

CONVENIO URBANISTICO A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y LA COOPERATIVA RESIDENCIAL EL ANDÉN DEL RETIRO, S. COOP. MAD. PARA LA GESTION Y EJECUCION DEL APE.03.10 "METRO"

En Madrid, a 13^o MAY 2016

REUNIDOS

DE UNA PARTE.- Don José Manuel Calvo del Olmo, titular del Área de Gobierno de Desarrollo urbano y Sostenible del ayuntamiento de Madrid, con domicilio en la C/ Ribera del Sena, nº 21 (Madrid).

Y DE OTRA.- D. Pablo Antonio Romero González, mayor de edad, con
y D. José María Blasco Hernández, mayor de edad, con y con
domicilio a estos efectos en

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del **"Ayuntamiento de Madrid"**, como titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano y Sostenible en virtud del Decreto de 13 de junio de la alcaldesa por el que se nombra a los miembros de la junta de Gobierno de Madrid, a los Tenientes de Alcalde, a los titulares de las Áreas de Gobierno y a los Concejales Presidentes de los Distritos. Asimismo, por Decreto de 16 de julio de 2015 de la Alcaldesa, por el que se delegan competencias en los titulares de los órganos superiores y de los órganos directivos, como titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, tiene la competencia para la celebración de convenios con entidades privadas. Se denominará a partir de ahora en el presente documento como "AYUNTAMIENTO".

Los segundos, en nombre y representación de **"Residencial El Andén del Retiro, S. Coop. Mad."**, anteriormente denominada Las Cimas, S. Coop. Mad., con domicilio social en Paseo de la Ermita del Santo, nº 48, 2ª planta, Área de Oficinas, 28.011 (Madrid), constituida por tiempo indefinido mediante Escritura Pública, otorgada ante el Notario de Madrid, Don Javier Mejías Gómez, el día diez de julio de dos mil doce, bajo el número 1.241 de su protocolo, con CIF F-86531266 e inscrita en el Registro de Cooperativas de Madrid, bajo la inscripción 28/CM-5175. Actúan en su calidad de Presidente y Secretario del Consejo Rector de la misma, y según facultades que les fueron conferidas mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario de Madrid, Don Francisco Mata Botella con fecha diez de Septiembre de 2014, con el número 2.533 de orden de su protocolo. Se denominará a partir de ahora en el presente documento como "LA COOPERATIVA".

EXPONEN

I.- Que la Cooperativa "RESIDENCIAL EL ANDEN DEL RETIRO, S. COOP. MAD." es titular, en pleno dominio, de las fincas que integran el Recinto denominado "Granada-Cavanilles", cuya identificación registral es la siguiente:

Finca registral nº 2855: URBANA: Solar en término municipal de Madrid, con fachada a la calle de Granada y al camino de Valderribas, con una superficie de 5.886,14 m² y los siguientes linderos: al norte o espalda, en línea de 81,90 metros, con el camino de Valderribas; al este o derecha entrando, por 3 rectas, la primera de 66 metros, con terrenos de la Compañía Metropolitana; la segunda, normal a la anterior de 32,50 metros con terrenos que fueron de la Compañía y son hoy de los Señores Martínez y doña Pascuala Santamaría, y la tercera de 36,50 metros normal a la anterior con terrenos que son hoy del señor Martínez; al Sur o Frente, en recta de 28,50 metros, con la calle de Granada, por donde tiene su entrada; y al oeste o izquierda, en 3 rectas, la primera de 43,28 metros, con terrenos que ocupa el señor Heredia, la segunda normal a la anterior de 22,550 metros con terrenos que ocupa el señor Heredia y otros, vendidos por la Compañía Edificadora al señor Brujera, y la tercera normal a la anterior de 49,10 metros de longitud con terrenos adquiridos de la Compañía Edificadora Metropolitana por la Compañía de Construcciones Hidráulicas y Civiles".

Finca registral nº 2856: URBANA: Solar en término municipal de Madrid, con fachada a la calle de Valderribas, con una superficie de 986,09 m². Linda: al norte, con terrenos de que se segrega en recta de 85 metros, que es alineación de fachada de la calle Valderribas, estando uno de los extremos de esta recta a 45 metros del eje del paseo de Ronda y el otro extremo a 32,50 metros del eje de la calle de Sánchez Barcaiztegui. El lindero Este o izquierda entrando o forma una recta normal a la anterior de 5 metros que lo separa de terrenos de donde se segrega; al Sur o espalda, en línea de 85,50 metros, linda con el camino de Valderribas; y al oeste, o derecha, en recta de 18,75 metros, con terrenos de donde se segrega.

Finca registral nº 2899: URBANA: Edificio de oficinas situado en el número 58 de la calle Cavanilles de Madrid, destinado a Sede Social de la Compañía Metropolitana de Madrid, SA. Linda, por su frente o Norte, que es la fachada principal del edificio, en línea de 45 metros, con la calle Cavanilles; por su espalda o Sur, también en línea recta de 45,25 metros, con terrenos de la propiedad; por el Este, en línea de 12 metros, con medianería de la finca número 60 de la calle Cavanilles, y por el Oeste, en línea de 12,45 metros, con terrenos de la propiedad. Está compuesto por dos plantas de sótano y ocho plantas sobre la rasante de la calle Cavanilles, la última de ellas, ático, retranqueada en 3,20 metros, ocupando el resto de la planta una terraza sobre la calle Cavanilles. La superficie del solar es de 5.612,48 metros cuadrados. La descripción de las distintas plantas en que está dividido el edificio de forma resumida es la siguiente: Segundo sótano, ocupa una superficie en planta de 858,50 m²; está destinado a aparcamiento de vehículos y en ella también se ha situado la zona de instalaciones de aire acondicionado y suministro eléctrico. Sótano primero, situado inmediatamente encima del anterior, ocupa una superficie en planta de 585m², con destino a albergar la cafetería, los archivos

generales de cada uno de los Servicios que integran la Organización de la Empresa, diversas salas de reuniones y otras dos dependencias destinadas a imprenta y fotocopiadora de documentos. Planta baja, situada sobre la rasante de la calle Cavanilles. En ella está situada la entrada general del edificio, al lado del comienzo de la rampa que conduce al aparcamiento. En el otro extremo de la planta tiene otra entrada que sirve de acceso a las dependencias y despachos instalados en esta planta. Plantas primera, segunda, tercera, cuarta, quinta y sexta. Todas ellas tienen una superficie de 540m². Están dedicadas a albergar los distintos despachos que ocupan las personas que integran la organización de la empresa. Planta séptima, por ser ático retranqueado ocupa una superficie útil de 450m², quedando el resto de la planta dedicado a terrazas sobre la calle de Cavanilles. También está destinada a albergar diversos despachos, así como las dependencias destinadas a reproducción de planos, y el archivo de planos.

Finca registral nº 4889: URBANA: Solar situado en término de esta capital, calle Valderribas s/n, con una superficie de 512,24 m². Linda: al norte, que puede considerarse, como frente, en línea de 85,50 metros, con terreno que fue de Edificadora Metropolitana y hoy Metropolitano Madrid; al sur: fondo, con finca que fue de Edificadora Metropolitana, hoy Metropolitano de Madrid en línea de 81,90 metros; al Oeste: derecha, en línea de 6,20 metros, con resto de la finca de que se segrega; al Este: izquierda, con resto de la finca de que se segrega, propia de Edificadora Metropolitana. Descripción: Parcela terreno procedente del suprimido camino de Valderribas, limitada por C/ Valderribas, foro ensanche, Granada y Sánchez Barcaiztegui.

Finca registral nº 2937: URBANA: Terreno situado en término municipal de Madrid, limitado por las calles de Sánchez Barcaiztegui, Valderribas, Cavanilles y camino bajo de Vicálvaro complementario de otro adquirido por la Compañía Metropolitano Alfonso XII. Forma parte por la manzana limitada por dichas calles y el Paseo de Ronda, y corresponde a la zona de 25 metros que la Compañía se reservó. Este solar mide una superficie de 663,57 metros cuadrados. Linda, al norte o izquierda entrando, con terrenos de que se segrega en recta de 18,67 metros de fachada a la calle de Cavanilles formando ángulo recto con el lindero Este y obtuso con el lindero Noroeste; al este o espalda, en línea recta de 1110,30 metros, con terrenos propiedad de la compañía metropolitana, normal al lindero Norte y Sur; al Sur, o derecha, en línea de 25 metros, con terrenos de que se segrega, siendo dicha línea de 25 metros, fachada la calle de Valderribas, normal en dirección a los linderos Este y Oeste; al oeste, o frente, con terreno de que se segrega, en línea recta de 9,75 metros, dando fachada a la calle de Sánchez Barcaiztegui, normal este lindero al lindero Sur y ángulo obtuso con el camino de Valderribas, que constituye el lindero Noroeste; y al Noroeste en línea recta de 19,60 metros de fachada con el camino bajo de Vicálvaro que forma ángulo obtuso con los linderos Norte y Oeste. La parcela descrita tiene forma de pentágono irregular con 3 ángulos rectos y 2 obtusos.

Finca registral nº 2940: URBANA: Edificio destinado a central eléctrica sito en Madrid en la manzana formada por las calles de Valderribas, Paseo de Ronda, Cavanilles y Sánchez Barcaiztegui. Este Edificio está compuesto por tres cuerpos, dando una superficie total edificada de 1.523 m². El primero de ellos lo constituye una nave central que mide 44,20 metros de longitud por 17,50 metros de luz y 12 de altura de muros; en la parte anterior de esta nave hay un

cuerpo con 5 celdas y 3 plantas, destinado a la subestación que tiene una altura de 12 metros y una profundidad de 5. Linda: por su frente orientado al norte con la calle de Valderribas; a la izquierda entrando o Este con la calle de Sánchez Barcaiztegui y a la derecha, Poniente, y espalda, o Sur con terrenos de la Compañía Metropolitana Alfonso XIII. El solar de esta finca tiene una superficie total de 4.907,54m².

Instalaciones.- En la nave central se hallan instalados dos motores térmicos Diesel, así como un puente guía para desempeñar el servicio auxiliar de montaje y reparación. Las dos plantas que hay en a parte superior media del edificio, están destinadas, la superior a instalación de las dos series de barras generales de alta tensión y celdas en las que están instalados los seccionadores correspondientes a cada servicio; y la inferior está destinada a la instalación de los automáticos de alta tensión; transformadores de medida, acometidas y transformadores auxiliares. La tercera planta la componen otros dos locales, el anterior dedicado a pequeña vivienda y el posterior en el que están instalados diversos depósitos de agua .

Todo ello sin perjuicio de las descripciones más detalladas que constan en la certificación registral que se acompaña al presente convenio.

Datos registrales: Figuran inscritas en el Registro de la Propiedad, nº 2 de Madrid, a nombre de la cooperativa Residencial El Andén del Retiro, S. Coop. Mad.:

Finca registral nº 2855: tomo 2319, folio 11, inscripción 8ª.

Finca registral nº 2856: tomo 2319, folio 18, inscripción 8ª.

Finca registral nº 4889: tomo 2319, folio 7, inscripción 8ª.

Finca registral nº 2899: tomo 2511, folio 7, inscripción 8ª.

Finca registral nº 2937: tomo 2319, folio 4, inscripción 8ª.

Finca registral nº 2940: tomo 2319, folio 21, inscripción 8ª.

Cargas y servidumbres: Las que constan en la certificación registral que se ha acompañado.

Referencia catastral: Las seis fincas registrales que integran "Granada-Cavanilles" poseen dos referencias catastrales, 2930901VK4723B0001DR y 2829602VK4722H0001TK, comprensivas de la información catastral del ámbito, como acreditan las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se encuentran acompañadas como Anexo III en la Escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa de las fincas designadas.

Ocupación: Dentro de este ámbito urbanístico en suelo urbano, existen los siguientes edificios:

En la manzana norte, delimitada por las calles Cavanilles, Sánchez Barcaiztegui, Valderribas y Avenida de Doctor Esquerdo, se encuentran varios edificios de Metro de Madrid. Los principales son un edificio administrativo y de oficinas de siete plantas, que es la actual Sede Social de Metro de Madrid, S.A. que ocupa una porción de la parcela de uso lucrativo denominada T1, el edificio histórico catalogado con protección BIC denominado "Nave de Motores" cuyo uso actual es el de Museo de Metro de Madrid que ocupa la parcela denominada SI1, y el edificio denominado "Casa de Gatos",

también catalogado por la Comunidad de Madrid y que ocupa la parcela denominada SI2, ambos del arquitecto Antonio Palacios.

Con frente y alineación a la calle Valderribas y adosado a la fachada lateral derecha del edificio denominado "Nave de Motores" existe otro edificio en desuso de dos plantas, de aspecto burdo e independiente de todo el conjunto histórico catalogado, que ocupa parte de la parcela de uso Zona Verde, denominada VB1. Este edificio sustituyó en 1964 al edificio histórico original, y funcionó como subestación eléctrica hasta 1972, con cierre definitivo en 1987. Al no tener ningún valor arquitectónico ni histórico, el propio APE 03.10 "Metro" propone su demolición para crear el eje peatonal que une las calles Cavanilles y Granada. Actualmente no queda ninguna instalación en su interior, ya que ha sido desmantelado previamente.

Otras edificaciones existentes, cuyo uso actual es el de oficinas, son un edificio de una planta conocido como "Antiguos Comedores" que ocupa la parcela de cesión obligatoria denominada EB1, una caseta exenta denominada "Estafeta de Correos", una nave de una altura y una crujía, junto a la valla de Sánchez Barcaiztegui, denominada de "Servicios Generales" ambas ocupan parte de la parcela denominada VB1.

La entidad del edificio conocido como "Antiguos comedores" ubicado en la parcela EB1, motivó una consulta al Ayuntamiento de Madrid sobre el tipo de demolición a realizar en esta parcela de cesión, (demolición completa, parcial o mantenimiento de los edificios existentes).

A este respecto se informó, mediante nota interna del Director General de Gestión y Defensa del Patrimonio de fecha 25/03/2015, realizar una demolición parcial alcanzando a todas las edificaciones secundarias y manteniendo la totalidad de la edificación principal.

Con el fin de que esta edificación tenga una adecuada relación con el entorno, se analizará en el Proyecto de Urbanización su correcta conexión altimétrica con la calle Cavanilles y con la calle Sanchez Barcaiztegui, esta última a través de la zona verde VB1 de nueva creación.

El Edificio administrativo y de oficinas que actualmente está en uso por Metro de Madrid, como su sede social, será desocupado cuando la Cooperativa "RESIDENCIAL EL ANDEN DEL RETIRO, S. COOP. MAD." construya su nueva sede social en el recinto de Canillejas, ubicado en la calle Néctar s/n, de esta capital, conforme tienen acordado ambas partes.

Los edificios catalogados denominados "Nave de Motores" y "Casa de Gatos", así como las futuras parcelas SI1 y SI2 que incluirán estos edificios conforme se define en el planeamiento aprobado (APE 03.10 "Metro"), continuarán siendo propiedad de METRO dado que no fueron objeto de enajenación, al tratarse de dotaciones existentes que no generan aprovechamiento en el ámbito. La configuración física de estas parcelas y su titularidad deberá regularizarse en el proyecto de reparcelación.

En la manzana Sur, entre las calles Cavanilles, Sánchez Barcaiztegui, Granada y Avenida de Doctor Esquerdo, existían una serie de construcciones de una sola planta (naves industriales), propiedad de "Metro", que fueron demolidas en su totalidad antes de la compra de las parcelas por parte de la Cooperativa, por tanto, actualmente la manzana sur se encuentra libre de edificaciones.

Según reciente medición topográfica, existe una leve diferencia entre las superficies indicadas en planeamiento (obtenidas digitalmente sobre plano), y la realidad física del

ámbito. La superficie de la manzana Norte es de 11.351,38 m², y la de la manzana Sur es de 7.226,93 m². El ámbito se completa con una porción de la calle Valderribas existente entre ambas manzanas y que tiene una superficie de 1.283,50 m² (frente a los 1.309,00 m² indicados en el APE 03.10 "Metro"). Por tanto, el ámbito de actuación completo tiene una superficie conforme estudio topográfico de 19.861,81 m², en vez de los 19.831,84 m² que se indican en planeamiento, sin perjuicio de que le corresponde al Proyecto de Reparcelación determinar la superficie real del ámbito.

II.- Con fecha 22 de julio y 31 de julio de 2014 se publicó en el BOE y BOCM respectivamente la subasta convocada por Metro de Madrid, S.A. para la enajenación de las fincas descritas en el expositivo anterior, resultando adjudicataria mediante comunicación de fecha 24 de noviembre de 2014 la entidad "Residencial El Andén del Retiro, S. Coop. Mad.", habiéndose suscrito el contrato privado de compraventa en fecha 17 de Diciembre de 2014, elevado a público el mismo día, ante el Notario de Madrid, Don Francisco Mata Botella, e inscritas en el Registro de la Propiedad nº 2 de Madrid, al folio 11 del tomo 2319 la finca número 2.855, al folio 18 del tomo 2319 la finca número 2.856, al folio 7 del tomo 2.511 la finca número 2.899, al folio 4 del tomo 2319 la finca número 2.937 y al folio 21 del tomo 2319 la finca número 2.940.

III.- Tras la modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, que se ha realizado y que cuenta con aprobación definitiva por parte del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 26 de Junio de 2014, las antiguas Áreas de Planeamiento Remitido de los ámbitos APR 03.01 "Oficinas del Metro" y APR 03.02 "Instalaciones Militares Granada-Valderribas" se incluyen dentro del nuevo Área de Planeamiento Específico APE 03.10 "Metro" distrito Retiro, Madrid.

La Modificación Puntual aprobada mantiene los objetivos y usos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente para los dos ámbitos que han sido objeto de la misma, como son la incorporación de espacios libres interiores de parcela al uso y dominio público, así como la introducción de los usos residenciales y terciarios, si bien incrementando la edificabilidad y las redes locales sobre las previstas.

La nueva ordenación aprobada posibilita la conexión peatonal entre las calles Granada y Cavanilles a través de un eje longitudinal central que articula las zonas verdes interiores de las dos manzanas con los usos residenciales, terciarios y dotacionales, integrando en el conjunto resultante dos de los actuales edificios infraestructurales de "Metro de Madrid", protegidos por el planeamiento. El denominado "Sala de Motores", actualmente destinado a Museo de Metro de Madrid, y el llamado "Casa de Gatos". Se adjuntan como Anexo II Fichas del APE.03.10 Metro.

