

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN
PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN EL AMBITO DE PLAZA DE SANTA
BARBARA, Nº 1 Y 2, PASEO DE RECOLETOS, Nº 10 Y AVDA. MONFORTE DE
LEMONES, Nº 28**

En Madrid, a diez de junio de 2013

REUNIDOS

De una parte:

D^a M^a Paz González García, Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda y,

Y de la otra:

D. Ángel Cabetas García

D. Ignacio Mora-Figueroa y Mora-Figueroa

D. Iván González Ruiz

INTERVIENEN

D^a María Paz González García en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid, como Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda por Decreto del Alcalde de 30 de diciembre 2011 y del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid de 5 de enero de 2012 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de Urbanismo y vivienda y se delegan competencias en su titular y en los titulares de los órganos directivos.

D. Ángel Cabetas García, mayor de edad, con DNI _____ y domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo De la Castellana, nº 79, planta 5, en nombre y representación de "BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.", según escritura de poder otorgada ante el Notario de Madrid, Don Carlos Rives Gracia

bajo el nº 1.797 de orden de su Protocolo del año 2004, con fecha 17 de junio, (en adelante "BBVA") y que se incorpora en el Anexo 1 a este Convenio.

D. Ignacio Mora-Figueroa y Mora-Figueroa -con DNI y D. Iván González Ruiz con DNI, ambos con domicilio a estos efectos en Madrid, Paseo Doctor Vallejo Nájera, nº 56, actuando mancomunadamente en nombre y representación de "La Moraleja Business Resort, S.L.", según escritura de poder otorgada ante el Notario de Madrid, Don Luis Rueda Esteban bajo el nº 3.919 de orden de su Protocolo del año 2009, con fecha 2 de diciembre (en adelante "MBR") y que se incorpora en el Anexo 1 a este Convenio.

Las partes comparecientes, con el carácter en que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente convenio urbanístico a cuyo efecto

EXPONEN

I.- Que por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 10 de noviembre de 2011 y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo, fue aprobada definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en el ámbito de Paseo de Recoletos, nº 10 y Avda. Monforte de Lemos, nº 28 y la Plaza Santa Barbara, nºs. 1 y 2,

El citado Acuerdo fue publicado en el BOCAM nº 295 de 13 de diciembre de 2011 y el periódico la Gaceta el 17 de agosto de 2011.

Se incorpora como Anexo 2 fichas de la Modificación Puntual del Plan General.

II.- Que el objeto de la Modificación Puntual, es el cambio de calificación de las cuatro parcelas recogidas en el expositivo I, calificadas por error en el Plan General aprobado el 17 de abril de 1997, como dotacional de servicios públicos, por el de servicios terciarios en su clase de oficinas, definiendo el régimen urbanístico a aplicar sobre las mismas, regularizando una situación existente y permitiendo que la comunidad participe en las plusvalías generadas por esta transformación.

III.- Que el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., en adelante BBVA es titular dominical de los edificios situados en las parcelas del Paseo de Recoletos nº 10 y Avda. Monforte de Lemos nº 28, en virtud de los títulos que como Anexo 3 quedan incorporados al presente Convenio

IV.-Que la Moraleja Business Resort S.L. en adelante MBR, es titular dominical de las edificaciones situadas en las parcelas de la Plaza de Santa Bárbara nº 1 y 2, en virtud de los títulos que se incorporan en el Anexo 3 de este Convenio.

V.-Todas estas parcelas constituyen suelo urbano consolidado, incluidas en el APE 00.01 perteneciente al Conjunto Histórico de la Villa de Madrid y a la zona de Protección Arqueológica del Recinto Histórico, afectadas por la norma zonal 1 grado 5, a excepción de la situada en la calle Monforte de Lemos, 28, que está afectada por la norma zona 3, grado 1.

El ámbito de actuación es discontinuo con una superficie total de 21.009,62 m²

VI.- De acuerdo con las fichas de condiciones urbanísticas de la edificación contenida en la Modificación Puntual, la edificabilidad correspondiente a las parcelas situadas en la Plaza de Santa Bárbara nºs 1 y 2 y Paseo de Recoletos nº 10 será la que resulte de la aplicación de las condiciones de la norma zonal 1, grado 5 y la correspondiente a la parcela de la Avda. Monforte de Lemos nº 28, la que resulte de aplicar las condiciones de la norma zonal 3, grado 1, que en ambos casos es la existente.

A tales efectos y de conformidad con los cálculos expresados en la documentación presentada e incorporada al expediente de la Modificación Puntual aprobada, la edificabilidad existente en cada una de las cuatro Parcelas edificadas e incluidas en el ámbito son las que a continuación se señalan:

- **Edificio situado en la Parcela de la Plaza de Santa Bárbara, nº 1, finca registral nº 26.869, tomo 3032, libro 900, folio 135 del Registro de la Propiedad nº 28 de Madrid.**
 - **Superficie de la parcela: 750, 18 m²**
 - **Edificabilidad existente: 5357,35 m²**
 - **Nivel de catalogación: nivel 3º, grado ambiental**
- **Edificio situado en la Parcela de la Plaza de Santa Bárbara, nº 2, finca registral nº 26868, tomo 3032, libro 900, folio 130 del Registro de la Propiedad nº 28 de Madrid.**
 - **Superficie de la parcela: 2359, 90 m²**
 - **Edificabilidad existente: 4.154,46 m²**
 - **Nivel de catalogación: nivel 1º, grado integral**
- **Edificio situado en la Parcela del Paseo de Recoletos, nº 10, finca registral nº 3400, tomo 160, libro 160, folio 164 del Registro de la Propiedad nº 1 de Madrid.**

- Superficie de la parcela: 8.519,74 m²
 - Edificabilidad existente: 15.700,13 m²
 - Nivel de catalogación: nivel 1º, grado singular
- Edificio situado en la Parcela de la Avda. Monforte de Lemos nº 28, finca registral nº 7637, tomo 905, libro 158, folio 41 y la finca registral 7.638, tomo 905, libro 158, folio 44, ambas del Registro de la Propiedad nº 34 de Madrid.
- Superficie de la parcela: 9.379,80 m²
 - Edificabilidad existente: 15.806,93m²
 - Nivel de catalogación: nivel 2º, grado estructural.

De la que se deduce que la edificabilidad total existente incluida en el ámbito de la Modificación Puntual sería de: 41.018,87 m².

Se incorporan como Anexo 4 de este convenio las fichas individualizadas de los inmuebles con documentación gráfica justificativa y descripción de usos y superficies.

VII.- Que de acuerdo con las condiciones urbanísticas recogidas en la Modificación Puntual aprobada la propiedad deberá hacer entrega al Ayuntamiento del suelo necesario donde localizar la cesión obligatoria que resulte de aplicar la Legislación urbanística, libre de cargas de urbanización y de no ser posible la entrega del suelo, el cumplimiento de este deber podrá sustituirse previa formalización de un Convenio urbanístico de gestión, por su equivalente económico.

