

INFORME DE VALORACIÓN

TITULAR: G. REVILLA, S.A., GALCE PROYECTOS, S.L.,
CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSÉ, S.A. Y GR LATINA
PATRIMONIAL S.L.

PETICIONARIO: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.

OBJETO VALORACIÓN: PARCELA 205 A.

SITUACIÓN: AVENIDA DE LA ESTRELLA POLAR.
PAU 4 . 28936 MÓSTOLES

FECHA: 24 DE MARZO DE 2017.

1. SOLICITANTE DE LA VALORACIÓN Y FINALIDAD.

1.1. Objeto.

El objeto de la presente tasación es el de determinar a fecha de hoy, la valoración del solar en Avenida de la Estrella Polar, en el municipio de Móstoles, provincia de Madrid.

1.2. Solicitante de la tasación y finalidad.

Se realiza a petición de Centro Empresarial Pinar de San José, con domicilio en C/ Palier, 40, 28914 Leganés, y C.I.F.: A83041103.

La finalidad es el asesoramiento del valor de mercado del solar.

1.3. Método

La tasación no sea realizado de acuerdo con los requisitos y disposiciones contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo (BOE 9/4/2003), sobre "*Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras*".

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN.

2

2.1. Dirección.

La identificación y localización del inmueble objeto de este informe, ha sido realizada a través de la documentación aportada y la visita al mismo, sin que se puedan apreciar elementos que pudieran indicar la falta de correspondencia física y registral.

Descripción del inmueble: valoración a de solar urbano.

Estado del Inmueble: Libre de ocupantes y completamente urbanizado.

Calle: Avenida de la Estrella Polar, s/n. 28936 Móstoles.

Descripción registral de la finca:

Finca de Móstoles Sección 1ª Nº: 40334

Identificador único de finca: 28122000530281

Naturaleza URBANA: Parcela de terreno

Localización: 28931 MOSTOLES SECCIÓN 1ª CALLE PAU 4

Polígono: Parcela:

Superficies: Terreno: mil ochocientos cuarenta y cinco metros, sesenta y tres decímetros cuadrados.

Observaciones:

FINCA RESULTANTE 205.A. URBANA.- Parcela urbana con una superficie registral de 1.845, 73 metros cuadrados situada en el término municipal de Móstoles – Madrid-. Perteneciente al plan parcial PAU 4. Linda: al Norte, con parcela RES-LU_RU-01_04-32 – Finca Resultante-205.B de la presente parcelación-, en línea recta con longitud de 83,94 metros; al Este, con parcela RG-DOT_00-00_04-07, en línea recta con longitud de 21,98 metros; al Oeste, con calle Denébola, en línea recta con longitud de 22,01 metros; y al Sur, con Avenida de la Estrella Polar, en línea recta con longitud de 83,92 metros. CARACTERÍSTICAS: USO CARACTERÍSTICO: Residencial libre unifamiliar. SUPERFICIE: 1.845,73 metros cuadrados. SUPERFICIE EDIFICABLE: 1.320 metros cuadrados. SUPERFICIE USO CARACTERÍSTICO: 1.320 metros cuadrados. NÚMERO DE VIVIENDAS: 11.

Finca catastral: 7728506VK2672N0001D, en conjunto con la parcela 205 B.

Con coordenadas GPS: latitud 40.10646144, longitud: -3.85098159.

Municipio: Móstoles.

Provincia: Madrid.

2.2. Datos registrales.

Registro de la Propiedad de Móstoles 2

Identificación Catastral General: 7728506VK2672N0001DJ

La comprobación ocular de los linderos registrales no nos ha permitido la exacta correlación física, entendiéndose adecuados, salvo opinión en contrario.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN.

3.1. Comprobaciones realizadas.

Correspondencia con finca catastral.

No existencia de procedimiento de expropiación.

No existencia de Proyecto o Plan de expropiación

No Régimen de protección de patrimonio Arquitectónico.

No Régimen de Vivienda de Protección Pública.

Comprobación de Planeamiento Urbanístico.

No resolución administrativa que implique expropiación.

No incoado expediente que implique expropiación.

Servidumbres visibles.

Estado de ocupación, uso y explotaciones visibles.

Estado de conservación aparente de urbanización.

La comprobación ocular del solar, se ha limitado a comprobar en la medida de lo posible las medidas de los linderos y el aspecto general del mismo, sin realizar ningún ensayo, levantamiento exacto, cata y/o trabajo específico que tenga por objeto determinar el estado del subsuelo.