IV.- Al tratarse de un ámbito de suelo urbano no consolidado incluido en una Unidad de Ejecución que requiere la distribución de beneficios y cargas, corresponde la iniciativa de su desarrollo por el sistema de compensación, a la Cooperativa "RESIDENCIAL EL ANDEN DEL RETIRO, S. COOP. MAD.", como propietario único, ya que se considera que existe propietario único porque a pesar del viario público que atraviesa el ámbito, al Ayuntamiento no le corresponde aprovechamiento lucrativo por permanecer dicho viario en la nueva ordenación con la misma superficie.

Por tanto, la actividad de ejecución se podrá desarrollar según prescriben los artículos 106 y siguientes y 114 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, o, en su caso, mediante la formulación de un Convenio Urbanístico de

Ejecución según se regula en el artículo 106.2 y con el contenido previsto en el 246 de la misma Ley autonómica.

V.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Promotor, en su condición de propietario único del APE 03.10, presentó Iniciativa para la gestión del APE 03.10 y ésta fue estimada en la sesión del pleno del Ayuntamiento de Madrid del día 28 de abril de 2015.

VI.- De conformidad con el artículo 106.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación se formule por propietario único, la propuesta de estatutos y bases que se debería acompañar a dicha iniciativa podrá ser sustituida por una propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en su artículo 246.

Supuesto lo anterior, en el marco de sus respectivas competencias y a efectos de la consecución de los intereses gestionados por cada una de ellas, la Administración Pública interviniente y la Cooperativa "RESIDENCIAL EL ANDEN DEL RETIRO, S. COOP. MAD." puestas de común acuerdo, suscriben el presente convenio, en base a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- BASES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR, PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.

1.1.- Objeto, ámbito y régimen jurídico.

1. El presente Convenio de propietario único se redacta al amparo de los artículos 18.1 y 106.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en sustitución de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, al objeto de definir las condiciones para la gestión y ejecución del ámbito denominado Área de Planeamiento Específico APE 03.10 "Metro" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1997, con el contenido establecido en el artículo 246 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, El Promotor, en su condición de propietario único del APE 03.10 "Metro", asume la Iniciativa para la aplicación del sistema de compensación y el conjunto de las cargas de urbanización, de conformidad con el Proyecto de Urbanización que se incorpora a la Iniciativa de la que esta propuesta de Convenio forma parte.

En el procedimiento administrativo por el que se tramite el presente convenio, tendrá la condición de interesado en el mismo la entidad Metro de Madrid, S.A. al haberse reservado la propiedad de las zonas y edificaciones clasificadas por el planeamiento como Servicios Infraestructurales, que se reflejan en las fichas urbanísticas del APE 03.10 "Metro", transmitiendo a la Cooperativa Residencial El Andén del Retiro, S. Coop. Mad. las fincas incluidas en el ámbito, y que han sido descritas anteriormente, con dicha exclusión.

Por otro lado, la parcela resultante del Proyecto de Reparcelación cumplirá todas las condiciones de ordenación para albergar el edificio existente destinado a sede social de Metro.

2. El ámbito de la presente Modificación Puntual aprobada está conformado por las dos manzanas delimitadas por las calles Cavanilles, Sánchez Barcaiztegui, Granada y avenida del Doctor Esquerdo, que en la actualidad figuran inscritas en el registro a nombre de la Cooperativa "RESIDENCIAL EL ANDEN DEL RETIRO, S. COOP. MAD.", y que se corresponden con los anteriores ámbitos del Área de Planeamiento Remitido, APR 03.01 "Oficinas de Metro" y del APR 03.02 "Instalaciones Militares Granada-Valderribas", que tras Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid pasan a conformar el Nuevo Área de Planeamiento Específico APE 03.10 "Metro", incluyéndose en el ámbito una porción de la calle Valderribas, que se sitúa en el eje de división de ambas porciones de parcela.

La superficie total del ámbito, conforme a los datos que figuran en el APE 03.10, es de 19.831,84 m² (medidos digitalmente sobre plano), sin embargo, conforme medición reciente detallada en el Estudio Topográfico adjunto, la superficie real del ámbito es de 19.861,81 m², sin perjuicio de la que determine el Proyecto de Reparcelación.

3. El suelo comprendido en el ámbito territorial del APE 03.10 "Metro" está clasificado como Suelo Urbano en la categoría de No Consolidado y, en consecuencia, será de aplicación el Régimen Jurídico que para él establece la legislación urbanística vigente.

4. La actuación urbanística del APE 03.10 "Metro" se ejecutará mediante el Sistema de Compensación previsto en el Capítulo IV del título III, Sección Tercera de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y se regirá por lo dispuesto en el presente Convenio, en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid y la estatal que resulte aplicable.

5. El Promotor procederá a redactar cuantos documentos urbanísticos se juzguen necesarios o requiera la Administración actuante para la correcta gestión del ámbito y la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar.

1.2.- Proyecto de reparcelación.

1. La transformación de las fincas afectadas por la actuación urbanística y los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, se articulará a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación y el Convenio Urbanístico para la Ejecución del Planeamiento a suscribir entre El Promotor y el Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el art. 246 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin que sea necesaria la constitución de Junta de Compensación ni la tramitación de Bases y Estatutos, según resulta de los arts. 106.2 y 108.2 c) de la citada Ley.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, el Proyecto de Reparcelación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en las que se sitúe el 10 % del

aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, salvo que proceda sustituirla por su equivalente económico, previa su aceptación por el Ayuntamiento, conforme a lo prevenido en el artículo 96.3 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

3. El proyecto de reparcelación recogerá expresamente el compromiso de adjudicación de las parcelas de servicios infraestructurales reflejadas en la ordenación pormenorizada del ámbito a Metro de Madrid S.A. Asimismo, el viario existente, cuya regulación registral se efectuará en el Proyecto de de Reparcelación, se adjudicará al Ayuntamiento de Madrid.

4. El Promotor redactará el Proyecto de Reparcelación, así como las modificaciones que fueran precisas para lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad, habiendo de cumplir a tales efectos lo dispuesto en los arts. 113.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y 6, 7 y concordantes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

5. La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, con la firmeza en vía administrativa del acuerdo aprobatorio del Proyecto Reparcelación, según resulta del artículo 124 del Reglamento de Gestión Urbanística. No obstante, El Promotor y, en su nombre, el contratista por éste designado, podrán ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

6. La adjudicación de terrenos derivada de la reparcelación estará exenta con carácter permanente del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrá la consideración de transmisión del dominio a los efectos de la exención del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de acuerdo con los artículos 88.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, 130 del Reglamento de Gestión Urbanística y artículo 18.7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.3.-Compromisos de urbanización.

1. El Promotor costeará la urbanización completa de la Unidad de Ejecución, así como las acciones complementarias que se puedan establecer en el APE.03.10 "Metro" de conformidad con el Proyecto de Urbanización incluido en la Iniciativa para la aplicación del Sistema aprobado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 106.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, incluyendo todos los conceptos enumerados en el artículo 97.2 de la Ley citada y artículo 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, y, en general, los gastos de toda índole que originen la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al Proyecto de Urbanización que finalmente resulte aprobado.

2. En ningún caso se podrán exigir a cargo de El Promotor acciones no previstas en el presente Convenio, salvo que éstas fueran aceptadas expresamente y por escrito por el órgano competente para ello.

3. La ejecución de las obras de urbanización se efectuará por contratista idóneo que El Promotor designe.

4. En cualquier caso, el contrato de ejecución de obras garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística. Los mismos criterios regirán la ejecución de las obras de edificación, en su caso.

5. La finca o fincas resultantes del proceso de equidistribución serán inscritas y quedarán afectas al cumplimiento del deber de urbanizar conforme a las reglas establecidas en los artículos 19 y 20 del Reglamento Hipotecario Urbanístico.

1.4.- Programación temporal de la urbanización y la edificación.

1. Como se ha indicado en puntos anteriores, el ámbito definido por el APE 03.10 "Metro", se conforma por dos manzanas completas y una porción de viario público de la calle Valderribas en el eje de división de ambas manzanas. Del citado ámbito de actuación, hay que sustraer todo el suelo edificado correspondiente a las fincas residenciales privadas existentes dentro de estas manzanas.

Se trata por tanto de una nueva Área Homogénea en suelo urbano en la categoría de no consolidado, que está rodeada en todo su perímetro por suelo urbano consolidado con todos los servicios en funcionamiento.

2. La ordenación interior propuesta en el APE 03.10 "Metro" para las dos manzanas, y que se plasmará en el correspondiente proyecto de reparcelación, dispondrá cuatro nuevas parcelas de usos lucrativos y dos parcelas de uso servicios infraestructurales (donde se encuentran dos edificios protegidos que se mantienen), todas ellas con acceso y servicios desde las calles existentes en la urbanización consolidada de la zona. Dispondrá asimismo de dos parcelas de equipamiento básico, dos parcelas de zona verde básica y una parcela de viario.

3. Todas las parcelas de usos lucrativos donde se construirán los futuros edificios residenciales y de oficinas, tendrán acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y demás servicios desde los viales existentes ya ejecutados y en uso, que son las calles Cavanilles, Valderribas y Granada.

En las parcelas de usos Servicios Infraestructurales se encuentran unos edificios catalogados en uso, que tienen resueltos todos sus servicios y accesos desde las citadas calles existentes.

Respecto a las parcelas de equipamiento básico, una de ellas tendrá también acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y demás servicios desde las calles Cavanilles y Sánchez Barcaiztegui. La otra parcela de equipamiento básico, es la única parcela que tendrá todos sus servicios y accesos a través de la nueva urbanización.

4. Todas las vías con las que lindan las parcelas tienen pavimentada la calzada y ejecutadas sus aceras. No se crean nuevas vías en el proyecto de urbanización limitándose únicamente a crear zonas verdes ajardinadas por las que discurre un eje o paseo peatonal.

5. Dada la condición de propietario único, y atendiendo a las circunstancias descritas, se podrá solicitar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación, cuyo régimen y regularización se regirá por lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión y en el artículo 19.3 de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

6. Los plazos previstos son los siguientes:

a) La presentación del proyecto de reparcelación será en el plazo máximo de tres meses desde la ratificación del Convenio Urbanístico de Gestión por el pleno del Ayuntamiento de Madrid.

b) El inicio de las obras de urbanización será con la firma del Acta de Replanteo, que se suscribirá en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

c) El plazo previsto para la finalización de las obras de urbanización será el que se determine en el Proyecto de Urbanización que se apruebe.

De conformidad con el Proyecto de urbanización presentado, las obras de urbanización se desarrollarán en una única fase, con arreglo a la siguiente secuencia temporal que se detalla en el proyecto de urbanización:

1.-	Demoliciones*	3 meses
2.-	Movimiento de tierras	4 meses
3.-	Instalaciones	8 meses
4.-	Pavimentos y obra civil	7 meses
5.-	Mobiliario urbano	2 meses
6.-	Ajardinamiento	2 meses

*Las principales demoliciones a realizar son las siguientes:

- Subestación eléctrica en desuso, pavimentaciones existentes y cerramientos de muro perimetral que actualmente ocupan parte de la parcela VB1.
- Edificios secundarios y parte de muro de cerramiento perimetral que ocupan parte de la parcela EB1.
- Muros de cerramiento perimetral de la Manzana Sur.

7. El plazo para la finalización de las obras de edificación será la que se fije en la Licencia de Obras.

8. Para conceder la autorización de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación, y según queda establecido en el artículo 19 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Cooperativa asumirá expresa y formalmente los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el

efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes, y además que haya adquirido firmeza en vía administrativa el Proyecto de Reparcelación.

El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

Asimismo se prestará garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas, en cualquiera de las formas previstas en el Reglamento sobre Constitución, Devolución y Ejecución de Garantías en el Ayuntamiento de Madrid, Gerencia Municipal de Urbanismo y Organismos Autónomos Municipales. La devolución de esta garantía se producirá una vez firmado el Acta de Recepción correspondiente.

SEGUNDA.-GARANTÍAS OFRECIDAS PARA ASEGURAR LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

El Promotor constituirá una garantía mínima del 10% del importe total previsto para las obras de urbanización, con carácter previo a su comienzo, conforme a lo exigido en el artículo 108.1 b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La devolución de esta garantía se producirá transcurridos dos años desde la recepción total de las obras de urbanización.

TERCERA.- CIRCUNSTANCIAS DE LAS DOTACIONES EXISTENTES, CUANTIFICACIÓN DE TODOS LOS DEBERES LEGALES DE CESIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA FORMA EN QUE ÉSTOS SERÁN CUMPLIDOS.

3.1.- Circunstancias de las dotaciones existentes en el ámbito.

En el ámbito existen dos parcelas de Servicios Infraestructurales, que son dotaciones existentes en el ámbito que no generan aprovechamiento. El mantenimiento de sus usos actuales de Museo del Metro de Madrid abierto al público, se considera condición estructurante a nivel de plan general. Las dotaciones existentes en el ámbito, que no generan aprovechamiento, se completan con una porción de viario público.

La regulación de la titularidad y la configuración geométrica de las dotaciones existentes en el ámbito se producirá en el Proyecto de Reparcelación.

DOTACIONES EXISTENTES QUE NO GENERAN APROVECHAMIENTO			
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (M²) s/planeamiento (*)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M²)
SI 1	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	2.529,11	LA EXISTENTE +10%
SI 2		181,46	LA EXISTENTE +10%
-	VIARIO PÚBLICO	1.309,00	-
TOTAL		4.019,54	

(*) Se indican las superficies incluidas en el APE 03.10, conforme medición digital sobre plano.

3.2.- Cuantificación de los deberes legales correspondientes a la actuación.

3.2.1.- Correspondientes a cesión de aprovechamiento lucrativo privado.

El ámbito del nuevo Área de Planeamiento Específico 03.10 "Metro", conocido como recinto "Granada-Cavanilles", conforma una nueva Área Homogénea en suelo urbano en la categoría de no consolidado. Por tanto, en el proceso de ejecución del citado ámbito, conforme a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, es necesario ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie para materializar el 10% del aprovechamiento del suelo lucrativo.

En la memoria de ordenación del APE 03.10 "Metro", se establece detalladamente la cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo privado, indicando textualmente lo siguiente:

<i>Edificabilidad privada residencial libre (R1 + R2 + R3)</i>	
<i>Edificabilidad residencial:</i>	<i>17.987,00 m²</i>
<i>Porcentaje legal:</i>	<i>10%</i>
<i>Participación municipal 10% s/ 17.987,00</i>	<i>1.798,00 m²</i>

<i>Edificabilidad privada Terciario (T1)</i>	
<i>Edificabilidad Terciario (Oficinas):</i>	<i>13.036,00 m²</i>
<i>Porcentaje legal:</i>	<i>10%</i>
<i>Participación municipal 10% s/ 13.036,00</i>	<i>1.303,60 m²</i>

La cesión podrá materializarse en el mismo ámbito de actuación, en otro ámbito de actuación, sector y/o unidad de ejecución, o, en su caso, mediante la sustitución de los terrenos por su equivalente económico.

3.2.2.- Correspondientes a cesión para redes locales

Son motivo de cesión obligatoria además, las siguientes parcelas para redes locales con las superficies que resulten en el proyecto de reparcelación:

- Parcela Equipamiento (EB1)
- Parcela Zona Verde (VB1)
- Parcela Equipamiento (EB2)
- Parcela Zona Verde (VB2)
- Viario Público (Dotación Existente)

3.3.- Determinación de la forma y términos en los que se cumplirán los deberes legales.

3.3.1.- Deber de cesión para redes locales.

En el APE 03.10 "Metro", se ha definido detalladamente la superficie de cesión para las redes locales. Las nuevas redes públicas locales estarán formadas por dos parcelas de Zonas Verdes Públicas (Verde Básico) y dos parcelas de Equipamientos Básicos, cuyo

uso cualificado es el de Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de equipamiento perteneciente a la Red Local pública.

NUEVAS REDES PÚBLICAS LOCALES			
PARCELA	USO	SUPERFICIE PARCELA (M²) s/planeamiento (*)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M²)
EB 1	EQUIPAMIENTO BÁSICO	819,04	1.310,00
EB 2		1.473,40	1.800,00
VB1	ZONA VERDE BÁSICA	5.937,86	-
VB2		2.415,37	-
TOTAL		10.645,67	3.110,00

(*) Se indican las superficies incluidas en el APE 03.10, conforme medición digital sobre plano.

Estas parcelas de Equipamientos Básicos y Zonas Verdes, son de cesión obligatoria, urbanizada y gratuita al Ayuntamiento de Madrid.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación determinará la cesión de derecho de las anteriores parcelas para redes públicas locales al Ayuntamiento de Madrid en pleno dominio y libres de cargas.

No obstante lo anterior, el planeamiento aprobado ha dispuesto en el artículo 14.6.12 (Normas Urbanísticas. Condiciones Edificación) la creación de una servidumbre de vistas de la parcela EB-2 a favor de la parcela R-2.

3.3.2.- Deber de cesión del 10 % del aprovechamiento.

El APE 03.10 "Metro" establece cuatro parcelas de usos lucrativos, de las cuales tres son de uso cualificado residencial libre, y una es de uso cualificado terciario de oficinas.

PARCELAS DE USO CUALIFICADO RESIDENCIAL LIBRE			
PARCELA	USO CUALIFICADO	SUPERFICIE PARCELA (M²) (*)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M²)
R1	RESIDENCIAL LIBRE	1.323,10	5.834,00
R2		1.486,10	9.607,00
R3		517,80	2.546,00
TOTAL		3.327,00	17.987,00

PARCELAS DE USO CUALIFICADO Terciario DE OFICINAS			
PARCELA	USO CUALIFICADO	SUPERFICIE PARCELA (M²) (*)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M²)
T1	TERCIARIO DE OFICINAS	1.839,63	13.036,00
TOTAL		1.839,63	13.036,00

(*) Se indican las superficies incluidas en el APE 03.10, conforme medición digital sobre plano.

El APE 03.10 "Metro" incorpora normas y ordenanzas particulares para el ámbito, por lo que tiene un contenido sustantivo y documental a nivel de Plan Especial. En las Normas Urbanísticas y condiciones de la edificación, el APE 03.10 "Metro" establece todos los parámetros urbanísticos entre los que se incluye, en cuanto a las condiciones de parcela, que todas las parcelas resultantes se consideran parcelas mínimas insegregables.

Sobre la cesión del 10% de la edificabilidad de las parcelas, en este caso insegregables, de usos lucrativos la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 96 indica textualmente, lo siguiente:

"2. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

3. Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo."

