



## **CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DEL A.P.R 05.03 "CALLE MACARENA"**

---

En Madrid, a **4 JUL 2016**

### **REUNIDOS:**

A) De una parte:

El **Ilmo. Sr. D. JOSÉ MANUEL CALVO DEL OLMO**, Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

B) De otra parte:

**DON JESÚS MARÍA SANTOS MARTÍNEZ**, español, mayor de edad, con \_\_\_\_\_, y domicilio en \_\_\_\_\_,

### **INTERVIENEN**

El primero en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid, como Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, en virtud del acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid adoptado en sesión de fecha de 29 de octubre de 2.015, sobre Organización y Competencias de este Área de Gobierno.

El citado en segundo lugar actúa en nombre y representación de la mercantil "INMOBILIARIA SANDI, S.L.", con CIF B-28079192 y domicilio social en Madrid, paseo de Reina Cristina, 9, 28014-Madrid, constituida en sociedad Anónima y posteriormente transformada en Sociedad Limitada por acuerdo de la Junta General Universal de fecha 22 de diciembre de 1.999, formalizado en escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Ángel Pérez Fernández, con fecha 22 de diciembre de 1.999, número 3.519 de su protocolo, que originó la inscripción 59º de la expresada hoja social.

Actúa como Consejero-Delegado de dicha Entidad para el que fue nombrado por acuerdo del consejo de administración de la sociedad, en su reunión de fecha 26 de febrero de 2.001, formalizado en escritura pública autorizada por el notario de Madrid, Don Ángel Pérez Fernández, con fecha 13 de marzo de 2.001, con el número 732 de su protocolo.

Se adjuntan poderes de representación como **Anexo nº 1**.

Los reunidos, reconociéndose recíprocamente, en el concepto de sus respectivas intervenciones, capacidad legal suficiente para obligarse en virtud del presente CONVENIO URBANÍSTICO para la ejecución del planeamiento y en su virtud,

### **EXPONEN:**

I.- Que el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de abril de 1997 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 19 de abril de 1997), incorporó el ámbito de suelo urbano comprendido en el Área de Planeamiento Remitido APR.05.03, "C/MACARENA", cuya situación en el Municipio, delimitación del ámbito de ordenación y condiciones particulares resultan del Plan Especial de Ordenación Pormenorizada aprobado definitivamente el 30 de enero de 2013 y publicado en el B.O.C.M con fecha 14 de marzo de 2.013.

Los objetivos del Plan Especial aprobado fueron, por un lado, la regularización de la delimitación del ámbito establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, de forma que contenga exactamente la totalidad de la finca registral que dio lugar a dicho ámbito, al existir un pequeño desajuste en el límite Oeste.

En este sentido los parámetros adaptados a la superficie real del suelo son los siguientes:

Superficie del ámbito	3.182 m2
Superficie lucrativa residencial	1.591 m2
Edificabilidad lucrativa residencial	2.268 m2

Condiciones de forma y uso: Norma Zonal 5, grado 3º.



Superficie mínima de cesión de suelo para equipamiento  
Público ..... 50%/3.182 m2: 1.591 m2

Condiciones de forma y uso del equipamiento público:

Le será de aplicación lo determinado en el capítulo 7.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General, así como lo regulado en la Norma Zonal 5, Grado 3º, excepto en lo relativo al retranqueo a fachada, estableciendo la posibilidad de alinearse a ella, así como a la ocupación, que será libre, destinándose a espacio libre público arbolado la zona situada al oeste de la parcela.

Aprovechamiento tipo 0,71276

Por otro lado, formó parte de los objetivos de este Plan Especial, el propio del ámbito de ordenación "facilitar la gestión en áreas de oportunidad, favoreciendo la red básica de dotaciones", para lo que se determinó la ubicación definitiva de la parcela dotacional que es objeto de cesión.

También se incorporó al Plan Especial aprobado la modificación del sistema de actuación por cooperación, inicialmente fijado en la ficha del APR.05.03 "C/MACARENA", por el de **COMPENSACIÓN**.

**II.-** Que la sociedad mercantil "INMOBILIARIA SANDI, S.L." es la propietaria única del terreno comprendido en el APR.05.03, "C/MACARENA", que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid, Sección 6ª, Tomo 1.206, Folio 25, Finca Nº 4.898.

Referencia catastral: 2594802VK4729D0001RO

Se adjunta certificación registral de dominio y cargas como **Anexo nº 2**.

Respecto de la superficie registral de 3.250 m2, existe una diferencia de metros cuadrados sobre la topográfica, que es la señalada en el expositivo anterior, lo que modifica levemente su descripción, siendo finalmente la señalada en el documento que se adjunta como **Anexo nº 3**.

**III.-** Que en su condición de actual propietaria única del suelo comprendido en el ámbito de ordenación urbanística APR.05.03, "C/MACARENA", la mercantil "INMOBILIARIA SANDI, S.L." está interesada en promover la ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al referido ámbito al amparo del apartado 2 del artículo 106 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, mediante iniciativa privada y sistema de compensación y sin necesidad, por tanto, de constituirse en Junta de Compensación y en sustitución de las bases y estatutos, todo ello de conformidad con lo previsto en el nº 4 del artículo 86 y artículos 96.3, 107.3,c), 108.2,c) y 246 del mismo texto legal.

En este sentido y con fecha 24 de mayo de 2.013 se presentó la Iniciativa de Ejecución Directa para su desarrollo urbanístico y con fecha de 27 de marzo de 2.014, el Ayuntamiento en Pleno adoptó el acuerdo de *"Estimar la iniciativa formalizada por la mercantil Inmobiliaria Sandi, S.L, en su condición de propietaria única de los terrenos, para la ejecución urbanística del APR. 05.03 "Calle Macarena" de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 1b) en relación al artículo 106 apartado 1º de la Ley 9/2.001 de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid."*

Que, a tenor de lo acordado y conforme se dispone en el citado artículo 246 de la Ley, en relación a la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos para determinar las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento, las partes intervinientes acuerdan desarrollar el ámbito del A.P.R 05.03 "C/MACARENA" mediante CONVENIO URBANISTICO conforme a la siguientes

## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA.- OBJETO**

Es objeto del presente convenio de ejecución definir la totalidad de las condiciones y términos de la gestión de la Unidad de Ejecución del A.P.R 05.03 "C/MACARENA", conforme se establece en Plan Especial aprobado definitivamente, según lo descrito en el expositivo primero, asumiendo "Inmobiliaria Sandi, S.L" la total iniciativa y responsabilidad en la gestión urbanística de la ejecución del planeamiento.

De conformidad con el apartado 3 del artículo 246 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, son bases de actuación urbanísticas a desarrollar, las previstas en el presente convenio de gestión y documentos adjuntos que adaptan la finca afectada por la actuación urbanística y los derechos sobre ella a las determinaciones del



planeamiento urbanístico, completando así la trama urbana del área en condiciones similares a las de su entorno próximo.