El tasador no ha detectado en la documentación registral aportada ni en la visita realizada, signos externos que permitan deducir la existencia de Derechos o servidumbre. Que el solar pudiera estar acogido a Protección Pública, no que existan discrepancias entre la documentación registral y física distintas a las enunciadas en el presente informe.

3.2. Documentación utilizada.

Plano de situación.

Reportaje fotográfico.

Documentación catastral.

Estudio de mercado.

4. LOCALIDAD Y ENTORNO.

4.1. Tipo de núcleo.

Móstoles es un municipio, situado en el suroeste de la Comunidad de Madrid, a escasos 18 kilómetros de la capital.

Tradicionalmente considerado como ciudad dormitorio, en la actualidad presenta rasgos de ciudad dinámica y en evolución.

4.2. Ocupación y nivel de renta.

Del continuo tránsito que se producía hacia la capital, en busca de la oferta de puestos de trabajo, esta tendencia se está invirtiendo en la actualidad motivada por la aparición en el municipio en los últimos años de áreas industriales, que están fijando localmente el mercado laboral. Actualmente cuenta con una serie de zonas industriales, dedicadas fundamentalmente a actividades electro-sidero-metalúrgicas, textiles y papeleras, desarrolladas por pequeñas y medianas empresas.

La Renta Disponible Bruta Municipal en el año 2012, según datos de la Comunidad de Madrid, es 13.220 € por habitante y se sitúa en el 76 % de la media de la Comunidad.

4.3. Población y evolución.

El desmesurado aumento de población en la década de los 70 de siglo pasado (de 18.000 a 150.000 habitantes), propició una desestructuración urbana, de la que se ha ido recuperándose a medida que la fuerte tasa de crecimiento ha quedado normalizada. La población actual se fija en torno a 205.000 habitantes, según el padrón municipal de 2014.

4.4. Delimitación y rasgos urbanos.

El solar se encuentra en el PAU 4, al sur del tejido urbano del municipio. En un nuevo desarrollo de carácter residencial, de baja densidad, con predominancia de viviendas unifamiliares en los límites del término con la carretera R-5.

Dentro del sector, el solar se encuentra en la zona este del mismo.

4.5. Conservación de infraestructuras.

El solar se encuentra inmerso en una urbanización de reciente construcción, con un grado de conservación bueno, sin aparentes problemas de en las infraestructuras.

4.6. Equipamientos.

A nivel local, el municipio de Móstoles, cuenta con las dotaciones de una ciudad (es la 7ª población de España), en todos los sentidos. Cuenta con instalaciones hospitalarias de primer orden, educativas para todos los niveles de población incluyendo el universitario y asistenciales de todo tipo. Las dotaciones de tipo cultural, social y deportivo se van adecuando a los requerimientos y necesidades actuales, con una oferta completa de estos servicios.

A nivel zonal, se sitúa diversos equipamientos como los IES “Cañaveral”, “ Ana Ozores” y “Antonio de Nebrija”, el centro de educación para adultos “ Agustina de Aragón”, el Hospital Universitario HM “Puerta del Sur”, el polideportivo “PAU 4 Sur”, el parque “Nelson Mandela”, etc.

4.7. Comunicaciones.

A nivel local puede decirse que Móstoles es un municipio con una muy buena red de comunicaciones con el resto de la Comunidad. Por su término municipal discurren las carreteras A-5, AP-5, M-50 y M 506. Cuenta con tren de cercanías, la línea C5 y con una línea de metro (Metro sur) . Está unido con los municipios limítrofes y la capital mediante 27 líneas de autobuses interurbanos.

En las inmediaciones del inmueble, se encuentra la parada de la línea 12 de MetroSur de “Manuela Malasaña” y la línea 4 de autobuses urbanos.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO.

5.1. Superficie.

El solar tiene una superficie de mil ochocientos cuarenta y cinco metros y setenta y tres decímetros cuadrados (1.845,73 m²). La superficie registral no coincide con las superficie catastral, al no estar recogida la división de la parcela matriz nº 205.

5.2. Descripción.

El solar tiene forma rectangular, con una ligera diferencia longitud en sus lados.

Linderos :

- Norte: con parcela RES-LU_RU01_04-32 , - Finca resultante 205 B- en tramo recto de longitud 83,94 metros.
- Este: con parcela RG-DOT_00-00_04-07, en línea recta de 21,98 metros.
- Oeste: con calle Denébola, en tramo recto de longitud 22,01 metros.
- Sur: con Avenida de Estrella Polar, en línea recta con longitud de 83,92 metros.

5.3. Topografía.

Es sensiblemente horizontal, con una ligera pendiente descendente en sentido norte-sur.

6

6. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA.