Conforme a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y a lo indicado en el APE 03.10, sería necesario ceder al Ayuntamiento una parcela de uso residencial con una edificabilidad de 1.798,00 m² y una parcela de uso terciario con una edificabilidad de 1.303,60 m².

La materialización de dicha edificabilidad en terrenos, no resulta posible en el presente caso dado que no existe ninguna parcela independiente que pueda albergar las superficies de cesión puesto que, como se citó anteriormente, queda establecido en las ordenanzas de la edificación de todas y cada una de las parcelas que conforman el A.P.E 03.10 que:

Las parcelas son las definidas en el plano de "Condiciones de la edificación CE.1". Se depurarán física y jurídicamente en el proceso reparcelatorio al que se deberá someter el ámbito del APE 03.10 y las parcelas resultantes se consideran parcela mínima insegregable.

En consecuencia, no siendo posible la materialización de la edificabilidad correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico municipal en parcela independiente, que obligaría a una adjudicación en proindiviso, con las dificultades que conlleva el desarrollo y ejecución de los derechos y deberes de planeamiento en este régimen jurídico de proindiviso, dicha cesión al Ayuntamiento de Madrid del 10% del aprovechamiento será sustituida por el pago en metálico de su equivalente económico de acuerdo con el Informe de valoración efectuado por la Subdirección General de Patrimonio del suelo que se incorpora como Anexo al Convenio a tenor del artículo 246.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y que asciende a **2.536.167,00€** en uso residencial vivienda colectiva libre, y **1.424.834,80€** en Uso Terciario Oficinas, lo que hace un **total de 3.961.001,8€**.

El pago de la indicada cantidad sustitutoria deberá realizarse de forma efectiva con carácter previo e inexcusable a la expedición de la certificación administrativa del acuerdo municipal de aprobación del Proyecto de Reparcelación, la cual será título

habilitante para su inscripción en el Registro de la Propiedad, toda vez que en dicho Proyecto se contiene el aprovechamiento de cesión obligatoria cuyo equivalente económico debe abonar Residencial El Andén del Retiro, S. Coop. Mad.”

El pago de la citada monetización se efectuará mediante cheque nominativo a favor del Ayuntamiento de Madrid, ya sea bancario o de cuenta corriente debidamente conformado por la entidad de crédito, quedando condicionado su efecto liberatorio a cuando sea hecho efectivo. En su caso, se estará a lo regulado por la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección.

De conformidad con el artículo 114.5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la valoración del 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria que se incorpora como Anexo al presente Convenio, tendrá un plazo de validez de un año, contado desde su aprobación.

CUARTA.- RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN UNA VEZ EJECUTADA.

1. Una vez que El Promotor reciba de la empresa constructora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el Planeamiento y Proyecto de Urbanización aplicable, se cederán al Ayuntamiento y serán recibidas por éste, en un plazo no superior a tres meses, siempre y cuando se hayan ejecutado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado y se encuentren en buen estado.
2. La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.
3. De la recepción de las obras se levantará acta, firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde u órgano en que se encuentre desconcentrada y/o delegada la competencia, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución, y el Alcalde o Concejal u órgano en que se encuentre desconcentrada y/o delegada la competencia. La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra se adjuntará al acta, y en la misma se hará constar su cumplimiento.
4. Si en el momento de la recepción las obras se encontraran en buen estado y hubieran sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto, comenzando desde la fecha de ésta el plazo de garantía de dos años.
5. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el acta, señalando los defectos observados y detallando las instrucciones precisas para remediarlos.
6. La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por la Cooperativa “Residencial El Andén del Retiro, S. Coop. Mad.”, por ser la responsable de la ejecución.

7. Levantada el acta, se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de ella a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.

8. Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases independientes capaces de prestar el uso o servicio públicos correspondientes y constituyan unidades funcionales a tales efectos.

9. En el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

10. La conservación de la urbanización con arreglo a lo dispuesto en el artículo 136.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Ayuntamiento. En tanto la urbanización no sea recibida por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora.

QUINTA.- PREVISIONES Y COMPROMISOS SOBRE LA EDIFICACIÓN.

1. No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas si no a partir del momento en que El Promotor o, en cualquier otro caso, el respectivo interesado, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 39.1 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y 19.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios podrán solicitar licencia para la edificación de sus terrenos antes de que éstos adquieran la condición de solar, siempre y cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación la parcela de que se trate, contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar. A tales efectos, y con carácter general, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente, esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los servicios urbanos definidos en 1.4.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 97.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se garantice o preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte pendiente, de conformidad con el Reglamento sobre Constitución, Devolución y Ejecución de Garantías en el Ayuntamiento de Madrid, Gerencia Municipal de Urbanismo y Organismos Autónomos Municipales.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

Así mismo, comportará la pérdida de la fianza que, en su caso, se hubiese constituido según lo referido en el apartado 2. d) precedente.

5. La devolución de la garantía o fianza prestada para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación se producirá una vez concluidas y recepcionadas las obras de urbanización.

SEXTA.- PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN FINAL DE LA ACTUACIÓN.

La presente actuación urbanística se entenderá definitivamente liquidada una vez estén totalmente terminadas y recepcionadas, por los servicios municipales competentes, las obras de urbanización, se verifique la devolución de los avales correspondientes y previamente los terrenos de cesión se encuentren libres de obstáculos físicos y hayan sido cumplidas el resto de obligaciones establecidas en el presente Convenio.

SÉPTIMA.- PERFECCIÓN DEL CONVENIO

El presente convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, una vez cumplidos los trámites establecidos en el artículo 247 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y vinculará a las partes intervinientes una vez ratificado.

OCTAVA.- ENAJENACIÓN DE LOS TERRENOS

1.- Según lo previsto en el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, y en el artículo 10.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la enajenación total o parcial de los terrenos comprendidos en el APE 03.10 "Metro" no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el presente convenio urbanístico, debiendo hacerse constar la expresa subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones resultantes del presente convenio en la escritura notarial.

2.- En su caso, deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular con la presentación de la copia autorizada de la escritura de transmisión del dominio en el registro municipal.

3.- Una vez ratificado el presente Convenio por el pleno del ayuntamiento de Madrid, se hará anotación de éste en el Registro de Convenios de este Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

NOVENA.- CARÁCTER DEL CONVENIO

1.- De conformidad con los artículos 243.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y 47 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, tendrán el carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio urbanístico.

2.- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 10.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se deberá proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad, mediante nota al margen de conformidad con el artículo 51 y 53 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y con los artículos 73 y 74 del RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

3.- Las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente convenio, quedarán sujetas al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, conforme con las previsiones del artículo 243.4 de la citada Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

DÉCIMA.- DURACIÓN DEL CONVENIO

El presente convenio tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones recíprocamente pactadas por las partes, asumidas en los términos fijados en el mismo, salvo que alguna incumpliera lo pactado, pudiendo la otra optar por su resolución previo requerimiento expreso en tal sentido o exigir su cumplimiento.

UNDÉCIMA.- EXTINCIÓN DEL CONVENIO

1.- El presente Convenio se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución.

2.- Son causas de resolución:

a) Mutuo acuerdo entre las partes.

b) El incumplimiento de las obligaciones dimanantes del Convenio.

En el caso de incumplimiento de lo estipulado en el presente Convenio, la declaración de tal incumplimiento se efectuará previo requerimiento, que deberá ser

atendido en el plazo máximo de un mes debiendo la parte incumplidora exponer las causas del mismo, así como precisar las medidas correctoras a adoptar. Transcurrido dicho plazo sin que el requerimiento fuese atendido, o si la contestación dada no garantizara el cumplimiento de los compromisos derivados del presente Convenio se procederá, previa emisión por parte de los Servicios Municipales de los informes que resultasen pertinentes, a la declaración de su incumplimiento y se propondrá la adopción de las medidas legales que fueran necesarias para asegurar la correcta ejecución y, en su caso, el resarcimiento de daños y perjuicios que a la parte incumplidora puedan exigirse.

Y, para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

. 1111

✓

Por el Ayuntamiento de Madrid

Por Residencial El Andén del Retiro, S. Coop. Mad.

ANEXOS:

ANEXO I.- CERTIFICACIONES REGISTRALES

ANEXO II.- FICHA CONDICIONES URBANÍSTICAS PGOUM/97

ANEXO III.- INFORME DE VALORACIÓN



ANEXO II

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

132

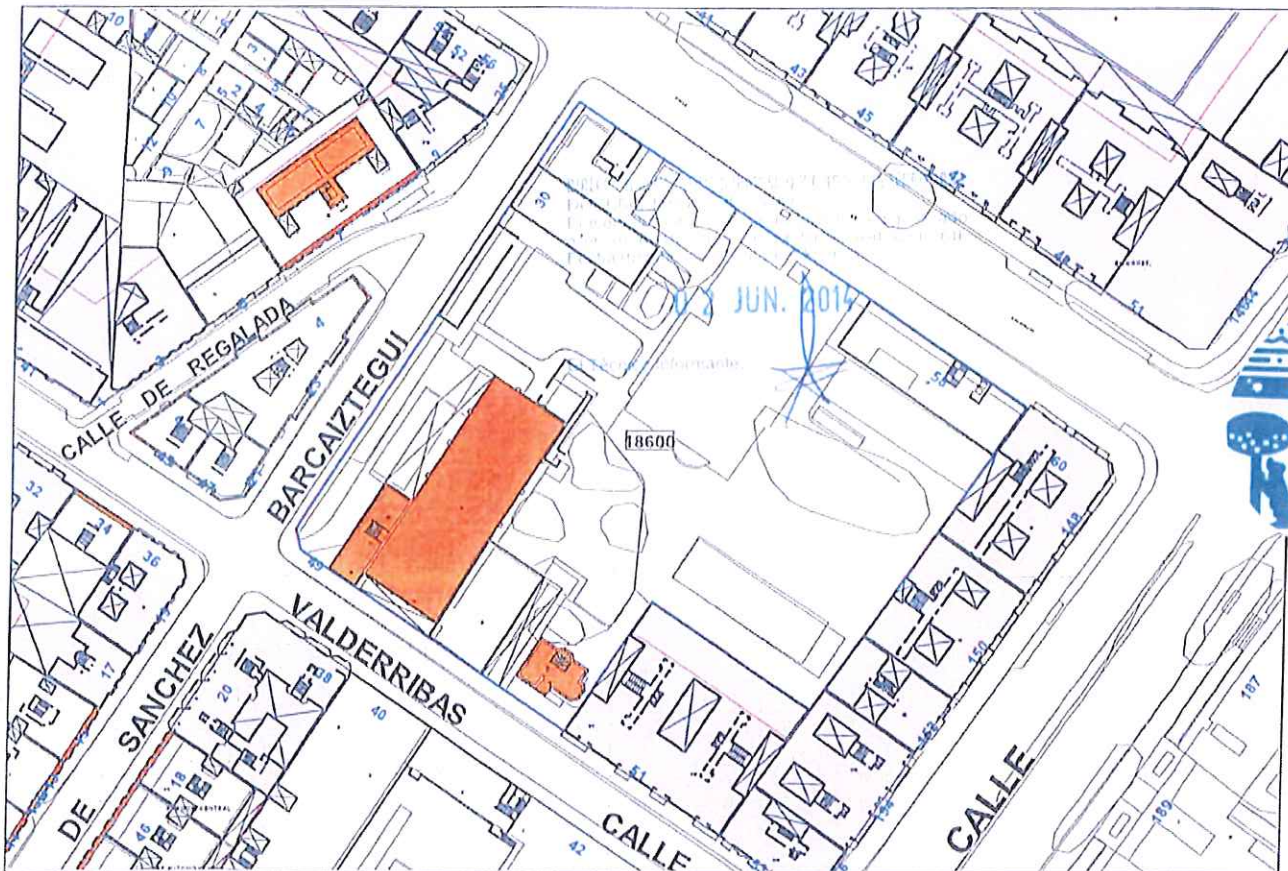
Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18. de las normas Urbanísticas.

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

11 / 059

Nombre:
Dirección Principal: CALLE CAVANILLES 58

Nº de Catálogo: 18600
Nº de Manzana: 0301028



Escala 1: 1500

Hoja Plan General: 74/5 (559/5-5/5)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 98C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Singular

Protecciones en otros Catálogos:

Establecimientos comerciales: -

Elementos singulares: -

Parques y Jardines: -

Nivel 3

Conjunto Homogeno: -

Protecciones Normativas: Entorno del C.H. de la Villa de Madrid

de Rango Superior: -

Protección Arqueológica: -



Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, el día

15 DIC 2011

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las parcelaciones u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: (*)
Nivel: -

Superficie Estimada de la Parcela:

Area de reparto: APE.03.10-ME1119

Aprovechamiento Tipo: -

Uso y Tipología Característica: -

Constante de Asunción de Cargas: -

Aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 12 0 NOV 2012
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Federico Andrés López de la Riva Carrasco

Por suplencia, el Director General de Relaciones Institucionales
Decreto de la Concejal de Coordinación Institucional de 14 de septiembre de 2011

Javier Calvo

Javier Calvo García

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: -

Coefficiente C: -

Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable:	-	-

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4 de las N.N.U.U.

Observaciones

Parcela regulada por Área de Ordenación específica. Consultar plano de Ordenación y ficha de Área de Intervención correspondiente

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

133

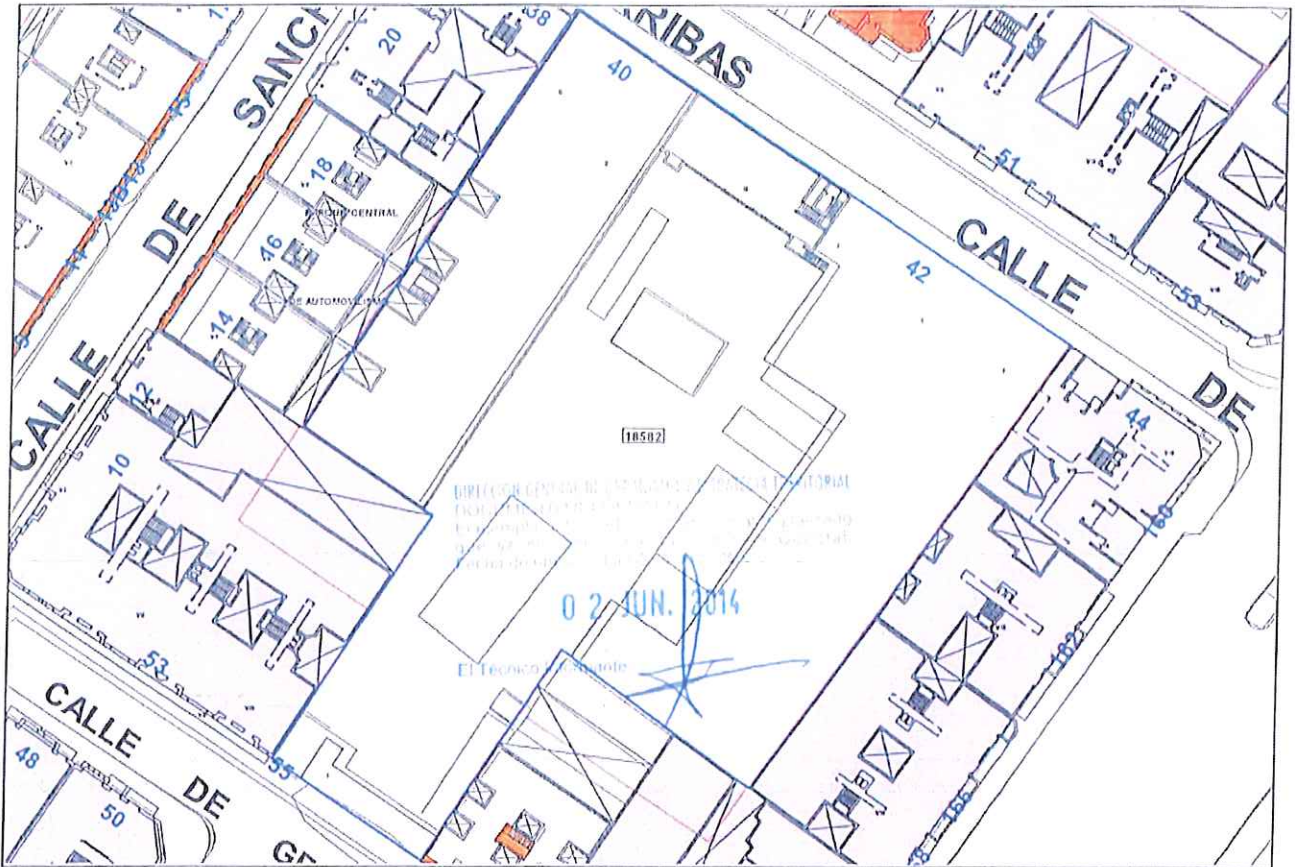
Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18. de las normas Urbanísticas.

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

11 / 059

Nombre:
 Dirección Principal: CALLE VALDERRIBAS 40

Nº de Catálogo: 18582
 Nº de Manzana: 0301027



Escala 1: 1000

Hoja Plan General: 74/A (559/5-5/A)

Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 98C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Remitida

Protecciones en otros Catálogos:

Establecimientos comerciales
 Elementos singulares:
 Parques y Jardines:

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de Madrid, el día 1-5 DIC 2011
 EL DIRECTOR DE LA OFICINA DEL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MADRID

Conjunto Homogeneo: -

Protecciones Normativas: Entorno del C.H. de la Villa de Madrid
 de Rango Superior: -
 Protección Arqueológica: -



CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Los datos que se facilitan a continuación han sido generados por procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de la parcela de los datos analizados.
 Decreto de la Corporación de Ordenación Institucional de 14 de Septiembre de 2011

NORMATIVA

Normativa: (*)
 Nivel: -

Javier Calvo Garcia

Superficie Estimada de la Parcela: 7.158,82 m²
 Area de reparto: APE.03.10-METRO
 Aprovechamiento Tipo:
 Uso y Tipología Característica:
 Constante de Asunción de Cargas:



CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Z: -
 Coeficiente C: -
 Ocupación Máxima: -

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable:	-	-
Aprovechamiento Patrimonizable:	-	-

Aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 20 NOV 2012
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
 Federico Andrés López de la Riva Carrasco

Observaciones

Parcela regulada por Area de Ordenación específica. Consultar plano de Ordenación y ficha de Area de Intervención correspondiente.



