 (€) | V. Seguro Art.10 RD 716/2009 (€) |
| 6257 | 80,13 | 88,15 | VIV1 P.0 (Planta 0) Dormitorios 2 ; Baños 1 | |
| | | | 127.817,50 | 50.885,98 |
| TOTAL | | | 127.817,50 | 50.885,98 |

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

562.684,88 Euros

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es establecer el Valor de Mercado

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

Documentación registral suficiente. La documentación registral entregada (nota simple / certificación) tiene una fecha de más de 3 meses de antigüedad.

ADVERTENCIAS:

Para la finca : 6257 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. El inmueble valorado no cumple con las determinaciones de la normativa urbanística vigente, si bien se construyó conforme a la normativa anterior, situación de Volumen o uso disconforme (discordante), por lo que se encuentra sujeto a las limitaciones que establece la normativa.

No se ha aportado el certificado de eficiencia energética conforme a lo establecido en la Orden ECO/805/2003 y sus posteriores modificaciones.

* Ver observaciones.

Métodos y Valores

| FINCA | ELEMENTO | MÉTODO V. TAS. | MÉTODO COSTE | | MÉTODO COMPARACIÓN |
|------------------|----------|-----------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| | | Valor de Tasación (€) | Reemplaz. bruto (€) | Reemplaz. neto (€) | Comparación (€) |
| 6257 | VIV P.O | 562.684,88 | 639.616,40 | 575.707,65 | 562.684,88 |
| Total Finca 6257 | | 562.684,88 | 639.616,40 | 575.707,65 | 562.684,88 |
| Total | | 562.684,88 | 639.616,40 | 575.707,65 | 562.684,88 |



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.

Este informe consta de 32 páginas numeradas de la 1 a la 32

| 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: | 22-12-2025 | | | |
| | Fecha Emisión del informe: | 26-12-2025 | Fecha de caducidad del informe | 25-12-2026 | |

VALOR DE TASACIÓN

| S.Útil | S.Const. | V.Tasación | V.Tasación Unitario | Valor por comparación |
|---|-------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|
| m² | m² | Euros | Euros/m² | Euros |
| 6257 | VIV1 | P.0 (Planta 0) | Dormitorios 2 ; Baños 1 | |
| 80,13 | 88,15 | 562.684,88 | 7.022,15 | 562.684,88 |
| Ocupación en planta baja: 88,15 m² | | | | |
| Superficie Parcela: 162,00 m² | | | | |
| Superficie construida sin P.P.Z.C. (m²) 88,15 | | | | |
| VM.Total 562.684,88 Euros | | | | |
| V.Seguro 127.817,50 Euros | | | | |

12.- OBSERVACIONES

1) En la descripción registral figura como "HOTEL" en proyecto que constará de una sola planta... y constituye el número 105 Tipo "F" del llamado GRUPO PROSPERIDAD. Su forma es aproximadamente rectangular y linda al Norte o izquierda con el hotel tipo G, nº104, al Sur o derecha con Tipo H, nº 106, Este o espalda con calle particular y al Oeste o fachada con calle principal.

Superficie edificada 90m², jardín 70m², urbanizada 135,89 y en total 295,89m².

Se identifica con la información aportada por el solicitante, Nota Simple (26/10/2024) y Certificación catastral (17/10/2024), dado que la descripción registral los linderos están referidos a un planeamiento antiguo, tampoco incluye una referencia catastral ni está coordinada con catastro. En la Cedula del Ayuntamiento de fecha 16/03/2023, se describe:

CLASIFICACION: Suelo Urbano Consolidado, dentro del Área de Planeamiento Específico APE. 05.16 "Colonia Prosperidad. Modificación de Plan General 00.319."

REGULACIÓN: Normas propias del APE. 05.16 "Colonia Prosperidad" y Norma Zonal 2 "Protección de las Colonias Históricas".

PROTECCIONES/CATALOGACIÓN: Catalogación de edificios: Nivel 2, Grado Volumétrica. Plano de Protección de la Edificación del APE. 05.16 "Colonia Prosperidad".

1.6.1 TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: Residencial unifamiliar pareada de 1 planta, MODELO "D". (Plano de Tipología y Modelos del APE. 05.16 "Colonia Prosperidad")

CALIFICACIÓN: Residencial en su clase vivienda en edificación unifamiliar.

PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

OBRAS ADMITIDAS:

Lo especificado en los art. 8, 9, 10, 11 del APE. 05.16 "Colonia Prosperidad".

Se admitirán con carácter general los siguientes tipos de obras: Según artº. 4.3.12 de las NN.UU. en grado Volumétrico:

- Conservación, Consolidación, Restauración.- Reestructuración puntual y parcial, siempre que no afecten ni desvirtúen a los elementos de restauración obligatorios
- Reestructuración general, pudiendo llegar incluso al vaciado interior, siempre que no alteren aquellos elementos que deban ser mantenidos.
- Obras de reconfiguración que deberán además eliminar los impactos negativos en caso de que existan
- Obras de acondicionamiento.

Las obras de reestructuración, reconfiguración y acondicionamiento estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que precise el edificio en las zonas a mantener.

Podrá autorizarse la ampliación en altura conforme a las condiciones de modificación controlada que fija la ficha correspondiente al modelo "D". del APE. 05.16 "Colonia Prosperidad"

En función de la protección del edificio y la intervención sobre el mismo será preceptivo el dictamen previo de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CPPHAN) del Ayuntamiento de Madrid.

Condiciones ESTÉTICAS

- Lo especificado en el Art. 17 del APE. 05.16 "Colonia Prosperidad" y lo descrito en la ficha correspondiente al modelo "D" de dicho APE.

Las condiciones de parcela, Posición, Ocupación, Edificabilidad máxima y condiciones de Volumen y Forma del edificio son las descritas en los artículos correspondientes del APE 05.16 "Colonia Prosperidad"

**En la visita se comprueba una edificación de una sola planta en mal estado y la existencia de algunas ampliaciones tanto en el patio delantero como en el trasero que no se corresponden con lo permitido en la ficha del modelo F.

Vivienda unifamiliar en hilera con fachada a la calle ATALAYA y a la calle posterior CABEZA REINA.

Consta una única planta con un par de espacios interiores diáfanos y una pequeña zona de aseo en un volumen hoy no permitido dando a la fachada principal.

Tiene un patio posterior que está ocupado en una pequeña parte en su zona derecha. Y el resto es un jardín. El acceso se realiza por la fachada de la calle ATALAYA a través de un pequeño patio.

Se desconoce cuándo se realizaron las ampliaciones en la ocupación de planta baja que hoy día no son legales y no se consideran.

Es una construcción sencilla de muros de carga con una cubierta de cerchas de madera a dos aguas que han sido reparadas parcialmente y teja cerámica sobre rastreles.

No obstante, desde el exterior se observa que la cubierta presenta algunas zonas con un ligero hundimiento en las tejas.

La descripción catastral actual no es correcta pues no describe el pequeño patio de acceso en la fachada principal y en el patio trasero sólo existe el volumen de la derecha.

** Criterio de valoración

Sobre el plano catastral se ha calculado la ocupación en planta descrita en el plano P-01 DELIMITACION, ALINEACIÓN y PARCELACIÓN, obteniendo una superficie de 88,15m²c, considerándola como superficie protegida del Modelo "D".

Se valora en su estado actual.

* Según la ficha del modelo Tipo D, la modificación controlada del volumen original permite levantar una planta con una altura máxima de 5,20 en fachada en el dintel de la ventana y 7,00ml de altura de cornisa. Cuando se derribe la construcción existente (aunque esté catalogado, dado que aparentemente no existe impermeabilización en la solera por las muestras de humedades en algunas partes de los muros se obtendrá la medición real en planta

En la segunda visita se observa que se ha desprendido el trozo de cubierta del cuerpo de entrada principal.

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.