6.1. Planeamiento Urbanístico.

Plan General de Ordenación Urbana y Plan Parcial del PAU-4 Móstoles Sur.

6.2. Gestión Urbanística.

La gestión urbanística del Plan Parcial, ha sido realizada por el Consorcio Urbanístico Móstoles Sur.

6.3. Calificación y parámetros urbanísticos.

El solar objeto de la tasación, pertenecen al Suelo Urbano, contemplado en el P.P. PAU 4 Móstoles Sur.

Se encuentra sujeto a las determinaciones contenidas en las Ordenanzas del P.P. PAU 4 Móstoles Sur. Y concretamente a las determinaciones de la Ordenanza RES-LU-RU. con los siguientes parámetros urbanísticos:

PARÁMETRO URBANÍSTICO	NORMATIVA
Edificabilidad	120,00 m2
Ocupación	Según condiciones de retranqueo
Altura Máxima	2 plantas o 7,00 m. a cornisa.
Retranqueos	3,00 m. a frontal y testero y 2,50 a lindero este.
Tipología	Aislada, pareada o adosada.
Uso	Residencial
Tolerancias	Bajocubierta sin computo de edificabilidad dedicado a instalaciones
Parcela mínima	150,00 m2

7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN.

7

7.1. Tenencia y limitaciones de uso.

Propietarios (Pleno Dominio y proindiviso):

G. Revilla, S.A.: 69.26 %

Galce Proyectos, S.L.: 19.94 %

Centro Empresarial Pinar de San José, S.A.: 9.46 %

GR latina Patrimonial, S.L.: 1,34 %

El solar no está ocupado y se desconoce el destino previsto.

8. ANALISIS DE MERCADO.

8.1. Oferta.

El nivel de oferta local de productos como los que se ejecutarán en el inmueble es medio.

Se están realizando en la actualidad algunas promociones en el entorno próximo al solar, con características superficiales y de calidades homogéneas entre si.

8.2. Demanda.

El nivel de demanda en viviendas de tipología unifamiliar adosada, ubicadas en el entorno próximo al inmueble que se valora es medio, aunque existen datos en los últimos dos años que indican a un ligero repunte en la adquisición de viviendas en la Comunidad de Madrid, fundamentalmente motivado por una mayor dinámica en la capital.

8.3. Intervalo de precios actuales de venta.

El intervalo de variación, en valores unitarios, de viviendas en construcción, de similares características a las construibles en el inmueble que se valora, oscila entre 1.425,00 € y 1.875,00 € metro cuadrado construido.

En diciembre de 2014, el Consorcio Urbanístico Móstoles Sur, sacó a concurso público la enajenación de varios lotes de suelo urbano destinado a la promoción de viviendas unifamiliares de tipología adosada, en varios solares próximos al objeto de esta valoración. Los valores unitarios de suelo por m² de parcela, se establecieron en el intervalo 298-310 €/m² de suelo. Y se obtuvieron valores de repercusión con intervalo 382,43-485,35 €/m² EDIFICABLE

8.4. Expectativas oferta/demanda y de revalorización.

De forma estructurada, se informa de las expectativas de revalorización y/o depreciación de los mismos en un periodo de 24 meses de acuerdo a:

Solar o inmueble	2	Capacidad de revalorización no significativa
Entorno	2	Capacidad de revalorización no significativa
Mercado	2	Capacidad de revalorización no significativa

8

4.- Capacidad de revalorización favorable y cierta, basada en el entorno o mercado actual.

3.- Capacidad de revalorización favorable, basada en expectativas conocidas o esperadas

2.- Capacidad de revalorización no significativa.

1.- Capacidad de revalorización nula o negativa.

La relación entre la Oferta y la Demanda de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a inmueble que se valora se encuentra estable.

9. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS.

9.1. Método a emplear.

Se ha utilizado el residual estático, para obtener el valor de repercusión unitario del suelo.

9.2. Promoción inmobiliaria mas probable.

Teniendo en consideración las determinaciones urbanísticas impuestas al solar, se considera como promoción inmobiliaria mas probable la construcción de once viviendas unifamiliares adosadas, sobre parcela mínima de 150 m², agotando la edificabilidad asignada -120 m²_{edif.} - por vivienda y una superficie construida en torno a 145 m²_{const.}, cada una.

Analizando las promociones existentes en la zona, se trataría de viviendas en tres plantas sobre rasante, de calidad media.

El coeficiente de Mercado, queda determinado por el análisis de las diversas promociones que se están realizando actualmente en la zona, conjuntamente comparadas con información estadística, teniendo en consideración que, la para homogeneización de los precios obtenidos han incidido las características particulares de cada caso, consecuentemente el coeficiente de mercado K es superior a 1,20, estableciéndose con el valor de 1,40.