VIII.- Que la cesión obligatoria correspondiente a cada una de las parcelas del ámbito no puede concretarse en una parcela, al estar todas ellas edificadas respondiendo sus edificios a una realidad física cuya morfología edificatoria ha propiciado su inclusión en el catálogo de edificios protegidos, y por tanto no es posible disponer de suelo donde localizar dicha cesión.

Por ello al amparo de lo dispuesto en el art. 96.3 en relación con el art. 246.4 de la Ley 9/2001 de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid, dicha cesión de terrenos debe sustituirse por su equivalente económico.

A la vista de lo señalado en los expositivos anteriores y a fin de dar cumplimiento a las determinaciones de la Modificación Puntual del Plan General aprobada, ambas partes acuerdan formalizar un Convenio urbanístico de gestión con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- El objeto del presente Convenio es acordar los términos del cumplimiento de los deberes legales de cesión en el ámbito de la Modificación Puntual del Plan General, aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 10 de noviembre de 2011, situadas en las Parcelas de la Plaza de Santa Bárbara 1 y 2, Paseo de Recoletos, nº 10 y Avda Monforte de Lemos, nº 28 y que como carga urbanística imputable a la propiedad en concepto de plusvalía generada por la Ordenación urbanística, se fija en la ficha de condiciones urbanísticas de la edificación contenida en la citada modificación.

Segunda.- La formalización de este Convenio queda justificada, por la imposibilidad de entregar a la Administración municipal el suelo correspondiente a la cesión obligatoria, al tratarse de parcelas construidas conforme al planeamiento y estar previsto el mantenimiento de las construcciones en ellas existentes y por tanto incorporadas al patrimonio de su titular tal y como se recoge en el expositivo VIII.

Es por ello que en cumplimiento de las determinaciones de planeamiento y en aplicación de la legislación urbanística vigente, las partes acuerdan y el Ayuntamiento acepta la sustitución de la carga de cesión por su equivalente económico.

Tercera.- Ambas partes aceptan los valores de repercusión referidos al uso terciario-oficinas que se recogen en informe de 3 de agosto de 2012 del Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo que como Anexo 5 se incorpora a este convenio, quedando fijada la compensación económica de la carga de cesión en siete millones diez mil setecientos diecinueve euros con dieciséis céntimos de euro (7.010.719,16 euros)

Cuarta.- Las partes acuerdan que la cantidad recogida en la anterior estipulación se distribuye entre las parcelas de la siguiente forma.

Paseo de Recoletos número 10:

- Cesión obligatoria: 1.570,01 m²
- Valor de repercusión: 2.503€/m².
- Valor de la edificabilidad que se monetiza: 3.929.735,03€

Avda de Monforte de Lemos 28:

- Cesión obligatoria: 1.580,69 m².
- Valor de repercusión: 801€/m²
- Valor de la edificabilidad que se monetiza: 1.266.132,69€.

Como consecuencia de ello, BBVA abonará al Ayuntamiento de Madrid la cantidad de cinco millones ciento noventa y cinco mil ochocientos sesenta y siete euros con setenta y dos céntimos de euro (5.195.867,72 €), lo que llevará a efectos en la forma, plazos y con los efectos previstos en la estipulación Quinta.

Plaza de Santa Bárbara 1:

- Cesión obligatoria : 535,73 m².
- Valor de repercusión: 1.908 €/m².
- Valor de la edificabilidad que se monetiza: 1.022.172,84 €

Plaza de Santa Bárbara 2:

- Cesión obligatoria : 415,45 m².
- Valor de repercusión: 1.908 €/m².
- Valor de la edificabilidad que se monetiza: 792.678,60 €

Como consecuencia de ello, MBR abonará al Ayuntamiento de Madrid la cantidad de un millón ochocientos catorce mil ochocientos cincuenta y un euro con cuarenta y cuatro céntimos de euro (1.814.851,44€) lo que se llevará a efecto en la forma, plazos y con los efectos previstos en la estipulación Quinta.

Quinta.- El ingreso de las cantidades recogidas en la Estipulación anterior, en relación con cada parcela, se hará efectivo con arreglo a los siguientes plazos:

Por lo que se refiere a la parcela de la Avenida Monforte de Lemos, nº 28, el pago total del valor de la monetización por su propietario, tendrá lugar, mediante un solo pago, en el plazo de cinco días hábiles a contar desde el siguiente a la notificación por el Ayuntamiento a dicho propietario de la ratificación por el Pleno Corporativo del presente Convenio, ingresándose en la Tesorería Municipal la cantidad de un millón doscientos sesenta y seis mil ciento treinta y dos euros y sesenta y nueve céntimos de euro (1.266.132,69 €).

Respecto del resto de las parcelas, el pago se efectuará en los siguientes plazos e importes:

- El pago de un tercio de la cantidad total a satisfacer por cada uno de los propietarios, tendrá lugar en el plazo de cinco días hábiles a contar desde el siguiente a la notificación por el Ayuntamiento al respectivo propietario de la ratificación por el Pleno Corporativo del presente Convenio ingresándose en la Tesorería Municipal las cantidades de la forma siguiente:
 - BBVA efectuará un ingreso por un importe de un millón trescientos nueve mil novecientos once euros y sesenta y ocho céntimos de euro, (1.309.911,68 €).
 - Y MBR efectuará un ingreso por importe de seiscientos cuatro mil novecientos cincuenta euros con cuarenta y ocho céntimos de euro (604.950,48 €).
- Otro tercio de la cantidad a satisfacer restante, por cada uno de los Propietarios al Ayuntamiento de Madrid respecto de cada una de las Parcelas de su titularidad, se satisfará por los mismos mediante su ingreso en la Tesorería Municipal, en el plazo de cinco días hábiles desde que el órgano competente del Ayuntamiento de Madrid notifique al titular de cada Parcela el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística de obras y actividad, comprometiéndose a estos efectos los Propietarios a solicitar al Ayuntamiento de Madrid, aquellas licencias que no estuvieren ya solicitadas, durante el plazo comprendido entre la firma del presente Convenio y el 30 de Junio de 2013.

Los pagos a realizar por su respectivo Propietario y por cada una de las Parcelas, en virtud de este segundo tercio de la referida cantidad, serán los siguientes:

➤ Paseo de Recoletos, 10	1.309.911,68 €
➤ Plaza Santa Bárbara, 1	340.724,28 €
➤ Plaza Santa Bárbara, 2	264.226,20 €

- El tercio restante de la repetida cantidad se satisfará, por cada uno de los respectivos Propietarios, mediante su ingreso en la Tesorería Municipal, en el plazo máximo de un año a contar desde el día hábil siguiente al de la notificación por el Ayuntamiento al respectivo propietario de la ratificación por el Pleno Corporativo del presente Convenio, con la única excepción de la Parcela sita en Plaza de Santa Bárbara, 1, en que el plazo máximo para

la satisfacción por MBR del tercio restante será de dos años a contar desde el día hábil siguiente a la citada notificación.