ANEXO III

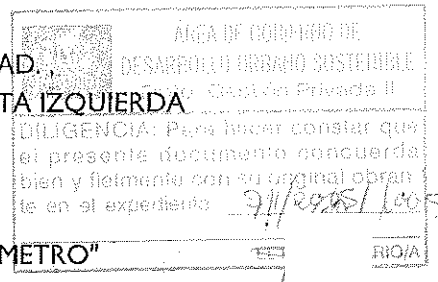


19/06/2015 42XA0000 DV DEPARTAMENTO DE VALORACIONES

Expediente: 711/2015/11022
Tipo: Certif. Exhortos/Inform.
Información a Particulares

Referencia: DPV/jsy

Titular: RESIDENCIAL EL ANDEN DEL RETIRO S. COOP. MAD.
PASEO ERMITA DEL SANTO 48 PLANTA 2 PUERTA IZQUIERDA
28011 MADRID
Asunto: 20150503162
VALORACIÓN DEL 10% DE CESION
Situación: AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO APE 03.10 "METRO"



CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO EN EL APE.03.10; OBJETO DE UNA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.

Se informa a continuación sobre la Valoración solicitada por la Jefatura del Departamento de gestión Zona II, en relación a la monetización del 10% de aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria del ámbito APE.03.10 "Metro" procedente de la Modificación Puntual de Plan General (MPG) formulada por la sociedad RESIDENCIAL EL ANDEN DEL RETIRO S. COOP. MAD.

- De la documentación de la MPG se desprenden las siguientes edificabilidades:
- USO RESIDENCIAL: 17.897m2 de edificabilidad. (1.789,70 m2c de cesión del 10%)
- USO TERCARIO OFICINAS: 13.036 m2 de edificabilidad. (1.303,60 m2c de cesión del 10%)

A efectos de aplicación del art. 16 apartado 2 del texto refundido de la ley del suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, se va a calcular el valor de repercusión del suelo para los usos actuales y propuestos en los inmuebles integrantes de la Modificación Puntual, para lo cual se procede conforme a la legislación vigente en materia de valoraciones urbanísticas:

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:

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

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** en euros por metro cuadrado edificable, o para el caso de parcelas no edificadas, de un inmueble con las características predominantes en la zona.

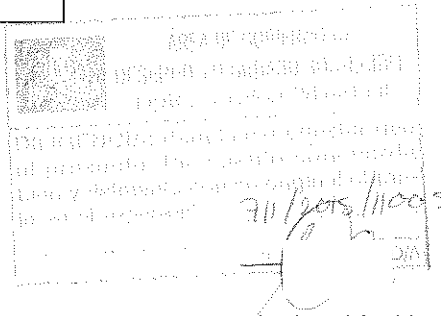
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

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.**



ÁREA DE GOBIERNO DE
 Dirección General de Gestión Urbanística
 Subdirección General del Patrimonio Municipal de Suelo
 Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo
 Departamento de Valoraciones

DELEGACIÓN: Para insertar en el presente documento convalidado y firmante con el original obrante en el expediente. *7/11/2019/2005*

EL RQ

AMBITO APE.03.10

Se trata de un ámbito de 19.831,84 m2 de suelo; ubicado entre las calles Cavanilles, Doctor Esquerdo, granada y Sánchez Barcaiztegui; dentro del barrio Pacífico del distrito de Retiro; en el límite fronterizo con el barrio de Adelfas.

El barrio Pacífico es un barrio bastante homogéneo de manzanas regulares edificadas uniformemente en tipología de manzana cerrada.

El ámbito APE.03.10, goza de centralidad, buena localización, buena accesibilidad y comunicación; estando muy próximo a la estación de Atocha.



VALOR ESTIMADO DE REPERCUSION DE SUELO REFERIDO AL USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA

V_v

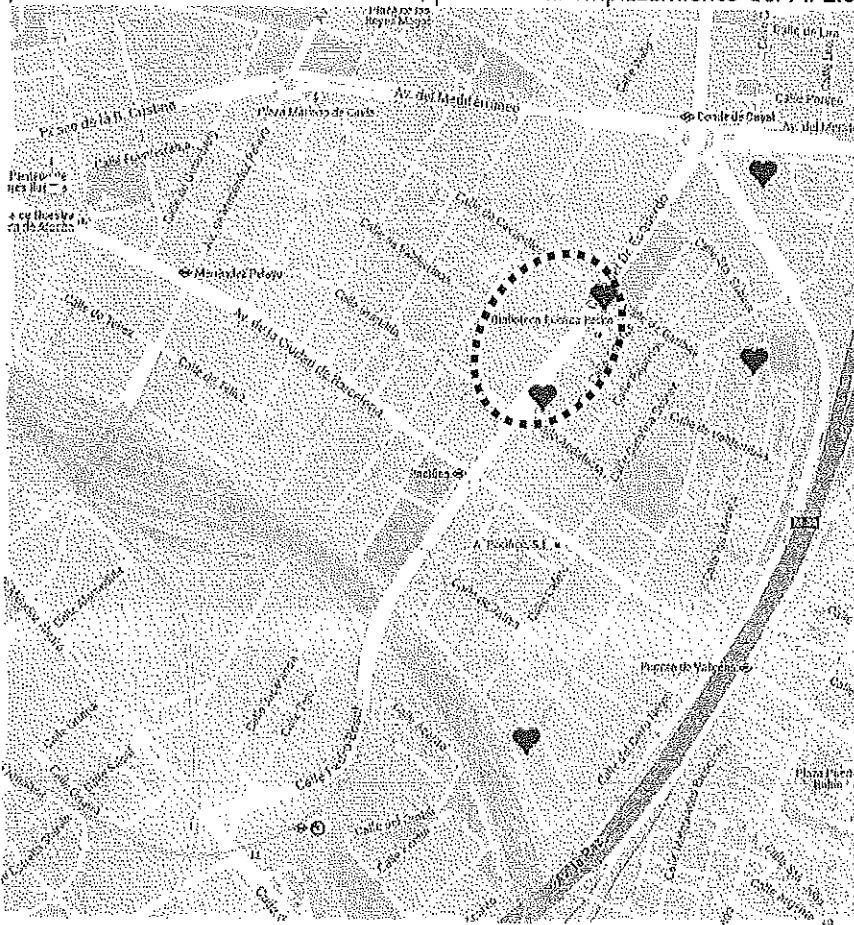
• $VRS = \frac{V_v}{K} \cdot V_c$

- V_v = Valor en venta: **3.101 €/m²** para uso residencial libre, en barrio Recoletos, distrito Salamanca.

El valor en venta del inmueble en la hipótesis de edificio terminado se obtiene mediante contraste de diversas fuentes publicadas, referidas a valores en venta de inmuebles similares al objeto de valoración, fundamentalmente el portal inmobiliario "Idealista".

En este caso se trata de un entorno de características homogéneas, en el interior del barrio Pacífico; limítrofe con el barrio de Adelfas; de características y tipologías semejantes.

No existe una oferta representativa de viviendas de obra nueva; se han localizado cinco promociones en el barrio de Adelfas; próximas al emplazamiento del APE.03.10:



COPIA AUTÉNTICA DE
 EL ORIGINAL QUE SE ENCUENTRA EN
 EL ARCHIVO DEL SERVICIO DE VALORACIONES DEL SUELO

PRESENCIA: Para poder constatar que el presente documento es una copia fiel y fielmente con el original que se encuentra en el expediente: *Julio García*

Julio García

4

2017

No es un muestreo significativo y representativo del mercado; no obstante el precio de las distintas promociones orienta de las tendencias del mismo en la zona.

Se ha calculado el valor unitario medio de las cinco promociones en el entorno de la siguiente manera:

Para cada promoción, se ha estimado un valor medio, considerando que cada promoción responde a unas necesidades y objetivos concretos. Para ello, de cada oferta de la misma promoción se ha deducido el valor de las plazas de garaje cuando se anunciaban incluidas en el precio ofertado; y una vez deducido este importe; se ha calculado la media aritmética de los precios unitarios de las viviendas.

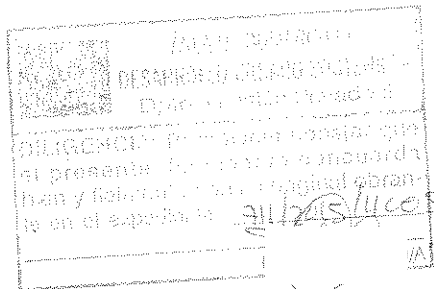
Se han desestimado tanto áticos como estudios de un dormitorio de escasa superficie por ser u tipo de producto específico y con valores diferentes al general.

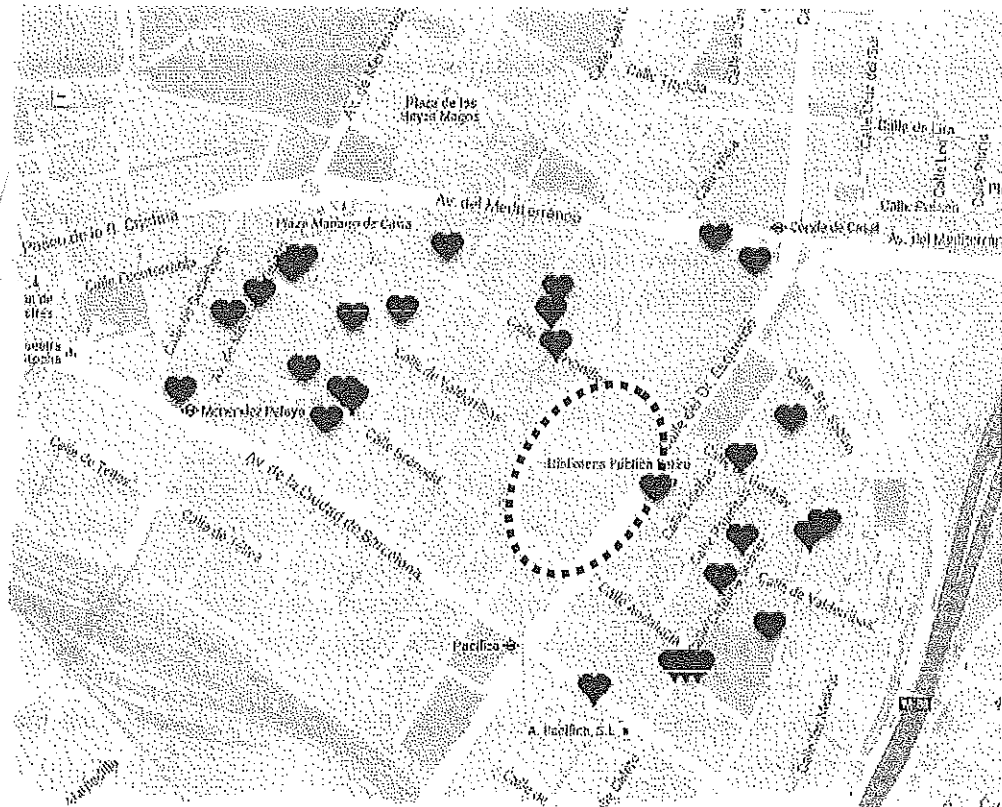
El valor de cada plaza de garaje se ha estimado, haciendo un estudio de las plazas de garaje en venta más cercanas al entorno del APE.03.10, en el barrio Pacifico; resultando un valor promedio de 25.600€ por plaza, una vez seleccionadas exclusivamente aquellas muestras que dentro del entorno, se encuentran en el tramo medio del intervalo de valores ofertados; por considerar que son estos los que no responden a situaciones normales del mercado.

El valor medio estimado total de las promociones de obra nueva, de este modo asciende a **2.985,00 €/m2c.**

Dado que el muestreo es insuficiente; se ha optado por estudiar a su vez el mercado de segunda mano; a veces más representativo en zonas tan consolidadas.

Para ello, se han escogido inmuebles de semejantes atributos; Ubicadas en un entorno próximo al ámbito a valorar incluido en los barrios Pacifico y Adelfas; en buen estado de conservación, con ascensor y plaza de garaje; estimando que son dotaciones obligatorias que toda obra de nueva planta ha de cumplir con la vigente normativa; y que suponen un valor añadido en estas áreas céntricas de Madrid.





Para el cálculo del valor en venta de segunda mano, se ha procedido con la misma metodología anterior: una vez deducido el importe de las plazas de garaje incluidas en la oferta; se calcula el valor unitario de cada vivienda ofertada. Del cómputo total de testigos, se han estimado únicamente aquellos cuyos valores se encuentra en el tramo medio del intervalo de precios ofertados; evitando estimar aquellos inmuebles cuyos precios responden a situaciones anormales del mercado.

El valor promedio estimado en venta de inmuebles de segunda mano, de esta forma asciende a **3.216,00 €/m²c.**; algo elevado.

Conciliando los valores obtenidos en ambos escenarios (obra nueva y segunda mano); el valor promedio estimado es de **3.101,00 €/m²c.**

- V_c = Valor de la construcción.

Se valora conforme a la normativa del catastro, aplicando al Módulo Básico de Construcción correspondiente (MBC), un coeficiente adecuado según la tipología predominante en el entorno; para lo cual se toma como referencia el Catálogo de Tipologías Constructivas de la Gerencia Territorial de Madrid.

La calidad constructiva de las edificaciones en el entorno es uniforme, pudiéndose catalogar como calidades medias-altas, asemejables a la categoría 3 del catastro:



Edificios tipo en calle de Valderibas.

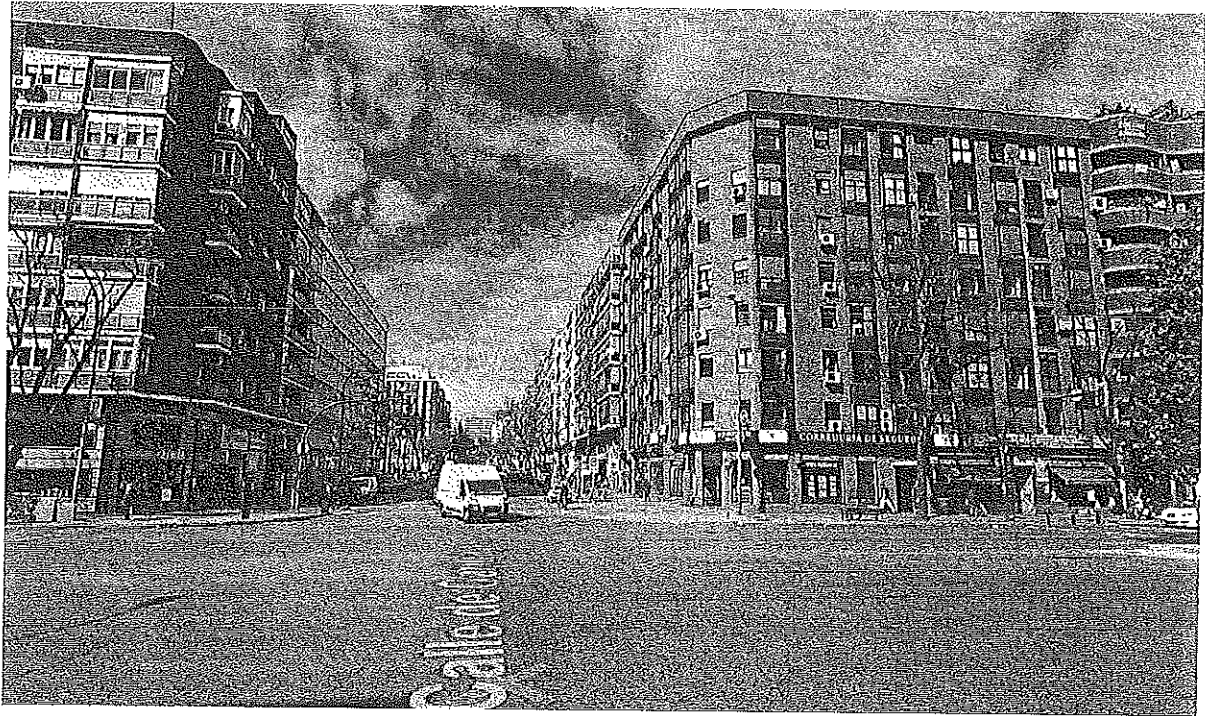


Edificios tipo en calle de Cavanilles

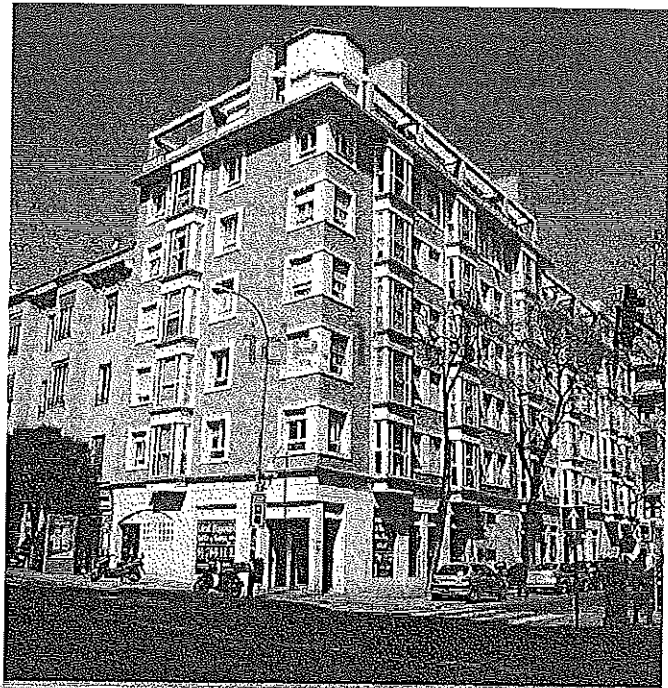
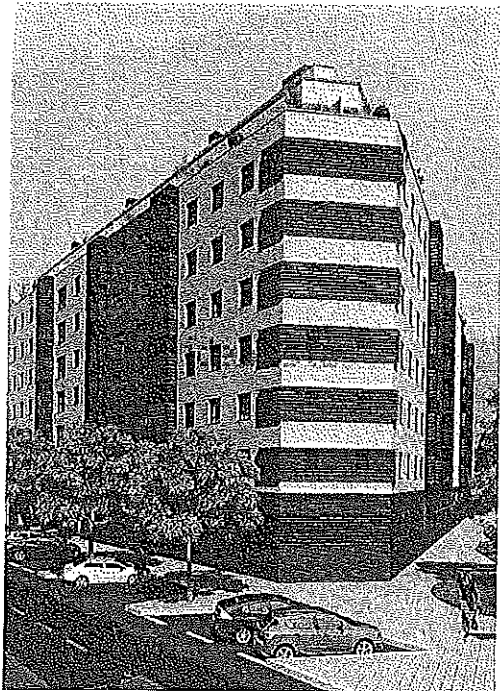
ÁREA DE GOBIERNO DE
 DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
 Dpto. Gestión Inmueble II

ATENCIÓN: En todo caso, considerar que el presente documento concuerda bien y fielmente con su original obrante en el expediente.

