

## RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
N.I.F./C.I.F.nº:	A83041103
Domicilio del Solicitante:	Calle PALIER, Nº 40
Tipo de Inmueble:	TERRENO
Situación inmueble:	Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)
Tasador:	MANUEL LOPEZ NIETO (ARQUITECTO)



FOTOGRAFÍA

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### VALOR DE TASACIÓN

**170.586,00 Euros**

#### VALOR HIPOTECARIO

**170.586,00 Euros**

El Valor Hipotecario corresponde al Valor Residual

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 : 10026 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

\* No se ha dispuesto de documentación relativa a plazos de desarrollo. En caso de incumplimiento de plazos (desarrollo urbanístico, urbanización y edificación) y ser expropiado, el terreno puede ser justipreciado, de acuerdo al RDL 7/2015 en un valor menor que el de tasación.

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

#### Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 23-10-2006.

Se aconseja cotejar los datos registrales con los originales.

**Registro de la propiedad:** MOSTOLES número 3

**Sección:** 0

**NºFinca:** 10026

La Unidad Registral antedicha corresponde al terreno.

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

**Superficies de la Unidad Registral:**

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
<b>Terreno</b>	8.870,00 m <sup>2</sup>	9.500,00 m <sup>2</sup>	8.870,00 m <sup>2</sup>	8.870,00 m <sup>2</sup>	D

Se adopta la menor entre registral / catastral IDUFIR 28092A027001940000OW

Referencia Catastral 1: 28092A027001940000OW

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

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

**Situación de Ocupación:** Se desconoce

**Comprobaciones:**  
 - Consulta verbal al Técnico Municipal  
 - Consulta a la documentación del Planeamiento

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

**¿Está incluido en una Unidad de Ejecución?No**

**Tipología del Planeamiento General:**

**Fase de Aprobación en que se encuentra:** Aprobación definitiva  
 el 17/enero/2011 se constituyó la comisión gestora del R1.

**EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME**

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

### Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m <sup>2</sup> )	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m <sup>2</sup> )
1	Paseo Goya, 11 (28932)								
	BA Jun-2017 CCC			104,00	185.200,00	0,00	185.200,00	0,00	1.780,77
2	Paseo Goya, 11 (28932)								
	BA Oct-2017 CCC			121,00	210.000,00	0,00	210.000,00	0,00	1.735,54
6	Calle FERNANDO RONCERO, 4 (28937)								
	BA May-2017 CCC			100,00	185.700,00	0,00	185.700,00	0,00	1.857,00
7	Calle FERNANDO RONCERO, 4 (28937)								
	BA May-2017 CCC			161,00	287.000,00	0,00	287.000,00	0,00	1.782,61
12	Calle OSA MENOR, 14 (28938)								
	BA Jun-2017 CCC			114,00	185.000,00	0,00	185.000,00	0,00	1.622,81
13	Calle OSA MENOR, 14 (28938)								
	BA Sep-2017 CCC			143,00	263.000,00	0,00	263.000,00	0,00	1.839,16

### Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie suelo (m <sup>2</sup> )	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m <sup>2</sup> )
3	Calle VIRGO, 12 (28936)									
	ADO Jul-2017 CSC			235,00	0,00	335.000,00	0,00	335.000,00	0,00	1.425,53

### Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
4	Calle LIBRA (28936)	ADO Jun-2017	CSC	311,00	250,00	279.000,00	0,00	279.000,00	0,00	897,11
5	Calle LIBRA (28936)	ADO Jun-2017	CSC	295,00	250,00	266.900,00	0,00	266.900,00	0,00	904,75
8	Calle ACUARIO (28938)	ADO Abr-2017	CSC	313,00	0,00	300.000,00	0,00	300.000,00	0,00	958,47
9	Calle ACUARIO (28938)	ADO Abr-2017	CSC	318,00	0,00	318.000,00	0,00	318.000,00	0,00	1.000,00
10	Calle ACUARIO (28938)	ADO Feb-2017	CSC	249,00	0,00	250.000,00	0,00	250.000,00	0,00	1.004,02
11	Calle ACUARIO (28938)	ADO Abr-2017	CSC	313,00	0,00	300.000,00	0,00	300.000,00	0,00	958,47
14	Sector PAU 4 (28936)	ADO Oct-2017	CSC	255,00	0,00	285.000,00	0,00	285.000,00	0,00	1.117,65
15	Sector PAU 4 (28936)	ADO Oct-2017	CSC	271,00	0,00	298.000,00	0,00	298.000,00	0,00	1.099,63

ADO. VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.  
 BA. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes  
 CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

### Locales (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
16	Calle ANDROMEDA, 31 (28938)	LCA Oct-2017	CSC	92,00	0,00	0,00	130.000,00	8,00	119.600,00	0,00	1.300,00
17	Calle CEFEO, 12 (28938)	LCA Oct-2017	CSC	168,00	0,00	0,00	225.000,00	5,00	213.750,00	0,00	1.272,32
18	Calle Unicornio (28938)	LCA Oct-2017	CSC	71,00	0,00	0,00	79.300,00	5,00	75.335,00	0,00	1.061,06
19	Calle Unicornio (28938)	LCA Feb-2017	CSC	181,00	0,00	0,00	197.800,00	5,00	187.910,00	0,00	1.038,18
20	Calle SIMON HERNANDEZ, 66 (28938)	LCA Oct-2017	CSC	200,00	0,00	0,00	220.000,00	5,00	209.000,00	0,00	1.045,00
21	Calle Unicornio, 33 (28938)	LCA Oct-2017	CSC	171,00	0,00	0,00	148.000,00	5,00	140.600,00	0,00	822,22

LCA. LC individual, parte de edificio, acceso directo calle/espacio púb.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

### Aparcamiento (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
22	Calle VIA LACTEA, 54 (28938)	PG Feb-2017	CCC	25,00	9.000,00	2,00	8.820,00	0,00	352,80
23	Calle OSA MENOR, 8 (28938)	PG Sep-2017	CCC	25,00	7.800,00	2,00	7.644,00	0,00	305,76
24	Calle Unicornio, 45 (28938)	PG Feb-2017	CCC	25,00	9.400,00	2,00	9.212,00	0,00	368,48
25	Calle PARIS (28938)	PG Sep-2017	CCC	25,00	11.500,00	2,00	11.270,00	0,00	450,80
26	Calle PEGASO, 24 (28938)	PG Mar-2017	CCC	25,00	5.500,00	2,00	5.390,00	0,00	215,60
27	Calle Unicornio, 20 (28938)	PG Oct-2017	CCC	25,00	10.000,00	2,00	9.800,00	0,00	392,00

PG. PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

**ENTIDAD TASADORA** TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.  
**Fecha de referencia** 20-10-2017  
**Encargo recibido de** OTROS CLIENTES  
**Solicitante** CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA

**Identificación del SUELO**

**Ref.Catastral** 28092A027001940000OW

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

**Dirección** Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

Sector: SUS R1 Nombre sector: R-1

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/10/2017 a las 10:45 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UAGOAKUJ3R

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro Soria Casado, en calidad de Director Comercial 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 -19529/17- de fecha 20-10-2017 realizada por MANUEL LOPEZ NIETO tras visita del inmueble el día 10-10-2017. Fecha de Caducidad: 19-04-2018

## CERTIFICA:

Los terrenos descritos en el informe, situados en Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935) tiene los siguientes datos:

**Situación de Ocupación:** Se desconoce  
**Nombre del Solicitante:** CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
**N.I.F./C.I.F.nº:** A83041103  
**Domicilio del Solicitante:** Calle PALIER, Nº 40

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la petición de un crédito hipotecario. Mientras el valor de tasación esté condicionado, esta valoración no podrá servir para la emisión de títulos en el Mercado Hipotecario.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre.

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **170.586,00 Euros**

### VALOR DE TASACIÓN

**170.586,00 Euros**

### VALOR HIPOTECARIO

**170.586,00 Euros**

El Valor Hipotecario corresponde al Valor Residual

### 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 : 10026 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.

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

\* No se ha dispuesto de documentación relativa a plazos de desarrollo. En caso de incumplimiento de plazos (dedesarrollo urbanístico, urbanización y edificación) y ser expropiado, el terreno puede ser justipreciado, de acuerdo al RDL 7/2015 en un valor menor que el de tasación.

Se desconoce cual es el estado de ocupación del inmueble.

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

**Registro de la propiedad:** MOSTOLES número 3

**Sección:** 0

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

Nº Finca	C.L.	S.R.	Descripción	Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
10026	N.A.	A.	Terreno	9.500,00	8.870,00	8.870,00	D
Referencia Catastral 1: 28092A027001940000OW							

C.L.- Comprobación de linderos.

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

S.R.- Superficie Registral

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

F.D.C.-Forma De Comprobar

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

**Superficie adoptada: 8.870,00 m<sup>2</sup>**

Se desconoce cual es el estado de ocupación del inmueble.

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 20 de Octubre de 2017.

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

Fdo.: MANUEL LOPEZ NIETO  
ARQUITECTO

Fdo.: Pedro Soria Casado  
Director Comercial En representación de TINSA,  
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

## TERRENO

### 1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

<b>Nombre del Solicitante:</b>	CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA
<b>N.I.F./C.I.F.nº:</b>	A83041103
<b>Domicilio del Solicitante:</b>	Calle PALIER, Nº 40

#### FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la petición de un crédito hipotecario. Mientras el valor de tasación esté condicionado, esta valoración no podrá servir para la emisión de títulos en el Mercado Hipotecario.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre.

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**Dirección del inmueble:** Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

**Geolocalización:** **Longitud:** -3,88904 **Latitud:** 40,32490

#### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

##### Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 23-10-2006.

Se aconseja cotejar los datos registrales con los originales.

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Nº Finca Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Núm. Sección	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral	
10026			VIV		MOSTOLES	3	0	1353	133	170	CENTRO EMP PINAR SAN JOSE SA

Se adopta la menor entre registral / catastral IDUFIR 28092A027001940000OW

### INFORMACIÓN CATASTRAL

Nº Finca Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	Polígono	Parcela	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
10026		VIV	28092A027001940000OW *	19	194	0,00	SE DESCONOCE

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

### SUPERFICIES

Nº Finca Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
10026		VIV	N.A.	A.		Terreno	8.870,00 m <sup>2</sup>	9.500,00 m <sup>2</sup>	8.870,00 m <sup>2</sup>	8.870,00 m <sup>2</sup>	D

C.L.-Comprobación de linderos

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

S.R.-Superficie registral

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

F.D.C.-Forma De Comprobar

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

### 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

**RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:**

Nota Simple del Registro  
 Plano de situación  
 Plano del terreno  
 Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente  
 En la documentación registral de fecha 23-10-2006 figura la Ref. Catastral  
 Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 10-10-2017

**RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:**

Inspección ocular  
 Servidumbres visibles  
 Descripción  
 Superficies  
 Situación Urbanística

### 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

**4.1.- LOCALIDAD**

Tipo de Núcleo: Ciudad Importante a Nivel Regional  
 Actividad Dominante: Múltiple - Servicios - Industrial  
 Población de Derecho: 205.614 Habitantes      Evolución Población:

**4.2.- ENTORNO**

Grado Consolidación del Entorno: 5 %      Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 0 años  
 Rasgos Urbanos. Tipificación:  
 nuevo desarrollo al sur-oeste del municipio entre la A5 y el PAU 4 actualmente en ejecución con obras de urbanización solapadas con la edificación  
 Nivel de Renta: Media      Significación del Entorno: Suburbano  
 Desarrollo: Lento      Uso Predominante Principal: Residencial  
 Renovación: No ha comenzado      Uso Predominante Secundario: Comercial  
 Sector colindante con el casco

**EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO**
**Infraestructuras**

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

**Equipamientos**

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

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

**Entorno Industrial:**

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

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

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

### 5.1.- SUPERFICIES

**Superficie adoptada:** 8.870,00 m<sup>2</sup>

Menor entre registral/catastral. La sup real de suelo capaz de generar derechos edificatorios , será confirmada por el P. Reparcelación.

### 5.2.- INFRAESTRUCTURAS

#### FASE 1

**OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:** NO Terminadas

**Alcantarillado:** 0,00 %

**Vías Públicas:** 0,00 %

**Abastecimiento de Agua:** 0,00 %

**Electricidad:** 0,00 %

**Coste de las obras de infraestructura:** 487.850,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 30 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 50 meses

**COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE:** 31.710,25 Euros

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

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 50 meses

#### FASE 2

**OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:** Terminadas

**Coste de las obras de infraestructura:** 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

**COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE:** 0,00 Euros

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

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

No existe ninguna edificación sobre el terreno

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

Se desconoce si las características morfológicas del terreno pueden dificultar su aprovechamiento.

### Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

### Contaminación aparente:

**Terreno:** No

**Construcción:** No

**Acústica:** No

**Ambiental:** No

**Otras:** No

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

## 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

**Comprobaciones:**

- Consulta verbal al Técnico Municipal
- Consulta a la documentación del Planeamiento

### 7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

Figura Planeamiento general	Aprobación
Plan General	Aprobación definitiva
¿Está afectado por una Modificación Puntual (MP)?:	No
	<b>Aprobación</b>
Nº MP/Nombre:	No Necesario

### 7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO
El terreno de la valoración, ¿es un solar?:	No
¿Es posible comenzar la edificación sobre el terreno de la valoración en un plazo inferior a un año?:	No
El terreno, ¿es parcela resultante?:	No
¿Está el Sector dividido en más de una Unidad de Gestión / Ejecución?:	No
Proximidad respecto al núcleo urbano:	suelo urbanizable colindante con urbano

	Identificador del sector	Denominación
Sector	SUS R1	R-1
Ambito de Gestión / Unidad	SUS R1	R-1

### 7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

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

**Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo**

Según el art 4.1.8 "Orden de Prioridad del desarrollo para el suelo urbanizable sectorizado" los sectores R-2, R-3 y R-4, tienen orden de prioridad 2ª y en éste orden NO podrán producirse hasta no se haya concluido el el 70% de la urbanización del inmediatamente anterior. El 11/ene/2011 se constituyó la comisión gestora R2

## 7.4.- GESTIÓN URBANÍSTICA / URBANIZACIÓN

**Iniciativa de Gestión;** PRIVADA ó Pública NO Expropiatoria

**Sistema de Actuación;** Compensación

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

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

### Proyecto de compensación / reparcelación

Proyecto de Bases y Estatutos	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Bases y Estatutos		No
Constitución Junta Compensación		No
P. de Compensación / Reparcelación	No	No
Reparcelación inscrita en el registro		

### Observaciones sobre la gestión urbanística

el 17/enero/2011 se constituyó la comisión gestora del R1.

### Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización	No	No

**Estado de las obras de urbanización:** No iniciadas

### RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

Pendiente de Plan Parcial, Reparcelación y Proy. Urbanización

## 7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

### Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m <sup>2</sup> s):	1.305.138,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m <sup>2</sup> s):	1.305.138,00
Sup. adoptada terreno valorado (m <sup>2</sup> s):	8.870,00	% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:	0,68

### Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

Aprov. unitario del area de Reparto (UA/m <sup>2</sup> s):	0,24000	Uso característico Área Reparto:	Residencial
Aprov. unitario del Sector (UA/m <sup>2</sup> s):	0,35360	Uso global del ámbito de Gestión:	Residencial
Cesión de aprovechamiento:	10% Aprov.Medio		
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s):	0,33730	Edif. absoluta Unidad Ejecución (m <sup>2</sup> e):	452.060,42

### Número TOTAL de viviendas del sector / Unidad de ejecución

Densidad Residencial (viv/Ha):	0,00	Nº máximo de viviendas:	2.940
% mínimo vivienda protegida:	51,00	Nº mínimo de viviendas protegidas:	1.493

### Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	¿Se puede dividir?:	No
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> s):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m <sup>2</sup> e):	2.765,070
Ocupación máxima (%):	0,00		

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

fijados en el PP

#### Observaciones sobre alturas permitidas, retranqueos, nº de plantas

a definir en el PP

#### Observaciones sobre cálculo de edificabilidades

Sector excedentario en 14.617,54 UAS, Edificabilidad máxima del sector 473.156,56 m<sup>2</sup>c (4.040 viv) y edificabilidad patrimonializable por los propietarios del sector 452.060,42 m<sup>2</sup>c (3.860 viv)

## 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Se desconoce cual es el estado de ocupación del inmueble.

#### Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

## 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.**
**(Venta)**
**Paseo, Goya, Nº 11, Planta 2, Móstoles (28932)**
**Fecha 09-06-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
185.200,00	0,00	0,00	185.200,00	0,00	1.780,77

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

<b>Vivienda:</b>	104,00 m <sup>2</sup>	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.
<b>Garaje:</b>	25,00 m <sup>2</sup>	<b>Anejos:</b>	5,00 m <sup>2</sup>		

<b>Carácter del entorno:</b> Urbano	<b>Calidad del entorno:</b> Media	<b>Calidad de ubicación:</b> Media
-------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

<b>Calidad edificio:</b> Medio Alta	<b>Ascensores:</b> Sí	<b>Nº plantas del edificio:</b> 10
<b>Destino:</b> 1ª residencia	<b>Aparcamiento en edificio:</b> Sí interior	<b>Plazas aparcamiento vinculadas:</b> 1 Uds.
<b>Piscina:</b> Colectiva	<b>Instalaciones deportivas:</b> No tiene	
<b>Zona ajardinada:</b> Colectiva	<b>Trasteros o const. auxiliares:</b> Trastero bajo rasante o bajo cubierta	

**Posesión:** En propiedad

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

<b>Antigüedad(fecha aprox.):</b> 2017	<b>Estado conservación:</b> A estrenar o nuevo
---------------------------------------	--