## **SEGUNDA.- CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES**

"Inmobiliaria Sandi, S.L.", como propietaria única los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución y conforme se establece en las determinaciones del APR.05.03 "C/MACARENA", cede al Ayuntamiento de Madrid de forma gratuita y libre de cargas y gravámenes una superficie de 1.591 m<sup>2</sup> de suelo con destino a equipamiento básico, descrita en el **Anexo 5** de este convenio y el Ayuntamiento de Madrid acepta dicha cesión para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Parte de dicha parcela, en una superficie de 378 m<sup>2</sup> se acondicionará como espacio libre de uso público arbolado a fin de cumplir con las dotaciones exigidas en el artículo 36, apartado 6 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## **TERCERA.- CONCRECIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO DE CESIÓN MUNICIPAL.**

De acuerdo con las determinaciones del Plan Especial aprobado definitivamente y tal y como se recoge en el expositivo primero de este convenio, la edificabilidad máxima del ámbito concretada en la parcela lucrativa de uso residencial, definida en el **Anexo 5** de este convenio, se fija en 2.268,00 m<sup>2</sup> y en consecuencia la cesión al Ayuntamiento de Madrid correspondiente al 10% por su participación en las plusvalías queda concretada en 226,80 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial.

## **CUARTA.- COMPENSACIÓN ECONÓMICA SUSTITUTIVA DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL**

Dada la escasa dimensión superficial del ámbito y no siendo posible la materialización de la edificabilidad correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico municipal en parcela independiente, que obligaría a una adjudicación proindiviso, con las dificultades que conlleva el desarrollo y ejecución de los derechos y deberes de planeamiento en

este régimen jurídico de proindiviso, las partes acuerdan, de conformidad con el artículo 96.3 y 246.4 de la vigente Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que dicha cesión sea sustituida por el pago en metálico de su equivalente económico.

#### **QUINTA.- VALORACIÓN ECONÓMICA DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL.**

La "Inmobiliaria Sandi, S.L" en su condición de propietaria única de los terrenos acepta la valoración realizada por el Servicio de Inventario y Valoraciones de la Subdirección General de Patrimonio de Suelo en informe de valoración, emitido con fecha 29 de Abril de 2.016 conformado por la Secretaría General Técnica de esta Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible mediante el que se concretó la valoración de los 226,80 m2 edificables correspondientes al 10% del aprovechamiento municipal en el importe de CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (488.980,80€).

Se incorporan dichos informes como **Anexo 4** del presente convenio.

#### **SEXTA.- PLAZO DE INGRESO DEL IMPORTE DE LA MONETARIZACIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL**

La "Inmobiliaria Sandi, S.L., se compromete a efectuar el pago del importe de la monetarización referida en la precedente estipulación QUINTA, en el plazo del mes siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno por el que se ratifique el presente convenio, y siempre con carácter previo a la expedición de la certificación administrativa, como título hábil para su inscripción en el registro de la propiedad.

El ingreso se verificará a requerimiento municipal y mediante talón bancario conformado o transferencia, en la partida municipal que le sea expresamente señalada en el requerimiento cursado al respecto.

El impago de dicha cantidad en el plazo señalado facultará a la Administración para iniciar el procedimiento de recaudación por vía de apremio.



## **SÉPTIMA.- CONCRECCIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS E INSCRIPCIÓN**

Con la finalidad de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución, localizar la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento, las partes intervinientes proceden a describir las parcelas resultantes de la gestión del ámbito, con la superficie y linderos que figura en la documentación técnica y jurídica recogida en el **Anexo nº 5**.

La aprobación definitiva del presente convenio urbanístico de gestión supone la aprobación de la configuración de las nuevas parcelas resultantes, su adjudicación a la entidad mercantil actuante y la transmisión al Ayuntamiento de Madrid, de los terrenos de cesión obligatoria, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, conforme al contenido del **Anexo nº 5** que se adjunta.

La entidad mercantil "Inmobiliaria Sandi, S.L" deberá proceder a la presentación en el registro de la propiedad y a la realización de cuantas gestiones sean necesarias hasta la inscripción del correspondiente título de reparcelación, mediante certificación administrativa que expedirá la Secretaría General del Pleno, siendo de cuenta de la mercantil de todos los gastos que se puedan originar por la inscripción.

## **OCTAVA.- COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN**

La "Inmobiliaria Sandi, S.L" en su condición de promotora de estas actuaciones y de conformidad con el sistema de compensación fijado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para el APR 05.03 "C/MACARENA", asume la ejecución de las obras de urbanización de dicho ámbito, en los términos del proyecto de urbanización aportado a la tramitación de la presente iniciativa urbanística, el cual remitido al Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad, fue considerado suficiente y con el detalle necesario para su ejecución, según el informe emitido por la Dirección General de Ingeniería Urbana y Gestión del Agua de fecha 1 de octubre de 2.014, según el cual el presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización es de ochenta y un mil ochocientos treinta y dos euros con cincuenta y cuatro céntimos de euro (81.832,54€) y el presupuesto de ejecución por contrata -incluido el 21% de IVA- asciende a

ciento diecisiete mil ochocientos treinta euros con sesenta y siete céntimos de euro (117.830,67€), que se incorpora como **Anexo nº 6**.

El referido importe total grava con carácter real únicamente la finca resultante nº 2 adjudicada a la mercantil "Inmobiliaria SANDI, S.L.", la cual a efectos de la ejecución de la urbanización asume los siguientes compromisos:

- El plazo de inicio de las obras de urbanización no será superior a cuatro meses desde la recepción de la notificación de la ratificación del presente convenio, mediante la firma de la correspondiente acta de replanteo.

- El plazo de ejecución de las obras será de seis meses desde la firma del acta de replanteo, por lo que la finalización de las obras de urbanización tendrá un plazo máximo de 10 meses desde la recepción de la referida notificación del acuerdo de ratificación del presente convenio, con un plazo de garantía de dos años.

- A los efectos de asegurar la correcta ejecución de la actuación, la mercantil "Inmobiliaria Sandi, S.L" aportará ante el Ayuntamiento de Madrid, garantías por un importe del 10 por ciento del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización, según el Proyecto aprobado. Dichas garantías se prestarán, mediante aval bancario y deberán constituirse a requerimiento de los servicios técnicos competentes del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad, en los plazos que a tal efecto se señalen.

Significando que la mercantil "Inmobiliaria Sandi, S:L." responde de la ejecución y conservación de las obras de Urbanización hasta su recepción municipal, momento en el que su conservación y mantenimiento correrán a cargo del Ayuntamiento de Madrid

#### **NOVENA.- PREVISIONES Y COMPROMISO DE LA EDIFICACIÓN**

La mercantil "Inmobiliaria Sandi, S.L." se compromete a la ejecución urbanística directamente ó a través de tercero de la parcela con aprovechamiento lucrativo de conformidad con las previsiones del planeamiento urbanístico y las correspondientes licencias municipales.

La realización o ejecución de las obras de edificación de la parcela resultante con aprovechamiento lucrativo se llevará con arreglo a las pertinentes licencias estimándose un plazo no superior a tres años desde la ratificación del presente convenio.



En virtud de las previsiones del artículo 19.3 de la Ley 9/2.001, de 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, por remisión de lo establecido en el artículo 20.3 de la misma, y dadas las características específicas de la actuación, será posible la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, siempre que se cumplan el conjunto de requisitos y garantías señaladas a tales efectos por dicho cuerpo legal.