Por tanto sería necesario realizar 1.650, 00 m² de construcción de calidad media, todo ello sobre rasante.

9.3. Costes y gastos necesarios de construcción.

El valor de la construcción se ha obtenido en función de los costes de referencia de la Comunidad de Madrid, corregido con las variables de localización geográfica, tipología edificatoria y calidad, añadiendo un coeficiente de gastos generales y beneficio industrial estimado en el 19 % sobre el precio de ejecución material. El coste unitario de construcción (PEC) se establece en **618,70 €/m²_{construido}**.

Desglose de los gastos necesarios de construcción:

- ☐ Coste de construcción : PEC
- ☐ Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble: 3,00 % PEC.
- ☐ Honorarios de técnicos por proyectos y dirección de obras: 6,00 % PEC.
- ☐ Costes de licencias y tasas de la construcción: 4,50 % PEC.
- ☐ Importe de las primas de seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de inspección técnica para calcular dichas primas: 1,50 % PEC.
- ☐ Gastos de administración del promotor: 4,00% PEC.
- ☐ Gastos debidos a otros estudios necesarios: 2,00 % PEC.
- ☐ Total gastos de construcción: **21,00 % s/ PEC.**

9.4. Gastos necesarios y beneficio de promoción inmobiliaria mas probable.

Además de los costes y gastos necesarios para la construcción de una promoción inmobiliaria, hay que reflejar los pertenecientes los costes de comercialización y de gestión, así como los costes legales y financieros de la posible promoción. También es necesario fijar el beneficio del promotor.

Par fijar la cuantía de estos concepto, se recurre al Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD1492/2011), donde establece en el artículo 22 la valoración en situación de *suelo urbanizado no edificado* , siendo el valor del suelo el resultante de la expresión :

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS¹ = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. En este caso como quedó reflejado en el apartado 9.2 anterior tiene un valor **K=1,40**

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la

¹ En este caso se hace referencia al metro cuadrado construido homogéneo.

construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. En nuestro caso **Vc= 1,21 PEC.**

9.5. Valor de mercado para la hipótesis de edificio terminado de la promoción inmobiliaria mas probable.

Para el cálculo del valor de mercado del producto terminado, se han utilizado comparables del municipio, realizando un muestro de mercado, mediante llamada telefónica a distintas promociones que se están construyendo en el entorno próximo del solar – todas ellas en PAU 4 SUR- objeto de valoración. Los datos obtenidos se reflejan en el siguiente cuadro:

Nº Orden	Tfno.	Dirección	Sup. Parcela (m ² _{suelo})	Sup. Construida (m ² _{construido})	Valor Venta (€)	Valor unitario venta (€/m ² _{construido})
1	915644801	c/ Acuario	249	145	257.000	1.772,41
2	916171717	c/ Estrella Polar	155	144	250.000	1.736,11
3	918000921	c/ Virgo	160	235	335.000	1.425,53
4	916646090	c/ Géminis	162	150	254.000	1.693,33
5	912665426	c/ Piscis	154	136	255.000	1.875,00
6	916171717	c/ Capricornio	168	150	260.000	1.733,33

El Valor de Venta unitario homogéneo (Vv) es: **1.705,95 €/m² construido.**

11

10. VALOR DE TASACIÓN.

Con las premisas anteriormente expuestas se obtiene un valor de repercusión de :

$$VRS = \frac{1.705,95€/m^2_{const.}}{1,40} - 1,21 \times 618,70 €/m^2_{const}$$

$$VRS = 469,91 €/m^2_{construido}$$

Aplicado una superficie construida media de 145 ,00 m² por el número de parcelas posibles - 11 udes.- en una probable promoción se obtendría un precio total de 749.506, 45 € y un valor unitario de suelo de unitario de suelo (VUS) de 406,07 €/m²_{suelo}.

$$VUS = 406,07 €/m^2_{suelo}.$$

11. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS.

11.1. Condicionantes.

La valoración se ha realizado en la hipótesis de que se realiza la promoción inmobiliaria mas probable, en función de los productos que se están realizando en la zona y en aplicación de las condiciones urbanísticas para el solar. Cualquier otro planteamiento inmobiliario, alteraría los resultados obtenidos.

No se han podido comprobar las condiciones de subsuelo, a los efectos de determinar otros costes en el proceso constructivo.

11.2. Advertencias.

La valoración se ha realizado por petición expresa del solicitante en base a la documentación facilitada por éste y se valora en base a dichos datos .

