



30'6

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE 1997 EN EL EDIFICIO ESPAÑA, SITUADO EN LA PLAZA DE ESPAÑA Nº 19

En Madrid, a 06 AGO 2018

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D. José Manuel Calvo del Olmo, titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio a este efecto en C/ Ribera del Sena, nº 21, Madrid

DE OTRA, D^a Carmen-Luisa Riu Güell, mayor de edad, [REDACTED], empresaria, con DNI nº [REDACTED], y domicilio profesional en la calle Laúd, s/n, "Riu Centre" Playa de Mallorca, Palma de Mallorca.

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid, como titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, en virtud del Decreto de 13 de junio de 2015 de la Alcaldesa por el que se nombra a los miembros de la Junta de Gobierno, a los Tenientes de Alcalde, a los Titulares de las Áreas de Gobierno y a los Concejales Presidentes de los Distritos y en uso de las facultades atribuidas por Acuerdo de 29 de octubre de 2015 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de Organización y Competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

La segunda, en nombre y representación de la mercantil PLAZA DE ESPAÑA 19 DEVELOPMENT S.L., con CIF B86934387 y domicilio social en 28008 Madrid c/ Princesa nº 2 planta 5^a, en su condición de Administradora Única según escritura de elevación a público de decisiones del socio único otorgada ante el Notario de Madrid D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez el 1 de junio de 2017 con el número 1326 de su protocolo.

Dicha mercantil fue constituida por escritura otorgada el 5 de febrero de 2.014 ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con el nº 358 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la inscripción 1^a de la hoja nº M-574959, folio 100 y siguientes, del tomo 31947, extendida el 13 de febrero de 2.014, bajo la denominación de "Renville Invest SL", modificando su denominación social a la de "Wanda Madrid Development Sociedad Limitada" mediante escritura otorgada el 16



de junio de 2014 ante el notario de Madrid D. Antonio Pérez-Coca Crespo con número de protocolo 2539. Posteriormente pasó a denominarse “Plaza de España 19 Development SL” mediante escritura otorgada el 13 de diciembre de 2016 ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 5056 de su protocolo. Y finalmente, mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2017 ante el notario D^a Marta Mulet Amer con el número de protocolo 1129, cambio su denominación a la actual de “**Plaza de España 19 Development SL**”.

Todo ello según queda acreditado por la certificación expedida por el Registro Mercantil de Madrid de fecha 24 de noviembre de 2017 incorporada como Anexo nº 1.

EXPONEN

I. ÁMBITO

El ámbito afectado se ajusta a la finca que ocupa el Edificio España, ubicado en el número 19 de la Plaza de España, con una superficie aproximada de 4.541,37 m². En su origen fue concebido para albergar distintos usos: comercial, hotelero, residencial, oficinas y aparcamiento; en la actualidad se encuentra sin actividad. Se corresponde con el ámbito de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el Edificio España, Distrito Centro, expediente nº 711/2014/13074, aprobada definitivamente mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 29 de enero de 2015, publicado en el BOCM de 5 de febrero de 2015.

II. TITULARIDAD

La mercantil PLAZA DE ESPAÑA 19 DEVELOPMENT S.L. es titular en pleno dominio de las fincas que integran la totalidad del ámbito, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 27 de Madrid:

Finca Registral nº 23.469 al Tomo 479, Libro 479, Folio 479, Alta 160

Finca Registral nº 23.470 al Tomo 588, Libro 588, Folio 588, Alta 102

Se incorpora en el Anexo nº 2 del presente Convenio certificación registral de cada una de las fincas en las que se contiene su descripción, titularidad y estado de cargas.



III. PLANEAMIENTO APLICABLE

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 califica esta finca como suelo urbano consolidado dentro del APE 00.01 "Centro Histórico", regulado por la Norma Zonal 1 "Protección del Patrimonio Histórico", grado 5º, nivel D.

Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a que se refiere el expositivo I fue aprobada definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana para el edificio España, constituyendo esta Modificación el planeamiento aplicable. Se incorpora como Anexo nº 3 la ficha de condiciones urbanísticas.