Para poder llevar a cabo de forma simultánea las obras de edificación y urbanización, y a los efectos de garantizar la total terminación de éstas últimas, en el momento de solicitar la pertinente licencia municipal de obras, en su caso, la mercantil, "Inmobiliaria Sandi, S.L." acreditará debidamente el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas pendientes de ejecutar, y aportará las garantías en cuantía suficiente para cubrir dicho coste en los términos y modos previstos por la legislación vigente. Estas garantías serán independientes y sin perjuicio de las determinadas en el artículo 246.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que se concretan en la estipulación séptima.

En caso de que las edificaciones se lleven a cabo de forma simultánea con las obras de urbanización, la mercantil "Inmobiliaria Sandi, S.L." se compromete formalmente a la no ocupación por terceros ni utilización de las edificaciones, hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo cumplimiento de los servicios correspondientes, así como la concesión de la Licencia de Primera Ocupación. Dicho compromiso incluirá el de consignación de la condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros que impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

#### **DÉCIMA.- LIQUIDACIÓN 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 y se verifique la devolución de los avales correspondientes, concluido el período de garantía de las obras que será de dos años desde su completa finalización de las obras de urbanización.

## **UNDÉCIMA.- PERFECCIÓN DEL CONVENIO**

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

## **DUODÉCIMA.- ENAJENACIÓN DE LOS TERRENOS**

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 105 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la enajenación total o parcial de los terrenos comprendidos en el APR.05.03, "C/MACARENA" no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el presente convenio urbanístico, debiendo hacerse constar en la escritura notarial la expresa subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones resultantes del presente convenio.

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

## **DECIMOTERCERA.- CARÁCTER DEL CONVENIO**

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 carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio urbanístico.

En cumplimiento del artículo 248 de la Ley 9/2001 y a los correspondientes fines de publicidad, el presente convenio urbanístico, una vez ratificado, se anotará en el correspondiente registro y archivo de convenios urbanísticos del Ayuntamiento de Madrid.

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 de los artículos 135 y siguientes de la citada Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **DECIMOCUARTA.- 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.

Y en prueba de conformidad las partes intervinientes en sus respectivas representaciones firman y suscriben el presente convenio urbanístico por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

Por parte del Excmo. Ayuntamiento de Madrid

**Delegado del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible,**

Fdo.: Ilmo. Sr. D. José Manuel Calvo del Olmo.

**Inmobiliaria Sandi, S.L.,**

Fdo.: Sr. D. Jesús María Santos Martínez.

ANEXOS AL CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DEL  
A.P.R. 05.03 "CALLE MACARENA"

---

ANEXO N° 2:

Certificación original dominio y cargas del único terreno  
comprendido en el APR.05.03 "Calle Macarena"

**ANEXOS AL CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DEL  
A.P.R. 05.03 "CALLE MACARENA"**

---

**ANEXO 3**

**Descripción real de la finca afectada.**

## **DESCRIPCIÓN REAL (TOPOGRÁFICA) DE LA FINCA APORTADA**

Solar sito en Madrid, con fachada a la calle de la Macarena número cuatro y calle de José Rodríguez Pinilla números quince y diecisiete.

Sus linderos son:

- **NORTE**: línea quebrada formada por tramos rectos de 0,86 m, 24,40 m, 18,92 m, 16,48 m, 8,05 m, 2,34 m, 6,05 m, 3,33 m, 7,97 m, 14,49 m y 4,16 m, con fachada a la calle de la Macarena nº 4.
- **ESTE**: de Norte a Sur, línea quebrada formada por tramos rectos de 13,4 m, 8,63 m, 0,59 m, 8,97 m, 17,73 m, 2,24 m y 1,99 m con finca de la calle de la Macarena nº 8; 6,27 m, 7,56 m y 0,4 m con finca de la calle de José Rodríguez Pinilla 19.
- **SUR**: de Este a Oeste, línea quebrada formada por tramos rectos de 17,87 m, 13,89 m, 0,87 m, 16,16 m y 1,8 m, con fachada a la calle de José Rodríguez Pinilla nº 15 y 17; 18,33 m finca de la calle José Rodríguez Pinilla nº 13; 17,34 m, 13,00 m, 4,12 m, 5,55 m, 0,14 m, 14,57 m, 5,02 m, 2,92 m, 0,20 m y 0,67 m con finca de la calle de José Rodríguez Pinilla nº 13 y 7; 2,66 m, 9,63 m, 3,97 m, 10,29 m y 0,2 m con finca de la calle de José Rodríguez Pinilla nº 7, perteneciente a la Embajada de Cuba.
- **OESTE**: de Sur a Norte línea quebrada compuesta de dos tramos rectos de 11,83 m y 12,19 m con finca de la calle de José Rodríguez Pinilla nº 5, Embajada de Cuba.

**SUPERFICIE REAL DEL SUELO**: Según el anteriormente mencionado Plan Especial, la superficie real del suelo es 3.182 m<sup>2</sup>.

**ANEXOS AL CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DEL  
A.P.R. 05.03 "CALLE MACARENA"**

---

**ANEXO Nº 4**

**Informe de valoración del Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo de la Subdirección General de Patrimonio del Suelo de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 29 de abril de 2.016.**

29/04/2016

42XA - DEPARTAMENTO DE VALORACIONES

Expediente: 711/2014/07896  
Tipo: Convenios  
Convenio Gestión

PC:

Titular: INMOBILIARIA SANDI S.L.  
PASEO DE LA REINA CRISTINA Nº 9  
28014 MADRID  
Asunto: CONVENIO  
Situación: APR.05.03 C/ MACARENA

Se emite el presente informe en respuesta a la nota interna remitida por el Servicio de Fiscalización Previa de Ingresos en la cual se solicita que se revise la valoración vigente del 10% de cesión en el ámbito APR.05.03 "CALLE MACARENA" que obra en el presente expediente a fin de que la misma se ajuste en mayor medida a los datos que se desprenden del mercado.

La razón por la cual se solicita esta revisión, reside en el análisis del Índice General de Precios de la Vivienda en la Comunidad de Madrid publicado por el INE, según el cual la variación en Madrid de la vivienda (nueva y de segunda mano), ha experimentado una variación al alza del 1,1% en el tercer trimestre.

Una variación al alza en un territorio tan extenso, se estima que no necesariamente implica que en todas y cada una de las zonas se experimente tal subida de forma homogénea; efectuándose un crecimiento irregular en función de las características de cada entorno; entorno que no necesariamente se corresponden con distritos o barrios enteros; dado que generalmente en estas unidades territoriales prima la heterogeneidad, con algunas salvedades.

Por este motivo, no se estima determinante un indicador estadístico genérico de la evolución de los precios de la vivienda cuando se trata de determinar un valor urbanístico en una zona concreta del término municipal. Si bien se estima como referencia, lo determinante son los datos concretos de cada zona: transacciones reales y un número de ofertas suficiente en el entorno del objeto de valoración según estudio de mercado.

Independientemente de la variación del precio de la vivienda de obra nueva en la zona, se estima que la valoración vigente con los datos recabados y en base a la información disponible no supone una merma en la valoración del aprovechamiento, siendo el margen entre distintos peritajes amplio dadas las características que envuelven el proceso de la valoración, no siendo precisamente una ciencia exacta, sino una **estimación** de un posible valor al que se vendería un determinado producto.