CLÁUSULA DE INDEPENDENCIA Y CUALIFICACIÓN PROFESIONAL

El/los profesional/es firmante/s del presente informe manifiesta/n, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés alguno con el solicitante de la tasación, garantizando así la objetividad, imparcialidad e independencia en la valoración. Asimismo, declara estar debidamente cualificado y disponer de la competencia técnica y profesional necesaria para la correcta elaboración del presente informe conforme se establece en el art.2 del Real Decreto 775 /1997.

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.

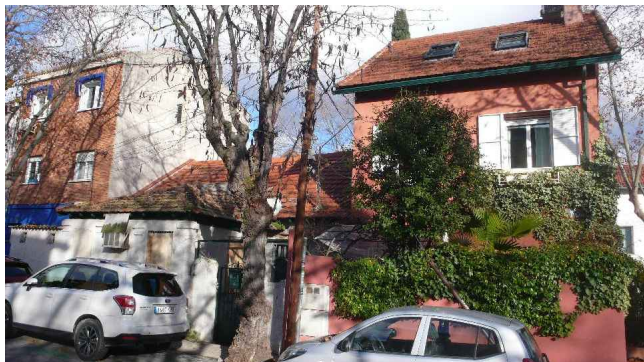
Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

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 ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



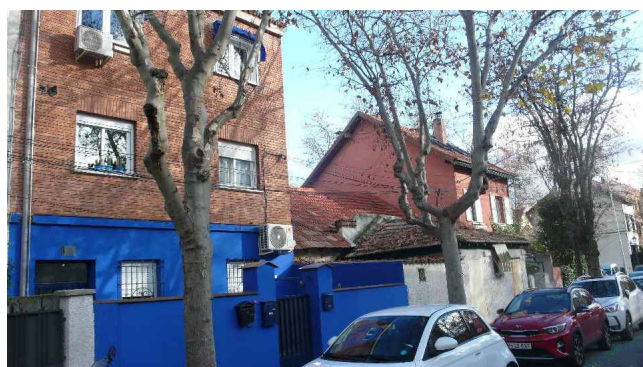
General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



General



General



General



General

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



General



General



General

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



Detalle

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)

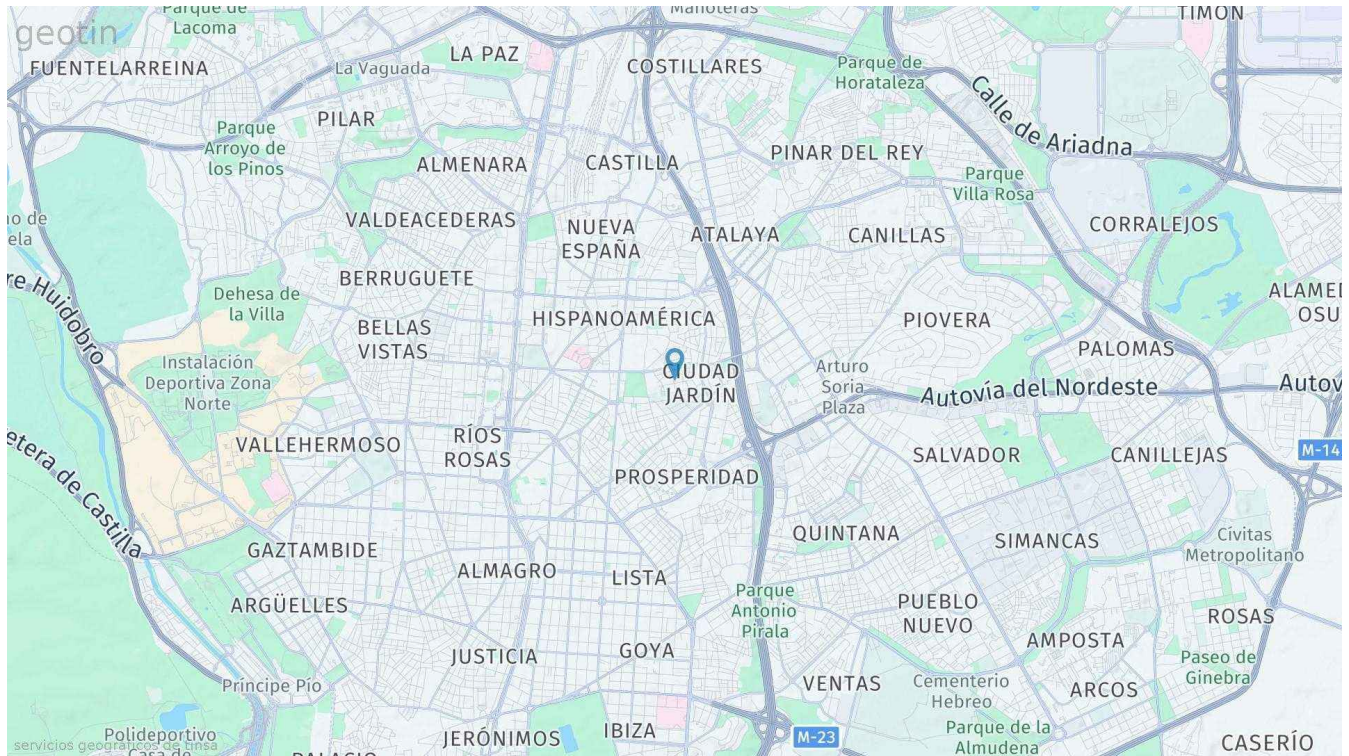


SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

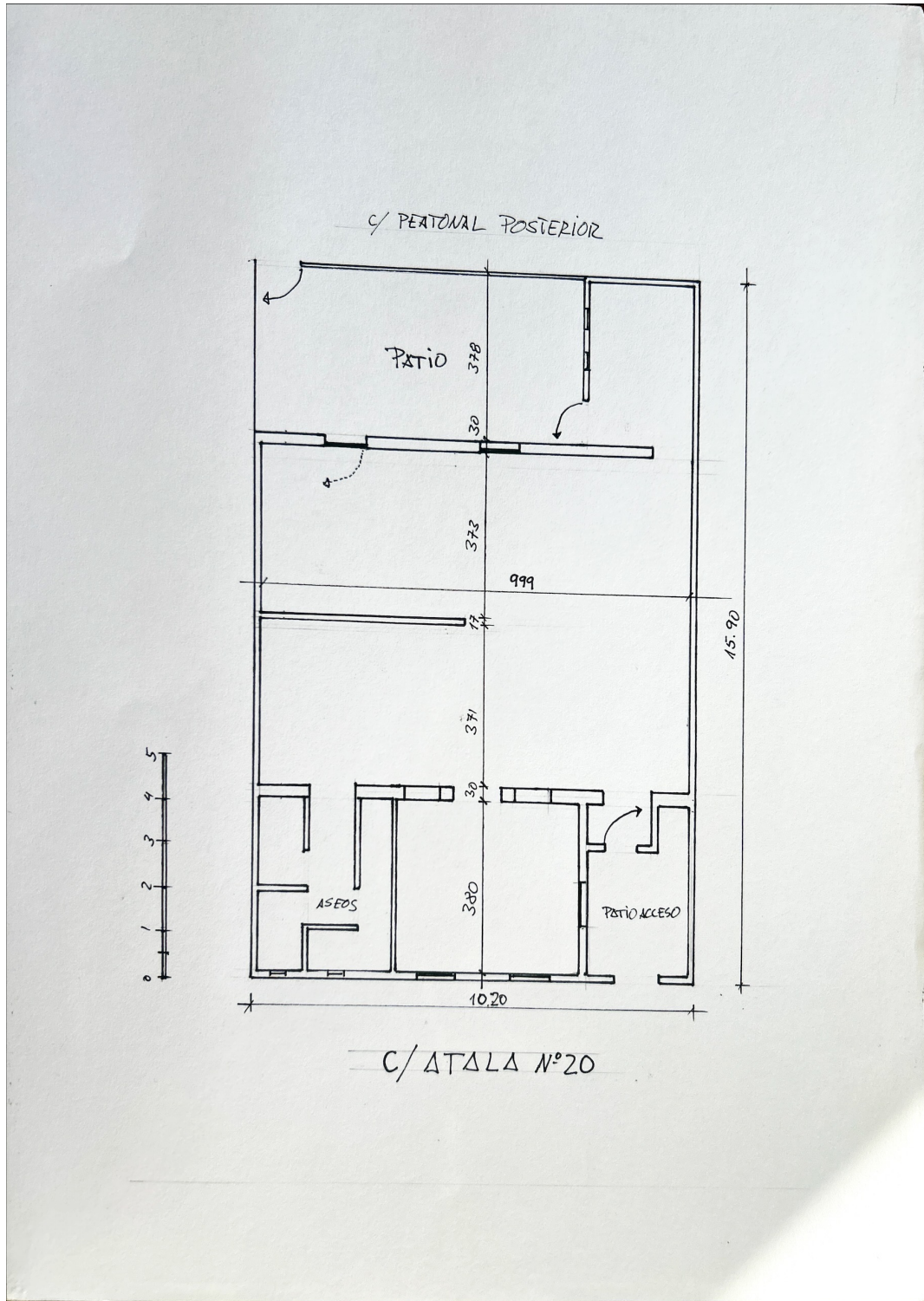
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