Esta Modificación Puntual aprobada tiene por objeto entre otros intensificar el uso comercial pasando de 11.313 m² existentes a un máximo de 15.000 m², lo que supone un aumento de 3.687 m² de uso comercial, sin modificar la edificabilidad existente del edificio.

La intensificación del uso comercial, que se articula a través de una actuación de dotación de acuerdo con la regulación prevista en el artículo 14.1.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo del Suelo, actual artículo 18.2 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, exige un reajuste de las dotaciones públicas que deberán incrementarse para adecuar su proporción a la nueva densidad de uso asignados, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas mediante la entrega de suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada.

La Modificación Puntual aprobada establece las cesiones de suelo que deben realizarse en el ámbito permitiendo su monetización.

En el apartado "Otras Condiciones" de la Ficha de Condiciones Específicas se especifican las condiciones de gestión:

- *Sujeto a Convenio de Gestión a efectos de llevar a cabo los deberes derivados de la actuación de dotación regulada en el art. 16.2.) del TRLS 2008.*
- *El convenio podrá tramitarse al mismo tiempo que la licencia urbanística, y esta no podrá concederse hasta que dicho deber sea cumplido y evaluada la plusvalía generada por el incremento del uso comercial, de acuerdo con lo recogido en el art. 16 de la Ley del Suelo Estatal.*

El Acuerdo de aprobación definitiva del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 29 de enero de 2015 hace referencia a las condiciones señaladas en el



informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid que indicaba la utilización como referencia para calcular el estándar dotacional del Área de reparto en suelo urbano consolidado (AUC) en el que se encuentra el citado edificio.

De acuerdo con ello, la Subdirección General de Planeamiento Urbanístico ha concretado con fecha 8 de agosto de 2017 y rectificado por su informe de fecha 23 de mayo de 2018, estos deberes en:

- Cesión correspondiente al deber de entregar a la Administración el porcentaje del incremento de la edificabilidad media ponderada que se regula en el artículo 18 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana:
 - 217,05 m² edificables de uso residencial.
- Cesión correspondiente al cumplimiento del deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, en el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:
 - 325,57 m² de suelo del AUC de referencia.

De acuerdo con la Modificación Puntual aprobada definitivamente y en virtud de lo dispuesto en el art. 18.2 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con el art. 36.6.f de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el cumplimiento de las obligaciones, dada su escasa cuantía, por criterios de sostenibilidad económica de las dotaciones públicas y puesto que el ámbito de la indicada Modificación Puntual se ajusta a un único edificio, no se realiza mediante la reserva de suelo, permitiéndose su monetización, incorporándose este importe al patrimonio municipal del suelo.

Además de la citada Ordenación vigente, ha sido aprobada inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid adoptado en sesión de 2 de marzo de 2017, la modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativa a la catalogación del edificio España, estando pendiente su aprobación definitiva. Esta modificación no tiene por objeto modificar las determinaciones que inciden en las cesiones legalmente exigibles, ni las condiciones de gestión y ejecución de sus determinaciones, según ha sido indicado igualmente en el antedicho informe emitido por la Subdirección General de Planeamiento de 8 de agosto de 2017, y cuyo objeto es modificar la catalogación del edificio pasando de nivel 3 grado parcial a nivel 2 grado estructural.



En base a todo lo anteriormente expuesto y a efectos de la gestión del ámbito afectado y de la ejecución de las determinaciones del planeamiento aplicable, el Ayuntamiento de Madrid y la mercantil "PLAZA DE ESPAÑA 19 DEVELOPMENT S.L.", propietaria de los terrenos y edificio, suscriben el presente Convenio, en base a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto, ámbito y régimen jurídico

El objeto del presente Convenio es instrumentar el cumplimiento por la mercantil PLAZA DE ESPAÑA 19 DEVELOPMENT S.L., en su condición de propietaria única de los terrenos, de los deberes derivados de la actuación de dotación consistente en la intensificación del uso comercial, sin alteración de la edificabilidad existente, referentes a la cesión de redes locales y del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada recogidos en el planeamiento, de acuerdo con el apartado "Otras Condiciones" de la Ficha de Condiciones Específicas de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 29 de enero de 2015, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 5 de febrero de 2015.