El Valor de Tasación determinado corresponde a los supuestos adoptados en el presente informe, siendo de significar que cualquier modificación de las hipótesis establecidas condiciona el valor determinado.

12

La tasación no se ha realizado de acuerdo con los requisitos y disposiciones contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, (BOE 4/4/2003) sobre “ *Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras*”, si bien cumple con los criterios metodológicos descritos en la mencionada Orden ECO/805/2003.

12. CONCLUSIONES.

La tasación asciende al valor de **SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SEIS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CENTIMOS (749.506,45 €).**

VALOR DE TASACIÓN: 749.506,45 €.

De ese valor habrá que deducir las cargas, posibles vicios ocultos, gravámenes, etc. que puedan ser desconocidos en la fecha que se emite el presente informe, que pudieran recaer sobre el solar.

Así mismo se indica que el valor de tasación se ha obtenido en base a lo expuesto en todos epígrafes y apartados que forman este informe.

13. FECHA DE EMISIÓN Y CADUCIDAD.

El presente informe consta de 13 páginas.

Fecha de emisión: 24 de marzo de 2017.

Fecha de visita: 1 de marzo de 2017.

Fecha límite de validez: 24 de septiembre de 2017.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente Informe en Navacerrada a 24 de marzo de 2017.

El Tasador:

AURELIO RUBIO JORGE, ARQUITECTO.

Col. 11.178 COAM.

14. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME.

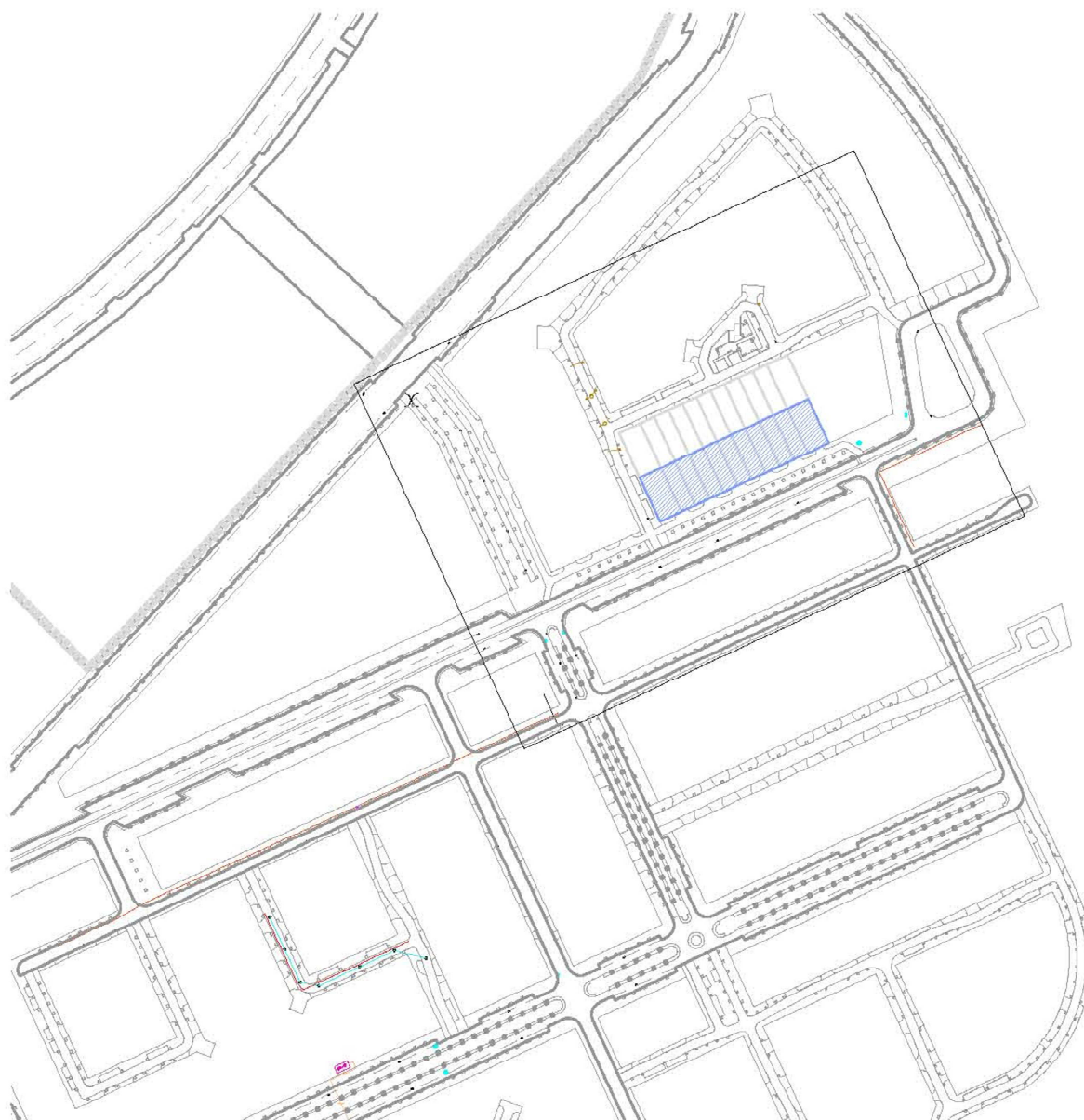
Ver Anexos aportados en la documentación.