Detalle

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



Planta (general)

CROQUIS DEL INMUEBLE

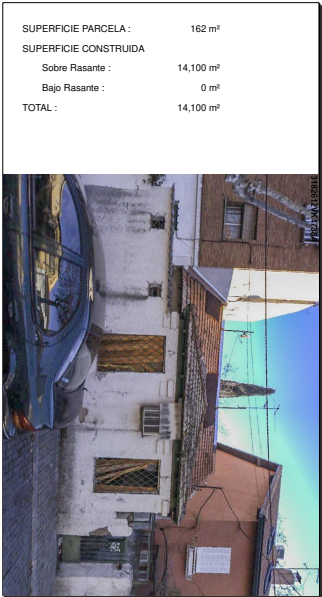
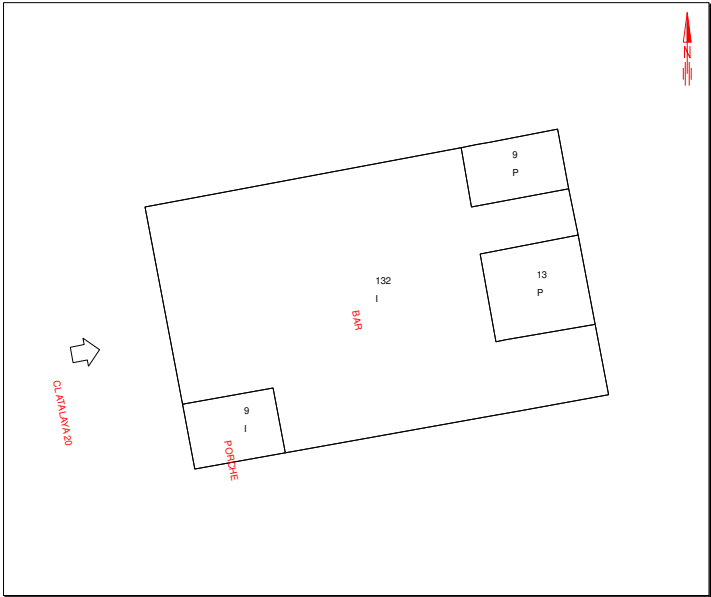
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 3182612VK4738A

CL ATALAYA, 0020. MADRID [Madrid-Capital]

20 de diciembre de 2024 17:50



Planta (general)

CROQUIS DEL INMUEBLE

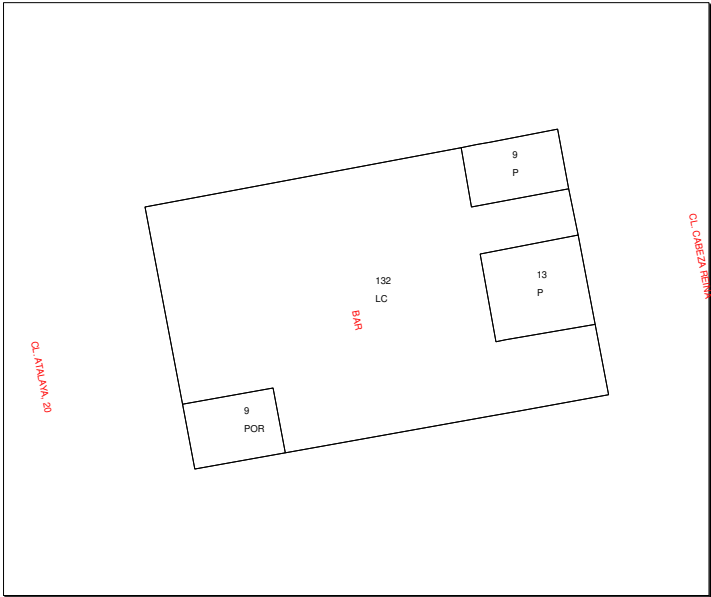
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



CROQUIS CATASTRAL
 PARCELA CATASTRAL 3182612VK4738A

CL ATALAYA, 0020. MADRID [Madrid-Capital]

20 de diciembre de 2024 17:50



| | | | |
|------------------------|------------|--------------------|--------|
| SUPERFICIE PARCELA : | | | 162 m² |
| SUPERFICIES SEGÚN USOS | | | |
| Código | Sup. en m² | Descripción | |
| 9 | 9 | 9 | |
| LC | 132 | LC | |
| P | 22 | PÚBLICO USO PROPIO | |
| TOTAL | 163 | | |
| SUPERFICIES GRÁFICAS | | | |
| Código | Sup. en m² | Descripción | |
| LC | 132 | LC | |
| POR | 9 | PORCHE | |
| P | 22 | PÚBLICO USO PROPIO | |
| TOTAL | 163 | | |

Planta (general)

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



Planta (general)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

ANGEL VALERO FERNANDEZ REYES

Registrador de la Propiedad de MADRID 14
Alcalá, 540 - Edif. B - planta 2ª - MADRID
tlfno: 0034 91 1774814

correspondiente a la solicitud formulada por

IVIMA

con DNI/CIF: Q2840001H



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F32HZ70F4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:ATALAYA 20

<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: 9212200132297014
Huella: 34a8c157-6bc05413-60d2f269-e1c96120-907465a2-a103b3ce-1f22ca77-1370fcfa

Nota simple registral



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



INFORMACIÓN REGISTRAL

IVIMA con D.N.I./C.I.F. número C.I.F.: Q2840001H
Expedida el día 26 de octubre de 2022
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID NÚMERO 14
CALLE ALCALÁ, 540 EDIFICIO B. Planta: 2
28027 MADRID
Teléfono: 911774814 Fax: 917436203

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Finca Nº: 6257 Subf: R6 28038000534832
Sección:
Municipio: Madrid
Naturaleza de la finca: URBANA
Tipo de finca: HOTEL

Calle GRUPO PROPERIDAD Nº 105 C.P.28002

URBANA: HOTEL en proyecto que constará de una planta en término de esta Corte, al sito denominado El Guijarro, en el Camino Alto de Chamartín a Hortaleza, segunda sección de este Registro y constituye el número ciento cinco tipo F. del llamado Grupo Prosperidad. Su forma es aproximadamente rectangular y linda al Norte o izquierda con hotel tipo G. número ciento cuatro, al Sur o derecha con el tipo H. número ciento seis, Este o espalda con calle particular y al Oeste o fachada con calle principal. Superficie: edificada noventa metros cuadrados, jardín setenta metros cuadrados, urbanizada ciento treinta y cinco metros ochenta y nueve decímetros diez centímetros cuadrados y en total doscientos noventa y cinco metros ochenta y nueve decímetros diez centímetros cuadrados.