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Promotor

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

**Observaciones**

""Parque Goya Residencial se sitúa en el Paseo de Goya nº13 (IVIASA) Viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, todas con amplias terrazas, bajos con jardín y áticos. Todas las viviendas llevan incluido en el precio 2 plazas de garaje y trastero, excepto las de dos dormitorios (no bajos con jardín) y alguna de 3 dormitorios

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.**
**(Venta)**
**Paseo, Goya, Nº 11, Planta 0, Móstoles (28932)**
**Fecha 09-10-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
210.000,00	0,00	0,00	210.000,00	0,00	1.735,54

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

<b>Vivienda:</b>	121,00 m <sup>2</sup>	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.
<b>Garaje:</b>	25,00 m <sup>2</sup>	<b>Anejos:</b>	5,00 m <sup>2</sup>		

<b>Carácter del entorno:</b> Urbano	<b>Calidad del entorno:</b> Media	<b>Calidad de ubicación:</b> Media
-------------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

<b>Calidad edificio:</b> Medio Alta	<b>Ascensores:</b> Sí	<b>Nº plantas del edificio:</b> 10
<b>Destino:</b> 1ª residencia	<b>Aparcamiento en edificio:</b> Sí interior	<b>Plazas aparcamiento vinculadas:</b> 1 Uds.
<b>Piscina:</b> Colectiva	<b>Instalaciones deportivas:</b> No tiene	
<b>Zona ajardinada:</b> Colectiva	<b>Trasteros o const. auxiliares:</b> Trastero bajo rasante o bajo cubierta	

**Posesión:** En propiedad

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

<b>Antigüedad(fecha aprox.):</b> 2017	<b>Estado conservación:</b> A estrenar o nuevo
---------------------------------------	--

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Promotor

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

**Observaciones**

""Parque Goya Residencial se sitúa en el Paseo de Goya nº13 (IVIASA) Viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, todas con amplias terrazas, bajos con jardín y áticos. Todas las viviendas llevan incluido en el precio 2 plazas de garaje y trastero, excepto las de dos dormitorios (no bajos con jardín) y alguna de 3 dormitorios

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)**
**Calle, VIRGO, Nº 12, MOSTOLES (28936) Fecha 03-07-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
335.000,00	0,00	0,00	335.000,00	0,00	1.425,53

<b>Superficie adoptada:</b> Construida					
<b>Vivienda:</b>	235,00 m²	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.
<b>Carácter del entorno:</b> Urbano	<b>Calidad del entorno:</b> Media		<b>Calidad de ubicación:</b> Media		
<b>Calidad edificio:</b> Media	<b>Ascensores:</b> No		<b>Nº plantas del edificio:</b> 3		
<b>Destino:</b> 1ª residencia	<b>Aparcamiento en edificio:</b> Sí interior				
<b>Piscina:</b> No tiene	<b>Instalaciones deportivas:</b> No tiene				
<b>Zona ajardinada:</b> No tiene	<b>Trasteros o const. auxiliares:</b> No tiene				
<b>Posesión:</b> Se desconoce					

<b>Calidad de vivienda:</b> Medio Alta	<b>Orientación:</b> No influye en el valor				
<b>Fact. amb. negativos:</b> No	<b>Vistas:</b> No				
<b>Nº dormitorios:</b> 3	<b>Calefacción:</b> Individual				
<b>Nº de baños y aseos:</b> 3	<b>Aire acondic.:</b> No tiene				
<b>Accesibilidad a discapacitados:</b> Media					
<b>Certificado de eficiencia energética:</b> No tiene					

<b>Antigüedad(fecha aprox.):</b> 2016	<b>Estado conservación:</b> A estrenar o nuevo				
<b>Nivel última reforma:</b> Sin reformar					

<b>Fuente:</b> Promotor	<b>Nivel de negociación:</b> Sin negociación				
-------------------------	--	--	--	--	--

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

23 unifamiliares-

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)**
**Calle, LIBRA, MOSTOLES (28936) Fecha 01-06-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
279.000,00	0,00	0,00	279.000,00	0,00	897,11

<b>Superficie adoptada:</b> Construida					
<b>Vivienda:</b>	311,00 m²	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	250,00 m²
<b>Carácter del entorno:</b> Urbano	<b>Calidad del entorno:</b> Media		<b>Calidad de ubicación:</b> Media		
<b>Calidad edificio:</b> Media	<b>Ascensores:</b> No		<b>Nº plantas del edificio:</b> 3		
<b>Destino:</b> 1ª residencia	<b>Aparcamiento en edificio:</b> Sí interior				
<b>Piscina:</b> No tiene	<b>Instalaciones deportivas:</b> No tiene				
<b>Zona ajardinada:</b> No tiene	<b>Trasteros o const. auxiliares:</b> No tiene				
<b>Posesión:</b> Se desconoce					

<b>Calidad de vivienda:</b> Medio Alta	<b>Orientación:</b> No influye en el valor				
<b>Fact. amb. negativos:</b> No	<b>Vistas:</b> No				
<b>Nº dormitorios:</b> 4	<b>Calefacción:</b> Individual				
<b>Nº de baños y aseos:</b> 3	<b>Aire acondic.:</b> No tiene				
<b>Accesibilidad a discapacitados:</b> Media					
<b>Certificado de eficiencia energética:</b> No tiene					

<b>Antigüedad(fecha aprox.):</b> 2017	<b>Estado conservación:</b> A estrenar o nuevo				
<b>Nivel última reforma:</b> Sin reformar					

<b>Fuente:</b> Promotor	<b>Nivel de negociación:</b> Sin negociación				
-------------------------	--	--	--	--	--

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

Promoción De 29 chalets adosados estilo moderno, algunos de ellos de esquina, con una superficie construida de unos 311m2 y un garaje de 70. 75 m2, con capacidad de hasta 3 vehículos, todo ello en parcelas de hasta 250m2.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.**
**(Venta)**

Calle, LIBRA, MOSTOLES (28936)						Fecha 01-06-2017
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )	
266.900,00	0,00	0,00	266.900,00	0,00	904,75	
<b>Superficie adoptada:</b> Construida						
<b>Vivienda:</b>	295,00 m <sup>2</sup>	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	250,00 m <sup>2</sup>	
<b>Carácter del entorno:</b> Urbano	<b>Calidad del entorno:</b> Media		<b>Calidad de ubicación:</b> Media			
<b>Calidad edificio:</b> Media	<b>Ascensores:</b> No		<b>Nº plantas del edificio:</b> 3			
<b>Destino:</b> 1ª residencia	<b>Aparcamiento en edificio:</b> Sí interior					
<b>Piscina:</b> No tiene	<b>Instalaciones deportivas:</b> No tiene					
<b>Zona ajardinada:</b> No tiene	<b>Trasteros o const. auxiliares:</b> No tiene					
<b>Posesión:</b> Se desconoce						
<b>Calidad de vivienda:</b> Medio Alta	<b>Orientación:</b> No influye en el valor					
<b>Fact. amb. negativos:</b> No	<b>Vistas:</b> No					
<b>Nº dormitorios:</b> 3	<b>Calefacción:</b> Individual					
<b>Nº de baños y aseos:</b> 3	<b>Aire acondic.:</b> No tiene					
<b>Accesibilidad a discapacitados:</b> Media						
<b>Certificado de eficiencia energética:</b> No tiene						
<b>Antigüedad(fecha aprox.):</b> 2017	<b>Estado conservación:</b> A estrenar o nuevo					
<b>Nivel última reforma:</b> Sin reformar						
<b>Fuente:</b> Promotor	<b>Nivel de negociación:</b> Sin negociación					
<b>Nivel de comprobación:</b> Visita virtual interior sin planos						

**Observaciones**

Promoción De 29 chalets adosados estilo moderno, con una superficie construida de unos 311m2 y un garaje de 70. 75 m2 opcional por importe de 9.100 euros, con capacidad de hasta 3 vehículos, todo ello en parcelas de hasta 250m2.La vivienda consta de 3 dormitorios en la primera planta y 1 en la planta baja, 2 baños y 1 aseo. Cocina de 14m2 y salón de 25m2,

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.**
**(Venta)**

Calle, FERNANDO RONCERO, Nº 4, Planta 2, MOSTOLES (28937)						Fecha 01-05-2017
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )	
185.700,00	0,00	0,00	185.700,00	0,00	1.857,00	
<b>Superficie adoptada:</b> Construida con zonas comunes						
<b>Vivienda:</b>	100,00 m <sup>2</sup>	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.	
<b>Garaje:</b>	25,00 m <sup>2</sup>	<b>Anejos:</b>	No disp.			
<b>Carácter del entorno:</b> Urbano	<b>Calidad del entorno:</b> Media		<b>Calidad de ubicación:</b> Media			
<b>Calidad edificio:</b> Medio Alta	<b>Ascensores:</b> Sí		<b>Nº plantas del edificio:</b> 7			
<b>Destino:</b> 1ª residencia	<b>Aparcamiento en edificio:</b> Sí interior		<b>Plazas aparcamiento vinculadas:</b> 1 Uds.			
<b>Piscina:</b> No tiene	<b>Instalaciones deportivas:</b> No tiene					
<b>Zona ajardinada:</b> No tiene	<b>Trasteros o const. auxiliares:</b> No tiene					
<b>Posesión:</b> En propiedad						
<b>Calidad de vivienda:</b> Media	<b>Orientación:</b> No influye en el valor		<b>Situación en altura:</b> Planta normal			
<b>Fact. amb. negativos:</b> No	<b>Vistas:</b> No		<b>Sit. especial en planta:</b> Normal			
<b>Nº dormitorios:</b> 2	<b>Calefacción:</b> Individual		<b>Ubicación en planta:</b> Exterior a calle			
<b>Nº de baños y aseos:</b> 2	<b>Aire acondic.:</b> No tiene					
<b>Accesibilidad a discapacitados:</b> Media						
<b>Certificado de eficiencia energética:</b> No tiene						
<b>Antigüedad(fecha aprox.):</b> 2017	<b>Estado conservación:</b> A estrenar o nuevo					
<b>Nivel última reforma:</b> Sin reformar						
<b>Fuente:</b> Promotor	<b>Nivel de negociación:</b> Sin negociación					
<b>Nivel de comprobación:</b> No comprobado						

**Observaciones**

"Residencial Fernando Roncero está situada en la calle Fernando Roncero esquina con calle Menorca, muy cercano a Pradillo (centro urbano de Móstoles).La urbanización se compone de 45 VIVIENDAS DE 2 y 3 DORMITORIOS, y 8 locales comerciales

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.**
**(Venta)**
**Calle, FERNANDO RONCERO, Nº 4, Planta 6, MOSTOLES (28937)**
**Fecha 01-05-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
287.000,00	0,00	0,00	287.000,00	0,00	1.782,61

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

<b>Vivienda:</b>	161,00 m <sup>2</sup>	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.
<b>Garaje:</b>	25,00 m <sup>2</sup>	<b>Anejos:</b>	5,00 m <sup>2</sup>		

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

**Calidad edificio:** Medio Alta **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 7

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior **Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

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

**Zona ajardinada:** No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

**Posesión:** En propiedad

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

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

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

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

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2017 **Estado conservación:** A estrenar o nuevo

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

**Observaciones**

"Residencial Fernando Roncero está situada en la calle Fernando Roncero esquina con calle Menorca, muy cercano a Pradillo (centro urbano de Mostoles).La urbanización se compone de 45 VIVIENDAS DE 2 y 3 DORMITORIOS, y 8 locales comerciales

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.**
**(Venta)**
**Calle, ACUARIO, MOSTOLES (28938)**
**Fecha 01-04-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
300.000,00	0,00	0,00	300.000,00	0,00	958,47

**Superficie adoptada:** Construida

<b>Vivienda:</b>	313,00 m <sup>2</sup>	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.
------------------	-----------------------	-----------------	----------	-----------------	----------

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

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 3

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior

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

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

**Posesión:** Se desconoce

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

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

**Nº dormitorios:** 3 **Calefacción:** Individual

**Nº de baños y aseos:** 3 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2016 **Estado conservación:** A estrenar o nuevo

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

18 unifamiliares

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)**
**Calle, ACUARIO, MOSTOLES (28938) Fecha 01-04-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
318.000,00	0,00	0,00	318.000,00	0,00	1.000,00

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 318,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

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

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 3

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior

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

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

**Posesión:** Se desconoce

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

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

**Nº dormitorios:** 3 **Calefacción:** Individual

**Nº de baños y aseos:** 3 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2016 **Estado conservación:** A estrenar o nuevo

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

18 unifamiliares

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)**
**Calle, ACUARIO, MOSTOLES (28938) Fecha 18-02-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
250.000,00	0,00	0,00	250.000,00	0,00	1.004,02

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 249,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

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

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 3

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior

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

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

**Posesión:** Se desconoce

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

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

**Nº dormitorios:** 3 **Calefacción:** Individual

**Nº de baños y aseos:** 3 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2016 **Estado conservación:** A estrenar o nuevo

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

18 unifamiliares

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.**
**(Venta)**

Calle, ACUARIO, MOSTOLES (28938)						Fecha 01-04-2017
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )	
300.000,00	0,00	0,00	300.000,00	0,00	958,47	
<b>Superficie adoptada:</b> Construida						
<b>Vivienda:</b>	313,00 m <sup>2</sup>	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.	
<b>Carácter del entorno:</b> Urbano	<b>Calidad del entorno:</b> Media		<b>Calidad de ubicación:</b> Media			
<b>Calidad edificio:</b> Media	<b>Ascensores:</b> No		<b>Nº plantas del edificio:</b> 3			
<b>Destino:</b> 1ª residencia	<b>Aparcamiento en edificio:</b> Sí interior					
<b>Piscina:</b> No tiene	<b>Instalaciones deportivas:</b> No tiene					
<b>Zona ajardinada:</b> No tiene	<b>Trasteros o const. auxiliares:</b> No tiene					
<b>Posesión:</b> Se desconoce						
<b>Calidad de vivienda:</b> Medio Alta	<b>Orientación:</b> No influye en el valor					
<b>Fact. amb. negativos:</b> No	<b>Vistas:</b> No					
<b>Nº dormitorios:</b> 3	<b>Calefacción:</b> Individual					
<b>Nº de baños y aseos:</b> 3	<b>Aire acondic.:</b> No tiene					
<b>Accesibilidad a discapitados:</b> Media						
<b>Certificado de eficiencia energética:</b> No tiene						
<b>Antigüedad(fecha aprox.):</b> 2016	<b>Estado conservación:</b> A estrenar o nuevo					
<b>Nivel última reforma:</b> Sin reformar						
<b>Fuente:</b> Promotor	<b>Nivel de negociación:</b> Sin negociación					
<b>Nivel de comprobación:</b> Visita virtual interior sin planos						
<b>Observaciones</b>						
18 unifamiliares						

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.**
**(Venta)**

Calle, OSA MENOR, Nº 14, Planta 5, MOSTOLES (28938)						Fecha 30-06-2017
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )	
185.000,00	0,00	0,00	185.000,00	0,00	1.622,81	
<b>Superficie adoptada:</b> Construida con zonas comunes						
<b>Vivienda:</b>	114,00 m <sup>2</sup>	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.	
<b>Garaje:</b>	25,00 m <sup>2</sup>	<b>Anejos:</b>	5,00 m <sup>2</sup>			
<b>Carácter del entorno:</b> Urbano	<b>Calidad del entorno:</b> Media		<b>Calidad de ubicación:</b> Media			
<b>Calidad edificio:</b> Medio Alta	<b>Ascensores:</b> Sí		<b>Nº plantas del edificio:</b> 9			
<b>Destino:</b> 1ª residencia	<b>Aparcamiento en edificio:</b> Sí interior		<b>Plazas aparcamiento vinculadas:</b> 1 Uds.			
<b>Piscina:</b> Colectiva	<b>Instalaciones deportivas:</b> No tiene					
<b>Zona ajardinada:</b> Colectiva	<b>Trasteros o const. auxiliares:</b> Trastero bajo rasante o bajo cubierta					
<b>Posesión:</b> En propiedad						
<b>Calidad de vivienda:</b> Media	<b>Orientación:</b> No influye en el valor		<b>Situación en altura:</b> Planta normal			
<b>Fact. amb. negativos:</b> No	<b>Vistas:</b> No		<b>Sit. especial en planta:</b> Normal			
<b>Nº dormitorios:</b> 2	<b>Calefacción:</b> Individual		<b>Ubicación en planta:</b> Exterior a calle			
<b>Nº de baños y aseos:</b> 2	<b>Aire acondic.:</b> No tiene					
<b>Accesibilidad a discapitados:</b> Media						
<b>Certificado de eficiencia energética:</b> No tiene						
<b>Antigüedad(fecha aprox.):</b> 2017	<b>Estado conservación:</b> A estrenar o nuevo					
<b>Nivel última reforma:</b> Sin reformar						
<b>Fuente:</b> Promotor	<b>Nivel de negociación:</b> Sin negociación					
<b>Nivel de comprobación:</b> No comprobado						
<b>Observaciones</b>						
Residencial Florida, conjunto de viviendas de 3 y 4 dormitorios estudiadas al detalle para ofrecer la máxima calidad y confort. Todo en una urbanización privada, con amplias zonas comunes ajardinadas, piscina, área infantil, salón social y bicipark. El precio de las viviendas incluye garaje y trastero, el número de plazas de garaje asignadas dependerá de la tipología de la vivienda						

**VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.**
**(Venta)**
**Calle, OSA MENOR, Nº 14, Planta 2, MOSTOLES (28938)**
**Fecha 18-09-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
263.000,00	0,00	0,00	263.000,00	0,00	1.839,16

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

<b>Vivienda:</b>	143,00 m <sup>2</sup>	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.
<b>Garaje:</b>	50,00 m <sup>2</sup>	<b>Anejos:</b>	5,00 m <sup>2</sup>		

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

**Calidad edificio:** Medio Alta **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 9

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior **Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

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

**Zona ajardinada:** Colectiva **Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

**Posesión:** En propiedad

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

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

**Nº dormitorios:** 4 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Exterior a calle

**Nº de baños y aseos:** 3 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2017 **Estado conservación:** A estrenar o nuevo

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** No comprobado

**Observaciones**

Residencial Florida, conjunto de viviendas de 3 y 4 dormitorios estudiadas al detalle para ofrecer la máxima calidad y confort. Todo en una urbanización privada, con amplias zonas comunes ajardinadas, piscina, área infantil, salón social y bicipark. El precio de las viviendas incluye garaje y trastero, el número de plazas de garaje asignadas dependerá de la tipología de la vivienda

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.**
**(Venta)**
**Sector, PAU 4, MOSTOLES (28936)**
**Fecha 11-10-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
285.000,00	0,00	0,00	285.000,00	0,00	1.117,65

**Superficie adoptada:** Construida

<b>Vivienda:</b>	255,00 m <sup>2</sup>	<b>Terraza:</b>	No disp.	<b>Parcela:</b>	No disp.
------------------	-----------------------	-----------------	----------	-----------------	----------

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

**Calidad edificio:** Media **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 3

**Destino:** 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior

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

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

**Posesión:** Se desconoce

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

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

**Nº dormitorios:** 3 **Calefacción:** Individual

**Nº de baños y aseos:** 3 **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapacitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2017 **Estado conservación:** A estrenar o nuevo

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

Parcela 161

**VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.**
**(Venta)**
**Sector, PAU 4, MOSTOLES (28936)**
**Fecha 11-10-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
298.000,00	0,00	0,00	298.000,00	0,00	1.099,63

**Superficie adoptada:** Construida

**Vivienda:** 271,00 m<sup>2</sup>    **Terraza:** No disp.    **Parcela:** No disp.

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

**Calidad edificio:** Media    **Ascensores:** No    **Nº plantas del edificio:** 3

**Destino:** 1ª residencia    **Aparcamiento en edificio:** Sí interior

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

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

**Posesión:** Se desconoce

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

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

**Nº dormitorios:** 3    **Calefacción:** Individual

**Nº de baños y aseos:** 3    **Aire acondic.:** No tiene

**Accesibilidad a discapitados:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2017    **Estado conservación:** A estrenar o nuevo

**Nivel última reforma:** Sin reformar

**Fuente:** Promotor    **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

Parcela 161

**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.**
**(Venta)**
**Calle, ANDROMEDA, Nº 31, Planta 2, MOSTOLES (28938)**
**Fecha 11-10-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
130.000,00	8,00	0,00	119.600,00	0,00	1.300,00

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 92,00 m<sup>2</sup>    **Planta baja:** 92,00 m<sup>2</sup>    **Plantas infer.:** No disp.    **Plantas super.:** No disp.

**Fachada ppal.:** 8,00 m.    **Fondo medio:** No disp.    **Rel. fachada fondo:** No disp.    **Altura libre:** 6,00 m.    **Fachada secund.:** No disp.

**Calidad del entorno:** Medio Baja    **Calidad de ubicación:** Media    **Transporte público:** Regular

**Tipo de eje comercial:** Nivel de distrito o barrio    **Existencia de polo comercial:** No    **Concentración comercial:** Medio

**Nivel de ocupación:** Bajo    **Accesibilidad:** Buena    **Flujo peatonal:** Media

**Identificabilidad / Visualización:** Media

**Calidad edificio:** Medio Alta    **Nº plantas del edificio:** No disp.    **Planta del acceso:** Nivel de acera

**Plantas en las que se desarrolla:** Una    **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Divisibilidad:** No    **Polivalencia:** Media    **Configuración irregular:** No Tiene

**Nº de fachadas comerciales:** Una    **Formando esquina:** No    **Salida de humos:** Sí

**Fact. amb. negativos:** No    **Calidad del local:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2009    **Estado conservación:** Bueno

**Nivel última reforma:** En bruto

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)**
**Calle, CEFE0, Nº 12, Planta 2, MOSTOLES (28938) Fecha 09-10-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
225.000,00	5,00	0,00	213.750,00	0,00	1.272,32

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 168,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 168,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

**Fachada ppal.:** 12,00 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** 3,50 m. **Fachada secund.:** 8,00 m.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

**Tipo de eje comercial:** Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

**Nivel de ocupación:** Bajo **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Escasa

**Identificabilidad / Visualización:** Alta

**Calidad edificio:** Medio Alta **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

**Plantas en las que se desarrolla:** Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Divisibilidad:** No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

**Nº de fachadas comerciales:** Dos **Formando esquina:** Sí **Salida de humos:** Sí

**Fact. amb. negativos:** No **Calidad del local:** Medio Alta

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

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

**Nivel última reforma:** En bruto

**Fuente:** Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

PAU 4 de Móstoles. Zona nueva, cercana al metro y ya consolidada y habitada. Magnifico local de esquina, totalmente diafano y con mucha altura, válido para cualquier negocio. Fachada de 22mt

**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)**
**Calle, Unicornio, Planta 2, Móstoles (28938) Fecha 09-10-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
79.300,00	5,00	0,00	75.335,00	0,00	1.061,06

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 71,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 71,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

**Fachada ppal.:** 8,00 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** 3,50 m. **Fachada secund.:** 8,00 m.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

**Tipo de eje comercial:** Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

**Nivel de ocupación:** Bajo **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Escasa

**Identificabilidad / Visualización:** Alta

**Calidad edificio:** Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

**Plantas en las que se desarrolla:** Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Divisibilidad:** No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

**Nº de fachadas comerciales:** Dos **Formando esquina:** Sí **Salida de humos:** Sí

**Fact. amb. negativos:** No **Calidad del local:** Medio Alta

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

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

**Nivel última reforma:** En bruto

**Fuente:** Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

PAU 4 de Móstoles. Zona nueva,

**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)**
**Calle, Unicornio, Planta 0, Móstoles (28938) Fecha 23-02-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
197.800,00	5,00	0,00	187.910,00	0,00	1.038,18

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 181,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 181,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

**Fachada ppal.:** 20,00 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** 3,50 m. **Fachada secund.:** 8,00 m.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

**Tipo de eje comercial:** Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

**Nivel de ocupación:** Bajo **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Escasa

**Identificabilidad / Visualización:** Alta

**Calidad edificio:** Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

**Plantas en las que se desarrolla:** Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Divisibilidad:** No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

**Nº de fachadas comerciales:** Dos **Formando esquina:** Sí **Salida de humos:** Sí

**Fact. amb. negativos:** No **Calidad del local:** Medio Alta

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

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

**Nivel última reforma:** En bruto

**Fuente:** Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

PAU 4 de Móstoles. Zona nueva,

**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)**
**Calle, SIMON HERNANDEZ, Nº 66, Planta 2, MOSTOLES (28938) Fecha 11-10-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
220.000,00	5,00	0,00	209.000,00	0,00	1.045,00

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 200,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 200,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

**Fachada ppal.:** 6,00 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** 3,50 m. **Fachada secund.:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

**Tipo de eje comercial:** Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

**Nivel de ocupación:** Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

**Identificabilidad / Visualización:** Media

**Calidad edificio:** Medio Alta **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

**Plantas en las que se desarrolla:** Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Divisibilidad:** No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

**Nº de fachadas comerciales:** Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Sí

**Fact. amb. negativos:** No **Calidad del local:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2000 **Estado conservación:** Bueno

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

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)**
**Calle, Unicornio, Nº 33, Planta 2, Móstoles (28938) Fecha 09-10-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
148.000,00	5,00	0,00	140.600,00	0,00	822,22

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 171,00 m² **Planta baja:** 171,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

**Fachada ppal.:** 8,00 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** 3,50 m. **Fachada secund.:** 8,00 m.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

**Tipo de eje comercial:** Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

**Nivel de ocupación:** Bajo **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Escasa

**Identificabilidad / Visualización:** Alta

**Calidad edificio:** Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

**Plantas en las que se desarrolla:** Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Divisibilidad:** No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

**Nº de fachadas comerciales:** Dos **Formando esquina:** Sí **Salida de humos:** Sí

**Fact. amb. negativos:** No **Calidad del local:** Medio Alta

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

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

**Nivel última reforma:** En bruto

**Fuente:** Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**Observaciones**

PAU 4 de Móstoles. Zona nueva,

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)**
**Calle, VIA LACTEA, Nº 54, Planta -1, MOSTOLES (28938) Fecha 23-02-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
9.000,00	2,00	0,00	8.820,00	0,00	352,80

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

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

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

**Nº plantas del edificio:** 6 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media **Poseción:** Se desconoce

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

**Cabida:** Solo un coche **Frente:** No disp. **Fondo:** 5,00 m.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2004 **Estado conservación:** Adecuado a su edad

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)**
**Calle, OSA MENOR, Nº 8, Planta -1, MOSTOLES (28938) Fecha 24-09-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
7.800,00	2,00	0,00	7.644,00	0,00	305,76

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Garaje:** 25,00 m<sup>2</sup> **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

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

**Nº plantas del edificio:** 6 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media **Poseción:** Se desconoce

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

**Cabida:** Solo un coche **Frente:** No disp. **Fondo:** 5,00 m.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2004 **Estado conservación:** Adecuado a su edad

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)**
**Calle, Unicornio, Nº 45, Planta -1, Móstoles (28938) Fecha 23-02-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
9.400,00	2,00	0,00	9.212,00	0,00	368,48

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Garaje:** 25,00 m<sup>2</sup> **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

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

**Nº plantas del edificio:** 6 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media **Poseción:** Se desconoce

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

**Cabida:** Solo un coche **Frente:** No disp. **Fondo:** 5,00 m.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2004 **Estado conservación:** Adecuado a su edad

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)**
**Calle, PARIS, Planta -1, MOSTOLES (28938) Fecha 12-09-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
11.500,00	2,00	0,00	11.270,00	0,00	450,80

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

**Garaje:** 25,00 m<sup>2</sup> **Anejos:** No disp. **Parcela:** No disp.

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

**Nº plantas del edificio:** 6 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media **Poseción:** Se desconoce

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

**Cabida:** Solo un coche **Frente:** No disp. **Fondo:** 5,00 m.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2004 **Estado conservación:** Adecuado a su edad

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)**
**Calle, PEGASO, Nº 24, Planta -1, Móstoles (28938) Fecha 31-03-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
5.500,00	2,00	0,00	5.390,00	0,00	215,60

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

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

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

**Nº plantas del edificio:** 6 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media **Poseión:** Se desconoce

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

**Cabida:** Solo un coche **Frente:** No disp. **Fondo:** 5,00 m.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2004 **Estado conservación:** Adecuado a su edad

**Fuente:** Entidades bancarias y sus grupos **Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje. (Venta)**
**Calle, Unicornio, Nº 20, Planta -1, Móstoles (28938) Fecha 11-10-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
10.000,00	2,00	0,00	9.800,00	0,00	392,00

**Superficie adoptada:** Construida con zonas comunes

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

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

**Nº plantas del edificio:** 6 **Nº total de plazas:** No disp. **Acceso de vehículos:** A través de rampa

**Calidad edificio:** Media **Poseión:** Se desconoce

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

**Cabida:** Solo un coche **Frente:** No disp. **Fondo:** 5,00 m.

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad(fecha aprox.):** 2004 **Estado conservación:** Adecuado a su edad

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

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

### Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
1	<b>Paseo Goya, 11 (28932)</b>								
	BA	Jun-2017	CCC	104,00	185.200,00	0,00	185.200,00	0,00	1.780,77
2	<b>Paseo Goya, 11 (28932)</b>								
	BA	Oct-2017	CCC	121,00	210.000,00	0,00	210.000,00	0,00	1.735,54
6	<b>Calle FERNANDO RONCERO, 4 (28937)</b>								
	BA	May-2017	CCC	100,00	185.700,00	0,00	185.700,00	0,00	1.857,00
7	<b>Calle FERNANDO RONCERO, 4 (28937)</b>								
	BA	May-2017	CCC	161,00	287.000,00	0,00	287.000,00	0,00	1.782,61
12	<b>Calle OSA MENOR, 14 (28938)</b>								
	BA	Jun-2017	CCC	114,00	185.000,00	0,00	185.000,00	0,00	1.622,81
13	<b>Calle OSA MENOR, 14 (28938)</b>								
	BA	Sep-2017	CCC	143,00	263.000,00	0,00	263.000,00	0,00	1.839,16

### Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
3	<b>Calle VIRGO, 12 (28936)</b>									
	ADO	Jul-2017	CSC	235,00	0,00	335.000,00	0,00	335.000,00	0,00	1.425,53
4	<b>Calle LIBRA (28936)</b>									
	ADO	Jun-2017	CSC	311,00	250,00	279.000,00	0,00	279.000,00	0,00	897,11
5	<b>Calle LIBRA (28936)</b>									
	ADO	Jun-2017	CSC	295,00	250,00	266.900,00	0,00	266.900,00	0,00	904,75
8	<b>Calle ACUARIO (28938)</b>									
	ADO	Abr-2017	CSC	313,00	0,00	300.000,00	0,00	300.000,00	0,00	958,47
9	<b>Calle ACUARIO (28938)</b>									
	ADO	Abr-2017	CSC	318,00	0,00	318.000,00	0,00	318.000,00	0,00	1.000,00
10	<b>Calle ACUARIO (28938)</b>									
	ADO	Feb-2017	CSC	249,00	0,00	250.000,00	0,00	250.000,00	0,00	1.004,02
11	<b>Calle ACUARIO (28938)</b>									
	ADO	Abr-2017	CSC	313,00	0,00	300.000,00	0,00	300.000,00	0,00	958,47
14	<b>Sector PAU 4 (28936)</b>									
	ADO	Oct-2017	CSC	255,00	0,00	285.000,00	0,00	285.000,00	0,00	1.117,65
15	<b>Sector PAU 4 (28936)</b>									
	ADO	Oct-2017	CSC	271,00	0,00	298.000,00	0,00	298.000,00	0,00	1.099,63

ADO. VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.

BA. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

### Locales (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
16	<b>Calle ANDROMEDA, 31 (28938)</b>										
	LCA	Oct-2017	CSC	92,00	0,00	0,00	130.000,00	8,00	119.600,00	0,00	1.300,00
17	<b>Calle CEFEO, 12 (28938)</b>										
	LCA	Oct-2017	CSC	168,00	0,00	0,00	225.000,00	5,00	213.750,00	0,00	1.272,32
18	<b>Calle Unicornio (28938)</b>										
	LCA	Oct-2017	CSC	71,00	0,00	0,00	79.300,00	5,00	75.335,00	0,00	1.061,06
19	<b>Calle Unicornio (28938)</b>										
	LCA	Feb-2017	CSC	181,00	0,00	0,00	197.800,00	5,00	187.910,00	0,00	1.038,18
20	<b>Calle SIMON HERNANDEZ, 66 (28938)</b>										
	LCA	Oct-2017	CSC	200,00	0,00	0,00	220.000,00	5,00	209.000,00	0,00	1.045,00
21	<b>Calle Unicornio, 33 (28938)</b>										
	LCA	Oct-2017	CSC	171,00	0,00	0,00	148.000,00	5,00	140.600,00	0,00	822,22

LCA. LC individual, parte de edificio, acceso directo calle/espacio púb.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

### Aparcamiento (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
22	<b>Calle VIA LACTEA, 54 (28938)</b>								
	PG	Feb-2017	CCC	25,00	9.000,00	2,00	8.820,00	0,00	352,80
23	<b>Calle OSA MENOR, 8 (28938)</b>								
	PG	Sep-2017	CCC	25,00	7.800,00	2,00	7.644,00	0,00	305,76

**Aparcamiento (Venta)**

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
24	Calle Unicornio, 45 (28938 )	PG Feb-2017	CCC	25,00	9.400,00	2,00	9.212,00	0,00	368,48
25	Calle PARIS (28938 )	PG Sep-2017	CCC	25,00	11.500,00	2,00	11.270,00	0,00	450,80
26	Calle PEGASO, 24 (28938 )	PG Mar-2017	CCC	25,00	5.500,00	2,00	5.390,00	0,00	215,60
27	Calle Unicornio, 20 (28938 )	PG Oct-2017	CCC	25,00	10.000,00	2,00	9.800,00	0,00	392,00

PG. PLAZA DE APARCAMIENTO, parte de un local de garaje.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

**Observaciones a los testigos:**

se aportan testigos del entorno de usos semejantes para la comparación y homogeneización de los valores a utilizar en el MVR

No se aportan comparables obtenidos de profesionales de intermediación inmobiliaria, por lo que no se han aplicado deducciones en concepto de comercialización.

**Características de la Oferta y Demanda:**

Desde el 3ºT/2007 se ha producido una paralización importante de la comercialización en el sector residencial. La escasez de financiación al promotor y al usuario final esta creando un exceso de oferta que tendrá que salir antes de los nuevos desarrollos

A partir del 2014/15 aumentó la financiación, sobre todo particulares y ya se empieza a ver gruas en obra nueva

**Hipótesis del producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno valorado para el cálculo del V.Residual**

Se adopta la distribución de usos de la ficha del PG .