En cualquiera de ambos casos (uno o dos años) el ingreso de este último tercio por cada uno de los propietarios en relación con cada una de las parcelas, habrá de efectuarse en el plazo máximo de 5 días a contar desde que los servicios municipales declaren la conformidad de las obras y su adecuación al uso y actividad al que vayan a ser destinadas, siendo su ingreso requisito imprescindible para autorizar la licencia de funcionamiento.

Los pagos a realizar por su respectivo Propietario y por cada una de las Parcelas, sin incluir los intereses correspondientes, serán las cantidades siguientes:

Paseo de Recoletos, 10	1.309.911,67 €
Plaza Santa Bárbara, 1	340.724,28 €
Plaza Santa Bárbara, 2	264.226,20 €

El pago de este último tercio habrá de garantizarse mediante la presentación de un aval en el plazo de 1 mes a contar desde la recepción de la notificación del acuerdo de ratificación del Convenio por el Pleno del Ayuntamiento Pleno.

Este último tercio devengará el interés legal del dinero desde el día hábil siguiente al de la notificación por el Ayuntamiento al respectivo propietario de la ratificación por el Pleno Corporativo del presente Convenio (salvo que se pague en el plazo de cinco días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación por el Ayuntamiento al respectivo propietario de la ratificación por el Pleno Corporativo del presente Convenio) hasta su pago efectivo, a favor del Ayuntamiento de Madrid.

El importe correspondiente a los intereses que eventualmente se generen habrá de satisfacerse en el momento del pago del principal.

En cualquier momento, durante el aplazamiento, cualquiera de los propietarios puede hacer el pago de la cantidad pendiente por cualquier edificio lo que conllevará el cese de los intereses.

Sin perjuicio de lo ya señalado en el presente Convenio, MBR ha encomendado a BBVA, y éste ha aceptado que solicite y siga la tramitación (en su condición de arrendatario de los citados inmuebles) de las licencias de obras y actividad (o las que les sustituyan) de las Parcelas situadas en

Plaza de Santa Bárbara, 1 y 2. MBR autoriza a BBVA a que solicite y siga la tramitación de las licencias de funcionamiento de las parcelas propiedad de aquella.

En cualquiera de los supuestos anteriores el incumplimiento de los plazos establecidos para el ingreso de las correspondientes cantidades, habilitará al Ayuntamiento de Madrid para el inicio de actuaciones tendentes a su exacción por la vía de apremio, y en su caso la ejecución del aval con que queda garantizado el último tercio.

Sexta.-La cuantía con la que contribuye cada una de las parcelas, salvo la situada en la Avenida de Monforte de Lemos nº 28, así como la edificabilidad existente para el resto de parcelas que figura en el expositivo VI, se hará constar en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal corriendo a cargo de cada propietario los gastos que de ello deriven.

Séptima.- Dada las especiales características de los edificios incluidos en el ámbito de la Modificación Puntual del Plan General aprobada, las licencias de obras y/o actividades que soliciten los propietarios no supondrán incremento de la edificabilidad existente a que se refiere el expositivo VI de este convenio.

Octava.- Si con posterioridad a la firma de este convenio se incrementara la edificabilidad existente, bien con la presentación de las correspondientes licencias, bien con la tramitación de un Plan Especial, la Administración podrá llevar a cabo una liquidación complementaria de la compensación económica sustitutiva de la cesión obligatoria, actualizando los valores de repercusión recogidos en este convenio para su aplicación exclusivamente al citado incremento de la edificabilidad existente.

El ingreso de la cantidad que resulte de la liquidación complementaria habrá de efectuarse en el plazo de 5 días hábiles desde que el órgano competente del Ayuntamiento de Madrid notifique al titular de cada parcela el otorgamiento de la correspondiente licencia de obras y actividad.

Novena.- Que a la firma del presente convenio la Moraleja Business Resort, se compromete a desistir del recurso Contencioso-Administrativo que dicha sociedad tiene interpuesto contra la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, y acreditar dicho desistimiento en el expediente administrativo del presente convenio.

Décima.-La normativa aplicable a los acuerdos y estipulaciones de este Convenio Urbanístico de Gestión será la prevista en la Ley 9/2001 de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid, así como al Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RDL de 20 de junio de 2008 y el resto de normativa que resulta de aplicación.

Este Convenio tiene naturaleza administrativa de conformidad con lo establecido en el art. 243.4 de la Ley del Suelo de Comunidad de Madrid, el art. 47 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RDL 2/2008.

Las discrepancias que pudieren suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente Convenio quedarán sujetas al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, conforme con las previsiones de los artículos 135 y siguientes de la vigente Ley 9/2001 de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid.

Decimoprimer.- A efectos de notificaciones, se señalan por los respectivos propietarios los siguientes domicilios:

BBVA:

Paseo de la Castellana nº 81, 12ª planta, 28046 Madrid

A la atención de D. José Luis Vaquero García

MBR:

Paseo Doctor Vallejo Nájera nº 56, 28005 Madrid

A la atención de D. Iván González Ruiz

Cada uno de los propietarios podrá comunicar al Ayuntamiento, conforme a la legislación aplicable, el cambio de su respectivo domicilio de notificaciones.

Decimosegunda.- El presente Convenio vinculará automáticamente a las partes intervinientes y comenzaría a surtir sus efectos una vez aprobado en sus propios términos por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid; su duración, salvo resolución por incumplimiento de alguno de las partes, se entenderá hasta la finalización de las actuaciones contempladas en el mismo.

Y en prueba de conformidad y consentimiento, las partes comparecientes, en la calidad en que intervienen, firman el presente Documento por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.

POR EL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MADRID,

Dña. Paz González García

POR LA PROPIEDAD

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

D. Ángel Cabelas García

La Moraleja Business Resort, S.L.

D. Ignacio Mora-Figueroa y Mora-Figueroa

D. Iván González Ruiz

- **ANEXO 1:**
ESCRITURAS DE REPRESENTACIÓN (BBVA y MBR)
- **ANEXO 2:**
FICHAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.
- **ANEXO 3:**
TÍTULOS DE PROPIEDAD.
- **ANEXO 4:**
FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE CARACTERÍSTICAS DE
LOS INMUEBLES.
DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES: USOS Y SUPERFICIES.
RÉGIMEN DE TITULARIDAD.
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA JUSTIFICATIVA.
- **ANEXO 5:**
INFORME MUNICIPAL DE VALORACIÓN DE LA CESIÓN
DEL 10% DE LA EDIFICABILIDAD.