COORDINACIÓN CON CATASTRO: FINCA NO COORDINADA CON CATASTRO.

TITULARES

INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA: 100% del pleno dominio por título de adjudicación, según resulta de la inscripción 3ª, al folio 182 del tomo 412 del archivo del Registro de la Propiedad número Seis, libro 293 de su sección 2ª, practicada con fecha seis de marzo de mil novecientos cuarenta y dos. Formalizada mediante certificación expedida por el Tesorero de Hacienda de la provincia de Madrid, con fecha diecisiete de febrero de mil novecientos cuarenta y dos.

CARGAS DE LA FINCA

Una hipoteca constituida a favor de la CAJA PARA EL FOMENTO DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD, en garantía de un préstamo sujeto a condición suspensiva y amortizable en el plazo máximo de TREINTA AÑOS a contar desde el día de la primera entrega -sin que dicha fecha conste en el Registro-, y para responder de SESENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS de principal; del pago del interés del tres por ciento anual; de la devolución de una prima ofrecida con condición suspensiva, de ONCE EUROS CON TRECE CÉNTIMOS, cuando se retire a la casa su calidad de barata; y de DOCE EUROS CON DOS CÉNTIMOS para costas y gastos. Formalizada mediante escritura autorizada el día quince de julio de mil novecientos veintinueve, por el Notario de Madrid, Don José Criado y Fernández Pacheco, según resulta de la inscripción 2ª, de fecha veinticinco de septiembre de mil novecientos veintinueve.

Una anotación preventiva de embargo tomada a favor del INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA, decretada en el expediente de apremio instruido en dicho Instituto contra la compañía anónima denominada Casas Baratas, para responder de SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS de principal, más el coeficiente diario a aplicar desde el dieciséis de octubre de mil novecientos treinta y nueve al día de la ejecución, costas, gastos y reintegros que ascienden aproximadamente a CUARENTA Y OCHO EUROS CON OCHO CÉNTIMOS. Así resulta de la anotación preventiva de embargo letra A, practicada con fecha veinticuatro de mayo de mil novecientos cuarenta y uno, en virtud de un mandamiento expedido el uno de mayo de mil novecientos cuarenta, por el Recaudador Especial del Instituto Nacional de la Vivienda.

<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: 9212200132297014
Huella: 34a8c157-6bc05413-60d2f269-e1c98120-907465a2-a103b3ce-1f22ca77-1370fcca

Nota simple registral



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



INFORMACIÓN REGISTRAL

OBSERVACIONES

La expresada finca se halla inscrita en el folio 182 del tomo 412, libro 293, Inscripción 3ª.

Madrid, 26 de octubre de 2022.
Antes de la apertura del diario.

AVISO LEGAL

Este mensaje electrónico contiene información del Registro de la Propiedad número Catorce de Madrid que es privada y confidencial, siendo para el uso exclusivo de la persona(s) o entidades arriba mencionadas.

Si usted no es el destinatario señalado, le informamos que cualquier divulgación, copia, distribución, uso o lectura de los contenidos está prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor avise al remitente y posteriormente borre su contenido.
Gracias.

ADVERTENCIAS

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

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

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

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



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212200132297014
Huella: 34a8c157-6bc05413-60d2f269-e1c98120-907465a2-a103b3ce-1f22ca77-1370fca

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3182612VK4738A0001DG

Localización: CL ATALAYA 20 0000 28002 MADRID [MADRID]

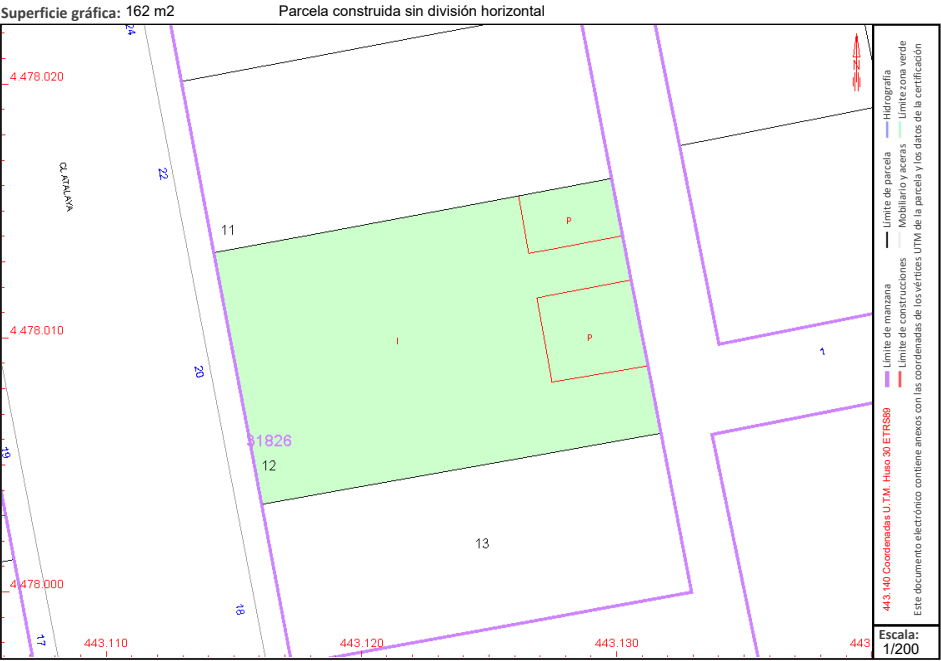
Clase: Urbano
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 136 m2 Año construcción: 1940

Valor catastral: [2024]: 207.288,48 €
Valor catastral suelo: 185.830,40 €
Valor catastral construcción: 21.458,08 €

| | | | |
|--|-----------|----------------------|---|
| 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] |

| Construcción | | | |
|------------------|--------------|---------------|--|
| Esc./Plta./Prta. | Destino | Superficie m² | Esc./Plta./Prta. Destino Superficie m² |
| /00/ | Ocio HOSTEL. | 136 | |

PARCELA CATASTRAL



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: INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID [IVIMA]. CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL ...
Finalidad: consulta
Fecha de emisión: 17/10/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 6ET064R56G2YNCEP (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)



DOCUMENTACIÓN

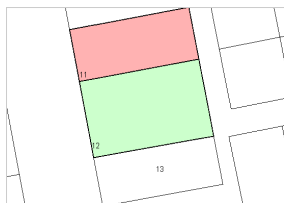
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3182612VK4738A0001DG

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

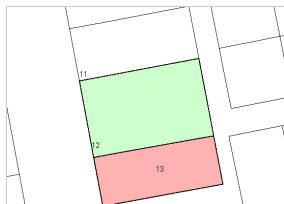


Referencia catastral: 3182611VK4738A-----

Localización: CL ATALAYA 22
MADRID [MADRID]

Titularidad principal

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio |
|---------------------------------|-----|-----------|
| COMUNIDAD DE PROPIETARIOS | | |



Referencia catastral: 3182613VK4738A0001XG

Localización: CL ATALAYA 18
MADRID [MADRID]

Titularidad principal

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio |
|----------------------------------|-----------|--|
| JIMENEZ-ALFARO MOURADIAN BARBARA | 00675187E | CL ATALAYA 18 28002 MADRID [MADRID] |

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 6ET064R56G2YNCEP (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 17/10/2024



Hoja 2/2


Ficha catastral (virtual)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 31/12/2025 a las 10:28 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación T2PY2NUJDU

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3182612VK4738A0001DG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL ATALAYA 20 0000
28002 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Ocio,Hostelería