Los sectores R-1, R-2, R-3 y R-4 son excedentarios, por lo que no todo el aprovechamiento es de los propietarios de suelo incluidos en el sector.

Ver observaciones

**OTROS**

EL VALOR DE MERCADO COINCIDE CON EL VALOR DE TASACIÓN. NO SE HAN DETECTADO ELEMENTOS ESPECULATIVOS TAL Y COMO SE DEFINEN EN EL ART. 4 DE LA ORDEN ECO/805/2003 DE 27 DE MARZO

## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

### CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### USOS AUTORIZADOS. Superficies edificables incluyendo cesiones obligatorias.

Usos Lucrativos	Superficie Edificable Máxima	Nº Máximo Elementos
Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	114.172,95 m <sup>2</sup>	952
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	28.547,77 m <sup>2</sup>	952
Local Tipo I libre	12.686,47 m <sup>2</sup>	1
Garaje bajo rasante libre	4.228,82 m <sup>2</sup>	169
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	17.730,18 m <sup>2</sup>	164
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	5.407,17 m <sup>2</sup>	164
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	81.440,62 m <sup>2</sup>	814
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	26.878,19 m <sup>2</sup>	814

#### FASE 1

**OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:** NO Terminadas

**Alcantarillado:** 0,00 %

**Vías Públicas:** 0,00 %

**Abastecimiento de Agua:** 0,00 %

**Electricidad:** 0,00 %

**Coste de las obras de infraestructura:** 487.850,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 30 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 50 meses

**COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE:** 31.710,25 Euros

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

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 50 meses

**Tipo del Crédito hipotecario:** 5,00 %

#### CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	56,00 %
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	56,00 %
Local Tipo I libre	42,00 %
Garaje bajo rasante libre	42,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	56,00 %
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	56,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	56,00 %
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	56,00 %

#### Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen):

54 meses

#### Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen):

Límite inferior: 55 meses Límite superior: 57 meses

#### Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen):

Límite inferior: 56 meses Límite superior: 58 meses

#### Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra):

Límite inferior: 21 meses Límite superior: 23 meses

**Pago de las certificaciones mensuales:** A 90 días

ECC

22 / 35

**SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:**

Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	698,35 m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	174,62 m <sup>2</sup>
Local Tipo I libre	77,60 m <sup>2</sup>
Garaje bajo rasante libre	25,87 m <sup>2</sup>
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	108,45 m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	33,07 m <sup>2</sup>
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	498,14 m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	164,40 m <sup>2</sup>

**COSTE DE CONSTRUCCIÓN:**

Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	625,00 Euros/m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	295,00 Euros/m <sup>2</sup>
Local Tipo I libre	250,00 Euros/m <sup>2</sup>
Garaje bajo rasante libre	295,00 Euros/m <sup>2</sup>
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	590,00 Euros/m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	295,00 Euros/m <sup>2</sup>
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	575,00 Euros/m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	295,00 Euros/m <sup>2</sup>

Otros gastos necesarios: 20,00 %

**VALOR UNITARIO DE MERCADO:**

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	1.425,00 Euros/m <sup>2</sup>	1.475,00 Euros/m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	400,00 Euros/m <sup>2</sup>	430,00 Euros/m <sup>2</sup>
Local Tipo I libre	985,00 Euros/m <sup>2</sup>	1.050,00 Euros/m <sup>2</sup>
Garaje bajo rasante libre	400,00 Euros/m <sup>2</sup>	430,00 Euros/m <sup>2</sup>
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	1.425,00 Euros/m <sup>2</sup>	1.475,00 Euros/m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	700,00 Euros/m <sup>2</sup>	788,32 Euros/m <sup>2</sup>
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	1.230,00 Euros/m <sup>2</sup>	1.231,75 Euros/m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	700,00 Euros/m <sup>2</sup>	788,32 Euros/m <sup>2</sup>

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

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	15,00 %	20,00 %
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	15,00 %	20,00 %
Local Tipo I libre	20,00 %	30,00 %
Garaje bajo rasante libre	20,00 %	30,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	15,00 %	20,00 %
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	15,00 %	20,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	15,00 %	20,00 %
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	15,00 %	20,00 %

**PLAZOS DE VENTA:**
**Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):**

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	56 meses	60 meses
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	56 meses	60 meses
Local Tipo I libre	56 meses	60 meses
Garaje bajo rasante libre	56 meses	60 meses
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	56 meses	60 meses
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	56 meses	60 meses
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	56 meses	60 meses
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	56 meses	60 meses

**Porcentaje de ventas al terminar la obra:**

	<b>Límite inferior:</b>	<b>Límite superior:</b>
Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	55,00 %	65,00 %
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	55,00 %	65,00 %
Local Tipo I libre	35,00 %	45,00 %
Garaje bajo rasante libre	35,00 %	45,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	75,00 %	85,00 %
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	75,00 %	85,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	85,00 %	95,00 %
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	85,00 %	95,00 %

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

	<b>Límite inferior:</b>	<b>Límite superior:</b>
Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	15 meses	17 meses
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	15 meses	17 meses
Local Tipo I libre	22 meses	24 meses
Garaje bajo rasante libre	22 meses	24 meses
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	8 meses	12 meses
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	8 meses	12 meses
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	6 meses	8 meses
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	6 meses	8 meses

**Tasa de actualización:** Límite inferior: 19,00 % Límite superior: 21,00 %

**RESULTADOS DE LA FASE 1**

<b>Media:</b>	1.528,01 Euros	
<b>Extremos Absolutos:</b>	-27.478,13 Euros	y 32.403,89 Euros
<b>Extremos-90% casos:</b>	-18.644,51 Euros	y 22.673,52 Euros
<b>Extremos-50% casos:</b>	-7.600,03 Euros	y 10.178,07 Euros

## CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

#### USOS AUTORIZADOS. Superficies edificables incluyendo cesiones obligatorias.

Usos Lucrativos	Superficie Edificable Máxima	Nº Máximo Elementos
Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	114.172,95 m <sup>2</sup>	952
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	28.547,77 m <sup>2</sup>	952
Local Tipo I libre	12.686,47 m <sup>2</sup>	1
Garaje bajo rasante libre	4.228,82 m <sup>2</sup>	169
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	17.730,18 m <sup>2</sup>	164
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	5.407,17 m <sup>2</sup>	164
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	81.440,62 m <sup>2</sup>	814
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	26.878,19 m <sup>2</sup>	814

#### FASE 2

##### OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

**Coste de las obras de infraestructura:** 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

**COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE:** 0,00 Euros

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

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

**Tipo del Crédito hipotecario:** 5,00 %

##### CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	56,00 %
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	56,00 %
Local Tipo I libre	42,00 %
Garaje bajo rasante libre	42,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	56,00 %
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	56,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	56,00 %
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	56,00 %

##### Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen):

81 meses

##### Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen):

Límite inferior: 85 meses      Límite superior: 87 meses

##### Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen):

Límite inferior: 86 meses      Límite superior: 88 meses

##### Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra):

Límite inferior: 22 meses      Límite superior: 24 meses

**Pago de las certificaciones mensuales:** A 90 días

##### SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:

Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	698,35 m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	174,62 m <sup>2</sup>
Local Tipo I libre	77,60 m <sup>2</sup>

**SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:**

Garaje bajo rasante libre	25,87 m <sup>2</sup>
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	108,45 m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	33,07 m <sup>2</sup>
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	498,14 m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	164,40 m <sup>2</sup>

**COSTE DE CONSTRUCCIÓN:**

Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	625,00 Euros/m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	295,00 Euros/m <sup>2</sup>
Local Tipo I libre	250,00 Euros/m <sup>2</sup>
Garaje bajo rasante libre	295,00 Euros/m <sup>2</sup>
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	590,00 Euros/m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	295,00 Euros/m <sup>2</sup>
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	575,00 Euros/m <sup>2</sup>
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	295,00 Euros/m <sup>2</sup>

**Otros gastos necesarios:** 20,00 %

**VALOR UNITARIO DE MERCADO:**

	<b>Límite inferior:</b>	<b>Límite superior:</b>
<b>Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri</b>	1.425,00 Euros/m <sup>2</sup>	1.475,00 Euros/m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad NO computable libre. anejos VL</b>	400,00 Euros/m <sup>2</sup>	430,00 Euros/m <sup>2</sup>
<b>Local Tipo I libre</b>	985,00 Euros/m <sup>2</sup>	1.050,00 Euros/m <sup>2</sup>
<b>Garaje bajo rasante libre</b>	400,00 Euros/m <sup>2</sup>	430,00 Euros/m <sup>2</sup>
<b>Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL</b>	1.425,00 Euros/m <sup>2</sup>	1.475,00 Euros/m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL</b>	700,00 Euros/m <sup>2</sup>	788,32 Euros/m <sup>2</sup>
<b>Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB</b>	1.230,00 Euros/m <sup>2</sup>	1.231,75 Euros/m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB</b>	700,00 Euros/m <sup>2</sup>	788,32 Euros/m <sup>2</sup>

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

	<b>Límite inferior:</b>	<b>Límite superior:</b>
Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	15,00 %	20,00 %
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	15,00 %	20,00 %
Local Tipo I libre	20,00 %	30,00 %
Garaje bajo rasante libre	20,00 %	30,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	15,00 %	20,00 %
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	15,00 %	20,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	15,00 %	20,00 %
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	15,00 %	20,00 %

**PLAZOS DE VENTA:**

**Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):**

	<b>Límite inferior:</b>	<b>Límite superior:</b>
Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	88 meses	90 meses
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	88 meses	90 meses
Local Tipo I libre	88 meses	90 meses
Garaje bajo rasante libre	88 meses	90 meses
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	88 meses	90 meses
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	88 meses	90 meses
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	88 meses	90 meses
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	88 meses	90 meses

**Porcentaje de ventas al terminar la obra:**

	<b>Límite inferior:</b>	<b>Límite superior:</b>
Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	55,00 %	65,00 %
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	55,00 %	65,00 %
Local Tipo I libre	35,00 %	45,00 %

**Porcentaje de ventas al terminar la obra:**

	<b>Límite inferior:</b>	<b>Límite superior:</b>
Garaje bajo rasante libre	35,00 %	45,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	75,00 %	85,00 %
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	75,00 %	85,00 %
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	85,00 %	95,00 %
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	85,00 %	95,00 %

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

	<b>Límite inferior:</b>	<b>Límite superior:</b>
Vivienda Bloque Abierto Libre sus Ri	15 meses	17 meses
Edificabilidad NO computable libre. anejos VL	15 meses	17 meses
Local Tipo I libre	22 meses	24 meses
Garaje bajo rasante libre	22 meses	24 meses
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPL	8 meses	12 meses
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPL	8 meses	12 meses
Vivienda Bloque Abierto Protegida VPPB	6 meses	8 meses
Edificabilidad NO computable protegida. anejos VPPB	6 meses	8 meses

**Tasa de actualización:** Límite inferior: 19,00 % Límite superior: 21,00 %

**RESULTADOS DE LA FASE 2**

<b>Media:</b>	179.186,30 Euros	
<b>Extremos Absolutos:</b>	152.423,51 Euros	y 208.158,86 Euros
<b>Extremos-90% casos:</b>	158.850,27 Euros	y 200.693,28 Euros
<b>Extremos-50% casos:</b>	168.768,89 Euros	y 189.362,76 Euros

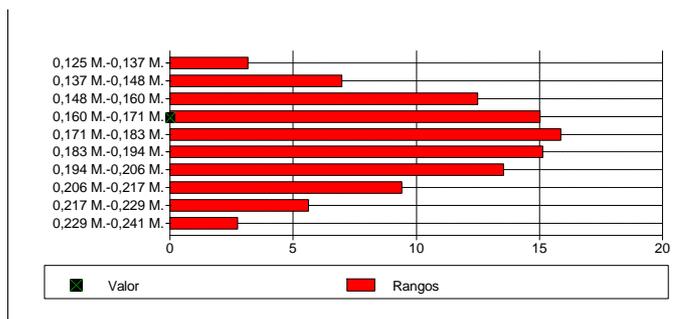
## ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Una vez calculadas 945 combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

<b>Media:</b>	180.714,32 Euros	
<b>Extremos Absolutos:</b>	124.945,39 Euros y	240.562,75 Euros
<b>Extremos-90% casos:</b>	140.205,77 Euros y	223.366,80 Euros
<b>Extremos-50% casos:</b>	161.168,86 Euros y	199.540,83 Euros

La distribución de probabilidades por tramos iguales de valor es la siguiente (Millones de Euros) :

Desde	0,125 M. hasta	0,137 M.	3,17 %
Desde	0,137 M. hasta	0,148 M.	6,98 %
Desde	0,148 M. hasta	0,160 M.	12,49 %
Desde	0,160 M. hasta	0,171 M.	15,03 %
Desde	0,171 M. hasta	0,183 M.	15,87 %
Desde	0,183 M. hasta	0,194 M.	15,13 %
Desde	0,194 M. hasta	0,206 M.	13,54 %
Desde	0,206 M. hasta	0,217 M.	9,42 %
Desde	0,217 M. hasta	0,229 M.	5,61 %
Desde	0,229 M. hasta	0,241 M.	2,75 %



Los datos para la aplicación del método del valor residual están referidos a euros constantes de la fecha de la valoración.

Valor del terreno suponiendo que NO se recompran las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

Los datos a introducir en el MVR están referidos a "Edificabilidad (m<sup>2</sup>e)"

**Tasa anualizada homogénea con financiación** 21,04

**Tasa anualizada homogénea sin financiación** 18,45

**VALOR TOTAL DEL TERRENO** 170.586,00 Euros

(Teniendo en cuenta que no se han producido los gastos de urbanización y gestión pendientes)

Los precios máximos para el valor total del terreno en función de las distintas hipótesis establecidas anteriormente, oscilan entre 140.205,77 Euros y 223.366,80 Euros . Estos precios corresponden al precio máximo que se podría pagar por el suelo y que permitiría obtener un beneficio medio anual entre 19,00 % y 21,00 % . Las circunstancias del mercado pueden hacer que los valores de mercado del suelo queden fuera de estos dos límites.

### Comentarios a los Datos de Testigos y a los obtenidos por el Método del Valor Residual

La inexistencia de crédito para compra de suelo y la actual situación de los potenciales compradores (promotores) hacen que el valor de mercado sea una referencia del valor del suelo en el supuesto de que se desarrolle la promoción inmobiliaria (valor de uso) y no un valor de referencia a efectos de transacción directa del suelo (valor de cambio).

La valoración considera un plazo medio de dos años para la resolución de la crisis de crédito y el relanzamiento del sector inmobiliario. Considerando la volatilidad del mercado inmobiliario se aconseja la revisión de la valoración en un plazo de 6 meses para evaluar la evolución de la situación inmobiliaria

## NIVEL: 1

**Aprovechamiento Urbanístico:** 406.854,38 m<sup>2</sup>

**Aprovechamiento Susceptible de Apropiación** 2.765,08 m<sup>2</sup>

**Precios referidos a:** Terreno

**Valor Unitario de Mercado:** 19,23 Euros/m<sup>2</sup>

(Teniendo en cuenta que no se han producido los gastos de urbanización y gestión pendientes)

**Valor Unitario de Tasación** 19,23 Euros/m<sup>2</sup>

**Valor de Tasación** 170.586,00 Euros

### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **170.586,00 Euros**

**FLUJOS DE CAJA (euros)**

M e s e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	171.207,77	-171.207,77	-171.207,77
1	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-612,40
2	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-603,17
3	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-594,07
4	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-585,12
5	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-576,30
6	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-567,61
7	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-559,05
8	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-550,63
9	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-542,33
10	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-534,15
11	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-526,10
12	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-518,17
13	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-510,36
14	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-502,67
15	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-495,09
16	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-487,63
17	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-480,28
18	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-473,04
19	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-465,90
20	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-458,88
21	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-451,96
22	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-445,15
23	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-438,44
24	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-431,83
25	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-425,32
26	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-418,91
27	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-412,60
28	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-406,38
29	0,00	0,00	0,00	621,77	0,00	0,00	0,00	621,77	-621,77	-400,25
30	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-15.123,24
31	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-14.895,27
32	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-14.670,74
33	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-14.449,59
34	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-14.231,77
35	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-14.017,24
36	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-13.805,95
37	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-13.597,83
38	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-13.392,86
39	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-13.190,97
40	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-12.992,13
41	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-12.796,29
42	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-12.603,39
43	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-12.413,41
44	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-12.226,29
45	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-12.041,99
46	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-11.860,47
47	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-11.681,68
48	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-11.505,59
49	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-11.332,15
50	0,00	0,00	0,00	23.852,72	0,00	0,00	0,00	23.852,72	-23.852,72	-11.161,33
51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54	0,00	0,00	0,00	0,00	64.657,81	0,00	0,00	64.657,81	-64.657,81	-28.471,69
55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
57	0,00	0,00	0,00	0,00	55.420,98	0,00	0,00	55.420,98	-55.420,98	-23.317,24
58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
59	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.537,69	24.299,77
60	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	0,00	204,54	204,54	59.333,15	23.851,25
61	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	0,00	409,08	409,08	59.128,61	23.410,73