ANEXO 2:

**FICHAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN
GENERAL.**



08.094

146

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Subdirección General de Planificación y Revitalización del Centro



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DE CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 10-11-11
MUNICIPIO: 12-11-11
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO
(F.O.F. (Resolución de 20 de febrero de 2009))



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN EL ÁMBITO DE PLAZA DE SANTA
BÁRBARA N^{OS} 1 Y 2, PASEO DE RECOLETOS 10 Y AVDA. MONFORTE DE LEMOS 28**

FICHAS DE CONDICIONES PARTICULARES:

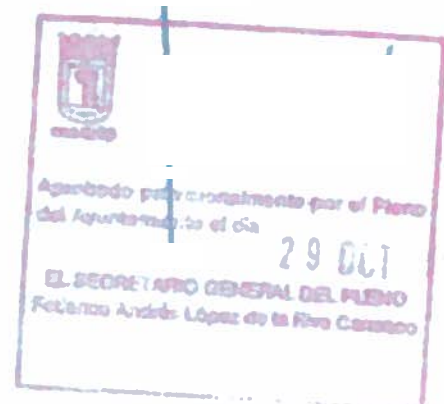
Nuevas Fichas de Condiciones Específicas y Particulares de Catalogación.

- + Plaza de Santa Bárbara 1
- + Plaza de Santa Bárbara 2
- + Paseo de Recoletos 10
- + Avda. Monforte de Lemos 28



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DE CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA: 21 OCT. 2011
MUNICIPIO: 21 OCT. 2011
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO
(F.O.F. (Resolución de 20 de febrero de 2009))

21 OCT. 2011



CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**Condiciones Específicas****Nº de Catálogo :** 26509**Dirección :** Plaza de Santa Bárbara 1**Justificación :**

Regular las condiciones básicas y particulares referidas a los usos y a la edificación.

Objetivos Fundamentales :

Mantener las condiciones de protección de la edificación y facilitar la implantación del uso de oficinas privadas.

Instrumentos de Planamiento :**Edificabilidad :**

La resultante de aplicar las condiciones de la Norma Zonal 1 grado 5º

En todo caso, y dado que en esta actuación se produce un cambio de uso, se considera carga urbanística imputable a la propiedad, en concepto de plusvalía generada por la ordenación urbanística, la entrega al Ayuntamiento de Madrid del suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10% de la edificabilidad máxima de la parcela. Su cumplimiento se realizará en los términos que resulten de aplicar la legislación urbanística del suelo vigente. En el caso de que no sea posible entregar el suelo, podrá sustituirse previa formalización de un Convenio Urbanístico de Gestión el cumplimiento de este deber por otra forma, con las condiciones que prevea la legislación vigente. El Ayuntamiento podrá solicitar el cumplimiento de la citada carga urbanística en cualquier momento, tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General.

Condiciones de Uso :

El uso cualificado en toda la parcela es el de Servicios Terciarios en su clase de Oficinas.

En cuanto a los usos compatibles y autorizables solo se admitirán los siguientes:

- Uso Asociado: Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid de 1997;
- Uso Autorizable: Dotacional en su clase de Equipamiento solamente en sus categorías de Educativo y Cultural, en situación de edificio exclusivo.

Condiciones de Volumen :

Las resultantes de aplicar las condiciones de la Norma Zonal 1 grado 5º y las condiciones derivadas de la catalogación.

Otras Condiciones :

Se mantienen todas las condiciones de catalogación determinadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 que afectan a la edificación y la parcela, catalogadas con el Nivel 3 grado Ambiental, y con las particularidades derivadas del Plano de Análisis de la Edificación sobre las áreas o elementos protegidos.

La implantación de cualquier uso asociado o autorizable deberá acreditar la compatibilidad de las obras necesarias para su instalación en la edificación, con la conservación de sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos de gran calidad, que determinan su catalogación como Ambiental.

La alteración de tales características será mínima, y su autorización queda supeditada a la aprobación de un Plan Especial, tramitado según lo regulado por las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, donde se acredite el estricto cumplimiento de las condiciones antes señaladas, así como de cualquier otra condición que garantice la protección del inmueble y la conservación de sus valores.



AYUNTAMIENTO DE MADRID

Aprobado y suscrito por el Pleno del Ayuntamiento el día 29-6-07

SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Ante mí: Antón López de la Hita Carrocho

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**Condiciones Específicas**

Página 2

Nº de Catálogo : 26508

Dirección : Plaza de Santa Bárbara 2

Justificación :

Regular las condiciones básicas y particulares referidas a los usos y a la edificación.

Objetivos Fundamentales :

Mantener las condiciones de protección de la edificación y facilitar la implantación del uso de oficinas privadas.

Instrumentos de Placamiento :**Edificabilidad :**

La resultante de aplicar las condiciones de la Norma Zonal 1 grado 5º

En todo caso, y dado que en esta actuación se produce un cambio de uso, se considera carga urbanística imputable a la propiedad, en concepto de plusvalía generada por la ordenación urbanística, la entrega al Ayuntamiento de Madrid del suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10% de la edificabilidad máxima de la parcela. Su cumplimiento se realizará en los términos que resulten de aplicar la legislación urbanística del suelo vigente. En el caso de que no sea posible entregar el suelo, podrá sustituirse previa formalización de un Convenio Urbanístico de Gestión el cumplimiento de este deber por otra forma, con las condiciones que prevea la legislación vigente. El Ayuntamiento podrá solicitar el cumplimiento de la citada carga urbanística en cualquier momento, tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General

Condiciones de Uso :

El uso cualificado en toda la parcela es el de Servicios Terciarios en su clase de Oficinas.

En cuanto a los usos compatibles y autorizables solo se admitirán los siguientes:

- Uso Asociado: Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid de 1997.
- Uso Autorizable: Dotacional en su clase de Equipamiento solamente en sus categorías de Educativo y Cultural, en situación de edificio exclusivo.

21 OCT. 2011

Condiciones de Volumen :

Las resultantes de aplicar las condiciones de la Norma Zonal 1 grado 5º y las condiciones derivadas de la catalogación.

Otras Condiciones :

Se mantienen todas las condiciones de catalogación determinadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 que afectan a la edificación y la parcela, catalogadas con el Nivel 1 grado Integral, y con las particularidades derivadas del Plano de Análisis de la Edificación sobre las áreas o elementos protegidos.

La implantación de cualquier uso asociado o autorizable deberá acreditar la compatibilidad de las obras necesarias para su instalación en la edificación, con la conservación de sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos de gran calidad, que determinan su catalogación como Integral.

La alteración de tales características será mínima, y su autorización queda supeditada a la aprobación de un Plan Especial, tramitado según lo regulado por las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, donde se acredite el estricto cumplimiento de las condiciones antes señaladas, así como de cualquier otra condición que garantice la protección del inmueble y la conservación de sus valores.