Al no disponer de datos de transacciones reales y no haber un mercado representativo de obra nueva; en las valoraciones hasta emitidas por el departamento de valoraciones en el presente expediente; se recurre al análisis de las ofertas en el mercado de segunda mano, el cual generalmente, sufre mayores variaciones por ajustes a la realidad del mercado.

No obstante, y a fin de cumplimentar con lo solicitado, se redacta un nuevo informe de valoración del 10% de aprovechamiento del ámbito referenciado.

Por tanto se calcula el valor de los 226,80 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial correspondientes a la antedicha cesión obligatoria suponiendo un suelo en situación de urbanizado no edificado en el que fuese a materializarse un nuevo edificio que albergaran el uso considerado.

Las **condiciones urbanísticas** de la parcela residencial del APR 05.03 c/ Macarena son las siguientes:

- Uso característico: Residencial
- Edificabilidad máxima: 2.268 m<sup>2</sup>
- Condiciones de forma y uso: Norma Zonal 5, Grado 3º.

## VALORACIÓN

Se realiza la presente valoración conforme al RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, y al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

La valoración en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia, el valor de repercusión de suelo según el uso correspondiente:

$$\bullet \quad V_s = \sum E_i \cdot VRS_i$$

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

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

Siendo:

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

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

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

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<sub>c</sub> = 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.

## VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO REFERIDO AL USO RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE

- $V_v = 4.656 \text{ €/m}^2\text{c}$  para uso residencial en distrito Chamartín, barrio Nueva España.

Para el cálculo del Valor en Venta del uso residencial vivienda colectiva para el ámbito objeto de valoración se consultan las ofertas publicadas en el barrio Nueva España en la fuente "Idealista" en un entorno próximo al objeto de valoración comprendido entre las calles Jerez, Pío XII, Alfonso XIII, Fray Bernardino Sahagún y Menéndez Pidal.

En este entorno no se localiza oferta de obra nueva; localizándose una única promoción de obra nueva sobre plano a precio cerrado fuera de este entorno próximo, y que sin embargo se toma como referencia por responder a una tipología de viviendas comparable con las del entorno y que refleja con mayor exactitud el valor de mercado para este tipo de producto.

Se localizan 4 tipos de inmuebles en la promoción, ofertándose de forma adicional en uno de ellas las plazas de garaje a 36.000 €.

A fin de determinar el valor de mercado, se considera que la oferta de obra nueva constituye una única muestra que responde a las circunstancias concretas de dicha promoción.

Se calcula un valor medio unitario de cada piso ofertado, deduciendo el valor de las plazas de garaje en aquellas ofertas en las que están incluidas en el precio ofertado.

Así, se estima un valor medio unitario de la promoción de 5.079 €/m<sup>2</sup>c en el uso residencial vivienda.

Dado que esta muestra es insuficiente, se analizan las ofertas de viviendas de segunda mano en el entorno próximo, localizando un total de 13 muestras comparables, que responden a tipológicas de vivienda en buen estado, y que dispongan de garaje y ascensor, elementos exigibles en una obra de nueva planta por la normativa vigente en materia urbanística y de edificación.

Del precio ofertado en las muestras seleccionadas se deduce el valor de las plazas de garaje incluidas en el precio. Para ello, primeramente se analiza el mercado de plazas de garaje, y tal como se detallará mas adelante, se extrae un valor medio de plaza de garaje que asciende a 26.000 €.

Una vez extraídos los valores unitarios del uso puramente residencial vivienda colectiva, se extrae el promedio de todas las muestras, incluyendo la promoción de obra nueva, descartando aquellas con valores que resultan anormalmente altos o bajos por distanciarse de la media en más o menos del 20%.

De esta manera se escogen finalmente 12 muestras comparables cumpliendo así con el mínimo de seis que establece la Orden Eco 805/2003 en su artículo 21, tras lo cual se calcula su valor medio el cual asciende a 4.656 €/m<sup>2</sup>c.

Se adjuntan cuadros de valoración, y relación de muestras seleccionadas como anexo a este informe.

- $V_c =$  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 singularidad del edificio y el tipo de actuación a realizar; para lo cual se toma como referencia el Catalogo de Tipologías Constructivas de la Gerencia Territorial de Madrid.

Se selecciona un coeficiente I.1.1.2; correspondiente al uso residencial en viviendas colectivas, edificación abierta, categoría alta.

Coeficiente I.1.1.2: 1,40.

$$V_c = 700 \times 1,40 = 980 \text{ €/m}^2\text{c.}$$

- $K = 1,5$ . Estimando la alta calidad edificatoria, una buena localización y unos plazos de comercialización de este tipo de inmuebles elevados, que pueden conllevar un mayor componente de gastos generales, fiscales y empresariales.

- $VRS = (4.656 \text{ €/m}^2 / 1,5) - 980 \text{ €/m}^2 = 2.124 \text{ €/m}^2$

### Valor de Repercusión de suelo referido al uso garaje – aparcamiento.

- $V_v = 904 \text{ €/m}^2$  para uso garaje-aparcamiento en distrito Chamartín, barrio Nueva España.

En el entorno inmediato preseleccionado en las proximidades del objeto de valoración, no se encuentra un número representativo de muestras de garaje; por lo que se opta por ampliar el estudio a la totalidad del barrio de Nueva España; en el que se encuentra un número suficiente de muestras comparables, obtenidos de la consulta del portal inmobiliario Idealista.com.

Así se han seleccionado 17 muestras una vez descartadas las correspondientes a plazas dobles o para coches pequeños, tomándose como referencia las dimensiones para plaza de tamaño medio recogidas en el Art. 7.5.10 de las N.N.U.U. del PGOUM (4,50m x 2,25m).

Se ha calculado la media de 6 muestras una vez descartadas aquellas que pudieran desvirtuar el cálculo del valor medio en la zona, por resultar anormalmente altas o bajas, al separarse de la media en más o menos del 20%.

De ésta manera obtenemos un valor en venta de plaza de aparcamiento bajo rasante de 26.000 €.

Considerándose un tamaño de plaza medio de 28,75m<sup>2</sup>c/plaza obtenemos un valor en venta de 904 €/m<sup>2</sup>c

Se adjunta cuadro de valoración y relación de muestras seleccionadas como anexo a este informe.

- $V_c = 700 \times 0,7 = 490 \text{ €/m}^2$ , para uso garaje aparcamiento ( $MBC_1 = 700 \text{ €/m}^2$ , Módulo básico de construcción en término municipal de Madrid, corregido por coeficiente de uso y tipología, 1.1.3.2 del Anexo al RD 1020 /1993 de 25 de julio.)
- $K = 1,5$ . Estimando la alta calidad edificatoria, una buena localización y unos plazos de comercialización de este tipo de inmuebles elevados, que pueden conllevar un mayor componente de gastos generales, fiscales y empresariales.

- $VRS = (904 \text{ €/m}^2\text{c} / 1,5) - 490 \text{ €/m}^2 = 113 \text{ €/m}^2\text{c}$

Considerando una dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada (art 7.5.35.2 de las N.N.U.U. del PGOU):

**$VRS = 2.124 \text{ €/m}^2 + 0,2875 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{c} \times 113 \text{ €/m}^2\text{c} = 2.156 \text{ €/m}^2$  referido al uso residencial colectivo libre obtenido por el método residual estático.**



VALORACIÓN 10% CESIÓN OBLIGATORIA

o  $V=226,80 \text{ m}^2 \times 2.156 \text{ €/m}^2 = 488.980,80 \text{ €}$

Asciende la presente valoración a la cantidad de CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA EUROS CON OCHENTA CENTIMOS.