**FLUJOS DE CAJA (euros)**

Meses	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	Total Gastos			F.C.	F.C.A.	
					OGN	Construcc.	Intereses			
62	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	613,62	39.100,40	20.437,29	7.969,74
63	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	818,15	39.304,94	20.232,75	7.771,04
64	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	1.022,69	39.509,48	20.028,21	7.576,53
65	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	1.227,23	39.714,02	19.823,67	7.386,11
66	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	1.431,77	39.918,56	19.619,13	7.199,71
67	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	1.636,31	40.123,10	19.414,59	7.017,25
68	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	1.840,85	40.327,63	19.210,06	6.838,66
69	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	2.045,38	40.532,17	19.005,52	6.663,85
70	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	2.249,92	40.736,71	18.800,98	6.492,77
71	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	2.454,46	40.941,25	18.596,44	6.325,32
72	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	2.659,00	41.145,79	18.391,90	6.161,45
73	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	2.863,54	41.350,33	18.187,36	6.001,08
74	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	3.068,08	41.554,87	17.982,83	5.844,15
75	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	3.272,61	41.759,40	17.778,29	5.690,59
76	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	3.477,15	41.963,94	17.573,75	5.540,32
77	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	3.681,69	42.168,48	17.369,21	5.393,30
78	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	3.886,23	42.373,02	17.164,67	5.249,44
79	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	4.090,77	42.577,56	16.960,13	5.108,70
80	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	0,00	38.486,79	4.295,31	42.782,10	16.755,60	4.971,01
81	10.448,48	49.089,21	59.537,69	0,00	129.315,61	38.486,79	4.499,84	172.302,25	-112.764,56	-31.862,97
82	481.163,15	49.089,21	530.252,36	0,00	0,00	38.486,79	4.704,38	43.191,17	487.061,19	140.176,62
83	16.821,44	0,00	16.821,44	0,00	0,00	38.486,79	1.145,38	39.632,17	-22.810,73	-6.465,99
84	16.821,44	0,00	16.821,44	0,00	0,00	38.486,79	1.065,46	39.552,24	-22.730,80	-6.346,20
85	16.821,44	0,00	16.821,44	0,00	0,00	38.486,79	985,53	39.472,32	-22.650,88	-6.228,56
86	16.821,44	0,00	16.821,44	0,00	55.420,98	0,00	905,61	56.326,58	-39.505,14	-9.783,80
87	16.821,44	0,00	16.821,44	0,00	0,00	0,00	825,68	825,68	15.995,76	4.266,92
88	16.821,44	48.691,05	65.512,49	0,00	0,00	0,00	745,76	745,76	64.766,73	16.218,39
89	25.811,69	48.691,05	74.502,74	0,00	0,00	0,00	868,71	868,71	73.634,03	18.065,66
90	25.811,69	48.691,05	74.502,74	0,00	0,00	0,00	991,67	991,67	73.511,07	17.754,71
91	25.811,69	48.691,05	74.502,74	0,00	0,00	38.486,79	1.129,07	39.615,86	34.886,88	8.406,65
92	25.811,69	48.691,05	74.502,74	0,00	0,00	38.486,79	1.266,48	39.753,27	34.749,47	8.245,55
93	24.571,47	48.691,05	73.262,51	0,00	0,00	38.486,79	1.403,88	39.890,67	33.371,84	7.785,45
94	24.571,47	48.691,05	73.262,51	0,00	0,00	38.486,79	1.541,29	40.028,08	33.234,44	7.634,88
95	24.571,47	48.691,05	73.262,51	0,00	0,00	38.486,79	1.684,72	40.171,51	33.091,00	7.485,72
96	24.571,47	48.691,05	73.262,51	0,00	0,00	38.486,79	1.828,15	40.314,94	32.947,57	7.339,39
97	24.571,47	48.691,05	73.262,51	0,00	0,00	38.486,79	1.971,59	40.458,38	32.804,14	7.195,84
98	13.427,84	48.691,05	62.118,89	0,00	0,00	38.486,79	2.115,02	40.601,81	21.517,08	4.539,80
99	13.427,84	48.691,05	62.118,89	0,00	0,00	38.486,79	2.258,46	40.745,25	21.373,64	4.439,56
100	13.427,84	48.691,05	62.118,89	0,00	0,00	38.486,79	2.457,51	40.944,30	21.174,59	4.329,20
101	13.427,84	48.691,05	62.118,89	0,00	0,00	38.486,79	2.656,56	41.143,35	20.975,54	4.221,21
102	13.427,84	48.691,05	62.118,89	0,00	0,00	38.486,79	2.855,62	41.342,41	20.776,48	4.115,56
103	13.427,84	48.691,05	62.118,89	0,00	0,00	38.486,79	3.054,67	41.541,46	20.577,43	4.012,20
104	13.427,84	48.691,05	62.118,89	0,00	0,00	38.486,79	3.253,72	41.740,51	20.378,38	3.911,08
105	12.104,54	48.691,05	60.795,59	0,00	0,00	38.486,79	3.452,78	41.939,57	18.856,02	3.543,59
106	12.104,54	48.691,05	60.795,59	0,00	0,00	38.486,79	3.651,83	42.138,62	18.656,97	3.450,86
107	12.104,54	48.691,05	60.795,59	0,00	0,00	38.486,79	3.854,71	42.341,50	18.454,09	3.359,42
108	12.104,54	48.691,05	60.795,59	0,00	0,00	38.486,79	4.057,59	42.544,38	18.251,21	3.270,01
109	12.104,54	48.691,05	60.795,59	0,00	0,00	38.486,79	4.260,47	42.747,26	18.048,33	3.182,59
110	12.104,54	48.691,05	60.795,59	0,00	64.657,81	38.486,79	4.463,35	107.607,94	-46.812,35	-8.124,37
111	421.174,66	48.691,05	469.865,71	0,00	0,00	38.486,79	4.666,23	43.153,01	426.712,69	72.887,07
112	19.691,37	0,00	19.691,37	0,00	0,00	38.486,79	1.282,69	39.769,48	-20.078,11	-3.375,39
113	19.691,37	0,00	19.691,37	0,00	0,00	38.486,79	1.189,21	39.676,00	-19.984,63	-3.306,61
114	19.691,37	0,00	19.691,37	0,00	0,00	38.486,79	1.095,73	39.582,52	-19.891,15	-3.239,16
115	19.691,37	0,00	19.691,37	0,00	0,00	0,00	1.002,25	1.002,25	18.689,12	2.995,34
116	19.691,37	0,00	19.691,37	0,00	0,00	0,00	908,77	908,77	18.782,60	2.962,78
117	19.691,37	0,00	19.691,37	0,00	0,00	0,00	815,29	815,29	18.876,08	2.930,50
118	15.044,12	0,00	15.044,12	0,00	0,00	0,00	721,81	721,81	14.322,31	2.188,41
119	15.044,12	0,00	15.044,12	0,00	0,00	0,00	628,33	628,33	14.415,79	2.167,90
120	15.044,12	0,00	15.044,12	0,00	0,00	0,00	556,42	556,42	14.487,70	2.144,30
121	13.425,38	0,00	13.425,38	0,00	0,00	0,00	484,50	484,50	12.940,88	1.885,11
122	13.425,38	0,00	13.425,38	0,00	0,00	0,00	412,58	412,58	13.012,79	1.865,64
123	13.425,38	0,00	13.425,38	0,00	0,00	0,00	348,47	348,47	13.076,90	1.845,22
124	13.425,38	0,00	13.425,38	0,00	0,00	0,00	284,36	284,36	13.141,02	1.824,98

**FLUJOS DE CAJA (euros)**

M e s e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
125	13.425,38	0,00	13.425,38	0,00	0,00	0,00	220,25	220,25	13.205,13	1.804,92
126	13.425,38	0,00	13.425,38	0,00	0,00	0,00	156,14	156,14	13.269,24	1.785,04
127	1.379,13	0,00	1.379,13	0,00	0,00	0,00	92,03	92,03	1.287,10	170,41
128	1.379,13	0,00	1.379,13	0,00	0,00	0,00	27,91	27,91	1.351,21	176,07
129	1.379,13	0,00	1.379,13	0,00	0,00	0,00	23,93	23,93	1.355,20	173,80
130	1.379,13	0,00	1.379,13	0,00	0,00	0,00	19,94	19,94	1.359,19	171,56
131	1.379,13	0,00	1.379,13	0,00	0,00	0,00	15,95	15,95	1.363,17	169,35
132	1.379,13	0,00	1.379,13	0,00	0,00	0,00	11,96	11,96	1.367,16	167,16
133	1.379,13	0,00	1.379,13	0,00	0,00	0,00	7,98	7,98	1.371,15	165,00
134	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,99	3,99	-3,99	-0,47

## RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS O EDIFICABILIDADES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)
Residencial (viviendas protegidas)	12	1.213,18
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	12	1.396,70
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00
Oficinas	0	0,00
Locales comerciales	1	155,20
Uso industrial	0	0,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00
Plazas de garaje	26	795,92
Trasteros	0	0,00
Otros usos	0	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	0	0,00
Dotacional	0	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>3.561,00</b>

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**170.586,00 Euros**

### VALOR HIPOTECARIO

**170.586,00 Euros**

El Valor Hipotecario corresponde al Valor Residual

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la petición de un crédito hipotecario. Mientras el valor de tasación esté condicionado, esta valoración no podrá servir para la emisión de títulos en el Mercado Hipotecario.

El valor de tasación corresponde al valor hipotecario del inmueble conforme a procedimientos y requisitos establecidos en la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

#### 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 : 10026 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.

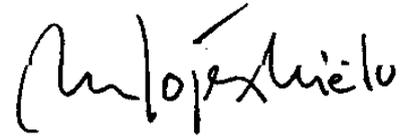
Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

\* No se ha dispuesto de documentación relativa a plazos de desarrollo. En caso de incumplimiento de plazos (dedesarrollo urbanístico, urbanización y edificación) y ser expropiado, el terreno puede ser justipreciado, de acuerdo al RDL 7/2015 en un valor menor que el de tasación.



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

En representación de TINSA, Tasaciones  
Inmobiliarias, S.A.U.



Fdo.: MANUEL LOPEZ NIETO  
ARQUITECTO

Este informe consta de 35 páginas numeradas de la 1 a la 35

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:	10-10-2017	
	Fecha Emisión del informe:	20-10-2017	Fecha de caducidad del informe 19-04-2018

## 12.- OBSERVACIONES

Se valora finca registral incluida en el sector SUS R-1 del PGOU MOSTOLES

Se adopta la superficie menor si bien la superficie real capaz de generar derechos se determinará en la aprobación definitiva del P. de Compensación y reparcelación.

El proyecto de compensación y reparcelación fijará la superficie real capaz de generar derechos edificatorios

\*\*\*\* SUS R1 s/ficha del PGOU;

Usos	Aprovec	CH	Edificabilidad	EXCESO	Aprovechamiento
"UAS/m <sup>2</sup> s"	"m <sup>2</sup> c"	n°viv	"UAS/m <sup>2</sup> s"		
Unif. libre	0,00	1,00	0,00 0	0	0,00
Multf. libre	239.002,03	1,00	239.002,03	1.992	10.656,14
Multf. VPPL	19.671,04	0,53	37.115,17	343	877,05
Multf. VPPB	42.620,59	0,25	170.482,35	1.705	1.900,28
Comercial	26.557,01	1,00	26.557,01		1.184,07
-----					
TOTAL s/R	327.850,67		473.156,56	4.040	14.617,54

Por lo tanto la edificabilidad patrimonializable por los propietarios de suelo incluidos en el sector es;

Unif. libre	0,00
Multf. libre	228.345,89
Multf. VPPL	35.460,36
Multf. VPPB	162.881,23
Comercial	25.372,94
-----	
Total	452.060,42m <sup>2</sup> c

- COSTES estimados de urbanización 55,00 €/m<sup>2</sup>sb.

El coste de urbanización que asigna el Plan ESPECIAL de INFRAESTRUCTURAS al sector sin considerar la urbanización interior es de 34.562.624,00€

Se trata de un sector deficitario en 14.617,54m<sup>2</sup>ch  
y la cesion de aprovechamiento s/ficha del Area Reparto 32.785,07m<sup>2</sup>ch =  
37.833,92 m<sup>2</sup>c

luego el aprovechamiento patrimonializable por propietarios del sector es  
313.233,13 m<sup>2</sup>chunifL y la edicabilidad patrimonializable es 452.060,42m<sup>2</sup>c

\*\*\*\* PLAZOS estimado para el desarrollo;

según el ART, 4.1.8. Orden de prioridad del desarrollo de los diferentes sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, para el Área en el arco S-SO de la ciudad, que incluye los sectores residenciales 1 a 4, y el orden de desarrollo será el siguiente:

1ª Prioridad.- Sector R-1, su ejecución es necesaria para garantizar la construcción del nuevo enlace con la A-5, el ferrocarril Móstoles-Navalcarnero, el intercambiador de autobuses, la compensación de los terrenos cedidos por la Universidad para el Hospital.

2ª Prioridad.- Sectores R-2, R-3 y R-4, en este orden la aprobación de cada Plan Parcial no podrá producirse hasta tanto se haya concluido el 70% de la Urbanización del sector

inmediatamente anterior.

Si no fuera posible el desarrollo del Sector R-5, podrá adelantarse el desarrollo del R-4 para garantizar la oferta de suelo residencial unifamiliar.

Además, previa a la aprobación del Plan Parcial, deberá estar aprobado y ejecutado el plan del Infraestructuras Hidráulica y el Proyecto del enlace de con la A5.

Ambos los está realizadno el Aytº en estos momentos.

\*\*\* Los cuatro sectores residenciales R1, R2, R3 y R4 tienen previsto 10.988 viviendas para desarrollar.

En estos momentos están en desarrollo de urbanización y edificación los sectores que provienen del PG anterior, PP4, PP7 y el PAU4, con unas 8.000 viviendas en total.

## FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



## FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



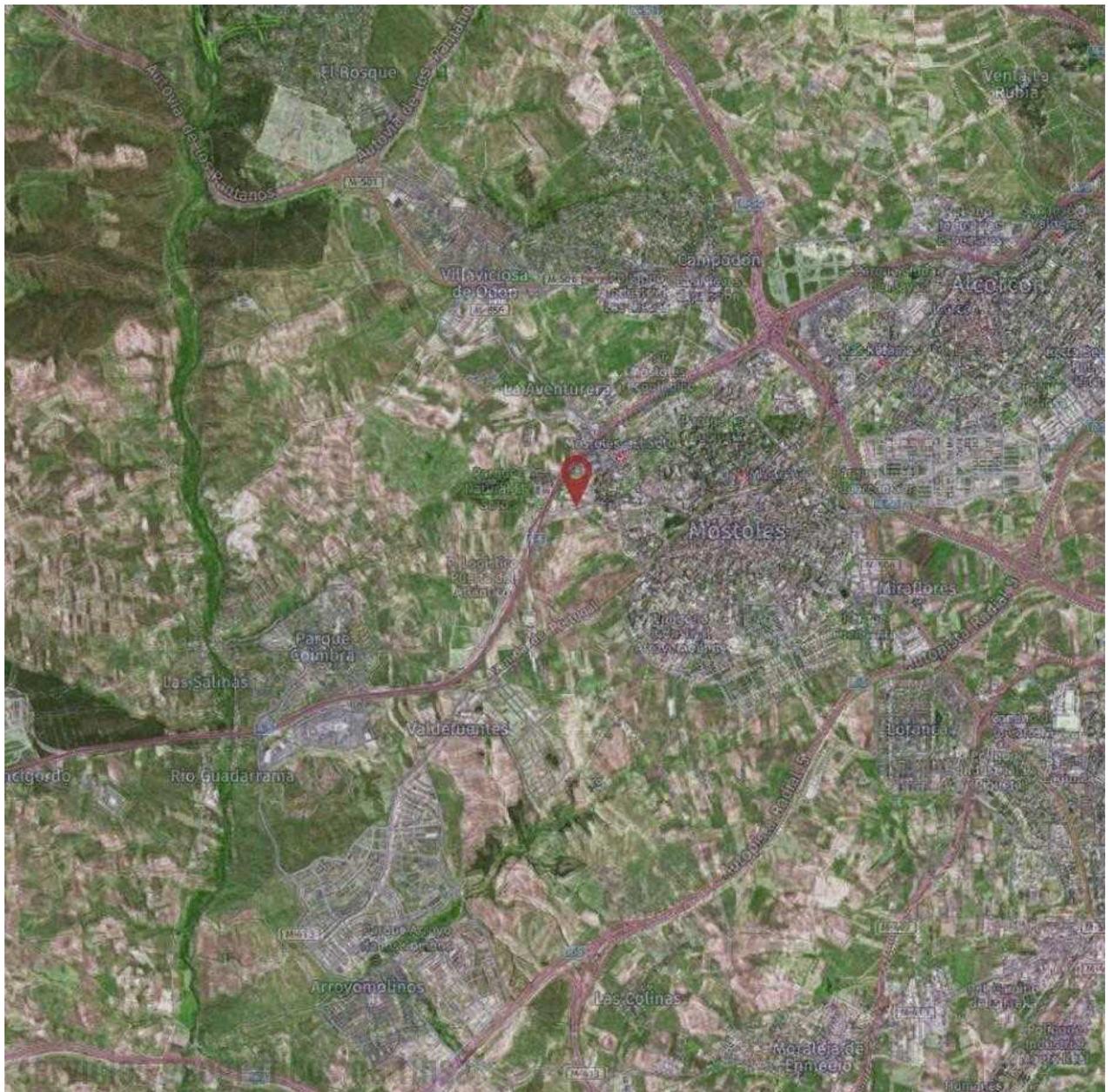
## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