ANEXOS.

Documentación manejada:

- 1.- Plano de situación.
- 2.-Reportaje fotográfico.
- 3.-Croquis de inmueble.
- 4.- Nota simple Registro Propiedad.
- 5.-Documentacion catastral.
- 6.-Planeamiento urbanístico vigente.

1.- SITUACIÓN



2.-REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Foto 1. Vértice sur-este



Foto 2. Vértice sur-oeste.

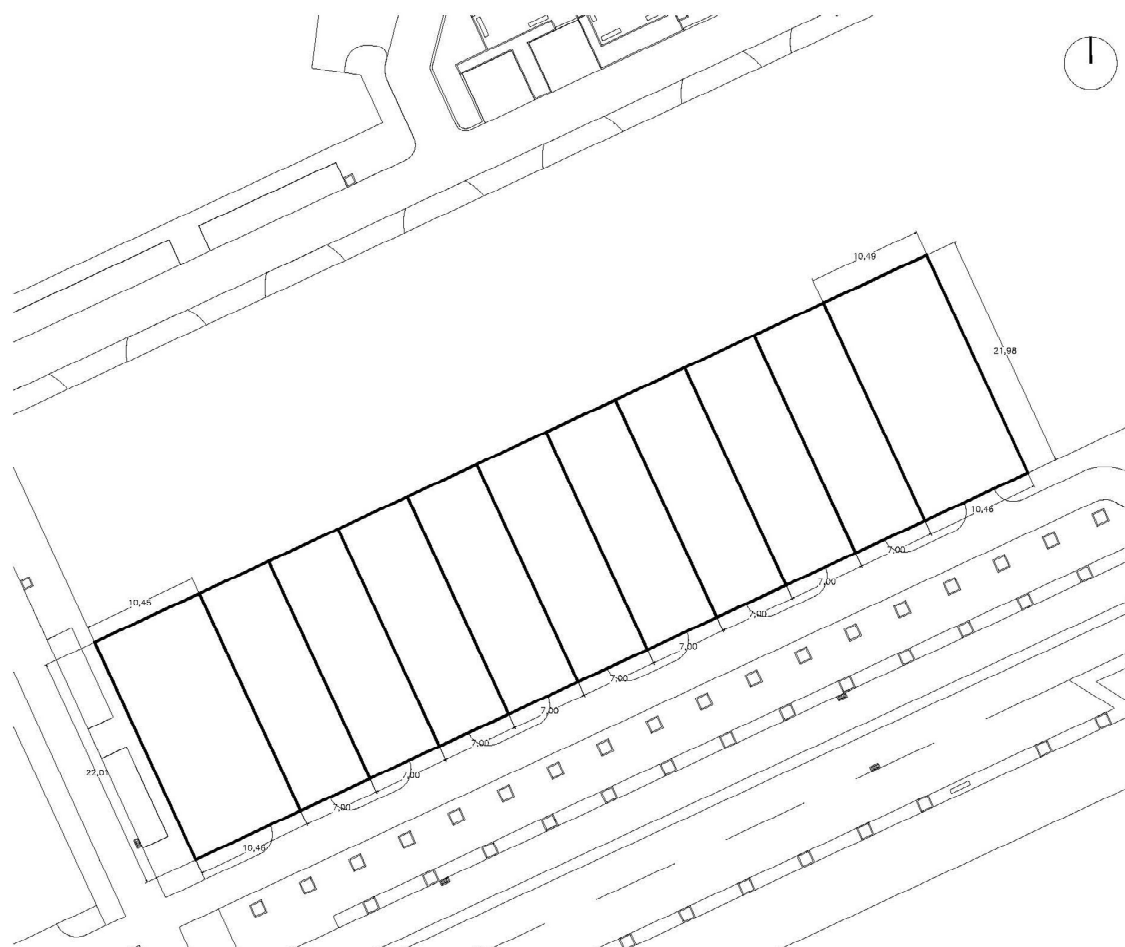


Foto 3. Urbanización en calle Avenida de Estrella Polar.