En Madrid a 29 de Abril de 2016

LA JEFE DEL DEPARTAMENTO  
DE VALORACIONES,

M<sup>a</sup> Dolores Parrilla Vizcaíno

EL JEFE DEL SERVICIO  
DE INVENTARIO Y VALORACIONES  
DEL SUELO,

Guillermo Sánchez Sánchez

SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO  
DEL SUELO

Antonio Pastor Toro

Conforme,  
EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y  
GESTIÓN URBANÍSTICA

**ANEXOS AL CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN DEL  
A.P.R. 05.03 "CALLE MACARENA"**

---

**ANEXO 5**

**Descripción de las parcelas resultantes de la gestión del ámbito y planos técnicos (plano de situación, topográfico, fincas aportadas, fincas resultantes).**

## **FINCAS RESULTANTES**

### **1.1. FINCA RESULTANTE 1 (PARCELA DOTACIONAL)**

SOLAR situado en la calle Macarena nº 4 de Madrid, destinado a Uso Dotacional Público, en el oeste de esta parcela se sitúa un espacio destinado a espacio libre público arbolado (ver plano 7, Alineaciones y Rasantes).

Ocupa una superficie de 1.591 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son:

- **NORTE**: línea quebrada formada por tramos rectos de 0,86 m, 24,4 m, 18,92 m, 16,48 m, 8,05 m, 2,34 m, 6,05 m y 3,33 m, con fachada a la calle de la Macarena nº 4.
- **ESTE**: línea recta de 24,66 m con solar situado en la calle Macarena nº 4-bis, propiedad de Inmobiliaria Sandi, S.L.
- **SUR**: de Este a Oeste, línea quebrada compuesta de tramos rectos de 17,34 m, 13 m, 4,12 m, 5,55 m, 0,14 m, 14,57 m, 5,02 m, 2,92 m, 0,2 m y 0,67 m con finca de la calle José Rodríguez Pinilla nº 13 y Embajada de Cuba; 2,66 m, 9,63 m, 3,97 m, 10,29 m y 0,2 m con finca de la calle de José Rodríguez Pinilla nº 7, Embajada de Cuba.
- **OESTE**: de Sur a Norte, línea quebrada compuesta de dos tramos rectos de 11,83 m y 12,19 m con finca de la calle de José Rodríguez Pinilla, nº 5, Embajada de Cuba.

**CARGAS**: Libre de cargas y gravámenes.

**ADJUDICATARIO**: Ayuntamiento de Madrid.

**CUOTA DE URBANIZACIÓN**: 0%

### **1.2. FINCA RESULTANTE 2 (PARCELA RESIDENCIAL)**

SOLAR situado en la calle Macarena nº 4-bis y José Rodríguez Pinilla nº 15 y 17 de Madrid.

Ocupa una superficie de 1.591 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son:

- **NORTE**: línea quebrada formada por tramos rectos de 7,97 m, 14,49 m y 4,16 m, con fachada a la calle de la Macarena nº 4-bis.

- ESTE: de Norte a Sur, línea quebrada formada por tramos rectos de 13,4 m, 8,63 m, 0,59 m, 8,97 m, 17,73 m, 2,24 m y 1,99 m con finca de la calle de la Macarena nº 8; 6,27 m, 7,56 m y 0,4 m con finca de la calle de José Rodríguez Pinilla 19.
- SUR: de Este a Oeste, línea quebrada formada por tramos rectos de 17,87 m, 13,89 m, 0,87 m, 16,16 m y 1,8 m, con fachada a la calle de José Rodríguez Pinilla nº 15 y 17.
- OESTE: de Sur a Norte línea quebrada formada por tramos rectos de 18,33 m con finca de la calle de José Rodríguez Pinilla 13 y de 0,2 y 24,66 m con solar situado en la calle Macarena nº 4, cedido al Ayuntamiento de Madrid.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

EDIFICABILIDAD: 2.268 m<sup>2</sup>

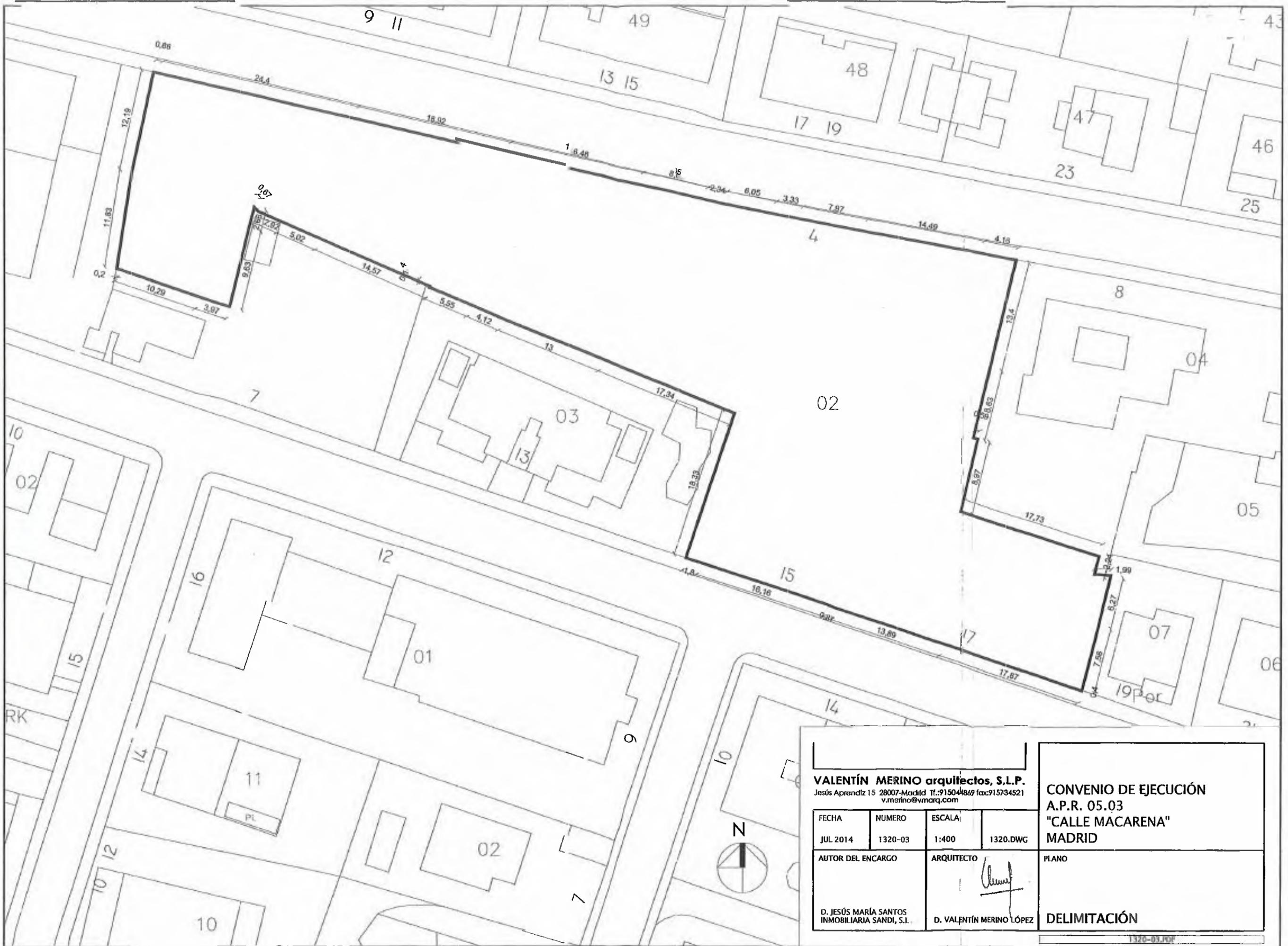
ADJUDICATARIO: INMOBILIARIA SANDI, S.L. En compensación de los derechos correspondientes a la única finca aportada.