08.094

149 (ch)

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**Condiciones Específicas****Nº de Catálogo:** 17990**Dirección:** Paseo de Recoletos 10**Justificación:**

Regular las condiciones básicas y particulares referidas a los usos y a la edificación.

Objetivos Fundamentales:

Mantener las condiciones de protección de la edificación (Nº Catálogo 17990) y facilitar la implantación del uso de oficinas privadas. Mantener las condiciones de protección del jardín existente catalogado en el nivel 2 (Código nº 04-078).

Instrumentos de Placamiento:

21 OCT 2011

Edificabilidad:

La resultante de aplicar las condiciones de la Norma Zonal 1 grado 5º

En todo caso, y dado que en esta actuación se produce un cambio de uso, se considera carga urbanística imputable a la propiedad, en concepto de plusvalía generada por la ordenación urbanística, la entrega al Ayuntamiento de Madrid del suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10% de la edificabilidad máxima de la parcela. Su cumplimiento se realizará en los términos que resulten de aplicar la legislación urbanística del suelo vigente. En el caso de que no sea posible entregar el suelo, podrá sustituirse previa formalización de un Convenio Urbanístico de Gestión el cumplimiento de este deber por otra forma, con las condiciones que prevea la legislación vigente. El Ayuntamiento podrá solicitar el cumplimiento de la citada carga urbanística en cualquier momento, tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General.

Condiciones de Uso:

El uso cualificado en toda la parcela es el de Servicios Terciarios en su clase de Oficinas.

En cuanto a los usos compatibles y autorizables solo se admitirán los siguientes:

- Uso Asociado: Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid de 1997.
- Uso Autorizable: Dotacional en su clase de Equipamiento solamente en sus categorías de Educativo y Cultural, en situación de edificio exclusivo.

Condiciones de Volumen:

Las resultantes de aplicar las condiciones de la Norma Zonal 1 grado 5º y las condiciones derivadas de la catalogación.

Otras Condiciones:

Se mantienen todas las condiciones de catalogación determinadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 que afectan a la edificación y la parcela, catalogadas con el Nivel 1 grado Singular, y con las particularidades derivadas del Plano de Análisis de la Edificación sobre las áreas o elementos protegidos. También se mantienen todas las condiciones de protección determinadas para el jardín catalogado en nivel 2.

La implantación de cualquier uso asociado o autorizable deberá acreditar la compatibilidad de las obras necesarias para su instalación en la edificación, con la conservación de sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos de gran calidad, que determinan su catalogación como Singular.

La alteración de tales características será mínima, y su autorización queda supeditada a la aprobación de un Plan Especial, tramitado según lo regulado por las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, donde se acredite el estricto cumplimiento de las condiciones antes señaladas, así como de cualquier otra condición que garantice la protección del inmueble y la conservación de sus valores.

08.094

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Condiciones Específicas

Página 2

Nº de Catálogo :

Dirección : Monforte de Lemos 28

Justificación :

Regular las condiciones básicas y particulares referidas a los usos y a la edificación.

Objetivos Fundamentales :

Mantener las condiciones de protección de la edificación y facilitar la implantación del uso de oficinas privadas.

Instrumentos de Planteamiento :**Edificabilidad :**

La resultante de aplicar las condiciones de la Norma Zona) 3 grado.

En todo caso, y dado que en esta actuación se produce un cambio de uso, se considera carga urbanística imputable a la propiedad, en concepto de plusvalía generada por la ordenación urbanística, la entrega al Ayuntamiento de Madrid del suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10% de la edificabilidad máxima de la parcela. Su cumplimiento se realizará en los términos que resulten de aplicar la legislación urbanística del suelo vigente. En el caso de que no sea posible entregar el suelo, podrá sustituirse previa formalización de un Convenio Urbanístico de Gestión el cumplimiento de este deber por otra forma, con las condiciones que prevea la legislación vigente. El Ayuntamiento podrá solicitar el cumplimiento de la citada carga urbanística en cualquier momento, tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General.

Condiciones de Uso :

El uso cualificado en toda la parcela es el de Servicios Terciarios en su clase de Oficinas.

En cuanto a los usos compatibles y autorizables solo se admitirán los siguientes:

- Uso Asociado: Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid de 1997.
- Uso Autorizable: Dotacional en su clase de Equipamiento solamente en sus categorías de Educativo y Cultural, en situación de edificio exclusivo.

Condiciones de Volumen :

Las resultantes de aplicar las condiciones de la Norma Zonal 3 grado 1º y las condiciones derivadas de la catalogación.

Otras Condiciones :

Se mantienen todas las condiciones de catalogación determinadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 que afectan a la edificación y la parcela, catalogadas con el Nivel 2 grado Estructural.

La implantación de cualquier uso asociado o autorizable deberá acreditar la compatibilidad de las obras necesarias para su instalación en la edificación, con la conservación de sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos de gran calidad, que determinan su catalogación como Estructural.

La alteración de tales características será mínima, y su autorización queda supeditada a la aprobación de un Plan Especial, tramitado según lo regulado por las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, donde se acredite el estricto cumplimiento de las condiciones antes señaladas, así como de cualquier otra condición que garantice la protección del inmueble y la conservación de sus valores.

ANEXO 5:

**INFORME MUNICIPAL DE VALORACIÓN DE LA CESIÓN DEL
10% DE LA EDIFICABILIDAD.**

ANEXO 5

Informe del Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo

VALORACIÓN DEL 10% DE LA EDIFICABILIDAD EN EL ÁMBITO DE PLAZA DE SANTA BARBARA 1 Y 2, PASEO DE RECOLETOS 10, Y AV. MONFORTE DE LEMOS 28.

Se informa a continuación sobre la Valoración solicitada por la Subdirectora General de Promoción de Suelo, en relación al Expediente de Modificación Puntual de Plan General en el ámbito de la plaza de Santa Bárbara números 1 y 2, Paseo de Recoletos número 10 y Avenida de Monforte de Lemos 28,- MPG00.328- aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Consejería de medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de fecha 10 de Noviembre de 2011.

El documento de Modificación de Plan General, establece que en concepto de plusvalía derivada del cambio de calificación, se entregará al Ayuntamiento el suelo libre de cargas correspondiente al 10 por 100 de la edificabilidad de la parcela y que su cumplimiento se realizará en los términos que resulten de aplicar la legislación urbanística del suelo vigente. Asimismo establece que, en el caso de que no fuera posible entregar el suelo, podrá sustituirse previa formalización de un Convenio Urbanístico de Gestión el cumplimiento de este deber por otra forma, con las condiciones que prevea la legislación vigente.