Superficie construida: 136 m2

Año construcción: 1940

CONSTRUCCIÓN

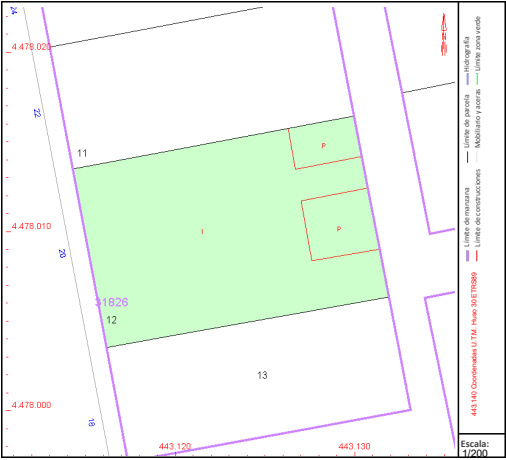
| Destino | Escalera/Planta/Puerta | Superficie m² |
|-------------|------------------------|---------------|
| OCIO HOSTEL | /00/ | 136 |

PARCELA

Superficie gráfica: 162 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Lunes , 22 de Diciembre de 2025

Ficha catastral (virtual)

ECO

58 / 78

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

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)

| Información PG97 | Información Vigente |
|--|---|
| <div>CALLE DE ATALAYA 20</div> <div>05 - Chamartín (Ciudad Jardín)</div> <div> <div>Ordenación</div> <div>Gestión</div> </div> <div> <div>Ámbito: APE.05.16 COLONIA PROSPERIDAD</div> <div>Colonia: APE.05.16</div> </div> <div> <div>PLANOS</div> <div>Hoja del PG: 060/5</div> <div>Plano Ordenación PG97 (DIN-A3) PDF</div> </div> <div> <div>Imprimir Ficha</div> <div>Información Vigente</div> </div> | <div>CALLE DE ATALAYA 20</div> <div>05 - Chamartín (Ciudad Jardín)</div> <div> <div>Afecciones de carácter temporal</div> <div>Suspensión Parcial de Actos, Construcción y Actividades</div> <div> <div>135/2024/00206</div> <div>Regulación del uso residencial y terciario</div> <div>Ver Documentos</div> </div> </div> <div> <div>Ordenación</div> <div>Protección del Patrimonio</div> <div>Información Administrativa</div> <div>Otras Afecciones</div> </div> <div> <div>PATRIMONIO MUNDIAL DE LA UNESCO</div> <div>No hay elementos identificados</div> </div> <div> <div>PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID (BIC/BIP)</div> <div>No hay elementos identificados</div> </div> <div> <div>PROTECCIÓN URBANÍSTICA</div> <div>Conjunto Histórico Villa de Madrid Cerca y Arrabal de Felipe II ✖</div> <div>Colonia: APE.05.16</div> <div> <div>Edificios</div> <div>Nº de catálogo: 34985</div> <div>Nombre:</div> <div>Protección: Volumétrico</div> <div>Expediente:</div> <div>Observaciones:</div> </div> <div>Catálogo PG97</div> </div> |

Cédula urbanística

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



DIRECCION
GENERAL DE LA
EDIFICACION

MADRID

PROPUESTA COMUNICACIÓN CEDULA URBANÍSTICA

| | |
|---|--|
| Emplazamiento CL ATALAYA NUM 20 | Número de expediente 350/2022/17016 |
| Persona interesada AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL | Documento identificativo Q2840001H |

En relación con la cédula urbanística solicitada para CL ATALAYA NUM 20, procede informar lo siguiente:

CIRCUNSTANCIAS DE PLANEAMIENTO

1. CIRCUNSTANCIAS DE PLANEAMIENTO

1.1. PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA

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

1.2. CLASIFICACIÓN

Suelo Urbano Consolidado. (Según art. 3.1.1 de las NN.UU. vigentes).
Dentro del Área de Planeamiento Específico APE. 05.16 "Colonia Prosperidad. Modificación de Plan General 00.319."Compatibilidad de usos de los equipamientos privados existentes en Colonias Históricas". (Boletín C.A.M 24/9/2009)

1.3. REGULACIÓN

Normas propias del APE. 05.16 "Colonia Prosperidad" y Norma Zonal 2 "Protección de las Colonias Históricas".

1.4. CALIFICACIÓN

La instalación de los usos no cualificados no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido. El incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate -art. 4.3.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

1.4.1. USO CUALIFICADO

Aquel que corresponde directamente con el destino urbanístico, art. 7.2.3-2a) de las NN. UU.
Residencial en su clase vivienda en edificación unifamiliar.

DIRECCION GENERAL DE LA EDIFICACION
Calle de la Ribera del Sena, 21
28042 MADRID
Correo electrónico: sgedificacion@madrid.es dglicenciasomi@madrid.es
Teléfonos: 914801012

350/2022/17016

Página 1 de 4

Información de Firmantes del Documento

JAVIER DE LA PEÑA MARTINEZ - ADJUNTO A SECCIÓN
JOSE RAMÓN ORELLANA SALAS - JEFE DE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 15/03/2023 09:43:06
Fecha Firma: 16/03/2023 17:12:00
CSV: 4IBOF023Q56PKEB8



Cédula urbanística

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



DIRECCION
GENERAL DE LA
EDIFICACION

MADRID

1.4.2. USOS COMPATIBLES

(Art. 7.2.8 de las NN. UU.).

Parcela afectada por el plan especial P.E. 00.313 de regulación de servicios terciarios en la clase de hospedaje, para sus diferentes modalidades en diversos barrios y distritos de Madrid.

Configuración CA: Terciario, despacho profesional anexo a vivienda, en situación de inferior a la planta baja y planta baja con un máximo de 50 metros cuadrados de superficie, según plano de calificación y usos del APE. 05.16 "Colonia Prosperidad".

Dotación compatible: son compatibles los usos dotacionales existentes en edificios, siempre que tengan licencia de actividad y se señalen expresamente como tales en el plano de Calificación y regulación de Usos, como es el caso.

1.5. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

En aplicación del art. 4.3.5 de las NN.UU. del PGOUM, la norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación debida a su protección individualizada.

1.6. PROTECCIONES/CATALOGACIÓN

Catalogación de edificios: Nivel 2, Grado Volumétrica. Plano de Protección de la Edificación del APE. 05.16 "Colonia Prosperidad"

1.6.1. TIPOLOGIA EDIFICATORIA

Residencial Unifamiliar pareada de 1 planta, modelo (D). (Plano de Tipología y Modelos del APE. 05.16 "Colonia Prosperidad")

1.6.2. OBRAS ADMITIDAS

Lo especificado en los art. 8, 9, 10, 11 del APE. 05.16 "Colonia Prosperidad".
Se admitirán con carácter general los siguientes tipos de obras:

Según artº. 4.3.12 de las NN.UU. en grado Volumétrico:

- Conservación, Consolidación, Restauración.
- Reestructuración puntual y parcial, siempre que no afecten ni desvirtúen a los elementos de restauración obligatorios
- Reestructuración general, pudiendo llegar incluso al vaciado interior, siempre que no alteren aquellos elementos que deban ser mantenidos.
- Obras de reconfiguración que deberán además eliminar los impactos negativos en caso de que existan
- Obras de acondicionamiento



DIRECCION GENERAL DE LA EDIFICACION
Calle de la Ribera del Sena, 21
28042 MADRID
Correo electrónico: sgedificacion@madrid.es dglicenciasomi@madrid.es
Teléfonos: 914801012

350/2022/17016

Página 2 de 4

Información de Firmantes del Documento

JAVIER DE LA PEÑA MARTINEZ - ADJUNTO A SECCIÓN
JOSE RAMÓN ORELLANA SALAS - JEFE DE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 15/03/2023 09:43:06
Fecha Firma: 16/03/2023 17:12:00
CSV : 4IBOF023Q56PKEB8



Cédula urbanística

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



Las obras de reestructuración, reconfiguración y acondicionamiento estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que precise el edificio en las zonas a mantener.