CUOTA DE URBANIZACIÓN: 100%. La parcela responde con carácter real de la cantidad de 117.830,67 euros y de las demás obligaciones inherentes al sistema de compensación.





<b>VALENTÍN MERINO arquitectos, S.L.P.</b> Jesús Aprendiz 15 28007-Madrid Tf.:915044869 fax:915734521 v.merino@vmarq.com				<b>CONVENIO DE EJECUCIÓN</b> <b>A.P.R. 05.03</b> <b>"CALLE MACARENA"</b> <b>MADRID</b>	
FECHA	NUMERO	ESCALA		1320.DWG	
JUL 2014	1320-02	1:400			
AUTOR DEL ENCARGO		ARQUITECTO	PLANO		
D. JESÚS MARÍA SANTOS INMOBILIARIA SANDI, S.L.		<i>Valentín</i> D. VALENTÍN MERINO LÓPEZ	TOPOGRÁFICO		



**VALENTÍN MERINO arquitectos, S.L.P.**  
 Jesús Aprendiz 15 28007-Madrid Tf.:915044869 fax:915734521  
 v.merino@vmarq.com

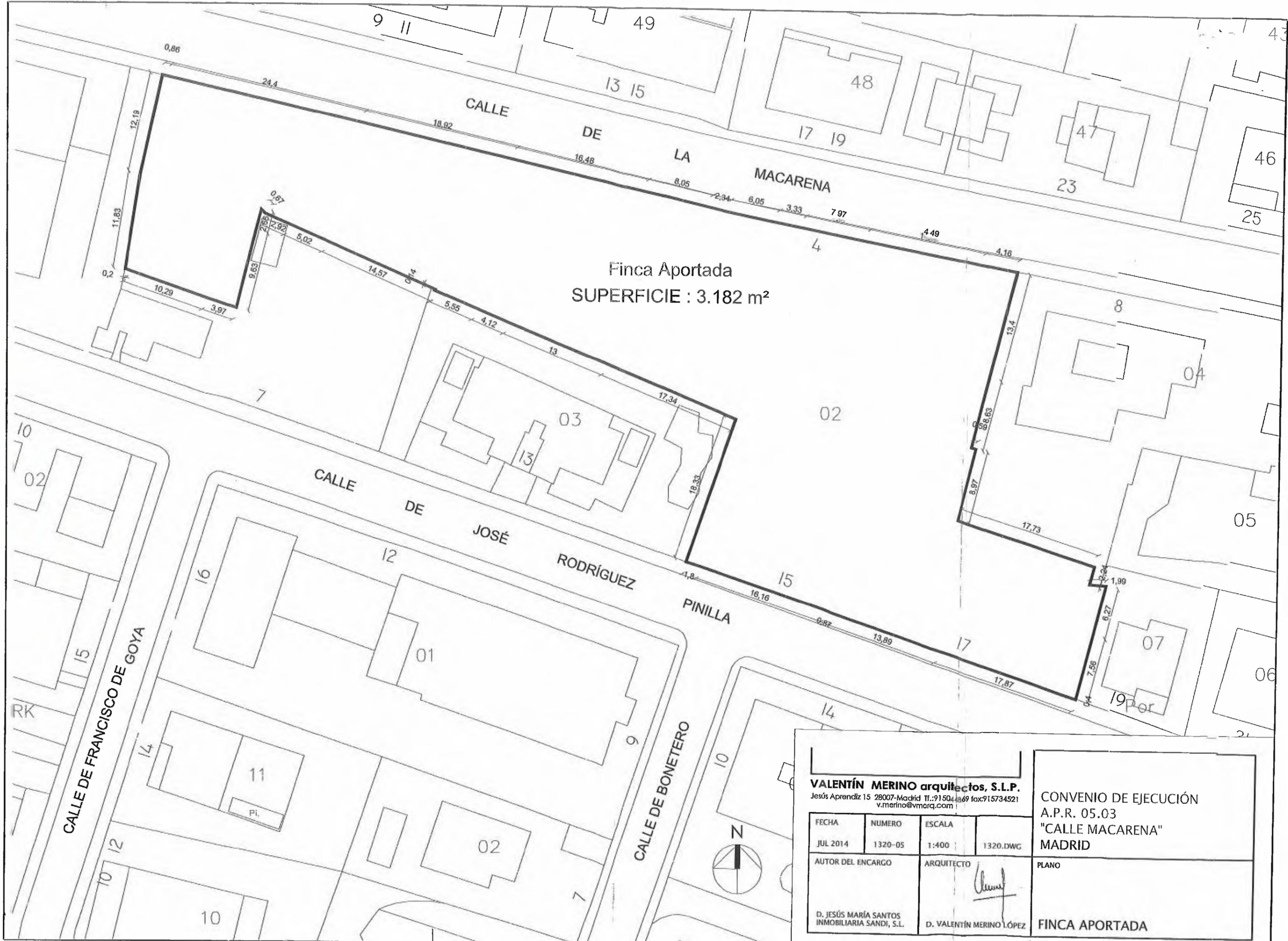
**CONVENIO DE EJECUCIÓN**  
 A.P.R. 05.03  
**"CALLE MACARENA"**  
**MADRID**

FECHA	NUMERO	ESCALA:	