Situación en la ciudad.

3.-CROQUIS DE INMUEBLE.



4. NOTA SIMPLE REGISTRO PROPIEDAD.

NOTA SIMPLE	
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES 2	
DESCRIPCION DE LA FINCA	
FINCA DE MOSTOLES SECCION 1ª N°: 40334	
Identificador único de finca: 28122000530281	
Naturaleza URBANA: Parcela de terreno	
Localización: 28931 MOSTOLES SECCION 1ª CALLE PAU 4	
Polígono: Parcela:	
Superficies: Terreno: mil ochocientos cuarenta y cinco metros, setenta y tres decímetros cuadrados	
Observaciones:	
FINCA RESULTANTE 205.A. URBANA.- Parcela urbana con una superficie registral de 1.845,73 metros cuadrados situada en el término municipal de Móstoles -Madrid-. Pertenece al plan parcial PAU 4. Linda: al Norte, con parcela RES-LU RU-01_04-32 -Finca Resultante-205.B de la presente parcelación-, en línea recta con longitud de 83,94 metros; al Este, con parcela RG-DOT_00-00_04-07, en línea recta con longitud de 21,98 metros; al Oeste, con calle Denébola, en línea recta con longitud de 22,01 metros; y al Sur, con avenida de la Estrella Polar, en línea recta con longitud de 83,92 metros. CARACTERÍSTICAS: USO CARACTERÍSTICO: Residencial libre unifamiliar. SUPERFICIE: 1.845,73 metros cuadrados. SUPERFICIE EDIFICABLE: 1.320 metros cuadrados. SUPERFICIE USO CARACTERÍSTICO: 1.320 metros cuadrados. NÚMERO DE VIVIENDAS: 11.	
TITULARIDADES	
NOMBRE TITULAR	N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA
CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.	A-83041103 1799 638 15 1
9,460000% (473/5000) del pleno dominio por título de parcelacion, cesacion y adjudicacion.	
Formalizada en escritura con fecha 25/09/15, autorizada en MADRID, por DON JUAN CARLOS CABALLERÍA GÓMEZ, con número de protocolo 1.797/2015	
Inscripción: 1ª Tomo: 1.799 Libro: 638 Folio: 15 Fecha: 30/11/2015	
GR. LATINA PATRIMONIAL S.L.	B-84111319 1799 638 15 1
1,340000% (67/5000) del pleno dominio por título de parcelacion, cesacion y adjudicacion.	
Formalizada en escritura con fecha 25/09/15, autorizada en MADRID, por DON JUAN CARLOS CABALLERÍA GÓMEZ, con número de protocolo 1.797/2015	
Inscripción: 1ª Tomo: 1.799 Libro: 638 Folio: 15 Fecha: 30/11/2015	
G. REVILLA S.A.	A79-127494 1799 638 15 1
56,600000% (283/500) del pleno dominio por título de parcelacion, cesacion y adjudicacion.	
Formalizada en escritura con fecha 25/09/15, autorizada en MADRID, por DON JUAN CARLOS CABALLERÍA GÓMEZ, con número de protocolo 1.797/2015	
Inscripción: 1ª Tomo: 1.799 Libro: 638 Folio: 15 Fecha: 30/11/2015	
GALCE PROYECTOS S.L.	B83482539 1799 638 15 1
19,940000% (997/5000) del pleno dominio por título de parcelacion, cesacion y adjudicacion.	
Formalizada en escritura con fecha 25/09/15, autorizada en MADRID, por DON JUAN CARLOS CABALLERÍA GÓMEZ, con número de protocolo 1.797/2015	
Inscripción: 1ª Tomo: 1.799 Libro: 638 Folio: 15 Fecha: 30/11/2015	
G. REVILLA S.A.	A79-127494 1799 638 15 2
12,660000% (633/5000) del pleno dominio por título de compra.	
Formalizada en escritura con fecha 25/01/16, autorizada en MADRID, por DON LUIS MAIZ CAL, con número de protocolo 96/2016	
Inscripción: 2ª Tomo: 1.799 Libro: 638 Folio: 15 Fecha: 07/04/2016	
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MOSTOLES 28122000530281	
Pág: 1 de 2	

CARGAS

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 30 de Noviembre de 2015, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 7 de Abril de 2016, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto TP y AJD.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

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

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

5.- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7728506VK2672N0001DJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
AV ESTRELLA POLAR DE LA 9008 Suelo PAU-4 FR-205
28936 MOSTOLES [MADRID]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
AV ESTRELLA POLAR DE LA 9008 PAU-4 FR-205
MOSTOLES [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **3.696** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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.