Podrá autorizarse la ampliación en altura conforme a las condiciones de modificación controlada que fija la ficha correspondiente al modelo "D". del APE 05.16 "Colonia Prosperidad"

En función de la protección del edificio y la intervención sobre el mismo será preceptivo el dictamen previo de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural (CPPHAN) del Ayuntamiento de Madrid

1.6.3. CONDICIONES ESTETICAS

Lo especificado en el Art. 17 del APE 05.16 "Colonia Prosperidad" y lo descrito en la ficha correspondiente al modelo "D" de dicho APE

1.6.4. CONDICIONES DE LA PARCELA

Lo especificado en el Art. 12 del APE 05.16 "Colonia Prosperidad".

1.6.5. CONDICIONES DE POSICION

Lo especificado en el artículo 13 del APE 05.16 "Colonia Prosperidad".

1.6.6. CONDICIONES DE OCUPACION

Lo especificado en el Art. 14 del APE 05.16 "Colonia Prosperidad".

1.6.7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Lo especificado en el Art. 15 del APE 05.16 "Colonia Prosperidad".

1.6.8. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DEL EDIFICIO

Lo especificado en el Art. 16 del APE 05.16 "Colonia Prosperidad".

2. SITUACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Urbanizada.

DIRECCION GENERAL DE LA EDIFICACION
Calle de la Ribera del Sena, 21
28042 MADRID
Correo electrónico: sgedificacion@madrid.es dglicenciasomi@madrid.es
Teléfonos: 914801012

350/2022/17016

Página 3 de 4

Información de Firmantes del Documento

JAVIER DE LA PEÑA MARTINEZ - ADJUNTO A SECCIÓN
JOSE RAMÓN ORELLANA SALAS - JEFE DE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 15/03/2023 09:43:06
Fecha Firma: 16/03/2023 17:12:00
CSV : 4IBOF023Q56PKEB8



Cédula urbanística

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



DIRECCION
GENERAL DE LA
EDIFICACION

MADRID

3. OBSERVACIONES

Existe en tramitación expediente de modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 que cuenta con aprobación inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid adoptado en su sesión celebrada el 7 de junio de 2022

EL ADJUNTO A SECCION

Firmado electrónicamente

Javier de la Peña Martínez

EL JEFE DPTO. ACTUACIONES INMUEBLES CATALOGADOS 1

Firmado electrónicamente

José Ramón Orellana Salas



41BOFO23Q56PKEB8

DIRECCION GENERAL DE LA EDIFICACION
Calle de la Ribera del Sena, 21
28042 MADRID
Correo electrónico: sgedificacion@madrid.es dglicenciasomi@madrid.es
Teléfonos: 914801012

350/2022/17016

Página 4 de 4

Información de Firmantes del Documento



JAVIER DE LA PEÑA MARTINEZ - ADJUNTO A SECCIÓN
JOSE RAMÓN ORELLANA SALAS - JEFE DE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

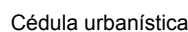
Fecha Firma: 15/03/2023 09:43:06
Fecha Firma: 16/03/2023 17:12:00
CSV : 41BOFO23Q56PKEB8



Cédula urbanística



SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)

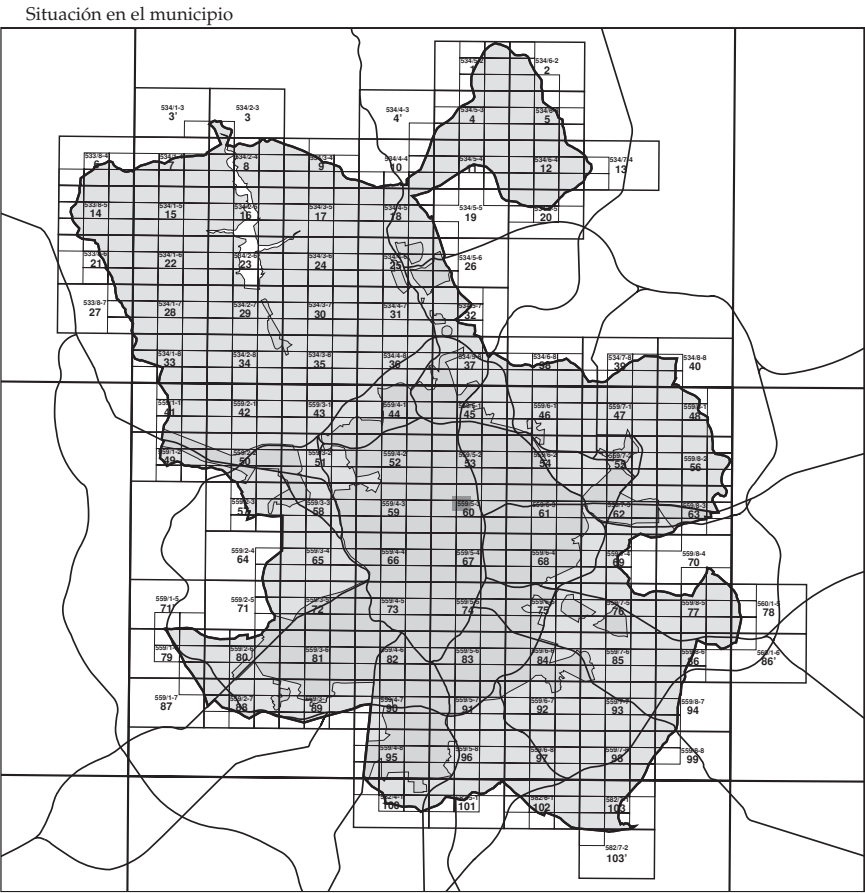


DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)

| AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO | |
|--------------------------------------|-----|
| Areas de planeamiento específico | APE |

| | | |
|-------------------------|-----------|--|
| Código de Plan General: | | APE.05.16 |
| Nombre: | | COLONIA PROSPERIDAD. |
| Figura de ordenación: | | ORDENACION ESPECIFICA |
| Distrito: | CHAMARTIN | Hoja referencia del Plan General: 60/5 |



Cédula urbanística

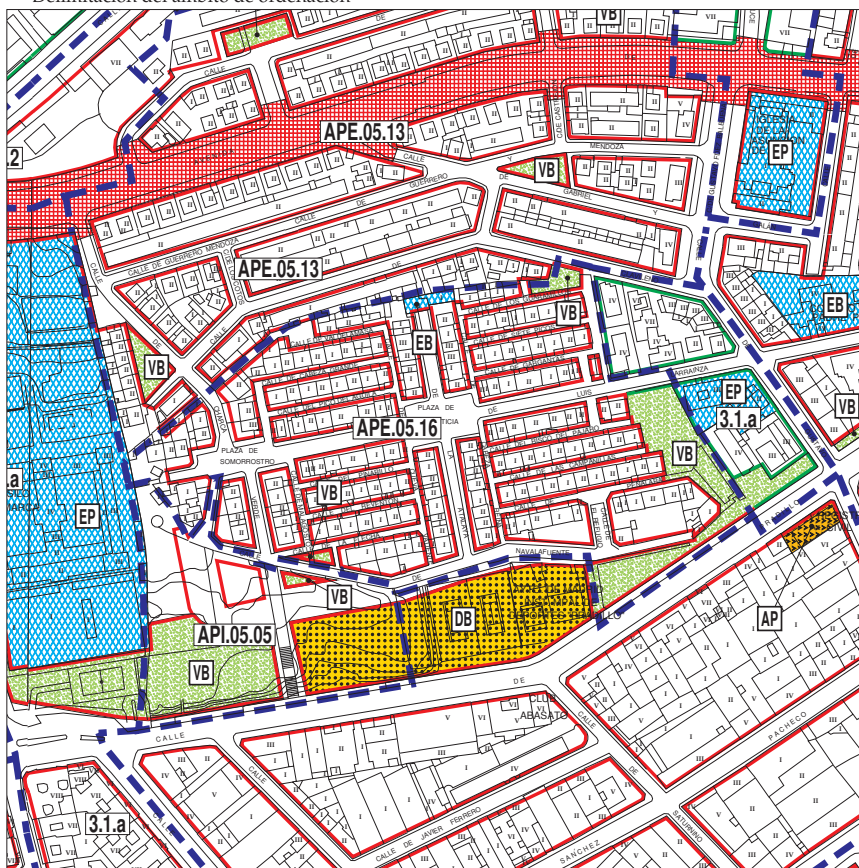
DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)

| | |
|--------------------------------------|------------|
| AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO | |
| Áreas de planeamiento específico | APE |

| | | |
|-------------------------|-----------|--|
| Código de Plan General: | | APE.05.16 |
| Nombre: | | COLONIA PROSPERIDAD. |
| Figura de ordenación: | | ORDENACION ESPECIFICA |
| Distrito: | CHAMARTIN | Hoja referencia del Plan General: 60/5 |