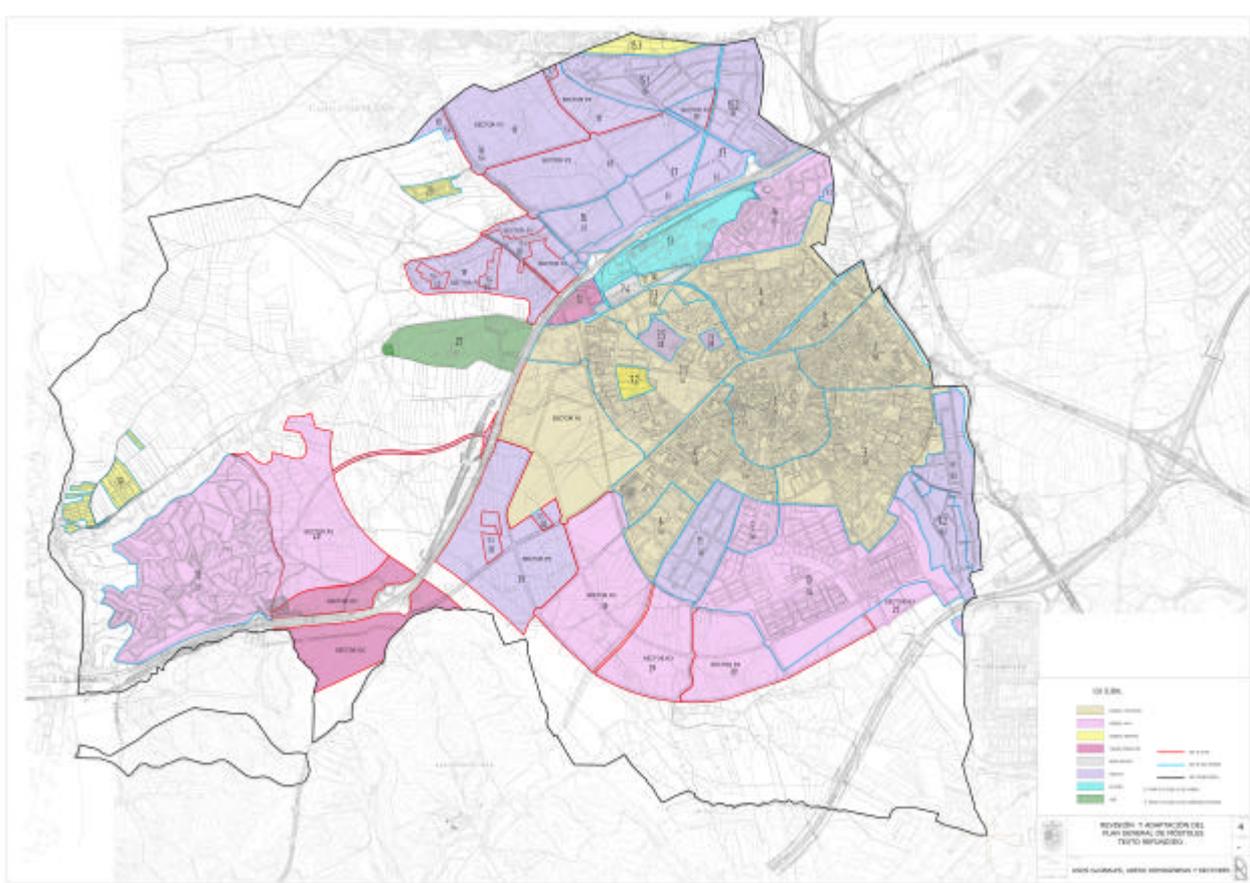
## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



## CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

NOTA SIMPLE INFORMATIVA G 3383271

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 333 del Reglamento Hipotecario, ya que esta la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 725 de la Ley Hipotecaria.

---

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOSTOLES NÚMERO TRES**

Fecha de Emisión: VEINTITRES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS

---

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE MOSTOLES SECC.02 Nº: 10026  
 VALOR FIENSA DE LA FINCA REGISTRAL 4.336

NATURALEZA RUSTICA: Otros rústica  
 Utilización: Sitio DE LAS CARCASAS

Catastral:28092A0270019400000W Poligono:27 Parcela:194  
 Superficie: Terreno: noventa y cinco áreas,  
 demas:  
 Parcela 195, PROPIEDAD DE D. FRANCISCO ORFILA ESCOBAR  
 D.ª INISA MESSIA STUARD -216-, D. MANUEL LARRISA YUBERO -275-  
 D.ª EMILIA HERNANDEZ MANRIQUE -222-  
 D.ª HEREDEROS DE BIENVENIDA REYES TORREJON -174- -199- DE D.CONSTANTINO LU

---

**TITULARIDADES**

NOBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
EMPRESARIOS REUNIDOS SAN IGNACIO S.A., PARTICIPACION: 50% del pleno dominio. FUENTE: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la Sr./a PEDRO J. BARTOLOME FUENTES en MADRID, el día 04/04/05, bajo el número 1.628 de protocolo.	481612624	1353	133	170	5
CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A., PARTICIPACION: 50% del pleno dominio. FUENTE: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la Sr./a PEDRO J. BARTOLOME FUENTES en MADRID, el día 21/09/06, bajo el número 6.138 de protocolo.	483041103	1353	133	170	6

---

**CARGAS**

La finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día tres de mayo de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de transmisiones patrimoniales y a.f.d.

La finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día cinco de

**DOCUMENTACION**

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

noviembre de dos mil cuatro, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de transmisiones patrimoniales a.j.d..

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día veintinueve de abril de dos mil cinco, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de transmisiones patrimoniales y a.j.d..

**AFECCION:** Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del 23 de Octubre de 2.006

---

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 VEINTITRES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS , antes de la apertura del diario.

Honorarios: 3,01 Euros Arancel Nº4.

**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 (S.O.E. 27/02/1999).

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**28092A027001940000OW**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
**Poligono 27 Parcela 194**  
**CARCAVAS. MOSTOLES [MADRID]**

USO PRINCIPAL: **Agrario [Improductivo 00]** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

CÓDIGO ENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** IDENTIFICACIÓN CONSTRUIDA [m]: **--**

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
**Poligono 27 Parcela 194**  
**CARCAVAS. MOSTOLES [MADRID]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **0** SUPERFICIE ÚTIL PARCELA [m²]: **8.870** TIPO DE FINCA: **--**

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



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.

434,500 Coordenadas U.T.M. Haza:30 ETR1289  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciónes  
 --- Mobiliario y aceras  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

Viernes , 6 de Octubre de 2017

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/10/2017 a las 10:45 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación UAGOAKUJ3R

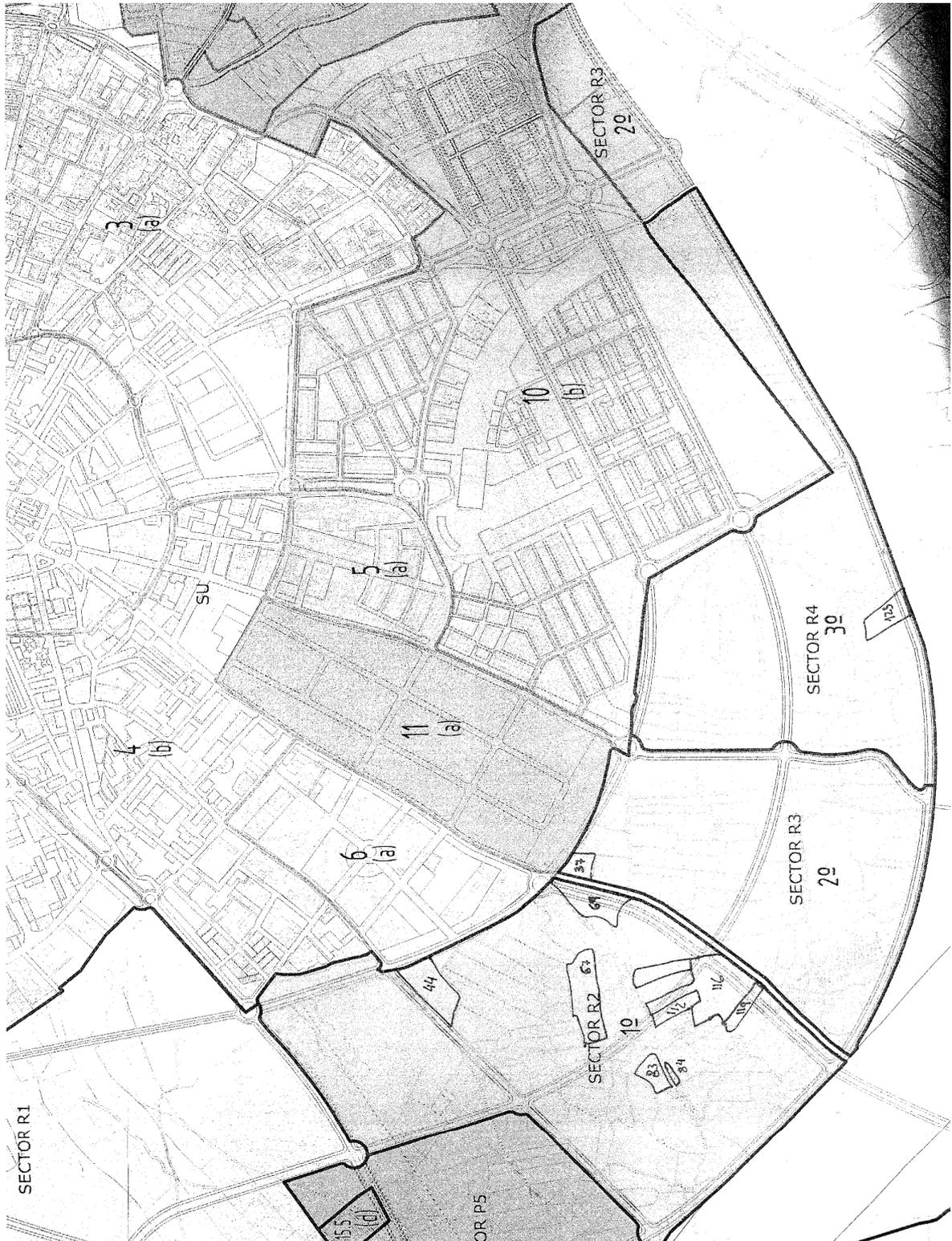
## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



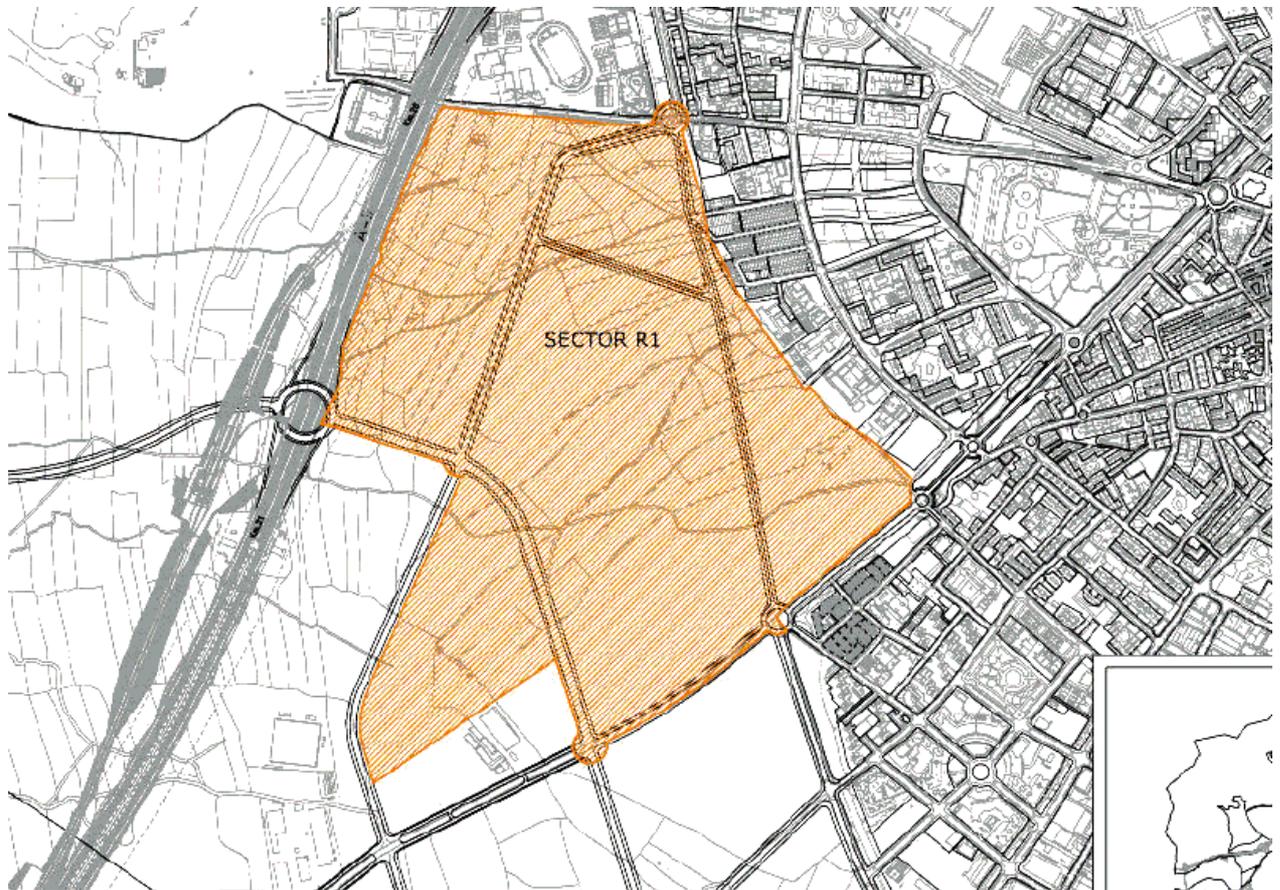
## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

[ Plan Especial de Infraestructuras de Movilidad (Madrid) ]  
 Memoria

E	Red agua regenerada CAPÍTULO / UNIDAD	COSTE €	ASIGNACIÓN SECTORES															
			R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5	OC	SUNC-1	SUNC-2	SUNC-3	SUNC-4	
E.1	Red Supramunicipal																	
	E.1.1 Actuaciones EDAR La Reguera	1.996.500	162.000	249.750	238.500	283.500	171.000	128.250	103.500	47.250	173.250	130.500	36.000	4.500	4.500	15.700		
	Imprevistos	196.650	16.200	24.975	23.850	28.350	17.100	12.825	10.350	4.725	17.325	13.050	3.600	450	450	1.575		
	Costes sobre obras	194.654	16.038	24.725	23.612	28.057	16.929	12.697	10.247	4.678	17.152	12.920	3.564	446	446	1.559		
	<b>Subtotal 1</b>	<b>2.387.834</b>																
E.2	Red primaria																	
	E.2.1 Red 350 mm	200.000	16.476	25.400	24.286	28.833	17.391	13.043	10.526	4.805	17.020	13.272	3.661	458	458	1.602		
	E.2.2 Red 300 mm	900.000	98.886	74.142	114.302	109.153	129.749	78.261	58.696	47.368	21.625	79.791	59.725	2.059	2.059	7.208		
	E.2.3 Red 250 mm	2.000.000	221.968	164.760	254.005	298.330	173.913	130.435	105.263	48.055	176.201	132.723	36.613	4.577	4.577	16.019		
	Imprevistos	310.000	25.538	39.371	37.597	44.691	26.957	20.217	16.316	7.449	27.311	20.572	5.675	709	709	2.483		
	Costes sobre obras	305.900	34.061	38.977	37.221	44.244	26.687	20.015	16.153	7.374	27.038	20.366	5.618	702	702	2.459		
	<b>Subtotal 2</b>	<b>3.716.900</b>																
	<b>TOTAL AGUA REGENERADA (E) (P.E.M.)</b>	<b>6.074.734</b>	<b>674.198</b>	<b>500.436</b>	<b>771.595</b>	<b>875.762</b>	<b>528.238</b>	<b>396.178</b>	<b>319.723</b>	<b>145.960</b>	<b>535.188</b>	<b>403.129</b>	<b>111.208</b>	<b>13.901</b>	<b>13.901</b>	<b>48.653</b>		
	Cuota porcentual		11,10%	8,24%	12,69%	14,42%	8,70%	6,52%	5,26%	2,40%	8,81%	6,64%	1,83%	0,23%	0,23%	0,80%		

F	Red energía eléctrica CAPÍTULO / UNIDAD	COSTE €	ASIGNACIÓN SECTORES															
			R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5	OC	SUNC-1	SUNC-2	SUNC-3	SUNC-4	
F.1	Red general																	
	F.1.1 Actuaciones	23.192.950	2.529.450	1.645.600	1.463.060	1.897.650	1.547.050	2.875.600	1.709.200	683.150	2.186.650	1.069.600	588.450	135.550	270.400	665.200		
	Imprevistos	0																
	Costes sobre obras	2.097.305	227.851	148.104	133.476	170.789	139.235	268.804	153.828	61.484	196.259	96.254	52.961	12.290	24.346	59.868		
	<b>Subtotal 1</b>	<b>25.290.316</b>																
	<b>TOTAL ENERGÍA ELÉCTRICA (F) (P.E.M.)</b>	<b>25.290.316</b>	<b>4.263.426</b>	<b>2.757.101</b>	<b>1.793.704</b>	<b>2.069.439</b>	<b>1.686.285</b>	<b>3.134.404</b>	<b>1.863.028</b>	<b>744.634</b>	<b>2.376.909</b>	<b>1.165.864</b>	<b>641.411</b>	<b>148.840</b>	<b>294.736</b>	<b>725.068</b>		
	Cuota porcentual		16,85%	10,91%	7,10%	8,18%	6,67%	12,40%	7,37%	2,95%	9,40%	4,61%	2,54%	0,59%	1,17%	2,87%		