24/2009/10008
 ELS



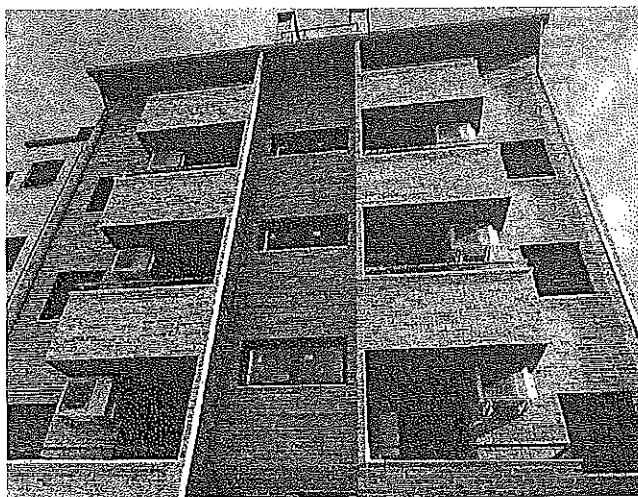
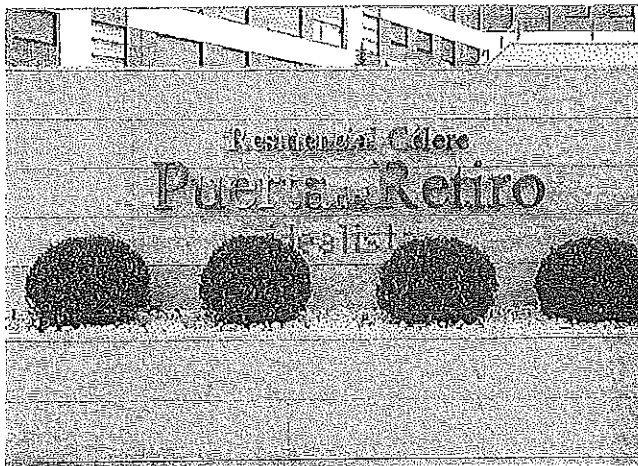
Edificios tipo en calle Doctor Esquerdo.




ÁREA DE GOBIERNO DE
 DESARROLLO URBANO CONSISTENCIAL
 Dpto. Gestión Privada II

DILIGENCIA: Para hacer constar que
 el presente documento concuerda
 bien y fielmente con su original obran-
 te en el expediente. 7/11/2019/11005

EL



Promociones de obra nueva.

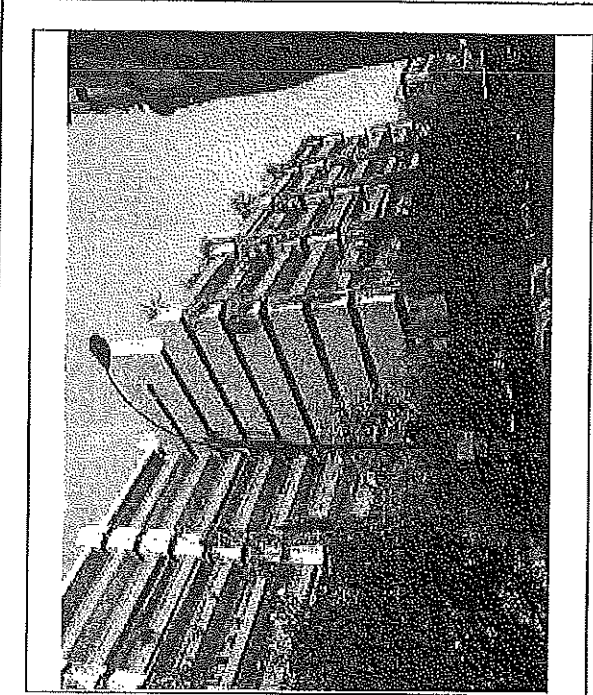

ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
 Dpto. Gestión Privada II

CULGENCIA: Hay que hacer constar que el presente documento concuerda bien y fielmente con su original obrante en el expediente.

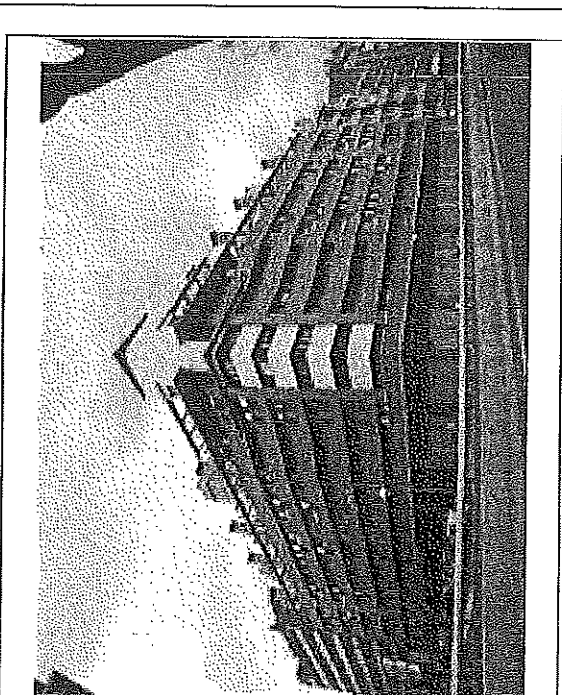
9/20/2005

USO: 1 RESIDENCIAL
 CLASE: 1 VIV COLECTIVAS
 MODALIDAD: 2 MANZ. GERRADA
 CATEGORIA: 3

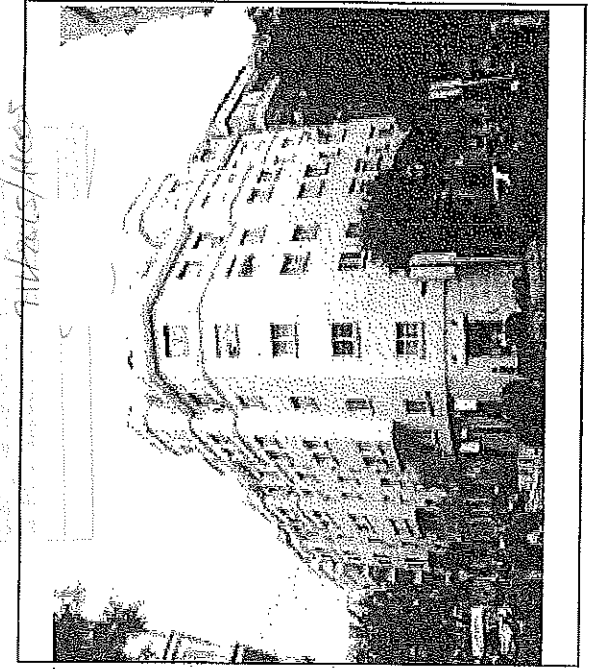
TIPO
 1.1.2.3



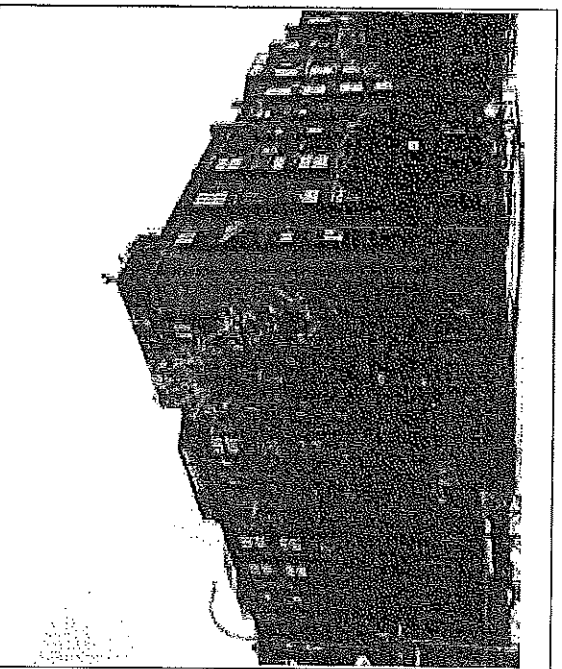
0165902VIV4705G CL SANTA CRUZ DE MARCEANO 2



1413825VIV4711G CL ECCIO 2



2258507VIV4725G CL DON RAMON DE LA CRUZ 29



9623207VIV3752H PS DGG. VALLEJO NAGERA 43 A

Se selecciona un coeficiente 1.1.2.3; que en el mencionado catálogo incluye inmuebles con semejantes cualidades constructivas.

Coefficiente I.1.2.3: 1,15

$$V_c = 700 \times 1.00 = 805 \text{ €/m}^2\text{c.}$$

- Se establece para esta valoración un coeficiente **K= 1,4** . Se toma el coeficiente de gastos considerado de forma general en el reglamento de valoraciones, al considerar que no se dan circunstancias que justifiquen su minoración o mayoración.
- $VRS = (3.101 \text{ €/m}^2 / 1,4) - 805 \text{ €/m}^2 = 1.410 \text{ €/m}^2$

VRS vivienda= 1.410 €/m2c referido al uso residencial vivienda colectiva, obtenido por el Método residual estático.

El valor del 10% de cesión de aprovechamiento en uso residencial vivienda; con 1.798,70 m2c es de :

$$V = 1.410 \times 1.798,70 \text{ m}^2\text{c} = 2.536.167,00 \text{ €}$$

DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y SIETE EUROS

ÁREA DE COORDINACIÓN DE
 DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
 Dpto. Gestión Privada II

DILIGENCIA: Para tener constata que
 el presente documento concuerda
 íntegramente con el original obran-
 te en el expediente. *9/1/2015/1005*

VALOR ESTIMADO DE REPERCUSION DE SUELO REFERIDO AL USO TERCIARIO OFICINA:

- $VRS = \frac{V_v}{K} \cdot V_c$
- $V_v =$ Valor en venta del uso terciario oficinas: 3.000 €/m²c

Del análisis de la ordenación del APE.03.10; se deduce que la implantación del uso terciario oficinas se propone en edificio exclusivo.

A fin de determinar un valor estimado en venta de este uso; es preciso recoger testigos ubicados en este tipo de edificios; en el entorno más cercano posible y con localizaciones y cualidades semejantes.

Analizado el mercado en venta de oficinas en edificio exclusivo en Retiro; se observa que no hay ofertas suficientes en pacífico o Adelfas; siendo además bastante dispares entre sí.

Se descarta recoger testigos en otros barrios del distrito; por no reunir condiciones de semejanza; son barrios con mejores cualidades.

Por tanto, se ha de proceder a estimar el valor en venta por otra vía; analizando las ofertas de oficinas en alquiler en edificio exclusivo y con ascensor, en el entorno más cercano al ámbito, que comprende inmuebles en Pacífico y Adelfas.

La renta media obtenida es de 15 €/m²c/mes; desestimando las ofertas extremas que se alejan en exceso de la tendencia del mercado.

Mediante el método de capitalización simple; es posible obtener una estimación del valor en venta de este producto inmobiliario.

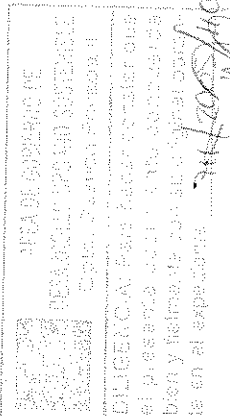
Se obtiene así un valor en venta estimado de **3.000 €/m²c para el uso terciario oficinas**.

; aplicando una tasa de rentabilidad del 6,00%; considerada en función de la centralidad y la localización y accesibilidad del ámbito.

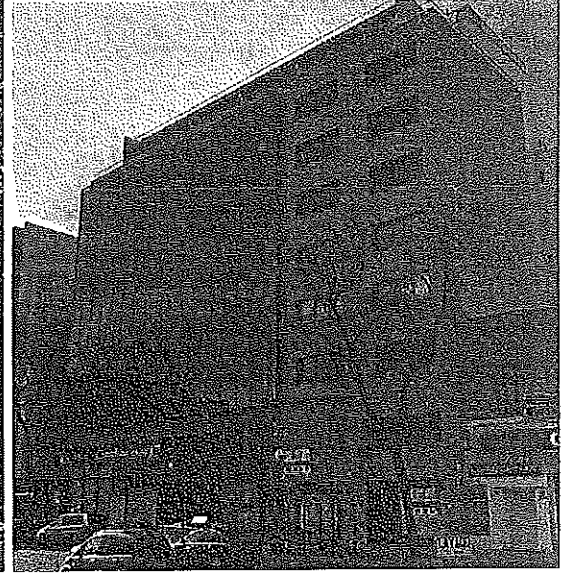
La tasa del 6,00% se aplica en base a los estudios de Knight Frank sobre rentabilidad en zona Prime en Madrid (5,50%-6,00%); y los estudios de Aguirre_Newman sobre rentabilidad de oficinas en la zona Prime (5,75%-6,00%) y en la zona DEC (áreas descentralizadas) (7,00%).

- $V_c =$ Valor de la construcción.

Se valora conforme a la normativa del catastro, aplicando al Modulo Básico de Construcción correspondiente (MBC), un coeficiente adecuado según la tipología predominante en el entorno;



para lo cual se toma como referencia el Catalogo de Tipologías Constructivas de la Gerencia Territorial de Madrid.



Ofertas de oficinas en alquiler

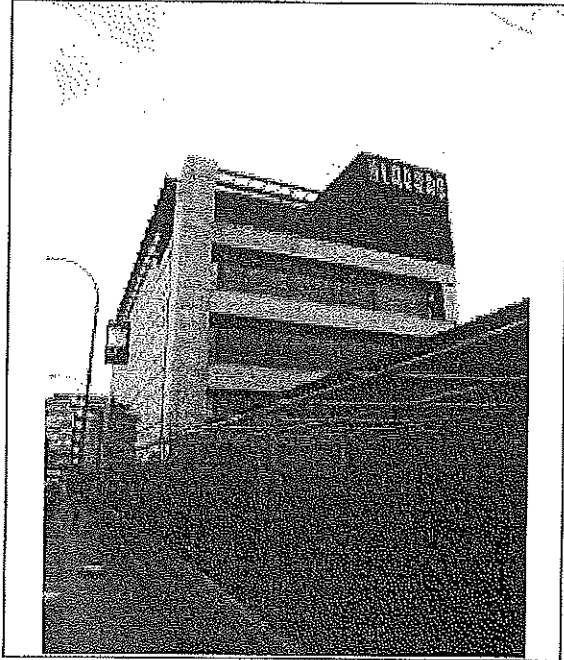
ÁREA DE URBANISMO Y
 DESARROLLO URBANO MUNICIPAL
 Epta. S.º de Urbanismo y Vivienda
 INFORMACIÓN: Para hacer consultas que
 al presente no se ha acordado
 bien y finalmente con el siguiente plan
 lo en el año 2013. *20/20/13/11005*

ÁREA DE GOBIERNO DE
 DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
 Dña. Genoveva Prieta II

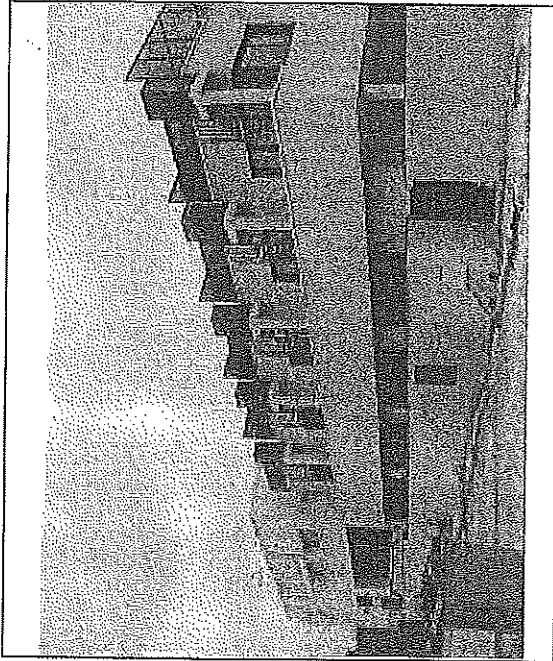
DILIGENCIA: y se tiene constancia que el presente Inventario concuerda con el expediente de valoración urbanística y catastro de la parcela nº 11/10/2015/110003

USO: 3 OFICINAS
 CLASE: 1 EDI. EXCLUSIVO
 MODALIDAD: 1 OFI. MULTIPLE
 CATEGORIA: 4

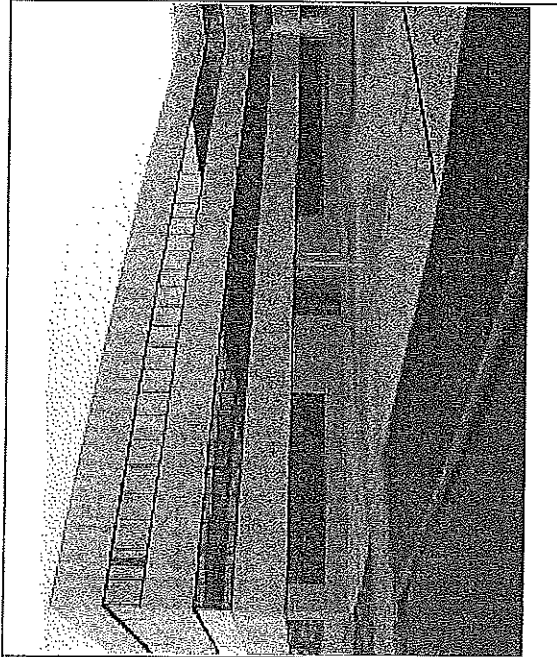
TIPO
 3.1.1.4



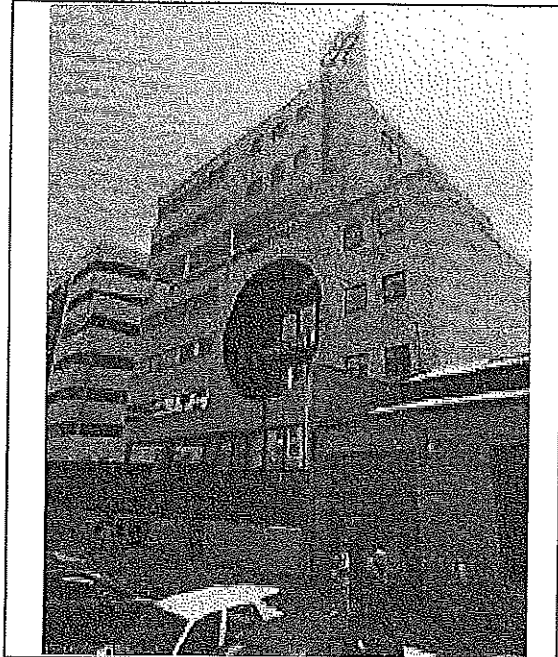
0981730VK5702B CL. BARRANILLO 4



1771905VK717B CL. EXCIEMERE 54



0001250VK3820A CL. PROCIÓN 7



0051700VK820A CL. MARIA TERESA 5

CUADRO DE LOS VALORES DE REPERCUSION DE LOS DISTINTOS USOS PROPUESTOS EN LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION PUNTUAL:

USO	VRS USO	Cesión 10%	Valor del la cesión
Uso residencial vivienda colectiva libre	1.410 €/m2c	1.798,70 m2c	2.536.167,00 €
USO TERICARIO OFICINAS	1.093 €/m2c	1.303,60 m2c	1.424.834,80 €

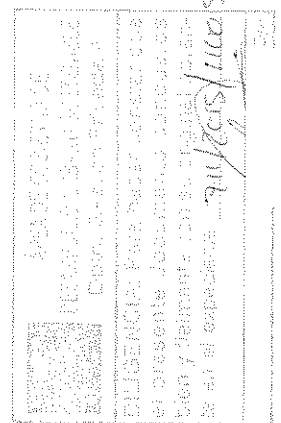
En Madrid a 19 de Junio de 2015

LA ARQUITECTA,

EL JEFE DEL SERVICIO DE INVENTARIO Y VALORACIONES DEL SUELO,

M^a Dolores Parrilla Vizcaino

Guillermo Sánchez Sánchez

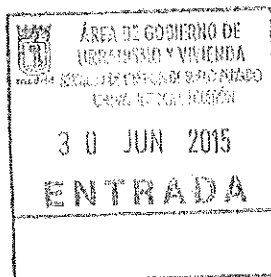


LA SUBDIRECTORA GENERAL DE PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO,

LA DIRECTORA GENERAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA,

PS Decreto de 15/06/2015
 EL DIRECTOR GENERAL DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

M^a Isabel Pérez de la Rosa



Fdo.: José Luis Infanzón Priore.