Delimitación del ámbito de ordenación



Cédula urbanística

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)

| | |
|---|--|
| AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO | |
| Areas de planeamiento específico | APE |
| Condiciones particulares | |
| Código del Plan General: | APE.05.16 |
| Nombre: | COLONIA PROSPERIDAD. |
| Figura de Ordenación: | ORDENACION ESPECIFICA |
| Distrito: CHAMARTIN | Hoja referencia del Plan General: 60/5 |
| Superficie del ámbito (m2): | 60894 |
| Uso característico: | RESIDENCIAL |
| Usos cualificados: <input type="checkbox"/> Dotacional servicios colectivos <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Servicios terciarios | |
| Objetivos ORDENACION ESPECIFICA COMO UNA DE LAS COLONIAS HISTORICAS,EN LAS QUE EL P.G.O.U.M. PLANTEA LA CONSERVACION Y PROTECCION DE LAS CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS Y TIPOLOGICAS DEL MEDIO URBANO DEL CONJUNTO,LA EDIFICACION Y LOS USOS,COMO INTEGRANTES DEL PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL. TUTELAR LA CORRECTA INTEGRACION AMBIENTAL DE LA NUEVA EDIFICACION, SIGUIENDO PAUTAS DE BAJA DENSIDAD Y PRESERVAR LOS EDIFICIOS EXISTENTES DE PROCESOS DE TRANSFORMACION TIPOLOGICA,AUMENTOS DE VOLUMEN DESPROPORCIONADOS Y MODIFICACION EN EL USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL. ESTE APE SE DESARROLLA PORMENORIZADAMENTE A NIVEL DE PLAN ESPECIAL EN EL DOCUMENTO INDEPENDIENTE. | |
| Gestión | |
| Sistema de Actuación: | |
| Area de Reparto: | APE.05.16 |
| Aprovechamiento Tipo: | |
| Nº unidades de ejecución: | |
| Superficies estimadas de suelo actuales (m2) | |
| SUPERFICIES PÚBLICAS EXISTENTES | |
| SUPERFICIES PRIVADAS EXISTENTES | |
| Superficies de suelo de usos lucrativos (m2) | |
| RESIDENCIAL | 0 |
| INDUSTRIAL | 0 |
| TERCIARIO | 0 |
| DEPORTIVO PRIVADO | 0 |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO | 0 |
| Total superficies de usos lucrativos: | 0 |
| Edificabilidades de usos lucrativos (m2) | |
| RESIDENCIAL | 0 |
| INDUSTRIAL | 0 |
| TERCIARIO | 0 |
| OTROS | 0 |
| Total edificabilidad usos lucrativos: | 0 |
| Superficies de suelo de usos dotacionales públicos (m2) | |
| ZONAS VERDES | 0 |
| DEPORTIVO PÚBLICO | 0 |
| EQUIPAMIENTO PÚBLICO | 0 |
| SERVICIOS PÚBLICOS | 0 |
| ADMINISTRACIÓN PÚBLICA | 0 |
| SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS | 0 |
| SERVICIOS DE TRANSPORTES | 0 |
| VÍAS PÚBLICAS | 0 |
| Total superficie usos dotacionales públicos: | 0 |

Cédula urbanística

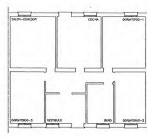
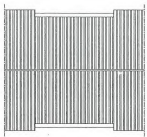

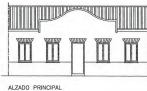
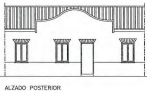
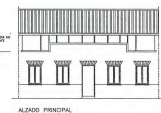
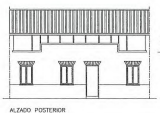
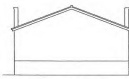


SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)

CONDICIONES DE LA EDIFICACION Y GESTION SEGUN DOCUMENTACION ANEXA A NIVEL DE PLAN ESPECIAL

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

DOCUMENTACIÓN

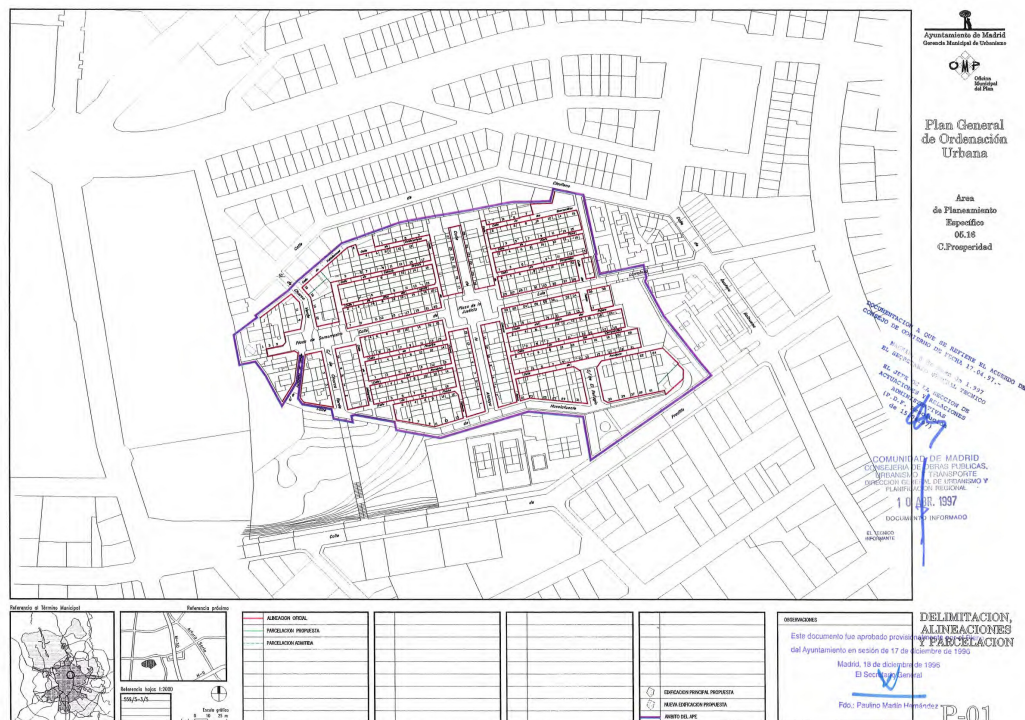
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)