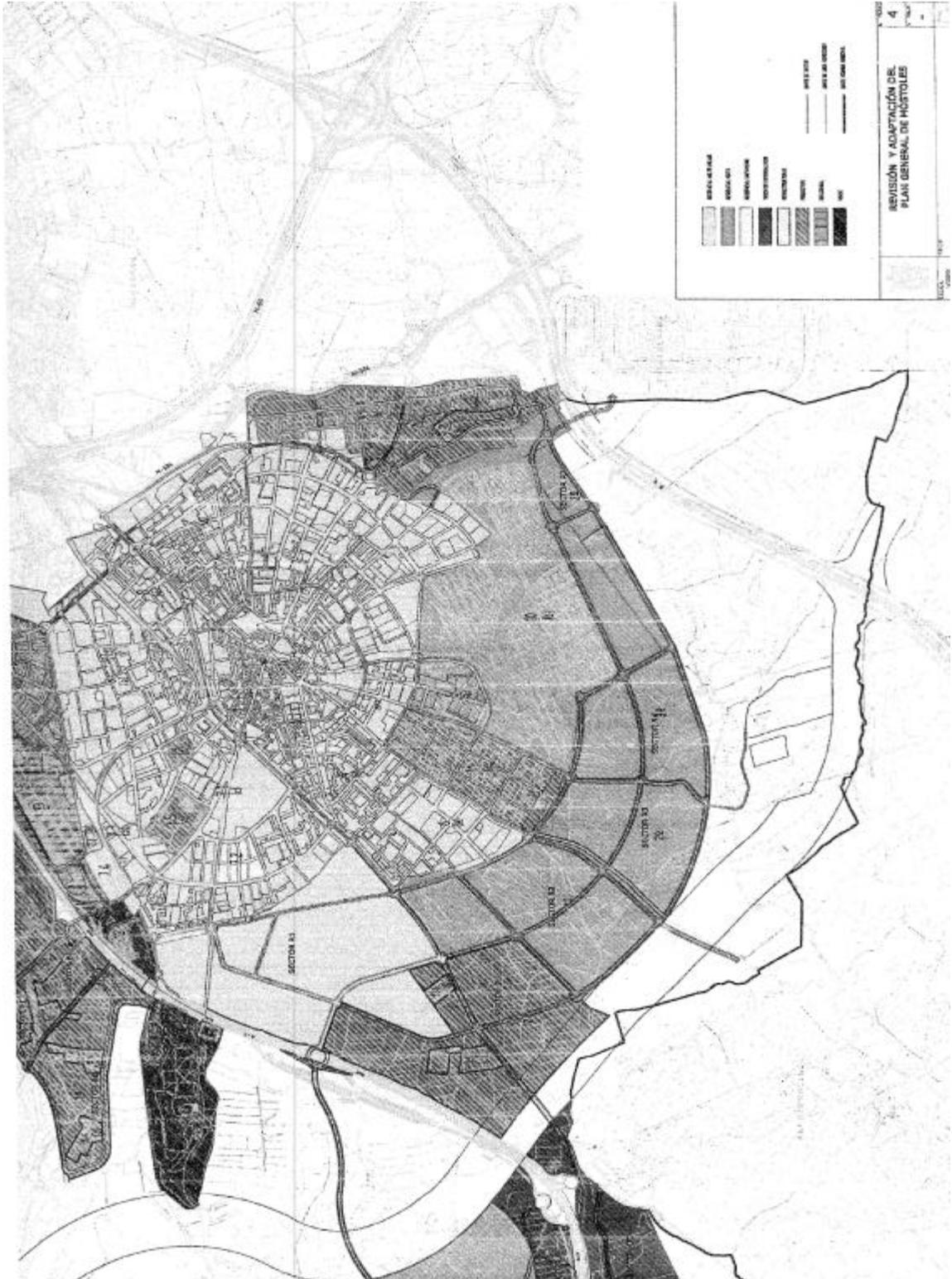
ASIGNACIÓN SECTORES																
R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5	OC	SUNC-1	SUNC-2	SUNC-3	SUNC-4		
34.662.231	22.172.712	15.509.844	14.343.429	14.462.937	10.506.505	18.238.606	11.346.535	4.507.512	18.151.957	7.913.153	2.130.804	482.947	965.026	2.397.012		
19,45%	12,48%	8,73%	8,07%	8,14%	5,91%	10,27%	6,39%	2,54%	10,31%	4,45%	1,20%	0,27%	0,54%	1,35%		

BL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/10/2017 a las 10:45 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UAGOAKJ3R

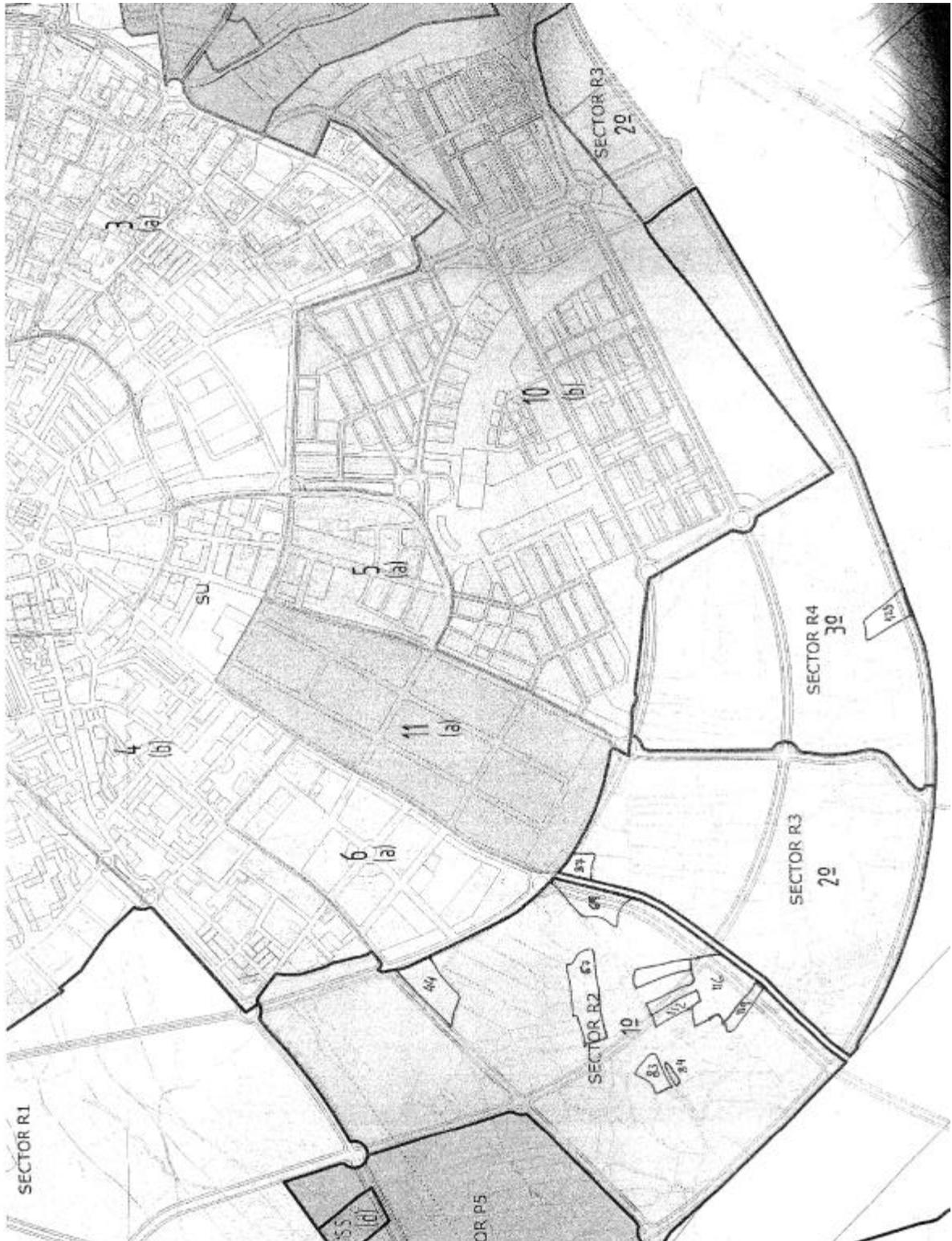
## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

El número de viviendas protegidas es, por consiguiente, 6.352, el 47,62% del total previsto, de las cuales el 25% (1.588) corresponden al módulo alto.

**4.1.7.** Cada Sector deberá urbanizar las Redes Generales que discurren por su ámbito excepto la que constituye el nuevo enlace con la A-5 que deberá distribuirse entre todos los sectores residenciales R1 a R5 y el Sector P5 en la siguiente proporción en función de su aprovechamiento:

R1	-	22,25%	R4	-	12,16%
R2	-	17,18%	R5	-	18,32%
R3	-	12,61%	P5	-	17,48%

Asimismo los ámbitos colindantes con dominio público pecuario deberán acondicionar la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

#### **4.1.8. Orden de prioridad del desarrollo de los diferentes sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado**

Con carácter previo a la aprobación de cualquier Plan Parcial deberá:

1. Poner en funcionamiento la Depuradora de la Reguera.
2. Aprobar un Plan Especial de Infraestructuras que establezca los ritmos de ejecución de las mismas y los gastos a asumir por cada sector.

Una vez aprobado el citado Plan Especial, que deberá contar con la viabilidad de las compañías y organismos afectados se podrá proceder a la aprobación de Planes Parciales. A estos efectos los Suelos Urbanizables Sectorizados se agrupan en tres áreas:

Área al Norte de la A-5  
 Área en el arco S-SO de la ciudad  
 Área al Oeste del término municipal.

#### Área al Norte de la A-5

Incluye los sectores productivos y el orden de desarrollo será el siguiente:

1ª Prioridad.- Sectores P-2 y P-4 (ejecución pública), su desarrollo es necesario para garantizar la existencia de suelo para el traslado de las industrias existentes en el suelo categorizado como Urbano No Consolidado, así como aquellos en los que previo Plan Especial se admite el cambio de uso a residencial.

2ª Prioridad.- Sector P-1.

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

3ª Prioridad.- Sector P-3. La aprobación del Plan Parcial del Sector P-3 no podrá producirse antes de que se haya producido la urbanización del 70% de los Sectores P-4 y P-2.

### Área en el arco S-SO de la ciudad

Incluye los sectores residenciales 1 a 4, y el orden de desarrollo será el siguiente:

1ª Prioridad.- Sector R-1, su ejecución es necesaria para garantizar la construcción del nuevo enlace con la A-5, el ferrocarril Móstoles-Navalcarnero, el intercambiador de autobuses, la compensación de los terrenos cedidos por la Universidad para el Hospital.

2ª Prioridad.- Sectores R-2, R-3 y R-4, en este orden la aprobación de cada Plan Parcial no podrá producirse hasta tanto se haya concluido el 70% de la Urbanización del sector inmediatamente anterior.

Si no fuera posible el desarrollo del Sector R-5, podrá adelantarse el desarrollo del R-4 para garantizar la oferta de suelo residencial unifamiliar.

### Área al Oeste del término municipal

Incluye un sector residencial (R-5), el sector comercial (OC) y el sector terciario industrial.

Son tres sectores de usos independientes cuyo desarrollo puede ser simultáneo, en todo caso en primera prioridad deberá desarrollarse el Sector P-5, con objeto de garantizar la ejecución del nuevo enlace sobre la A-5.

El Sector R-5, requiere como cuestión previa el desvío de las líneas eléctricas que lo atraviesan.

Dado que la puesta en el mercado del Suelo Urbano No Consolidado está supeditada al traslado de las industrias que se recalifican dentro del municipio y por ello a la existencia de suelo para el mismo, previo estudio justificativo de la existencia de demanda de suelo podrá "adelantarse" la ejecución de sectores respecto a la prevista en este Programa.

En cualquier caso, el Ayuntamiento contrastará la exactitud de las proyecciones de población efectuadas en el Plan General y la realidad, corrigiendo, en su caso los ritmos de desarrollo del planeamiento en forma que en ningún caso se produzca retenciones especulativas de suelo o bolsas injustificadas de suelos con desarrollo pormenorizado aprobado. En este sentido, la capacidad en vivienda tipo del suelo con Plan Parcial aprobado no será nunca superior al que se deduzca de las proyecciones de población para una fecha cinco años posteriores al momento en que se efectúe el cálculo.

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

SECTORES		R-1					
SUPERFICIE NETA (m2s)		619.819,00					
		685.319,00					
SUPERFICIE TOTAL (m2s) (computable)		1.305.138,00					

Coef. Homg	Usos pormenorizados	Edificabilidad (m2c)	Aprov. (m2h)	Cesión de Aprov. (m2h)	Cesión de Edificabilidad (m2c)	Equivalente Económico de la cesión (Euros)	Exceso de Aprov. (m2h)
1	Viviendas Unifamiliares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,95	Viviendas Multifamiliares libres	239.002,03	239.002,03	23.900,20	25.158,11	37.737.162,63	10.656,14
0,53	Viviendas Multifamiliares PL	37.115,17	19.671,04	1.967,10	3.711,52	9.798.404,88	877,05
0,25	Viviendas Multifamiliares PB	170.482,35	42.620,59	4.262,06	17.048,24	26.936.211,30	1.900,28
1	Comercial	26.557,01	26.557,01	2.655,70	2.655,70	2.390.130,90	1.184,07
	<b>Total Residencial</b>	<b>473.156,56</b>	<b>327.850,67</b>	<b>32.785,07</b>		<b>76.861.909,71</b>	<b>14.617,55</b>

Coeficiente Uso Global	0,6929	
Aprovechamiento unitario A.R. en Uso Global (m2h/m2s)	0,3464	
Coeficiente de aprovechamiento unitario del Sector en V.U.L. (m2h/m2s)	0,2512	
Coeficiente de aprovechamiento unitario del Sector en Uso Global (m2h/m2s)	0,3625	
Edificabilidad real (m2c/m2s)	0,3625	
Exceso aprovechamiento en uso global (m2h)	21.096.155	
Exceso de aprovechamiento en uso característico (m2h)	14.617,548	4,5%

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

### NORMA URBANÍSTICA NU-SUS-R1

**Objeto.-** Establece las determinaciones necesarias para el desarrollo del sector SUS-R1 del suelo urbanizable sectorizado del Plan General de Móstoles.

#### Características básicas del sector.-

- Superficie total del Sector.....1.305.138,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie computable del Sector .....1.305.138,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie de redes adscritas (excepto las existentes) .....638.756,20 m<sup>2</sup>.
- Superficie total de redes adscritas.....638.756,20 m<sup>2</sup>.
- Superficie neta del sector (sin redes generales ni supramunicipales).....666.381,80 m<sup>2</sup>.

(Ver cuadro en Anexo a esta Ordenanza).

#### Determinaciones de Aprovechamiento.-

Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto.- 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (expresado en vivienda unifamiliar).0,3464 (expresado en el uso global del sector)

Aprovechamiento Unitario del sector.- 0,3625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (expresado en el uso global)

Aprovechamiento Total.- 473.156,55 m<sup>2</sup> (expresado en el uso global del Sector).  
 327.850,67 m<sup>2</sup>c (expresado en vivienda unifamiliar libre).

Edificabilidad Total.- 473.156,55 m<sup>2</sup>

#### Edificabilidad según uso.-

- Uso residencial unifamiliar libre ..... 0 m<sup>2</sup>c.
- Uso residencial multifamiliar libre ..... 239.002,03 m<sup>2</sup>c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PL..... 37.115,17 m<sup>2</sup>c.
- Uso residencial multifamiliar protegida PB ..... 170.482,35 m<sup>2</sup>c.
- Uso comercial ..... 26.557,01 m<sup>2</sup>c.

Altura máxima.- Será fijada por el Plan Parcial respetando los límites establecidos en la legislación vigente.

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

### Número de viviendas de referencia.-

- Libres Multifamiliares .....	1.992
- Protegidas PL.....	343
- Protegidas PB.....	1.705
TOTAL.....	4.040

### Determinaciones de uso.-

Todos los usos cumplirán las determinaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

#### a) Uso global.-

Residencial multifamiliar mixto. Integrado por los siguientes usos pormenorizados en los porcentajes que se indican:

- Residencial unifamiliar libre.....	0%
- Residencial multifamiliar libre en condominio.....	50,51%
- Residencial multifamiliar protegida PL.....	7,84%
- Residencial multifamiliar protegida PB.....	36,03%
- Comercial.....	5,61%

#### b) Uso predominante.-

Residencial multifamiliar libre en condominio.

#### c) Usos permitidos en edificio exclusivo.-

##### - *Del uso genérico residencia y estancia*

Residencial multifamiliar libre.  
 Residencial multifamiliar protegido.  
 Hotelero.  
 Residencias colectivas.

##### - *Del uso genérico equipamientos*

Bienestar social.  
 Deportivo.  
 Docente.  
 Religioso.  
 Sanitario.  
 Servicios Administrativos.  
 Sociocultural.  
 Zonas verdes.

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

- *Del uso genérico abastecimiento y consumo*

Pequeño y mediano comercio.  
 Gran comercio especializado y Gran almacén.  
 Hostelería y ocio.  
 Oficinas.  
 Abastecimiento de combustible (previa autorización de la Comisión de Gobierno Municipal).

d) Usos prohibidos.-

- *Del uso genérico residencia y estancia.-*

Residencias colectivas, cuarteles.

- *Del uso genérico equipamientos.-*

Cementerio y funerario.  
 Servicios Administrativos.  
 Instalaciones militares.  
 Mataderos.