Se selecciona un coeficiente 3.1.1.4, correspondiente a oficinas múltiples en edificio exclusivo; que en el mencionado catálogo incluye inmuebles con semejantes cualidades constructivas.

Coeficiente 3.1.1.2.4: 1,50

$$V_c = 700 \times 1,50 = 1.050 \text{ €/m}^2\text{c.}$$

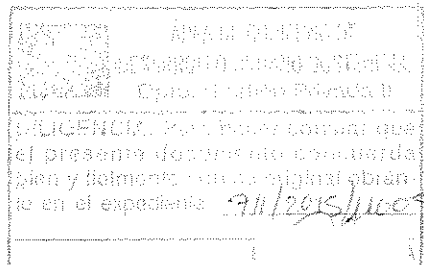
- Se establece para esta valoración un coeficiente **K= 1,4**. Se toma el coeficiente de gastos considerado de forma general en el reglamento de valoraciones, al considerar que no se dan circunstancias que justifiquen su minoración o mayoración.
- $VRS = (3.000 \text{ €/m}^2\text{c} / 1,4) - 1.050 \text{ €/m}^2\text{c}$

VRS = 1.093 €/m²c referido al uso terciario oficina, obtenido por el Método residual estático.

El valor del 10% de cesión de aprovechamiento en uso terciario oficina: con 1.303,60 m²c es de :

$$V = 1.093 \times 1.303,60 \text{ m}^2\text{c} = 1.424.831,80 \text{ €}$$

UN MILLON CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON OCHENTA CENTIMOS.



ANEXO:

- CUADROS DE CALCULO DE VALOR EN VENTA USO RESIDENCIAL OBRA NUEVA
- CUADROS DE CÁLCULO DE VALOR EN VENTA USO RESIDENCIAL SEGUNDA MANO
- CUADROS DE CALCULO DE VALOR DE PLAZA GARAJE
- CUADROS DE CALCULO DE VALOR EN RENTA USO TERCIARIO OFICINA
- CUADROS DE CÁLCULO DE LOS VALORES DE REPERCUSION

ÁREA DE GOBIERNO DE
DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE
Dpto. Gestión Privada II

DILIGENCIA: Por haber constatado que el presente documento concuerda bien y lisa con el original obrante en el expediente *ambrosfilcos*

VALOR VENDIDA	Nº BORN	SUP. BORN	PLAZA	MAGARAJE	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	USOS
145.300,00 €	1	50,00	0	25.600,00 €	145.300,00 €	2.614,47	ESTUDIO
198.700,00 €	2	76,00	0	25.600,00 €	198.700,00 €	2.726,61	PISO
297.200,00 €	3	109,00	0	25.600,00 €	297.200,00 €	2.726,61	PISO
394.800,00 €	4	134,00	0	25.600,00 €	394.800,00 €	2.946,27	PISO
259.800,00 €	2	96,00	0	25.600,00 €	259.800,00 €	2.706,25	PISO
335.000,00 €	3	118,00	0	25.600,00 €	335.000,00 €	2.838,98	PISO
203.800,00 €	1	66,00	0	25.600,00 €	203.800,00 €		ATICO
VALOR UNITARIO MEDIO						2.767,00	MANZANA CERRADA

1

RESIDENCIAL
ADELFA II
CL LUIS PEIDRO
11

VIA CELERE

VALOR VENDIDA	Nº BORN	SUP. BORN	PLAZA	MAGARAJE	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	USOS
300.600,00 €	2	112,00	0	25.600,00 €	300.600,00 €	2.683,93	PISO
289.000,00 €	2	107,00	0	25.600,00 €	289.000,00 €	2.700,93	PISO
306.700,00 €	2	112,00	0	25.600,00 €	306.700,00 €	2.738,39	PISO
294.800,00 €	2	107,00	0	25.600,00 €	294.800,00 €	2.755,14	PISO
274.000,00 €	1	85,00	0	25.600,00 €	274.000,00 €	3.223,53	ESTUDIO DIVISIBLE
319.300,00 €	1	99,00	0	25.600,00 €	319.300,00 €	3.225,25	ESTUDIO DIVISIBLE
303.700,00 €	2	112,00	0	25.600,00 €	303.700,00 €	2.711,61	PISO
291.900,00 €	2	107,00	0	25.600,00 €	291.900,00 €	2.728,04	PISO
309.700,00 €	2	112,00	0	25.600,00 €	309.700,00 €	2.765,18	PISO
297.000,00 €	2	107,00	0	25.600,00 €	297.000,00 €	2.775,70	PISO
205.800,00 €	1	63,00	0	25.600,00 €	205.800,00 €		ESTUDIO
298.600,00 €	2	110,00	0	25.600,00 €	298.600,00 €	2.714,55	PISO
261.200,00 €	2	87,00	0	25.600,00 €	261.200,00 €	3.002,30	PISO
262.200,00 €	2	87,00	0	25.600,00 €	262.200,00 €	3.013,79	PISO
264.900,00 €	2	87,00	0	25.600,00 €	264.900,00 €	3.044,83	PISO
265.900,00 €	2	88,00	0	25.600,00 €	265.900,00 €	3.021,59	PISO

2

CIUDAD DE BARCELONA
FORO CONSULTORES INMOBILIARIOS

INVENTARIO DE BIENES
 VALORACIONES
 D.L. 1/1984 (R.D. 1363/84)
 CLASE 101.01.01.01.01.01
 BIEN Y ELEMENTOS
 EN EL



332.800,00 €	2	96,00	0	25.600,00 €	332.800,00 €	3.466,67	PISO
296.800,00 €	1	78,00	0	25.600,00 €	296.800,00 €		ESTUDIO
VALOR UNITARIO MEDIO						2.911,00	MANZANA CERRADA

3	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	RESIDENCIAL PUERTA DEL RETIRO	VIA CELERE
	340.635,00 €	2	89,00	1	25.600,00 €	315.035,00 €	3.539,72	PISO	
	398.088,00 €	3	106,00	1	25.600,00 €	372.488,00 €	3.514,04	PISO	
	VALOR UNITARIO MEDIO						3.527,00	MANZANA CERRADA	

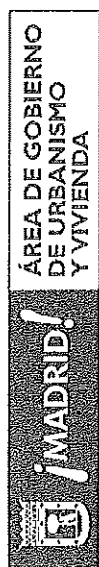
4	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	NUEVO MUNDO	DR ESQUERDO NUEVO MUNDO
	516.000,00 €	4	163,00	0	25.600,00 €	516.000,00 €	3.165,64	PISO	
	VALOR UNITARIO MEDIO						3.166,00	MANZANA CERRADA	

5	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	VALOR UNITARIO MEDIO	MARTINEZ CORROCHANO 27	PROINCE SL
	249.000,00 €	2	90,00	1	25.600,00 €	223.400,00 €	2.482,22	PISO	
	259.000,00 €	2	90,00	1	25.600,00 €	233.400,00 €	2.593,33	PISO	
	259.000,00 €	2	90,00	1	25.600,00 €	233.400,00 €	2.593,33	PISO	
	VALOR UNITARIO MEDIO						2.556,00	MANZANA CERRADA	

VALOR PROMEDIO DE LAS PROMOCIONES DE OBRA NUEVA:

EL GENCERO se ha verificado con el plan y tiene el consentimiento de los propietarios y tiene el consentimiento de los propietarios en el expediente 71/2015

27/05/2015



Dirección General de Gestión Urbanística
 Subdirección General del Patrimonio Municipal de Suelo
 Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo
 Departamento de Valoraciones

INVENTARIO	VALOR UNITARIO (€/m ²)	COEF. CONV. (m ² UTM/m ²)	VALOR UNIT. CONV. (€/m ² UTM)
1	2.767,00 €	1,00	2.767,00 €
2	2.911,00 €	1,00	2.911,00 €
3	3.527,00 €	1,00	3.527,00 €
4	3.166,00 €	1,00	3.166,00 €
5	2.556,00 €	1,00	2.556,00 €
			2.985,00

El presente documento es una copia de un documento original que se encuentra en el expediente de valoración del suelo. El original se encuentra en el expediente de valoración del suelo. El original se encuentra en el expediente de valoración del suelo.

21/05/11 CDS



ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA

Dirección General de Gestión Urbanística
Subdirección General del Patrimonio Municipal de Suelo
Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo
Departamento de Valoraciones

VIVIENDA DE SEGUNDA MANO

MUESTRAS PRESELECCIONADAS. ENTORNO CERCANO

INDICADOR	VALORACIÓN DE LAS MUESTRAS PRESELECCIONADAS	SUPERFICIE	FECHA DE PRESELECCIÓN	TIPO DE MUESTRA	VALORACIÓN DE LAS MUESTRAS PRESELECCIONADAS	VALORACIÓN DE LAS MUESTRAS PRESELECCIONADAS	VALORACIÓN DE LAS MUESTRAS PRESELECCIONADAS	VALORACIÓN DE LAS MUESTRAS PRESELECCIONADAS	VALORACIÓN DE LAS MUESTRAS PRESELECCIONADAS
1	305.000,00 €	80,00	API	1	25.400,00	279.600,00	3.495,00	1,08	3.495,00 €
2	550.000,00 €	147,00	API	1	25.400,00	524.600,00	3.568,71	1,10	3.568,71 €
3	340.000,00 €	95,00	API	1	25.400,00	314.600,00	3.311,58	1,02	3.311,58 €
4	315.000,00 €	83,00	API	1	25.400,00	289.600,00	3.489,16	1,08	3.489,16 €
5	300.000,00 €	80,00	PARTICULAR	1	25.400,00	274.600,00	3.432,50	1,06	3.432,50 €
6	320.000,00 €	86,00	PARTICULAR	1	25.400,00	294.600,00	3.425,58	1,06	3.425,58 €
7	335.000,00 €	88,00	PARTICULAR	1	25.400,00	309.600,00	3.518,18	1,09	3.518,18 €
8	299.000,00 €	88,00	API	1	25.400,00	273.600,00	3.109,09	0,96	3.109,09 €
9	378.000,00 €	130,00	API	1	25.400,00	352.600,00	2.712,31	0,84	2.712,31 €
10	370.000,00 €	115,00	API	1	25.400,00	344.600,00	2.996,52	0,92	2.996,52 €
11	239.000,00 €	77,00	API	1	25.400,00	213.600,00	2.774,03	0,86	2.774,03 €
12	630.000,00 €	155,00	API	1	25.400,00	604.600,00	3.900,65	1,20	3.900,65 €
13	490.000,00 €	140,00	API	1	25.400,00	464.600,00	3.318,57	1,02	3.318,57 €
14	350.000,00 €	90,00	API	1	25.400,00	324.600,00	3.606,67	1,11	3.606,67 €
15	550.000,00 €	156,00	API	1	25.400,00	524.600,00	3.362,82	1,04	3.362,82 €
16	300.000,00 €	73,00	API	1	25.400,00	274.600,00	3.761,64	1,16	3.761,64 €
17	415.000,00 €	153,00	API	1	25.400,00	389.600,00	2.546,41	0,79	2.546,41 €
18	415.000,00 €	150,00	API	1	25.400,00	389.600,00	2.597,33	0,80	2.597,33 €
19	370.000,00 €	127,00	API	1	25.400,00	344.600,00	2.713,39	0,84	2.713,39 €
20	349.000,00 €	90,00	API	1	25.400,00	323.600,00	3.595,56	1,11	3.595,56 €
21	380.000,00 €	103,00	API	1	25.400,00	354.600,00	3.442,72	1,06	3.442,72 €
22	820.000,00 €	298,00	API	1	25.400,00	794.600,00	2.666,44	0,82	2.666,44 €
23	366.000,00 €	131,00	API	1	25.400,00	340.600,00	2.600,00	0,80	2.600,00 €
24	300.000,00 €	60,00	PARTICULAR	1	25.400,00	274.600,00	4.576,67	1,41	4.576,67 €
25	320.000,00 €	96,00	PARTICULAR	1	25.400,00	294.600,00	3.068,75	0,95	3.068,75 €
26	240.000,00 €	59,00	PARTICULAR	1	25.400,00	214.600,00	3.637,29	1,12	3.637,29 €
27	242.000,00 €	85,00	API	1	25.400,00	216.600,00	2.548,24	0,79	2.548,24 €
28	330.000,00 €	100,00	API	1	25.400,00	304.600,00	3.046,00	0,94	3.046,00 €
29	390.000,00 €	116,00	PARTICULAR	1	25.400,00	364.600,00	3.143,10	0,97	3.143,10 €
							3.240,00		3.216,00

El presente documento es una copia de la información contenida en el Sistema de Información Geográfica de la Dirección General de Gestión Urbanística. No se garantiza la exactitud de los datos ni la responsabilidad por su uso. Fecha de actualización: 15/05/2018. Firma: [Firma]



PLAZA DE GARAJE

BARRIO PACIFICO					
INDICIA	VALOR VENTA	INTERVALO	VALIDEZ	COMPARABLES	
1	13.000,00 €	PARTICULAR	0,49	NO	
2	17.500,00 €	API	0,66	NO	
3	18.500,00 €	PARTICULAR	0,69	NO	
4	19.000,00 €	PARTICULAR	0,71	NO	
5	19.500,00 €	API	0,73	NO	
6	19.900,00 €	PARTICULAR	0,75	NO	
7	19.990,00 €	API	0,75	NO	
8	20.000,00 €	PARTICULAR	0,75	NO	
9	21.500,00 €	PARTICULAR	0,81	SI	21.500,00 €
10	22.000,00 €	PARTICULAR	0,83	SI	22.000,00 €
11	22.500,00 €	PARTICULAR	0,84	SI	22.500,00 €
12	23.000,00 €	API	0,86	SI	23.000,00 €
13	23.000,00 €	API	0,86	SI	23.000,00 €
14	23.000,00 €	PARTICULAR	0,86	SI	23.000,00 €
15	23.000,00 €	PARTICULAR	0,86	SI	23.000,00 €
16	23.500,00 €	PARTICULAR	0,88	SI	23.500,00 €
17	24.000,00 €	PARTICULAR	0,90	SI	24.000,00 €
18	24.000,00 €	PARTICULAR	0,90	SI	24.000,00 €
19	26.000,00 €	PARTICULAR	0,98	SI	26.000,00 €
20	26.000,00 €	PARTICULAR	0,98	SI	26.000,00 €
21	28.000,00 €	PARTICULAR	1,05	SI	28.000,00 €
22	28.000,00 €	PARTICULAR	1,05	SI	28.000,00 €
23	28.000,00 €	PARTICULAR	1,05	SI	28.000,00 €
24	29.900,00 €	PARTICULAR	1,12	SI	29.900,00 €
25	30.000,00 €	API	1,13	SI	30.000,00 €
26	30.000,00 €	PARTICULAR	1,13	SI	30.000,00 €
27	31.000,00 €	PARTICULAR	1,16	SI	31.000,00 €
28	32.000,00 €	PARTICULAR	1,20	NO	

ÁREA DE GOBIERNO DE
 URBANISMO Y VIVIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO
 SERVICIO DE INVENTARIO Y VALORACIONES DEL SUELO
 DEPARTAMENTO DE VALORACIONES
 2018-07-20
 J. L. SANCHEZ
 EL ENCANTADOR



Dirección General de Gestión Urbanística
 Subdirección General del Patrimonio Municipal de Suelo
 Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo
 Departamento de Valoraciones

29	33.000,00 €	PARTICULAR	1,24	NO
30	33.000,00 €	PARTICULAR	1,24	NO
31	35.000,00 €	API	1,31	NO
32	35.000,00 €	PARTICULAR	1,31	NO
33	36.000,00 €	PARTICULAR	1,35	NO
34	40.000,00 €	API	1,50	NO
35	40.000,00 €	PARTICULAR	1,50	NO
36	42.000,00 €	PARTICULAR	1,58	NO
26.661,00 €				25.600,00 €

AREA DE GOBIERNO DE
 URBANISMO Y VIVIENDA
 SERVICIO DE INVENTARIO Y VALORACIONES DEL SUELO
 DEPARTAMENTO DE VALORACIONES

El presente documento es una copia que
 se genera a partir de los datos de la
 base de datos de la información geográfica
 de la ciudad de Madrid.