| DEFINICION DEL MODELO | | MODIFICACION CONTROLADA | |
|---|--|---|--|
|  PLANTA BAJA |  PLANTA CUBIERTA |  SECCION | |
|  ALZADO PRINCIPAL |  ALZADO POSTERIOR |  ALZADO PRINCIPAL |  ALZADO POSTERIOR |
|  ALZADO LATERAL (SOLO EN VARIANTE 01) | | <p>DOCUMENTOS A QUE SE REFERENCIA EL AUTOCERTIFICADO</p> <p>PROYECTO DE OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DEL PABILLÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID, SITUADO EN LA CALLE ATALAYA, Nº 20, EN EL MUNICIPIO DE MADRID (28002).</p> <p>EL AUTOCERTIFICADO SE EMISSA EN VIRTUD DE LA LEY 17/2003, DE 15 DE AGOSTO, DE LA LEY DE ENERGIAS RENOVABLES, EN SU ARTÍCULO 17.2, Y DE LA LEY 1/2002, DE 11 DE MARZO, DE ACCIÓN CLIVIL, EN SU ARTÍCULO 1.1.</p> <p>EL AUTOCERTIFICADO SE EMISSA EN VIRTUD DE LA LEY 17/2003, DE 15 DE AGOSTO, DE LA LEY DE ENERGIAS RENOVABLES, EN SU ARTÍCULO 17.2, Y DE LA LEY 1/2002, DE 11 DE MARZO, DE ACCIÓN CLIVIL, EN SU ARTÍCULO 1.1.</p> <p>EL AUTOCERTIFICADO SE EMISSA EN VIRTUD DE LA LEY 17/2003, DE 15 DE AGOSTO, DE LA LEY DE ENERGIAS RENOVABLES, EN SU ARTÍCULO 17.2, Y DE LA LEY 1/2002, DE 11 DE MARZO, DE ACCIÓN CLIVIL, EN SU ARTÍCULO 1.1.</p> | |
|  Mapa de Ubicación |  Mapa de Ubicación | <p>COMUNIDAD DE MADRID</p> <p>CONSEJO DE PLANEAMIENTO URBANO</p> <p>19 DE AGOSTO DE 1997</p> <p>ORDENACIÓN INFORMANDO</p> | <p>Catálogo de edificación</p> <p>Modelo D</p> <p>Este documento fue aprobado provisionalmente en sesión de 17 de diciembre de 1996</p> <p>Madrid, 10 de diciembre de 1996</p> <p>El Decano</p> <p>Fdo: Paulino Martín</p> |

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

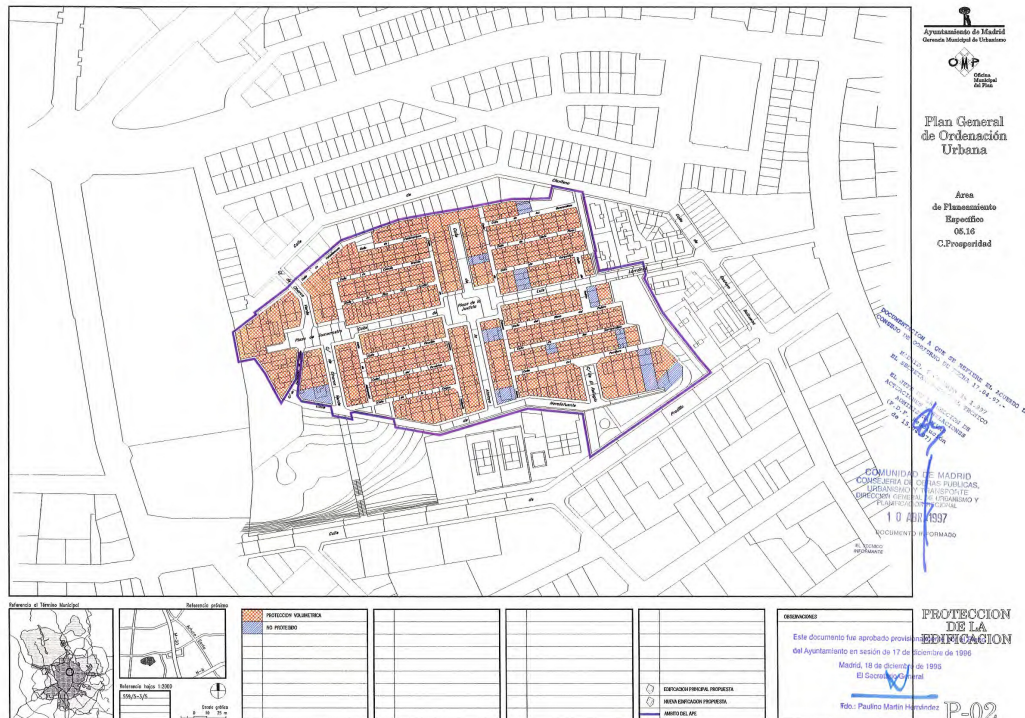
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



Planeamiento

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



Planeamiento

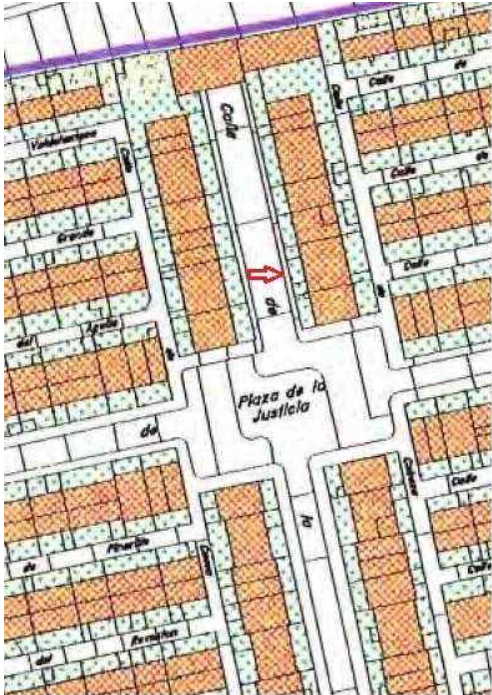
SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



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

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
 SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)



| AMBITOS DE REGULACION DE PARCELA | |
|----------------------------------|--|
| | AMBITO A1 (OCCUPACION) |
| | AMBITO A2 (LIBRE INTERIOR) |
| | AMBITO A3 (LIBRE EXTERIOR) |
| | Ámbitos A1, A2 y A3 regulados por condiciones de Nueva Edificación |



| TIPOLOGIAS | |
|---------------------------------|---------------|
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA | |
| | ① UNA PLANTA |
| | ② DOS PLANTAS |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA | |
| | ④ UNA PLANTA |
| | ⑤ DOS PLANTAS |

Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)

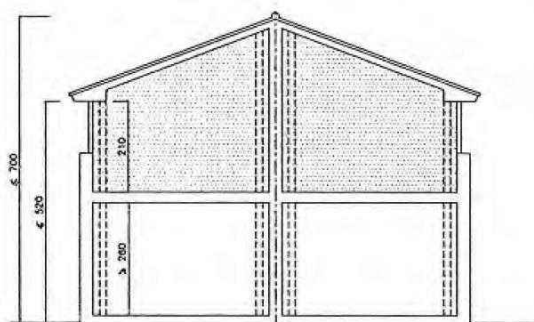


Planeamiento

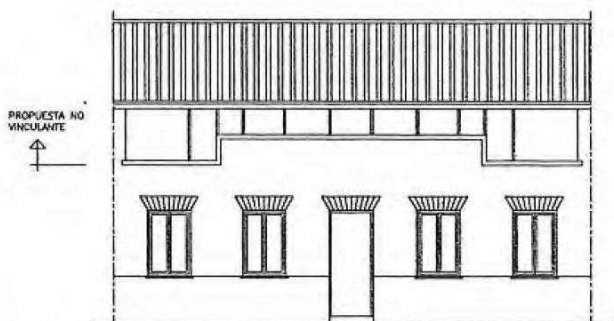
DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
SITUACIÓN: Calle ATALAYA, nº 20, en el municipio de Madrid, MADRID (28002)

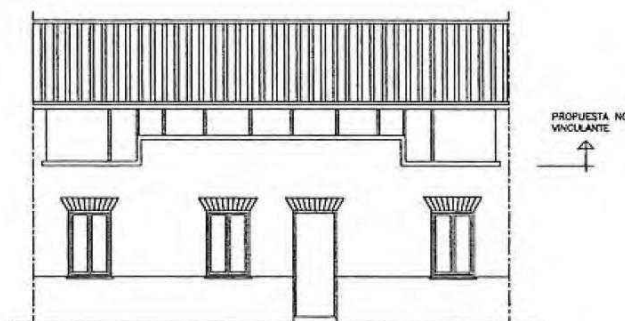
MODIFICACION CONTROLADA



SECCION



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO POSTERIOR

Planeamiento