El ámbito territorial se corresponde con el de la citada Modificación Puntual, denominada "Edificio España ", sito en Plaza de España, nº 19, con una superficie aproximada de 4.541,37 m².

El presente Convenio se redacta de conformidad con lo previsto en los artículos 243 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

SEGUNDA.- Cuantificación de los deberes legales de cesión

La modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, establece los siguientes deberes de cesión que, de conformidad con dicho Acuerdo y con el informe emitido por la Subdirección General de Planeamiento de 8 de agosto de 2017, rectificado por su informe de fecha 23 de mayo de 2018, se concretan en:



- Deber de entrega de suelo correspondiente al 10 % del incremento de la edificabilidad media ponderada derivada de la intensificación del uso comercial, que se cuantifica en la cantidad de 217,05 m² edificables de uso residencial.
- Deber de entrega a la Administración competente de suelo para dotaciones públicas a fin de reajustar su proporción a la intensificación del uso comercial, que ha sido cuantificado en la cantidad de 325,57 m² de suelo.

Se incorpora como Anexo nº 4 informes de la Subdirección General de Planeamiento de 8 de agosto de 2017 y 23 de mayo de 2018.

De acuerdo con las determinaciones del planeamiento aprobado recogidas en el expositivo III de este Convenio, procede la sustitución de estas cesiones por su equivalente económico, a cuyo efecto ha sido emitida valoración por los servicios municipales competentes de fechas 19 de octubre de 2017 y 28 de mayo de 2018 por los que la cesión correspondiente al 10% de la edificabilidad media ponderada se cuantifica en **SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (685.226,85 €)** y la correspondiente a la monetización de las redes cuya materialización no es posible en la actuación se cuantifica en **TRES MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (3.515.159,76 €)**.

Se incorpora como Anexo nº 5 los informes de valoración emitidos por la Subdirección General de Patrimonio, debidamente conformadas por el Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística con fechas 19 de octubre de 2017 y 28 de mayo de 2018.

TERCERA.- Aceptación de la valoración

La mercantil PLAZA DE ESPAÑA 19 DEVELOPMENT S.L., en su condición de propietaria única de los terrenos objeto de la actuación, acepta las valoraciones efectuadas en los informes municipales de la Subdirección General de Patrimonio del Suelo de fechas 19 de octubre de 2017 y 28 de mayo de 2018, en los términos que se recogen en la cláusula precedente y en el Anexo nº 5 del Convenio.

CUARTA.- Determinación de la forma de cumplimiento de los deberes legales de cesión

La mercantil PLAZA DE ESPAÑA 19 DEVELOPMENT S.L. se compromete a efectuar el pago al Ayuntamiento de Madrid del importe de la monetización, referida en la cláusula Segunda y aceptada en la cláusula Tercera, con carácter previo a la concesión



de la licencia urbanística definitiva en su última fase que permita materializar en el edificio la intensificación del uso comercial prevista por el Planeamiento aprobado.

A este efecto la mercantil PLAZA DE ESPAÑA 19 DEVELOPMENT S.L. pondrá en conocimiento de los servicios competentes de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística el momento de la presentación de la solicitud de la 2ª fase correspondiente a la licencia definitiva para la implantación de la actividad de hotel y zona comercial con la realización de las obras previstas, a fin de que, por dichos servicios, sea practicado el correspondiente requerimiento de pago del importe de la monetización que habrá de ingresar en la Tesorería Municipal, en el plazo que se otorgue y en la partida que sea indicada, con destino al patrimonio municipal del suelo.

El ingreso de las cantidades referidas será requisito necesario para el otorgamiento de la citada licencia, debiendo acreditar dicho extremo en los expedientes administrativos en los que se tramita el Convenio urbanístico y la licencia.