JUL 2014	1320-03	1:400	1320.DWG

AUTOR DEL ENCARGO	ARQUITECTO
D. JESÚS MARÍA SANTOS INMOBILIARIA SANDI, S.L.	D. VALENTÍN MERINO LÓPEZ

PLANO  
**DELIMITACIÓN**

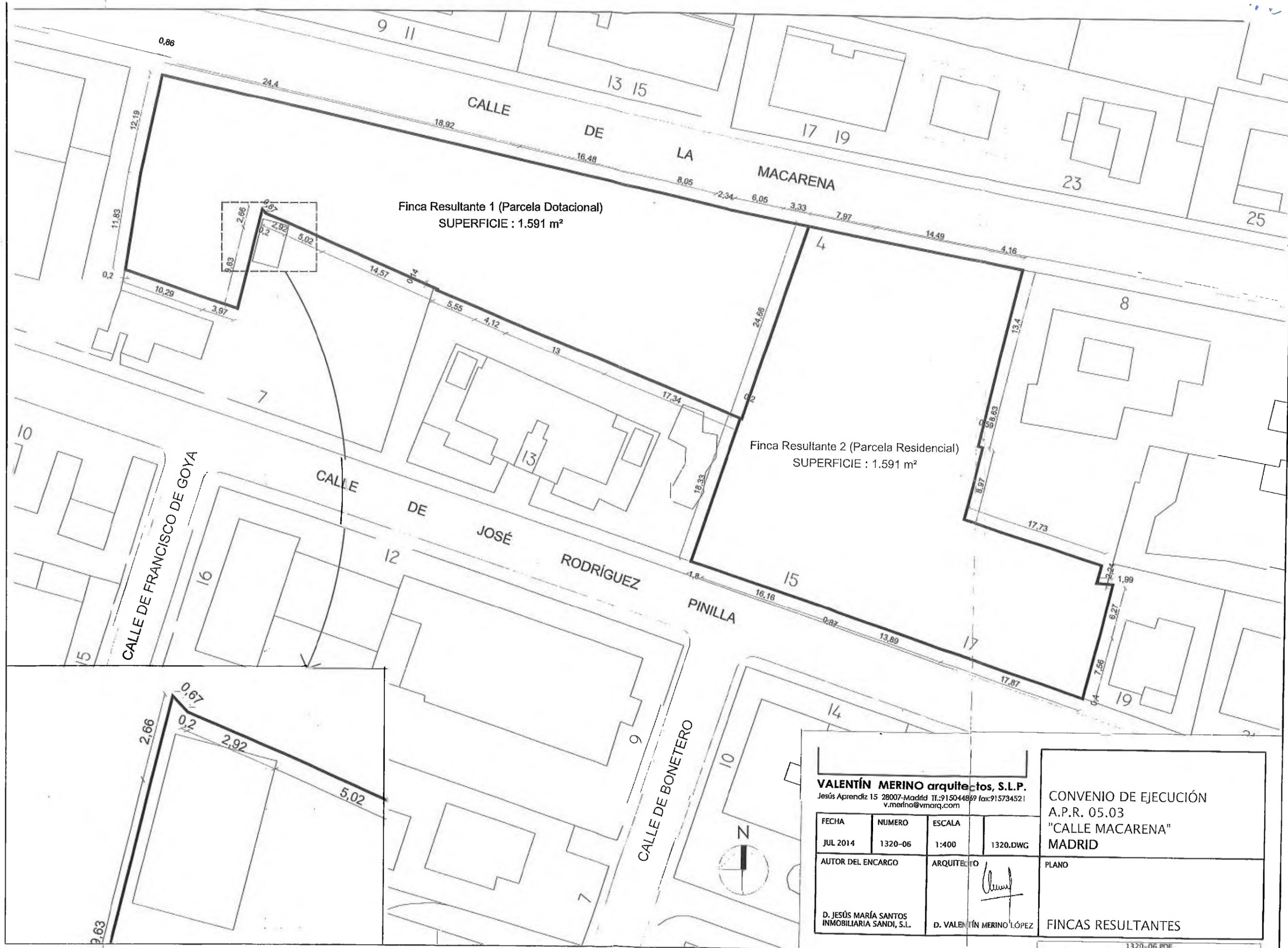




Finca Aportada  
 SUPERFICIE : 3.182 m<sup>2</sup>

<b>VALENTÍN MERINO arquitectos, S.L.P.</b> <small>Jesús Aprendiz 15 28007-Madrid Tf.:91504369 fax:915734521 v.merino@vmrq.com</small>				<b>CONVENIO DE EJECUCIÓN</b> A.P.R. 05.03 <b>"CALLE MACARENA"</b> <b>MADRID</b>	
FECHA	NUMERO	ESCALA			
JUL 2014	1320-05	1:400	1320.DWG		
AUTOR DEL ENCARGO		ARQUITECTO		PLANO	
D. JESÚS MARÍA SANTOS INMOBILIARIA SANDI, S.L.		 D. VALENTÍN MERINO LÓPEZ		FINCA APORTADA	





Finca Resultante 1 (Parcela Dotacional)  
SUPERFICIE : 1.591 m<sup>2</sup>

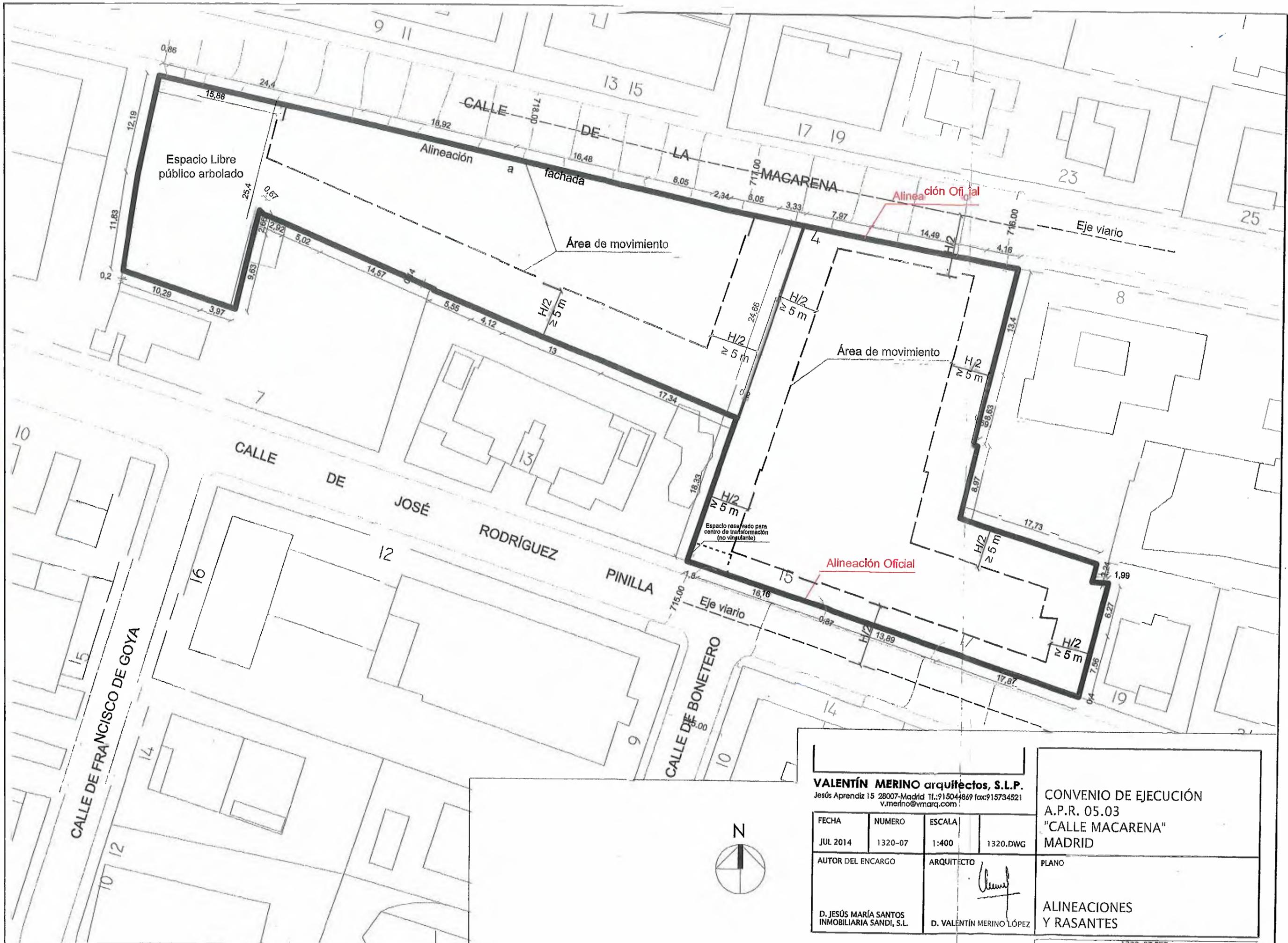
Finca Resultante 2 (Parcela Residencial)  
SUPERFICIE : 1.591 m<sup>2</sup>