2024/05/15 14:05
 74/2015/11005



Dirección General de Gestión Urbánística
 Subdirección General del Patrimonio Municipal de Suelo
 Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo
 Departamento de Valoraciones

REPUBLICA DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO
 SERVICIO DE INVENTARIO Y VALORACIONES DEL SUELO
 DEPARTAMENTO DE VALORACIONES

VALOR EN VENTA DE TERCIARIO OFICINA

OFICINAS EN RENTA EDIFICIO EXCLUSIVO PACIFICO Y ADELFA. CON ASCENSOR.					
PUESOS	VALOR RENTA	SITUA	VALOR EN RENTA	VALOR EN RENTA	VALOR EN RENTA
1	API	400,00 €	12,00	0,80	
2	API	70,00	12,71	0,85	12,71
3	API	187,00	13,00	0,87	13,00
4	API	186,00	13,50	0,90	13,50
5	API	3.946,00	13,50	0,90	13,50
6	API	180,00	13,89	0,93	13,89
7	API	187,00	14,00	0,93	14,00
8	API	330,00	14,00	0,93	14,00
9	API	7.308,00 €	14,00	0,93	14,00
10	API	11.620,00 €	14,00	0,93	14,00
11	API	16.240,00 €	14,00	0,93	14,00
12	API	18.928,00 €	14,00	0,93	14,00
13	API	23.240,00 €	14,00	0,93	14,00
14	API	2.325,00 €	15,00	1,00	15,00
15	API	2.895,00 €	15,00	1,00	15,00
16	API	850,00 €	15,45	1,03	15,45
17	API	2.480,00 €	16,00	1,07	16,00
18	API	3.088,00 €	16,00	1,07	16,00
19	API	8.015,00 €	17,50	1,17	17,50
20	API	16.030,00 €	17,50	1,17	17,50
21	PARTICULAR	600,00 €	16,67	1,11	16,67
22	PARTICULAR	1.350,00 €	30,00	2,00	
			15,00 €		15,00 €

VALOR RENTA. CAPITALIZACION SIMPLE

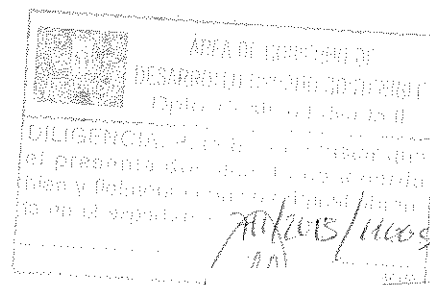
FUENTE	IDEALISTA
VALOR MEDIO	15,00
TASA RENTABILIDAD	6,00%
VALOR VENTA	3.000,00

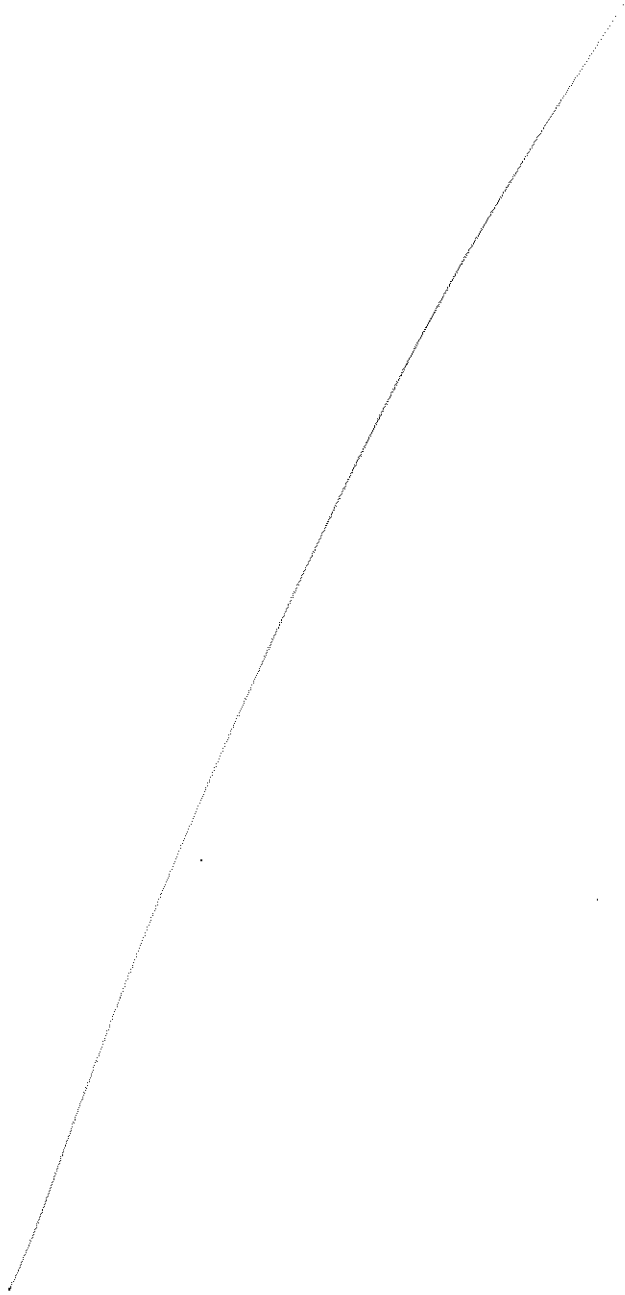
€/m2c/MES
 2013.....KN SITUA PARA PRIME ASSESTS 5,50%-6,00%
 2013.....AN SITUA TASA PARA DEC 7%. EN REPORT DE ENE 2015:

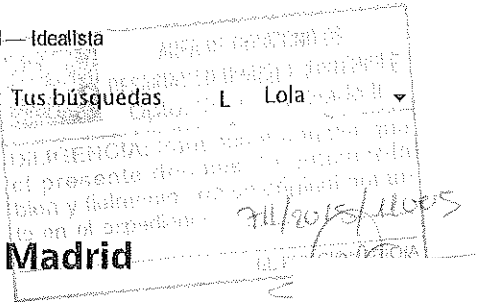
VALORES DE REPERCUSION:

RESIDENCIAL CATEGORIA 1.1.2.3			
CONCILIACION DE VALORES	OBRA NUEVA	2.985,00	€/m2C
	VIVIENDA SEGUNDA MANO	3.216,00	€/m2C
	VALOR MEDIO UNITARIO	3.101,00	€/m2C
Vc (MBC)		700,00	€/m2C
Norma 20 1.1.2.3		1,15	
VC		805,00	€/m2C
Gastos (k)		1,40	
VRS RESIDENCIAL		1.410,00	€/m2C
EDIFICABILIDAD 10%		1.798,70	m2C
VALOR 10% APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL		2.536.167,00 €	

OFICINAS CATEGORIA 3.1.1.4		
VALOR MEDIO UNITARIO (SE TOMA EL DE OFICINA)	3.000,00	€/m2C
Vc (MBC)	700,00	€/m2C
Norma 20 3.1.1.4	1,50	
VC	1.050,00	
Gastos (k)	1,40	
VRS OFICINA	1.093,00	€/m2C
EDIFICABILIDAD 10%	1.303,60	m2C
VALOR 10% APROVECHAMIENTO OFICINAS	1.424.834,80 €	







5 promociones de obra nueva baratos en Retiro, Madrid

Nuevos anuncios en tu email:

Comprar

Alquilar

Solo favoritos (5)

Guardar búsqueda

Listado Mapa

Ordenar: Relevancia Baratos De lujo

Precio

Mín Máx

Qué buscas

Obra nueva

Casas o chalets

Pisos

Habitaciones

0 habitaciones (estudios)

1

2

3

4 habitaciones (o más)

Características

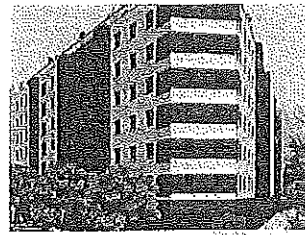
De bancos y cajas

Vivienda protegida

Obra nueva terminada

Alquiler opción compra

Con fotos o vídeo

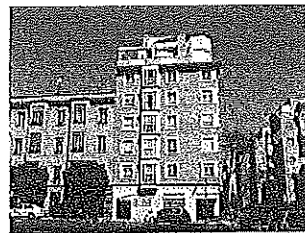


"Residencial Adelfas II" en calle Luis ...

Desde 145.300 €

Pisos, estudios y áticos de 1, 2, 3 y 4 habitaciones "Residencial Célere Adelfas II" se encuentra localizado entre las principales vías de acceso a Madrid por la zona sur,...

912 668 512 Contactar



"Ciudad De Barcelona" en avenida Ci...

Desde 205.800 €

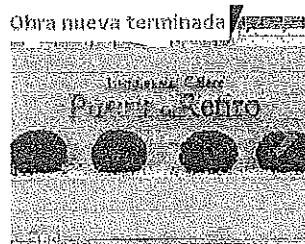
Pisos y áticos de 1 y 2 habitaciones pisos de 1 y 2 dormitorios y áticos de 1 dormitorio. las viviendas disponen de cocinas amuebladas con horno,...

682 498 801 Contactar



Publicidad

idealista desde 99€ oficial certificado fácil cómodo profesional oficial fácil cómodo rápido certificado



Obra nueva terminada

"Puerta Del Retiro" en calle Carlos y ...

Desde 340.635 €

Pisos y estudios de 1, 2, 3 y 4 habitaciones El Residencial Célere Puerta del Retiro es un espacio diferenciador que te ofrece una diversidad de tipologías...

912 667 469 Contactar



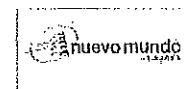
Obra nueva terminada

"Nuevo Mundo - Doctor Esquerdo" ...

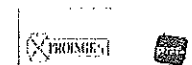
Desde 516.000 €

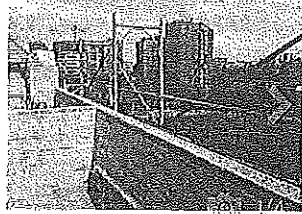
Pisos y estudios de 1 y 4 habitaciones ULTIMA VIVIENDA DE 4 DORMITORIOS. En pleno centro de Madrid, hemos proyectado un conjunto residencial, Nuev...

917 160 560 Contactar



"Últimas Viviendas - Martinez Corro..."





Pisos de 1, 2 y 3 habitaciones
OBRA NUEVA EN CONSTRUCCION. Viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, áticos con amplia terraza, cada vivienda tien...

911 610 016 Contactar



¿Buscas un profesional inmobiliario?
Ver las inmobiliarias expertas en Retiro

Buscas inmueble

- Buscador principal
- Pisos de bancos
- Vivienda protegida y VPO
- Casas y pisos en alquiler
- Pisos compartidos
- Inmuebles internacionales
- Rentalia, alquiler vacacional
- idealista/hipotecas

Eres anunciante particular

- Pon tu anuncio gratis
- Destacar tu anuncio
- Mejorar las fotos de tu anuncio
- Imprimir carteles de tu anuncio
- Solicitar certificado energético

Eres un profesional inmobiliario

- Publica tus inmuebles de profesional
- ¿Ya eres cliente? Entra en tu cuenta
- Publicidad en Idealista
- Acuerdos internacionales
- Habitania: software de gestión para inmobiliarias

Además...

- idealista/news
- Informe de precios
- labs

idealista Copyright © 2000-2015

Ayuda (FAQs) | Contacta | Sobre idealista | Sala de prensa | Política de privacidad | Condiciones generales

Otros idiomas

Español | Català | English | Français | Deutsch | Italiano | Português y también...
idealista Italia | idealista Portugal

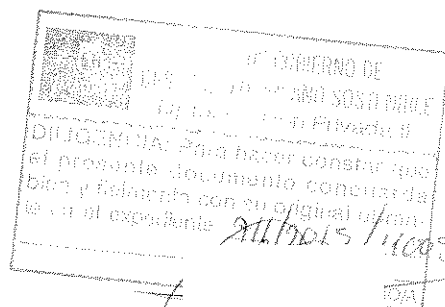
En tu móvil o tablet



Síguenos en



Empresa participada por



idealista

Pon tu anuncio gratis

Tus favoritos

Tus búsquedas

L Lola

idealista > Madrid provincia > Madrid > Retiro

75.851

35.341

1.711

29 casas y pisos en Retiro, Madrid

Nuevos anuncios en tu email:

Guardar búsqueda

Comprar Alquiler

Listado Mapa

Precio

Mín Máx

Qué buscas

Viviendas

- Pisos
- Casas o chalets
- Casas rústicas
- Dúplex
- Áticos

Habitaciones

- 0 habitaciones (estudios)
- 1
- 2
- 3
- 4 habitaciones o más

Baños

- 1
- 2
- 3 o +

Tamaño

Mín Máx

Estado

Indiferente

Características

- Ascensor
- Garaje
- Piscina

Handwritten notes and signatures at the top right of the page.

Soló favoritos (29)

Ordenar: Relevancia Baratos Recientes Más



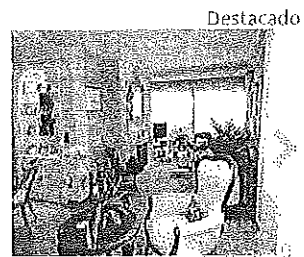
♥ Piso en calle granada, 23, Pacífico, M...



305.000 € ↓ 5.000 € (2%) Garaje incluido

2 hab. 80 m² 4ª planta exterior con ascensor
¡¡ SI QUIERES VIVIR EN UNA URBANIZACION TRANQUILA Y SIN RUIDOS EN PLENO CENTRO, ESTA ES TU CASA ¡¡¡ Piso...

912 661 397 Contactar



♥ Piso en Pacífico, Madrid



550.000 € ↓ 59.000 € (10%) Garaje incluido

4 hab. 147 m² 3ª planta exterior con ascensor
Fantástico piso con jardín y plaza de garaje. Reformado con materiales de primera calidad y con todas las comodidad...

911 363 092 Contactar



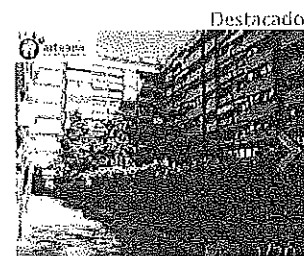
♥ Piso en calle catalina suarez, 12, Adel...



340.000 € ↓ 5.000 € (1%) Garaje incluido

2 hab. 95 m² 3ª planta exterior con ascensor
Piso de dos habitaciones y dos baños uno en suite, cocina equipada, armarios empotrados en una zona residencial...

912 661 397 Contactar



♥ Piso en Pacífico, Madrid



315.000 € Garaje incluido

2 hab. 83 m² 1ª planta exterior con ascensor
¡¡ EN LA MEJOR ZONA DE RETIRO ¡¡ Urbanización exclusiva con piscina y vigilancia 24 horas. Piso para entrar de ampl...

912 661 397 Contactar

Publicidad

idealista/hipotecas
la hipoteca más barata del mercado, gratis

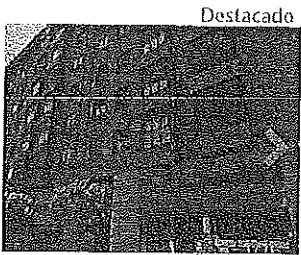
desde euribor +1%

- Terraza
- Exterior
- Con fotos o vídeo
- Más características +
- Fecha de publicación
- Indiferente
- Últimas 48 horas
- La última semana
- El último mes



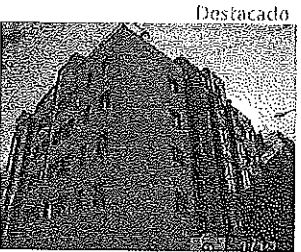
♥ Piso en calle de garibay, 6, Adelfas, Madrid
300.000 € Garaje incluido
 2 hab. 80 m² 3ª planta exterior con ascensor
 En venta en la calle Garibay 6 (Distrito de Retiro) un piso exterior (3ª planta), orientación sureste. Dispone de 80 m...

☎ 657 308 061



♥ Piso en avenida ciudad de barcelona, 196, Adelfas, Ma...
320.000 € ↓ 50.000 € (14%) Garaje incluido
 2 hab. 86 m² 6ª planta exterior con ascensor

☎ 635 484 861 Contactar



♥ Piso en calle catalina suárez, 12, Adelfas, Madrid
335.000 € Garaje incluido
 2 hab. 88 m² 4ª planta exterior con ascensor
 Estupendo piso exterior de dos habitaciones en promoción de reciente construcción con piscina climatizada y...

☎ 696 459 643 Contactar



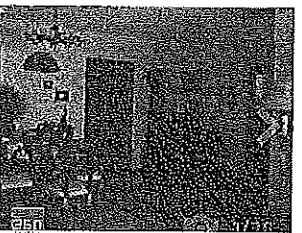
♥ Piso en avenida mediterraneo, Pacifi...
299.000 € Garaje incluido
 2 hab. 115 m² 1ª planta exterior con ascensor
 Espectacular piso a 5 minutos andando del Parque del Retiro. 1ª Planta exterior, Reformado, 115 m2 de vivienda...

☎ 910 125 030 Contactar



♥ Piso en calle de cavanilles, 33, Pacífico, Madrid
378.000 € Garaje incluido
 4 hab. 130 m² 5ª planta exterior con ascensor
 Venta piso en zona del Retiro de Madrid, de 4 dormitorios, totalmente reformado en el año 2009, muy luminoso, es...

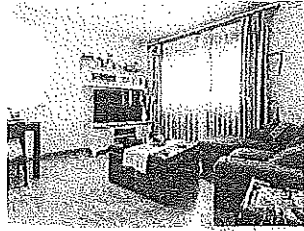
☎ 685 837 995



♥ Piso en avenida ciudad de barcelona...
370.000 € Garaje incluido
 3 hab. 115 m² 1ª planta exterior con ascensor
 Bonito piso de 3 dormitorios, ahora reformado en 2, y 2 baños. Muy luminoso y tranquilo. Calefacción central y air...

☎ 911 363 157 Contactar

SE VENDE PISO EN AVENIDA MEDITERRANEO, 196, ADOLFAS, MADRID. PISO DE 2 HABITACIONES, 86 M2, 6ª PLANTA EXTERIOR CON ASCENSOR. GARAJE INCLUIDO. PRECIO: 320.000 €. CONTACTAR AL 635 484 861.