- *Del uso genérico infraestructuras.-*

Estación depuradora.  
 Estaciones de mercancías.

**Coefficientes de homogeneización de los diferentes usos admitidos en edificio exclusivo.<sup>2</sup>**

- Residencial multifamiliar libre en condominio .....	1
- Residencial multifamiliar protegida PL.....	0,53
- Residencial multifamiliar protegida PB .....	0,25
- Hotelero .....	0,6
- Residencias colectivas .....	0,5
- Equipamiento privado .....	0,5
- Comercial .....	1
- Hostelería y ocio .....	1
- Abastecimiento de combustible.....	4
- Oficinas.....	0,6

<sup>2</sup> Con relación al uso predominante del área de reparto (vivienda unifamiliar libre).

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

### **Determinaciones de Gestión.-**

Sistema de Actuación.- Compensación.

### **Condiciones de Ordenación.-**

Deberán respetarse las condiciones de ordenación reflejadas en la ficha del Tomo de Gestión.

El Plan General incluye una ubicación indicativa de las redes de equipamientos y zonas verdes que, respetando su superficie, podrá modificarse en el Plan Parcial para adaptarlas a la estructura urbana propuesta con el criterio de equidistancia a las viviendas a que den servicio. Asimismo podrá ajustarse las redes de infraestructuras a la topografía y estudios de tráfico pormenorizados.

### **Otras condiciones.-**

Deberá urbanizar las redes generales de zonas verdes y viarias que se sitúan en el interior del sector y contribuir a los costos de ejecución del enlace sobre la A-5 en la proporción que corresponde a su aprovechamiento en relación al total del de los sectores R1, R2, R3, R4, R5 y P5. Deberá asumir las medidas correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio de Viabilidad.

Deberá respetarse la línea de edificación en las carreteras conforme a lo dispuesto en la Norma NU-RC y las leyes de carreteras estatal y regional así como sus Reglamentos.

### Riego de zonas verdes y espacios libres de uso público.-

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.
2. Será obligatoria la instalación de redes de riego con agua reutilizada, según prevé el Plan de Depuración y Reutilización de Agua en la Comunidad de Madrid 2005-2010, *Plan Madrid Dpura*.
3. Las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, y que deberán disponer de una única acometida con contador.
4. Los proyectos de riego y jardinería deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

### Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.-

1. Los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
2. En ningún caso, las aguas de lluvia deberán incorporarse a la red de aguas negras de los ámbitos. Por este motivo, se dispondrán en las áreas edificables dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para aguas pluviales.
3. No deberá incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por cada sector.
4. Se deberá cumplir la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

### Tramitación.-

1. La aprobación definitiva del Plan Parcial estará condicionada al **informe previo de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior** a la red general de abastecimiento, emitido por el Canal de Isabel II.
2. Se deberá cumplir con la **tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/98** sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
3. Los Proyectos de Urbanización, deberán incorporar la **conformidad técnica** del Canal de Isabel II en lo referente a la red de distribución de agua potable y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de Octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.
4. Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar se condicionarán a la obtención previa del Canal de Isabel II de la Conformidad Técnica de los proyectos de las redes de distribución.
5. Las licencias de edificación deberán condicionarse a la contratación por el Canal de Isabel II de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por esta empresa, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, y necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración del Sector a tramitar.
6. Las licencias de primera ocupación o de actividad se condicionarán a la obtención de la certificación del Canal de Isabel II de la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo del ámbito.

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

7. Evaluación de Planes Parciales.- Los Planes Parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, se someterán a estudio caso por caso al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid con objeto de que determine:

- La existencia o no de efectos significativos en el medio ambiente y la posible duplicidad de las evaluaciones.

En base a lo anterior, dicho órgano ambiental señalará:

- Si deben o no deben someterse a un procedimiento ambiental.
- Con medidas concretas a adoptar al respecto sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales de aplicación.

8. Evaluación de Proyectos de Urbanización.- De acuerdo con la Disposición Final Primera de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, los Proyectos de Urbanización, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, deberán someterse a estudio caso por caso para lo cual deberá presentarse al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid junto con el documento íntegro de cada proyecto un documento ambiental de cada proyecto con al menos el siguiente contenido:

- a) La definición, características y ubicación del proyecto.
- b) Las principales alternativas estudiadas.
- c) Un análisis de los impactos potenciales al medio ambiente.
- d) Las medidas preventivas, correctoras o compensatorias para la adecuada protección del medio ambiente.
- e) La forma de realizar el requerimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.
- f) Todas las referencias previstas sobre la aplicación de las medidas ambientales previstas en el Plan General (que recoge las incluidas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental) y, en su caso, en el informe del órgano ambiental sobre el Plan Parcial del ámbito afectado.

### Costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos.-

Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas (aducción, regulación, distribución, saneamiento y depuración). Su participación se determinará, proporcionalmente a su demanda de agua, en m<sup>3</sup>/día, y de vertido, en m<sup>3</sup>/día, en la Addenda al convenio de gestión que deberán suscribir el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II.

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

La ejecución de dichos desarrollos debe también condicionarse a la firma de una Addenda entre el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II en la que se establecerán las infraestructuras generales necesarias así como la cantidad económica a repercutir a los nuevos desarrollos en función del caudal punta de agua potable demandado y del caudal de aguas residuales para cada uno de ellos. En esta Addenda deberán recogerse también los compromisos adquiridos en el Convenio Administrativo de Cooperación.

Previamente a las aprobaciones de los Proyectos de Urbanización de cada uno de los sectores, y por tanto al otorgamiento de las licencias municipales de obra, los promotores de dichas actuaciones urbanísticas deberán avalar los costes de repercusión que resulten de dicha Addenda.

El Canal de Isabel II condicionará la **Conformidad Técnica** de las redes de distribución del proyecto de urbanización de las actuaciones urbanísticas recogidas en la Revisión del Plan General al pago correspondiente de las cantidades asignadas a cada una de las actuaciones y al cumplimiento, por parte de sus promotores, de los condicionantes incluidos en los informes de viabilidad de suministro de agua necesarios y emitidos por el Canal de Isabel II.

La titularidad y gestión de las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración quedará definida en el Convenio que se deberá firmar entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Móstoles y el Canal de Isabel II, según lo establecido en el Art. 12 del Decreto 170/98 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento en la Comunidad de Madrid.

### Vías Pecuarias.-

El Plan Parcial deberá ser remitido a la Dirección General competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias. Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.

Para establecer los límites definitivos del Sector debe solicitarse a la Dirección General de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias la delimitación de la misma.

Deberá acondicionarse, junto con el Sector 2, la vía pecuaria de acuerdo a las directrices que establezca el órgano de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias.

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

### **Determinaciones en relación a la aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de Julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.-**

Con independencia de su inclusión en las Ordenanzas Generales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas de Redes cuyo contenido es de obligado cumplimiento para los Planes Parciales se resumen a continuación las determinaciones más significativas relativas a la aplicación.

1. Ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de gobierno de 7/11/91) para valoración del arbolado ornamental, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado.

2. En lo que respecta al arbolado de la red viaria se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. Se recomienda que, con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

3. En el Proyecto de Urbanización se incluirá un plan de repoblación para los márgenes de los arroyos, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando con carácter puro o mixto especies autóctonas. Asimismo se efectuarán reforestaciones en las zonas de protección de carreteras, tratamiento de las vías pecuarias, áreas de recreo, o pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

#### 4. Vertidos.

4.1. Se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011.

4.2. Será preceptiva la autorización de vertido líquido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y el abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio y sus reglamentos de desarrollo.

4.3. Deberá aportar a la Confederación Hidrográfica del Tajo un estudio técnico que incluya la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y de las zonas inundables por las avenidas extraordinarias previsibles con periodo de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En la ficha se incluyen los resultados de los análisis hidrológicos y recogen como redes estatales de cauces públicos los cauces y las zonas de

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

dominio público. En ambos casos se trata de estudios que deberán contrastarse con unos levantamientos topográficos a mayor escala.

Las zonas inundables deberán calificarse de zonas verdes locales completando, en su caso, las de nivel general reflejadas en los planos de redes del Plan General.

5. Contaminación Acústica.- Deberá realizarse un estudio específico sobre los niveles de ruido actuales y esperables y adoptar las medidas preventivas y de protección para que no se superen los límites especificados en el Decreto 78/1999, de 17 de Mayo, de la C.M. o legislación que lo sustituya, así como realizar al aislamiento en edificaciones necesario para dicho cumplimiento en cada tipo de uso.

Se cumplirán las medidas señaladas en el estudio acústico presentado u otras acústicamente equivalentes.

Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas de cada ámbito.

Los Planes Parciales aplicarán las medidas previstas en el estudio acústico del Plan General, debiendo realizar en cualquier caso los estudios acústicos específicos que permitan valorar de manera más detallada las condiciones y medidas a aplicar.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

6. Tendidos eléctricos.- Deberán cumplirse los requisitos fijados por el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, de infraestructuras eléctricas.

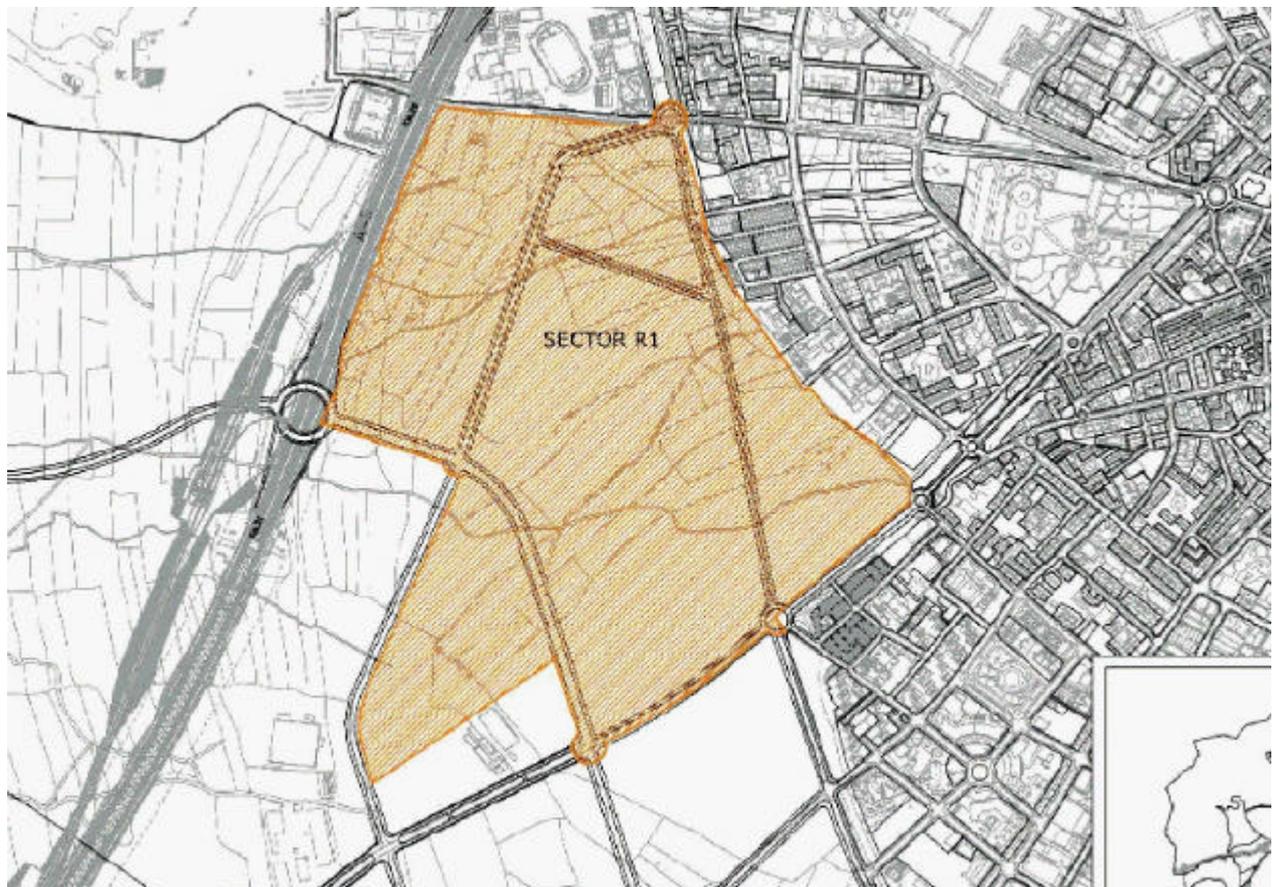
## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

<b>Sector R1</b>	<b>Superficie Total del sector (m<sup>2</sup>s)</b>		1.305.138,00	
	<b>Superficie Computable (m<sup>2</sup>s)</b>		1.305.138,00	
	<b>Superficie neta sin Redes Generales ni Supramunicipales (m<sup>2</sup>s)</b>		666.381,80	
<b>Redes Supramunicipales (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Redes Estatales</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	0,00	
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	0,00	
	<b>Redes Autonómicas</b>	<b>Red de Vivienda Pública</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	56.719,00
			<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	11,99
		<b>Otras Redes</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	86.908,00
			<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	18,37
<b>Redes Generales (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Red de Infraestructuras</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	107.079,20	
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	22,63	
	<b>Red de Equipamientos</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	307.450,00	
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	64,98	
	<b>Red de Zonas Verdes</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	80.600,00	
		<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>	17,03	
	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>c)</b>		473.156,55	
	<b>Total Redes Adscritas</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>	638.756,20	
<b>Estándar m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c</b>		135,00		

## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado ), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)



## DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA  
 SITUACION: Sector SUS R1 del nuevo PGOU, (suelo aportado), en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28935)

I Plan Especial de Infraestructuras de Móstoles (Mod.61)																	
Móstoles																	
E	Red agua registrada CAPÍTULO / UNIDAD	COSTE €	ASIGNACIÓN SECTORES														
			R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5	OC	SUNC-1	SUNC-2	SUNC-3	SUNC-4
E.1	Red Supramunicipal	1.866.000	218.250	162.000	219.750	238.500	283.500	171.000	128.250	103.500	47.250	173.250	130.500	38.010	4.500	4.500	15.750
	E.1.1 Actuaciones EDAR La Rogueta	186.050	16.200	28.905	28.950	28.350	17.100	17.100	12.865	10.350	4.725	17.225	13.025	3.600	450	450	1.575
	Inversiones	194.050	16.000	28.725	23.812	28.007	20.007	16.000	12.865	10.247	4.678	17.102	12.903	3.594	446	446	1.563
	Costes sobre otros	2.297.854															
E.2	Red pinar	280.000	22.197	16.476	25.403	24.236	20.633	17.291	13.043	10.525	4.805	17.620	33.272	3.651	455	455	1.602
	E.2.1 Red 350 mm	600.000	68.886	74.142	114.302	109.153	129.749	78.261	59.695	47.368	21.635	119.791	99.725	18.476	2.039	2.039	7.203
	E.2.2 Red 300 mm	2.000.000	221.968	164.760	254.065	248.530	173.913	130.435	105.263	48.055	132.723	178.201	132.723	38.613	4.577	4.577	16.018
	E.2.3 Red 250 mm	310.000	34.405	25.538	39.271	37.997	44.091	26.967	20.217	16.316	7.149	27.311	20.572	5.879	709	709	2.483
Costes sobre otros	355.900	34.001	25.242	35.937	37.221	44.244	26.687	20.015	16.153	7.374	27.638	20.398	5.618	702	702	2.459	
TOTAL AGUA REGENERADA (E) (P.E.M.)		6.874.734	674.198	500.458	771.535	736.153	875.762	528.233	394.178	319.723	145.993	535.188	483.129	111.208	13.901	13.901	51.901
Cuota porcentual			11,10%	8,36%	12,89%	12,13%	14,42%	8,97%	6,12%	5,29%	2,40%	8,91%	8,64%	1,82%	0,23%	0,23%	1,29%
F	Red energía eléctrica																
	F.1 Red general	23.192.900	3.911.400	2.679.400	1.645.600	1.403.100	1.807.600	1.347.000	2.875.600	1.709.200	600.100	2.145.400	1.039.000	588.400	136.560	270.400	686.200
	F.1.1 Actuaciones																
	Inversiones	2.087.300	202.000	227.600	140.104	133.476	176.780	139.200	258.864	153.828	61.484	196.289	96.264	52.881	12.290	24.316	59.693
Costes sobre otros	25.285.316																
TOTAL ENERGÍA ELÉCTRICA (F) (P.E.M.)		25.285.316	4.393.400	2.397.100	1.793.704	1.516.476	2.088.439	1.689.200	5.314.464	3.993.028	744.834	2.378.869	1.105.064	641.411	160.849	284.716	725.808
Cuota porcentual			16,85%	10,21%	7,19%	6,33%	8,13%	6,67%	12,40%	7,37%	2,92%	9,41%	4,61%	2,54%	1,17%	1,17%	2,87%
TOTAL INFRAESTRUCTURAS (P.E.M.)																	
Cuota porcentual																	
TOTAL INFRAESTRUCTURAS (P.E.M.)		177.871.216	34.592.231	22.172.712	19.593.344	14.345.426	14.462.937	18.598.595	18.218.606	11.346.535	4.207.572	18.171.957	7.913.153	2.136.804	482.347	865.928	2.397.672
Cuota porcentual			19,45%	12,48%	8,73%	8,13%	8,44%	9,91%	10,27%	6,31%	2,54%	10,21%	4,45%	1,26%	0,37%	0,37%	1,38%

BL

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 20/10/2017 a las 10:45 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación UAGOAKJ3R