El ámbito de la Modificación Puntual del Plan General se compone por las parcelas de Plaza de Santa Bárbara, números 1 y 2 y Paseo de Recoletos 10 que se encuentran dentro del ámbito del Centro Histórico APE 00.01 y pertenecen al conjunto histórico de la Villa de Madrid y a la Zona de Protección Arqueológica ZPA, del Recinto Histórico, y de la parcela en Monforte de Lemos 28.

Las edificaciones de las cuatro parcelas están protegidas destacando la del Paseo de Recoletos número 10 al tratarse de un Bien de Interés Cultural en su categoría de Monumento.

Por lo tanto resulta imposible la entrega del suelo al Ayuntamiento correspondiente al 10 por 100 de la edificabilidad puesto que las Normas Urbanísticas prohíben la segregación de las parcelas que contengan edificios en cualquier grado de protección, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.

Se procederá entonces a la compensación económica del 10% de cesión a través de un Convenio de Gestión de acuerdo a lo señalado por el Departamento de Gestión de la Zona I.

La compensación económica en concepto de plusvalía generada por la ordenación se correspondería con la monetización del 10% de la edificabilidad en cada una de las parcelas que conforman el ámbito de la Modificación, aplicando el valor de repercusión de suelo para el uso terciario de oficinas.

Las siguientes valoraciones se realizan en aplicación de la legislación vigente en materia de valoraciones urbanísticas para los diferentes inmuebles que integran la Modificación del Plan General.

VALORACIÓN

Se realiza la presente valoración conforme al RD 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, y al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Se realiza la valoración suponiendo el suelo en situación de suelo urbanizado no edificado en el que fuese a construirse un edificio de características similares al existente.

Los valores de repercusión de suelo, se determinarán por el método residual estático, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\bullet \text{ VRS} = \frac{V_v}{K} \cdot V_c$$

Siendo:

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

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado como producto inmobiliario acabado, en este caso se trataría de un edificio de características similares al existente o similar en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble, teniendo en cuenta las características de éste.



EDIFICIOS CONSTRUIDOS EN PLAZA DE SANTA BARBARA 1 Y 2.

Se trata de dos edificios construidos en dos parcelas colindantes unidos entre si por las plantas baja y bajo rasante.

- **Situación:** Edificios construidos en Plaza de Santa Bárbara nº 1 y 2, distrito Centro, barrio Justicia.
- **Superficie de suelo:** 740 m² y 2.341 m² respectivamente.
- **Superficie construida:**

PZA SANTA BARBARA 1: 7.296 m², desarrollada en ocho plantas sobre rasante y dos bajo rasante:

- Planta menos 2 a planta 6: 740 m²
- Planta séptima: 603 m²
- Planta octava: 33m²

PZA SANTA BARBARA 2: 5.812 m², desarrollada en cinco plantas sobre rasante y dos bajo rasante:

- Planta menos 2: 778 m²
- Planta menos 1: 805 m²
- Planta baja: 1.270 m²
- Planta primera: 1.084 m²
- Planta segunda: 971 m²
- Planta tercera: 817 m²
- Planta cuarta: 87 m²

- **Antigüedad y estado de conservación:**

El edificio en Pza. Santa Bárbara 2 fue construido a mediados del siglo XIX como Palacio del Conde de Villagonzalo, fue restaurado a mediados de los años noventa del siglo pasado después de años de abandono. Es obra del arquitecto Juan Madrazo, quién se alejó en este edificio de los modelos de palacios italianos característicos de la época. El edificio en Pza. Santa Bárbara 1 fue construido en 1.980.

Realizada visita de inspección al inmueble con fecha 02/08/2012 se comprueba que ambos edificios se encuentran en funcionamiento como oficinas y representación del BBVA y en buen estado de conservación. Están unidos por las plantas baja y bajo rasante. La entrada peatonal se realiza a través de Pza. de Santa Bárbara 2 mientras que la entrada del garaje es a través del edificio de Pza de Santa Bárbara 1 con vuelta a la Calle Serrano Anguita 2.

SITUACIÓN PATRIMONIAL:

Los edificios pertenecen a La Moraleja Business Resort S.L. según Ficha Catastral.

SITUACIÓN URBANÍSTICA:

- **Calificación:** Parcelas calificadas de servicios terciarios en su clase de oficinas tras la aprobación definitiva de la Modificación de Plan General MPG 00.328 con fecha 10/11/2011 por la Comunidad de Madrid.
- **Regulación:** Parcelas reguladas por la Modificación de Plan General MPG 00.328 con fecha 10/11/2011 por la Comunidad de Madrid.

- **Edificabilidad:** 5.357,35 m² y 4.154,50 m² respectivamente
- **Nivel de Protección:**
- **PZA. SANTA BARBARA 1:** El edificio se encuentra incluido en el Catálogo General de Edificios Protegidos con nivel 3 de protección grado ambiental.

En este caso la protección no se extiende a la totalidad del edificio sino sólo a determinados valores. En grado ambiental se protegen los valores de la fachada de un edificio por su integración en el ambiente de la ciudad, como elemento que contribuye a la comprensión global del paisaje urbano pero no precisa necesariamente el mantenimiento físico de la misma.

La existencia de edificios catalogados en cualquier nivel de protección implica extender ese nivel a la totalidad de la parcela sin que se permitan en ella más obras que las autorizadas en función del mismo.

En este nivel de protección se admiten hasta las obras de sustitución del edificio cuando se demuestre que la nueva solución conserva las características arquitectónicas del entorno y mejora las condiciones tanto hacia el exterior como hacia interior de la existente.

- **PZA SANTA BARBARA 2:** El edificio se encuentra incluido en el Catálogo General de Edificios Protegidos con nivel 1 de protección grado INTEGRAL.

Los edificios catalogados en este nivel se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos.

En el nivel INTEGRAL se incluyen aquellos edificios de gran calidad, que presentan importantes valores arquitectónicos y ambientales.

La existencia de edificios catalogados en cualquier nivel de protección implica extender ese nivel a la totalidad de la parcela sin que se permitan en ella más obras que las autorizadas en función del mismo.

En este nivel de protección se admiten las obras de conservación, consolidación, restauración y reestructuración puntual cuando tengan por finalidad la adaptación del edificio a la normativa de protección contra incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Son autorizables además las obras de acondicionamiento y reconfiguración para eliminar aspectos negativos, condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise.