427,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Lunes, 6 de Marzo de 2017

— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

6.- PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE.

PLAN PARCIAL

MODIFICACIÓN N° 1

FEBRERO DE 2016

MOSTOLES SUR



ARTÍCULO 41 CLAVE DE ZONA RU DE ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RES-LU_RU).

Corresponde a tipos edificatorios unifamiliares, aislados, pareados o en hilera según situaciones y grados de ordenanza.

Uso principal: es el residencial en régimen libre en su categoría de vivienda unifamiliar (RES-LU).

Tipología edificatoria: Corresponde, como se ha indicado, a tipos edificatorios unifamiliares.

Grados: Se definen dos grados de ordenanza, RU-01 y RU-02.

Condiciones de parcelación: La parcelación es la determinada en el plano correspondiente, prohibiéndose de manera específica la agregación de parcelas. A efectos de segregación se establece una parcela mínima de superficie 150 metros cuadrados, con un frente mínimo de 6,80 metros. Los proyectos unitarios que desarrollen una zona podrán destinar un máximo del 20% de la parcela privada para uso mancomunado, quedando el resto para uso privado. No obstante se permite mancomunar las construcciones bajo rasante para aparcamientos y servicios comunes y los espacios libres dentro de una zona continua, siendo preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle. Esta ocupación bajo rasante no debe manifestarse exteriormente, debiendo mantenerse bajo la cota cero en todos los puntos en contacto con la vía pública. En este caso, se prohíbe el acceso rodado a cada una de las parcelas distinto del que se determine como común. El Estudio de detalle, así como los proyectos de parcelación y edificación de viviendas adosadas procurarán evitar alineaciones sucesivas de conjuntos de edificaciones, intercalando orientaciones a fin de favorecer la diversidad del tejido urbano y la permeabilidad de la parcela.

Condiciones de volumen: Se define un volumen máximo capaz resultante de un área de movimiento de la edificación y altura máxima de la misma, representados en el plano de ordenación de "retranqueos, áreas de movimiento y alturas de la edificación". La altura máxima, con carácter general en esta clave de ordenanza, es de dos plantas.

- Los áticos y torresones se podrán situar por encima de la altura máxima definida.

PLAN PARCIAL

MODIFICACIÓN N°1

FEBRERO DE 2016



Superficie edificable: La edificabilidad máxima viene determinada por la aplicación de las condiciones del Cuadro Resumen General de Características, zona a zona, trasladable a cada parcela por el proyecto de parcelación.

Condiciones de posición.

En grado RU-01 vienen determinadas por la definición del área de movimiento en el plano correspondiente. Con carácter general se fija un retranqueo obligatorio a alineación de tres (3) metros y un fondo edificable máximo de doce (12) metros. Las excepciones por razones de trazado de alineación o composición están acotadas en el plano correspondiente.

En grado RU-02 se fija un retranqueo mínimo de tres (3) metros a alineación y linderos laterales (nulo en el caso del lindero medianero en pareados), y de siete (7) metros a lindero posterior.

Se permite una planta bajo rasante, con una ocupación que podrá ser la de la parte de la parcela comprendida entre la alineación y el plano que define el máximo fondo edificable en grado RU-01 o retranqueo a lindero posterior en grado RU-02. No computará edificabilidad siempre que esté destinada a instalaciones y a la detección mínima obligatoria de aparcamiento incrementada en un 10%.

Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación, que podrá situarse sobre la alineación oficial y adosada a uno de los linderos laterales para lo que se requerirá autorización del propietario colindante, siempre y cuando su uso esté destinado a aparcamiento, su altura no exceda de una planta y tres metros y cincuenta centímetros (3,50) ni su longitud de fachada supere cinco

BD

-161-

52

PLAN PARCIAL

MODIFICACIÓN N° 1

FEBRERO DE 2016



- no podrán modificarse los parámetros correspondientes a edificabilidad y número de viviendas.
- El área de posición de la edificación deberá ajustarse a unos retranqueos a cualquier límite de la unidad o lindero de 5 metros.
- La altura máxima se fija en tres (3) plantas y once (11) metros.

Condiciones de cerramiento: Con carácter general, se permitirá el cerramiento perimetral de parcela definida en Proyecto de Parcelación así como el área de movimiento de la edificación, bien con cerramiento opaco de fábrica de ladrillo visto o con algún tipo de revestido acorde con el entorno de la fachada de la edificación. En cualquier caso la altura máxima ciega será de 1 metro, complementándose con estructura o celosía de cerrojería hasta un máximo de 2 metros de altura total.