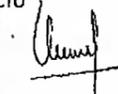
**VALENTÍN MERINO arquitectos, S.L.P.**  
Jesús Aprendiz 15 28007-Madrid Tl.:91.5044869 fax:91.5734521  
v.merino@vmarq.com

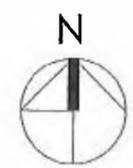
CONVENIO DE EJECUCIÓN  
A.P.R. 05.03  
"CALLE MACARENA"  
MADRID

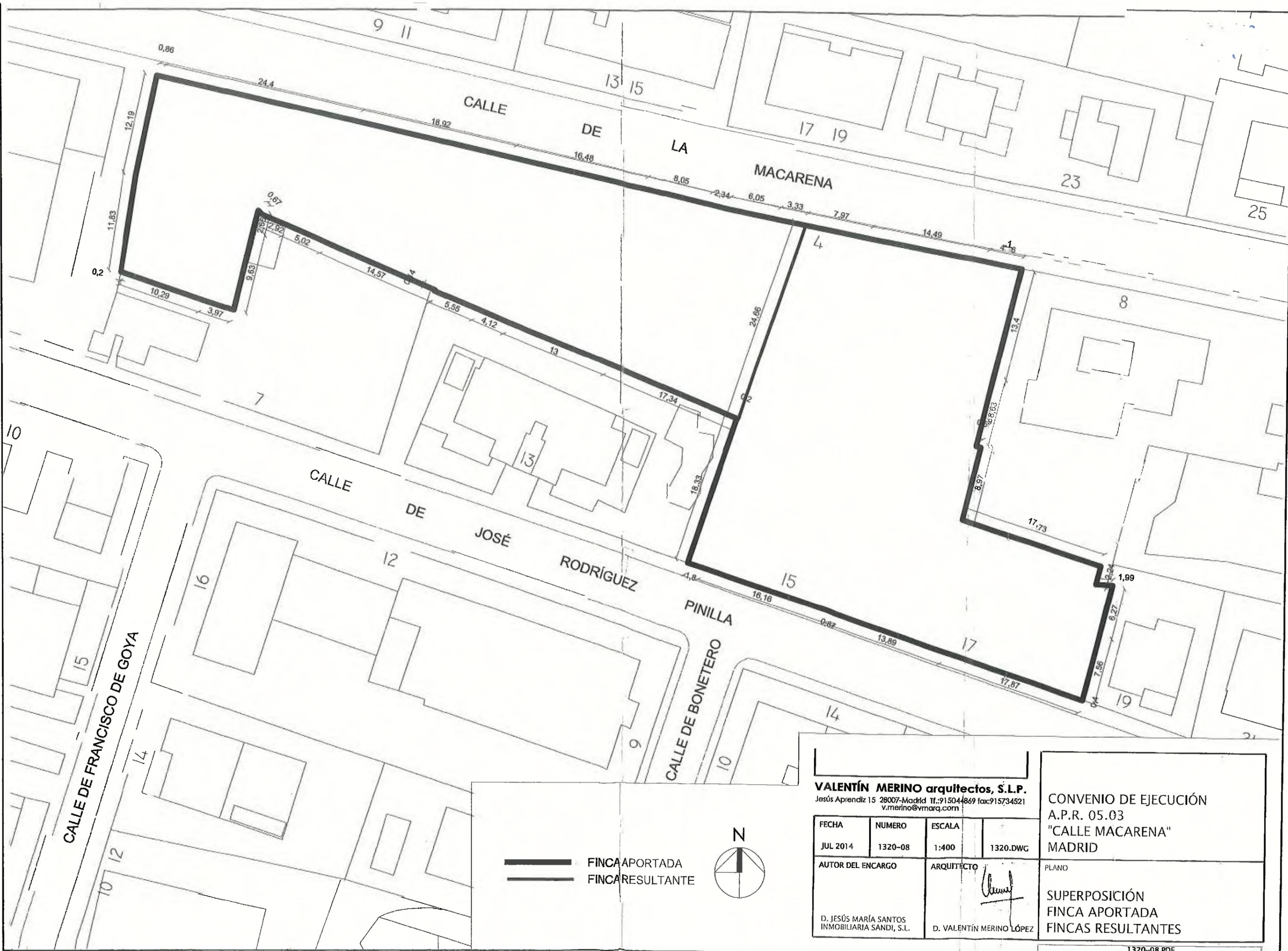
FECHA	NUMERO	ESCALA	
JUL 2014	1320-06	1:400	1320.DWG
AUTOR DEL ENCARGO		ARQUITECTO	PLANO
D. JESÚS MARÍA SANTOS INMOBILIARIA SANDI, S.L.		D. VALENTÍN MERINO LÓPEZ	FINCAS RESULTANTES



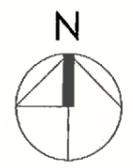


<b>VALENTÍN MERINO arquitectos, S.L.P.</b> Jesús Aprendiz 15 28007-Madrid Tf.:91 5044869 fax:915734521 v.merino@vmarq.com				<b>CONVENIO DE EJECUCIÓN</b> A.P.R. 05.03 <b>"CALLE MACARENA"</b> <b>MADRID</b>	
FECHA	NUMERO	ESCALA			
JUL 2014	1320-07	1:400	1320.DWG		
AUTOR DEL ENCARGO		ARQUITECTO		PLANO	
D. JESÚS MARÍA SANTOS INMOBILIARIA SANDI, S.L.		 D. VALENTÍN MERINO LÓPEZ		<b>ALINEACIONES</b> <b>Y RASANTES</b>	



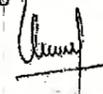


 FINCA APORTADA  
 FINCA RESULTANTE



**VALENTÍN MERINO arquitectos, S.L.P.**  
 Jesús Aprendiz 15 28007-Madrid Tf.:915044869 fax:915734521  
 v.merino@vmarq.com

FECHA	NUMERO	ESCALA	
JUL 2014	1320-08	1:400	1320.DWG

AUTOR DEL ENCARGO	ARQUITECTO
D. JESÚS MARÍA SANTOS INMOBILIARIA SANDI, S.L.	 D. VALENTÍN MERINO LÓPEZ

CONVENIO DE EJECUCIÓN A.P.R. 05.03 "CALLE MACARENA" MADRID
PLANO SUPERPOSICIÓN FINCA APORTADA FINCAS RESULTANTES