VALOR ESTIMADO DE REPERCUSION DE SUELO REFERIDO AL USO TERCIARIO DE OFICINAS EN PLAZA DE SANTA BARBARA 1 Y 2.

$$\bullet \quad VRS = \frac{V_v}{K} \cdot V_c$$

$$\bullet \quad V_v = 4.609 \text{ €/m}^2$$

- El valor teórico en venta se obtiene de la media de los siguientes valores:

- Edificio en Pza de Santa Bárbara 1, conforme a la **Certificación Catastral del Inmueble**, el edificio alcanza un valor catastral de 18.166.208,26 € lo que significa un valor de mercado de : 36.332.416,52 €, que representa un valor en venta por m² edificable de : 6.148 €/m².
- Edificio en Pza. de Santa Bárbara 2, conforme a la **Certificación Catastral del Inmueble**, el edificio alcanza un valor catastral de 12.465.899,40 € lo que significa un valor de mercado de : 24.931.798,80 €, que representa un valor en venta por m² edificable de : 5.388 €/m²

Media ponderada: 5.816 €/m²

- Valor en renta de edificios de oficinas en Madrid, Centro Secundario, conforme al Estudio sobre el Mercado de Oficinas en Madrid referido a 2011 publicado por Knight Frank y contrastado con idealista.com: 20 €/m²mes. Aplicando una rentabilidad del 5,5 %, nos daría un Valor en Venta por el Método de Capitalización Simple de 4.364 €/m²
- Valor medio en venta , portal inmobiliario idealista.com oficinas en distrito Centro, barrio Justicia: 3.646 €/m²
- Vc = Valor de la construcción, se obtiene a través de la media ponderada de los costes de construcción de los dos edificios. 1.165 €/m²

Vc = 700 x 1,6 = 1.120 €/m²-, para Santa Bárbara 1, edificios de oficinas en edificio exclusivo categoría media alta (MBC₁ = 700 €/m², Módulo básico de construcción en término municipal de Madrid, corregido por coeficiente de uso y tipología, 3.1.1.4, del Anexo al RD 1020 /1993 de 25 de julio.)

Vc = 700 x 1,75 = 1.225 €/m², para Santa Bárbara 2, edificios singulares representativos (MBC₁ = 700 €/m², Módulo básico de construcción en término municipal de Madrid, corregido por coeficiente de uso y tipología, 10.2.2.4, del Anexo al RD 1020 /1993 de 25 de julio.)

- K = 1,5.
- VRS = (4.609 €/m² / 1,5) – 1.165 €/m² = 1908 €/m²

VRS = 1.908 €/m² referido al uso terciario de oficinas en Pza de Santa Bárbara 1 y 2, obtenido por el Método residual estático.

EDIFICIO CONSTRUIDO EN PASEO DE RECOLETOS 10.

- **Situación:** Edificio construido en Paseo de Recoletos nº 10, distrito Salamanca, barrio Recoletos.
- **Superficie de suelo:** 8.351 m² según ficha de Catastro.
- **Superficie construida:** 18.046 m² desarrollada en cinco plantas:
 - Planta baja: 4.177 m²
 - Planta primera: 2.766 m²
 - Planta segunda: 2.595 m²
 - Planta tercera: 8.406 y Planta cuarta: 102 m²
- **Antigüedad y estado de conservación:** El Palacio fue construido por el Marqués de Salamanca entre los años 1846 y 1855 sobre parte de la de la huerta de los Marqueses de Montealegre. Es obra del arquitecto Narciso Pascual y Colomer, que había saltado a la fama por ganar el concurso para erigir el Palacio de las Cortes de España en la Carrera de San Jerónimo.

El palacio inicial se corresponde con la parte central del edificio actual. Consta de dos plantas y destaca en su fachada la balaustrada que lo remata. En su época se consideró «el más rico y moderno palacio de Madrid» por el buen gusto y el lujo de la decoración interior en la que llama la atención una magnífica escalera, una de las mejores del Madrid de Isabel II.

A finales del XIX el palacio fue adquirido por el Banco Hipotecario

Realizada visita de inspección con fecha 2/08/2012 se comprueba que el edificio se encuentra en buen estado de conservación y funcionamiento como Fundación del BBVA.

SITUACIÓN PATRIMONIAL:

El edificio pertenece al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA.

SITUACIÓN URBANÍSTICA:

- **Calificación:** Parcela calificada de servicios terciarios en su clase de oficinas tras la aprobación definitiva de la Modificación de Plan General MPG 00.328 con fecha 10/11/2011 por la Comunidad de Madrid.
- **Regulación:** Parcela regulada por la Modificación de Plan General MPG 00.328 con fecha 10/11/2011 por la Comunidad de Madrid.
- **Edificabilidad:** 15.700 m²
- **Nivel de Protección:** El edificio se encuentra incluido en el Catálogo General de Edificios Protegidos con nivel I de protección grado singular.

Los edificios catalogados en este nivel se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos.



En el nivel singular se incluyen aquellos edificios que pueden considerarse en todo o en parte, como **elementos relevantes en la historia del arte y la arquitectura española o madrileña, o constituyen un hito dentro de la trama histórica de la ciudad.**

La existencia de edificios catalogados en cualquier nivel de protección implica extender ese nivel a la totalidad de la parcela sin que se permitan en ella más obras que las autorizadas en función del mismo.

En este nivel de protección se admiten las obras de conservación, consolidación, restauración y reestructuración puntual cuando tengan por finalidad la adaptación del edificio a la normativa de protección contar incendios y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Los restantes tipos de obras sólo podrán autorizarse previa tramitación de un Plan Especial, con las limitaciones que se determinan al respecto.

El jardín que rodea el edificio se encuentra incluido en el **Catálogo de Parques y Jardines de interés con nivel 2 de protección.**

VALOR ESTIMADO DE REPERCUSION DE SUELO REFERIDO AL USO TERCIARIO DE OFICINAS EN PASEO DE RECOLETOS 10.

- $$VRS = \frac{V_v}{K} \cdot V_c$$
- $V_v = 5.854 \text{ €/m}^2$
- El valor teórico en venta se obtiene de la media de los siguientes valores:
- Edificio en Paseo de Recoletos 12, conforme a la **Certificación Catastral del Inmueble**, el edificio construido en Paseo de Recoletos 10, alcanza un valor catastral de 51.651.430,52 € lo que significa un valor de mercado de : 103.302.861 €, que representa un valor en venta por m² edificable de : 6.312 €/m²
- Valor máximo en renta de edificios de oficinas en Madrid en la actualidad conforme al Estudio sobre el Mercado de Oficinas en Madrid referido a 2011 publicado por Knight Frank: 28 €/m²mes. Aplicando una rentabilidad del 5,5 %, nos daría un Valor en Venta por el Método de Capitalización Simple de 6.109,09 €/m²
- Valor medio en venta , portal inmobiliario idealista.com oficinas superiores a 1000 m² en Recoletos: 6.049 €/m²
- El edificio sito en el Paseo de Recoletos número 10, de propiedad municipal, con una superficie total construida de 7.337 m², 4.931 m² sobre rasante y 2.406 m² bajo rasante en tres sótanos, ha salido a Subasta en 27.769.270,56 € (Expediente 145/2012/03520) lo que implica un valor en venta de 4.946 €/m² estimando la misma relación de 0,2841 entre el valor bajo rasante y sobre rasante, que establece la Ponencia de Valores.
- V_c = Valor de la construcción.