♥ Piso en Adelfas, Madrid

239.000 € Garaje incluido

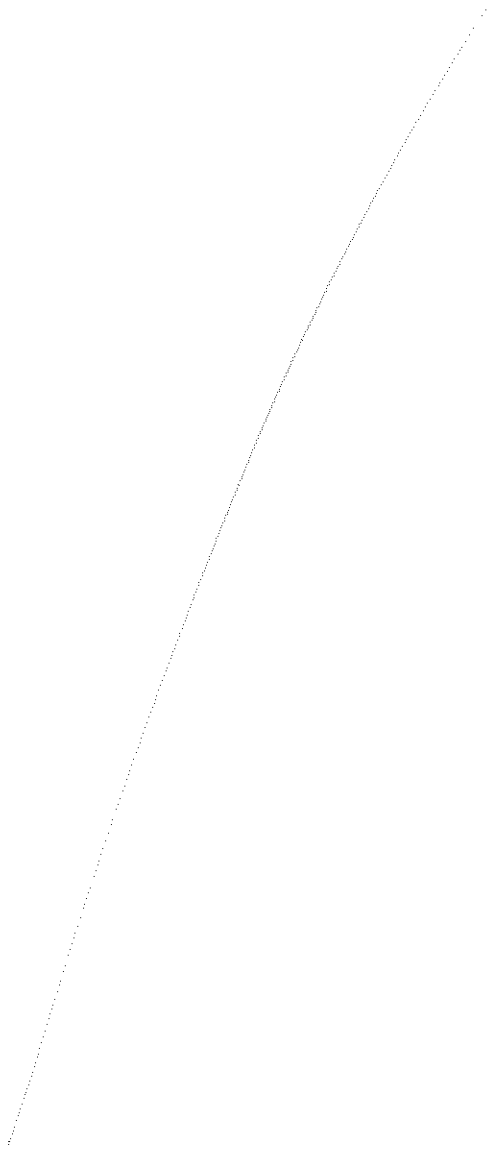
2 hab. 77 m² Bajo exterior con ascensor

Gilmar Retiro (911218484) zona Pacífico. Vivienda de 77 metros cuadrados repartidos en dos dormitorios, un baño...

☎ 916 350 435 ✉ Contactar



	ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE Dpto. Gestión Privada II
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda bien y fielmente con el original obrante en el expediente ... 01/015/11005	
EL FUNCIONARIO	



36 garajes baratos en Pacífico, Madrid

Nuevos anuncios en tu email:

Comprar

Alquilar

Guardar búsqueda

Listado Mapa

Ordenar: Relevancia Baratos Recientes Más

Precio

Mín Máx

Qué buscas

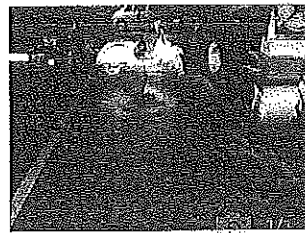
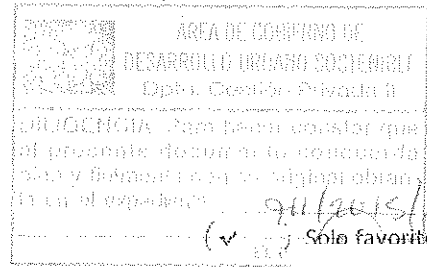
Garajes

Características

- Vigilancia y seguridad
- Puerta automática
- Plaza para moto
- De bancos y cajas
- Con fotos o vídeo

Fecha de publicación

- Indiferente
- Últimas 48 horas
- La última semana
- El último mes

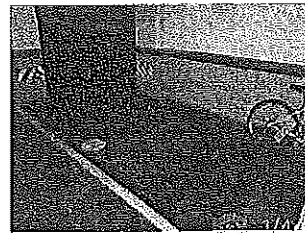


Garaje en avenida del mediterráneo, 26, Pacífico, Madrid

13.000 €

Plaza para coche grande
En planta -4. Junto a acceso a calle con ascensor

625 248 602 Contactar



Garaje en tellez, Pacífico, Madrid

17.500 €

Plaza para coche pequeño
Plaza de aparcamiento cubierta en zona residencial

911 363 157 Contactar

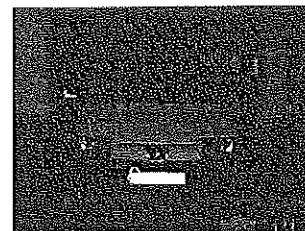


Garaje en calle sánchez barcaiztegui, 34, Pacífico, Madrid

18.500 €

Plaza para coche y moto

639 137 227 Contactar



Garaje en calle comercio, 5, Pacífico, Madrid

19.000 €

Plaza para coche pequeño

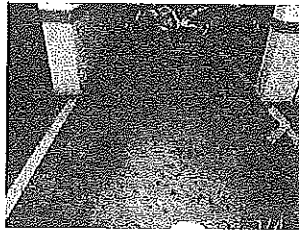
619 738 757 Contactar



Publicidad

idealista este salón o este otro? vota en nuestro duelo de fotos

45

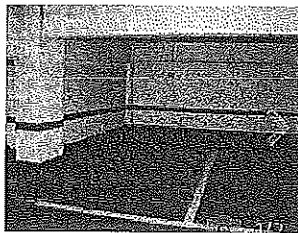


Garaje en tellez, Pacífico, Madrid

19.500 €

Plaza para coche grande
Plaza de aparcamiento cubierta en zona residencial

911 363 157 Contactar

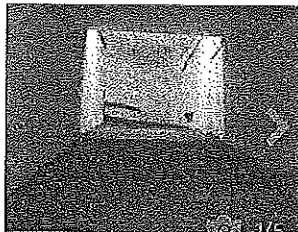


Garaje en calle narciso serra, 34, Pacífico, Madrid

19.900 €

Plaza para coche pequeño
Plaza de garaje de 10 metros cuadrados (4,40 x 2,30m), en primera planta, ideal para coche pequeño o varias motos...

639 008 457 Contactar



Garaje en calle de valderribas, Pacífico, Madrid

19.990 €

Plaza para coche y moto
Plaza de garaje en Valderribas para coche y moto. Sus medidas son 6 metros de largo por 2'20m de ancho.

912 184 253 Contactar



Garaje en avenida de la ciudad de barcelona, 162, Pacífico,...

20.000 €

Plaza para coche grande

600 904 602 Contactar



Garaje en avenida mediterráneo, 20, Pacífico, Madrid

21.500 €

Plaza para coche y moto
el garaje dispone de puerta automática, ESTA VIGILADO Y ESTA DISEÑADO PARA UNA FÁCIL MANIOBRA 5 m de larg...

915 512 351 Contactar



Garaje en calle sánchez barcaiztegui, 38, Pacífico, Madrid

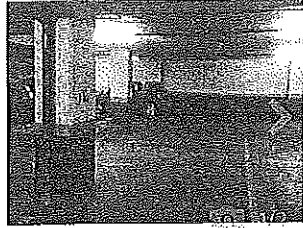
22.000 € ↓ 2.000 € (8%)

Plaza para coche y moto
LA PLAZA ES MUY LARGA Y CABE UN COCHE Y UNA MOTO.
6 m de largo 2 m de ancho

619 207 861 Contactar



Handwritten notes and stamps on the left side of the page, including a stamp from 'AGENCIA DE INMOBILIARIAS' and some illegible text.



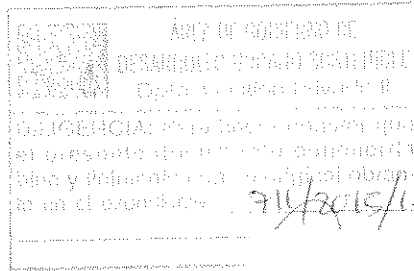
Garaje en calle de Téllez, 20, Pacífico, Madrid

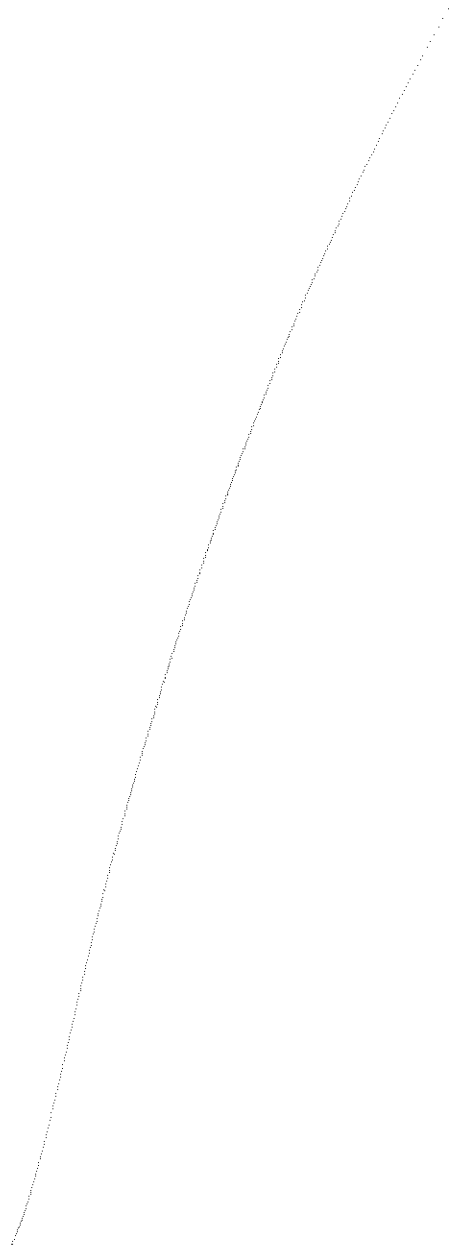
22.500 € ↓ 500 € (2%)

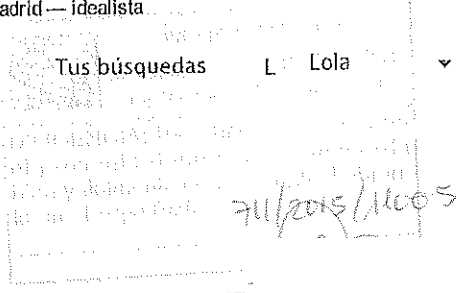
Plaza para coche grande
Oportunidad

609 149 829

Contactar







20 Alquiler oficinas baratas en Retiro, Madrid

Nuevos anuncios en tu email:

Comprar

Alquilar

Solo favoritos (20)

Guardar búsqueda

Listado Mapa

Ordenar: Relevancia Baratos Recientes Más

Precio

Mín Máx

Qué buscas

Oficinas

Tamaño

Mín Máx

Distribución

- Indiferente
- Diáfana
- Tabicada

Tipo de edificio

- Indiferente
- Exclusivo de oficinas
- Uso mixto

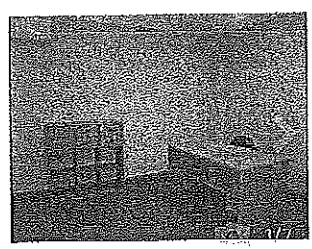
Características

- Garaje
- Agua caliente
- Calefacción
- Ascensor
- Aire acondicionado
- Con fotos o vídeo

Más características +

Fecha de publicación

- Indiferente
- Últimas 24 horas
- La última semana



Oficina en calle narciso serra, 33, Pacífico, Madrid

600 €/mes

36 m² 17 eur/m²

A 10m de ATOcha y a 1 de la PLaza MARIano de CAVIA Y METRO mÉNDEZ aLVARO. se alquila amueblada o sin...

610 525 545 Contactar



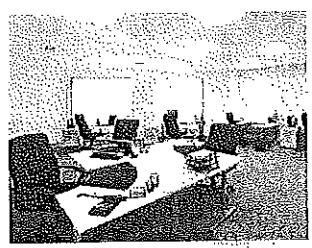
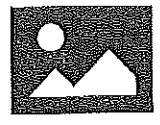
Oficina en Pacífico, Madrid

850 €/mes

55 m² 15 eur/m²

Oficina/despacho de 55 metros en entreplanta exterior. Consta de dos amplios despachos y baño. Dispone de agu...

912 661 584 Contactar



Oficina en calle de narciso serra, 14, Pacífico, Madrid

1.350 €/mes

45 m² 30 eur/m²

Alquiler de oficinas totalmente amuebladas - Retiro

915 025 950 Contactar



Oficina en avenida ciudad de barcelona, Adelfas, Madrid

2.325 €/mes

155 m² 15 eur/m²

Amplia y luminosa oficina de 155 metros, cerca de metro pacífico. 7 despachos tabicados. Puede unirse a la oficina...

911 123 288 Contactar

Publicidad

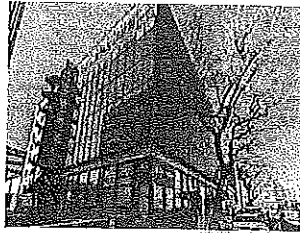


Seleccionamos las oficinas que se ajustan a su demanda, OPTIMIZANDO SU TIEMPO

El último mes

Quitar todos los filtros

74705/1005
 ALQUILER DE OFICINAS EN RETIRO, MADRID. OFICINA EN AVENIDA DE LA CIUDAD DE BARCELONA, 132. SUPERFICIE ÚTIL DE 180 M2. EDIFICIO EXCLUSIVO DE OFICINAS RECIÉN REFORMADO. SUELO TÉCNICO, DIÁFANA Y CON OPCIÓN DE GARAJE OPCIONAL. CONTACTAR CON EL AGENTE.



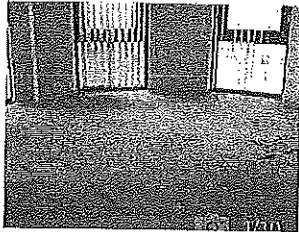
♥ Oficina en doctor esquerdo, 136, Pacífico, Madrid

2.431 €/mes

187 m² 13 eur/m²

Edificio exclusivo de oficinas con excelente visibilidad y muy próximo a la Plaza del Conde de Casal. Proyectada...

917 891 111 Contactar



♥ Oficina en avenida de la ciudad de barcelona, Adelfas, ...

2.480 €/mes

155 m² 16 eur/m²

912 664 167 Contactar



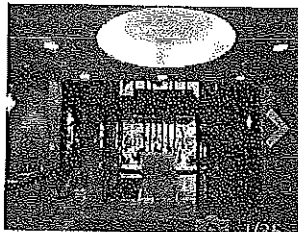
♥ Oficina en avenida ciudad de barcelona, 132, Pacífico, ...

2.500 €/mes

180 m² 14 eur/m²

Oficina en edificio exclusivo de oficinas recién reformado, de 160 m2 útiles, diáfana y con suelo técnico, con opción ...

911 362 237 Contactar



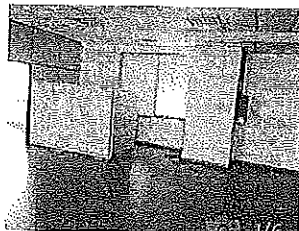
♥ Oficina en calle doctor esquerdo, Pa...

2.511 €/mes

186 m² 14 eur/m²

EDIFICIO EXCLUSIVO DE OFICINAS en calle doctor esquerdo, AL LADO DE CONDE DE CASAL. SUPERFICIES DIÁFANAS...

902 885 556 Contactar



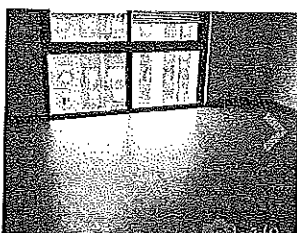
♥ Oficina en avenida ciudad de barcelona, Adelfas, Madrid

2.895 €/mes

193 m² 15 eur/m²

Amplia y luminosa oficina de 193 metros, diáfana, plaza de garaje opcional, cerca metro pacífico. Edificio de oficinas...

911 123 288 Contactar



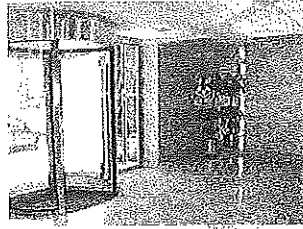
♥ Oficina en avenida de la ciudad de barcelona, Adelfas, ...

3.088 €/mes

193 m² 16 eur/m²

912 664 167 Contactar





♥ Oficina en Adefas, Madrid



4.620 €/mes

330 m² 14 eur/m²

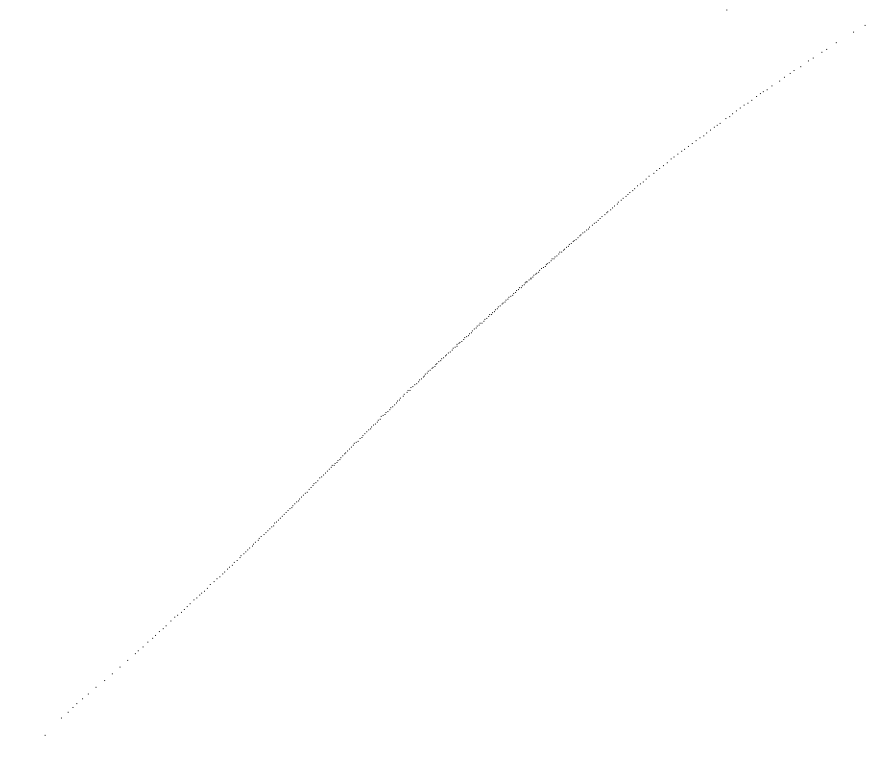
- Oficina totalmente reformada en edificio exclusivo.
- Zona: Conde Casal.
- Edificio exclusivo.
- Distribución...

☎ 655 090 643 ✉ Contactar



Handwritten notes in a grid format, possibly a calendar or schedule, with some text and numbers.

7/1/2015/10005



Precio medio 15 eur/m²



¿Buscas un profesional inmobiliario?
Ver las inmobiliarias expertas en Retiro