$V_c = 700 \times 2,00 = 1.400 \text{ €/m}^2$, para uso edificios singulares histórico artísticos monumentales ($MBC_1 = 700 \text{ €/m}^2$, Módulo básico de construcción en término municipal de Madrid, corregido por coeficiente de uso y tipología, 10.1.1.4, del Anexo al RD 1020 /1993 de 25 de julio.)

- $K = 1,5$ en base a la extraordinaria localización, y la alta calidad de la tipología edificatoria.
- $VRS = (5.854 \text{ €/m}^2 / 1,5) - 1.400 \text{ €/m}^2 = 2.503 \text{ €/m}^2$

VRS = 2.503 €/m² referido al uso terciario de oficinas en Paseo de Recoletos 10, obtenido por el Método residual estático.

EDIFICIO CONSTRUIDO EN AV. MONFORTE DE LEMOS 28

- **Situación:** Edificio construido en Avenida Monforte de Lemos 28, distrito Fuencarral, barrio La Paz.
- **Superficie de suelo:** 9.282 m² según ficha de Catastro.
- **Superficie construida:** 16.747 m² desarrollada en seis plantas sobre rasante y tres bajo rasante:
 - Plantas menos 3 y menos 2: 2.859 m²
 - Planta menos 1: 2.978 m²
 - Planta baja: 2.002 m²
 - Plantas primera y segunda: 1.750 m²
 - Plantas tercera y cuarta: 1.211 m²
 - Planta quinta: 127 m²

Antigüedad y estado de conservación: Edificio proyectado en el año 1973 por el arquitecto Alejandro de la Sota para Centro de Cálculo de la Caja Postal de Ahorros. Su construcción finalizó en el año 1976. Realizada visita de inspección con fecha 2/08/2012 se comprueba que se encuentra en buen estado de conservación y funcionamiento como oficinas del BBVA.

SITUACIÓN PATRIMONIAL:

El edificio pertenece al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA.

SITUACIÓN URBANÍSTICA:

- **Calificación:** Parcela calificada de servicios terciarios en su clase de oficinas tras la aprobación definitiva de la Modificación de Plan General MPG 00.328 con fecha 10/11/2011 por la Comunidad de Madrid.
- **Regulación:** Parcela regulada por la Modificación de Plan General MPG 00.328 con fecha 10/11/2011 por la Comunidad de Madrid.
- **Edificabilidad:** 15.806,90 m²
- **Nivel de Protección:** El edificio se encuentra incluido en el Catálogo General de Edificios Protegidos con nivel 2 de protección grado estructural.

Los edificios catalogados que se incluyen en este nivel son aquellos cuyas características constructivas y volumétricas son del mayor interés, aunque la existencia en su interior de zonas de menor valor arquitectónico hace que pueda ser autorizado un régimen de obras más amplio que el correspondiente al nivel 1.

La existencia de edificios catalogados en cualquier nivel de protección implica extender ese nivel a la totalidad de la parcela sin que se permitan en ella más obras que las autorizadas en función del mismo.

En este nivel de protección se admiten además de las obras de conservación, consolidación, restauración y reestructuración puntual, las obras de reestructuración parcial.

Las obras de acondicionamiento, reestructuración puntual y reconfiguración para eliminar aspectos negativos en caso de que existan, estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise, en la zona sobre la que se actúe.

**VALOR ESTIMADO DE REPERCUSION DE SUELO REFERIDO AL USO TERCARIO DE
OFICINAS EN MONFORTE DE LEMOS 28**

$$\bullet \quad VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

$$\bullet \quad V_v = 2.248 \text{ €/m}^2$$

- El valor teórico en venta se obtiene de la media de los siguientes valores:

- El edificio en Monforte de Lemos 28, conforme a la **Certificación Catastral del Inmueble**, alcanza un valor catastral de 12.223.835,91 € lo que significa un valor de mercado de : 24.447.671,82 €, que representa un valor en venta por m² edificable de : 1.533 €/m²

- Valor en venta de edificios de oficinas en Madrid, Fuencarral, obtenidos del Estudio sobre el Mercado de Oficinas en Madrid referido a 2011 publicado por Knight Frank e idealista.com, a partir de un posible valor en renta de 15 €/m²mes y una rentabilidad del 6,0 %, se obtiene un valor en venta por el Método de Capitalización Simple de : 3.000 €/m²

- Valor medio en venta , portal inmobiliario idealista.com oficinas superiores a 1000 m² en Fuencarral: 2.212 €/m²

- Vc = Valor de la construcción.

Vc = 700 x 1,15 = 805 €/m², para uso terciario de oficinas categoría media (MBC₁ = 700 €/m², Módulo básico de construcción en término municipal de Madrid, corregido por coeficiente de uso y tipología, 3.1.1.6, del Anexo al RD 1020 /1993 de 25 de julio.)

- K = 1,4

VRS = (2.248 €/m² / 1,4) - 805 €/m² = 801 €/m² referido al uso terciario de oficinas en Avenida de Monforte de Lemos 28, obtenido por el Método residual estático.

VALORACIÓN DEL 10% DE LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE EN CADA UNA DE LAS PARCELAS QUE CONFORMAN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN:

SITUACIÓN	10% EDIFICABILIDAD m ²	VALOR REPERCUSIÓN TERCIARIO DE OFICINAS €/m ²
PZA DE SANTA BARBARA 1 Y 2	535,73 + 415,45 = 951,18	1.908 €/m ²
PASEO DE RECOLETOS 10	1.570,01	2.503 €/m ²
AV. MONFORTE DE LEMOS 28	1.580,69	801 €/m ²

$$V = 951,18 \text{ m}^2 \times 1.908 \text{ €/m}^2 + 1.570,01 \text{ m}^2 \times 2.503 \text{ €/m}^2 + 1.580,69 \text{ m}^2 \times 801 \text{ €/m}^2 = 7.010.375,72 \text{ €}$$

Asciende la presente valoración a la cantidad de **SIETE MILLONES DIEZ MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y DOS CENTIMOS.**

En Madrid a 3 de Agosto de 2012

LA JEFE DEL DEPARTAMENTO DE VALORACIONES Y EL JEFE DEL SERVICIO DE INVENTARIO DEL SUELO,

Cristina Moreno Lorente.

DEPARTAMENTO
DE VALORACIONES
Subdirección General
de Patrimonio Municipal
de Suelo

Guillermo Sánchez Sánchez.

En virtud de las facultades y atribuciones que tengo conferidas, vengo en aprobar la anterior propuesta.

LA DIRECTORA GENERAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA,

Fdo.: Isabel Pinilla Albarrán.