El impago de los importes en los plazos que se indiquen facultará a la Administración para iniciar el procedimiento de recaudación por vía de apremio.

QUINTA.- Obras de urbanización y desarrollo de la actuación

Dado el objeto del presente Convenio concretado en su cláusula primera, no es necesaria la determinación de los compromisos referentes a la programación, ejecución y garantías relativas a las obras de urbanización al no contemplar la Modificación Puntual del Plan General aprobada ninguna obligación relativa a las obras de urbanización.

SEXTA.- Perfección del Convenio

El presente Convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento, una vez cumplidos los trámites establecidos en el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, quedando perfeccionado en ese momento y obligando a las partes en los términos pactados.



SÉPTIMA.- Transmisión de la propiedad

En caso de transmisión de la propiedad, el o los adquirentes quedarán subrogados en el cumplimiento de las obligaciones recogidas en el presente Convenio, respondiendo con carácter solidario con la mercantil PLAZA DE ESPAÑA 19 DEVELOPMENT S.L. de los compromisos establecidos en el presente Convenio.

A tales efectos deberá ponerse, en su caso, en conocimiento del Ayuntamiento de Madrid el hecho de la transmisión total o parcial de la parcela y/o edificación 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 en la que necesariamente deberá constar la subrogación en el cumplimiento de las obligaciones recogidas en este Convenio.

OCTAVA.- Duración y extinción 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.

El Convenio se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución.

Son causas de resolución:

- a) Mutuo acuerdo de las partes.
- b) El incumplimiento de las obligaciones dimanantes del Convenio, sin perjuicio del resarcimiento de los daños que en su caso proceda.

NOVENA.- Liquidación del Convenio

La presente actuación de dotación se entenderá liquidada con el cumplimiento de los deberes de cesión recogidos en la estipulación Segunda en la forma y tiempo que se establece en la estipulación Cuarta, una vez se acredite ante la Administración municipal el pago completo de las cantidades acordadas.



DÉCIMA.- Carácter del Convenio

La normativa aplicable a los acuerdos y estipulaciones de este Convenio urbanístico de gestión será la prevista en los artículos 243 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Este Convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 243.4 de la Ley del Suelo y en el artículo 61 del RDL 7/2015, texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

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.

UNDÉCIMA.- Inscripción del Convenio

En cumplimiento de lo previsto en el art. 248 de la Ley 9/2001 y a los correspondientes fines de publicidad, el Convenio urbanístico, una vez ratificado, se anotará en el Registro de Convenios Urbanísticos del Ayuntamiento de Madrid.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en las directrices sobre la actividad convencional del Ayuntamiento de Madrid, aprobadas por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 11 de mayo de 2017, en sus apartados 12.4.2, en relación con los apartados 10.2 y 10.3, el presente Convenio se remitirá a la Cámara de Cuentas de la Comunidad de Madrid así como al Tribunal de Cuentas en los plazos y forma establecidos.

Igualmente, la mercantil PLAZA DE ESPAÑA 19 DEVELOPMENT S.L. se compromete a solicitar del Registro de la Propiedad en el plazo máximo de veinte días desde la ratificación por el Pleno del Ayuntamiento del texto definitivo del Convenio, la práctica de la correspondiente nota marginal de afección de las fincas registrales de su propiedad al cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Convenio. Todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 65 y 66 del RDL 7/2015, en relación con lo dispuesto en los artículos 73 y 74 del Reglamento Hipotecario Urbanístico, RD 1093/1997 de 4 de julio, aportando al expediente administrativo en el que se tramita este Convenio certificación registral en la que conste esta afección.



En prueba de conformidad y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, una vez leído, firman las partes intervinientes el presente Convenio por triplicado ejemplar en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de Madrid,
EL DELEGADO DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



Sr. D. José Manuel Calvo del Olmo.

Por PLAZA DE ESPAÑA 19 DEVELOPMENT S.L.,



Sra. Dª. Carmen Luisa Riu Güell



ANEXO 3

338

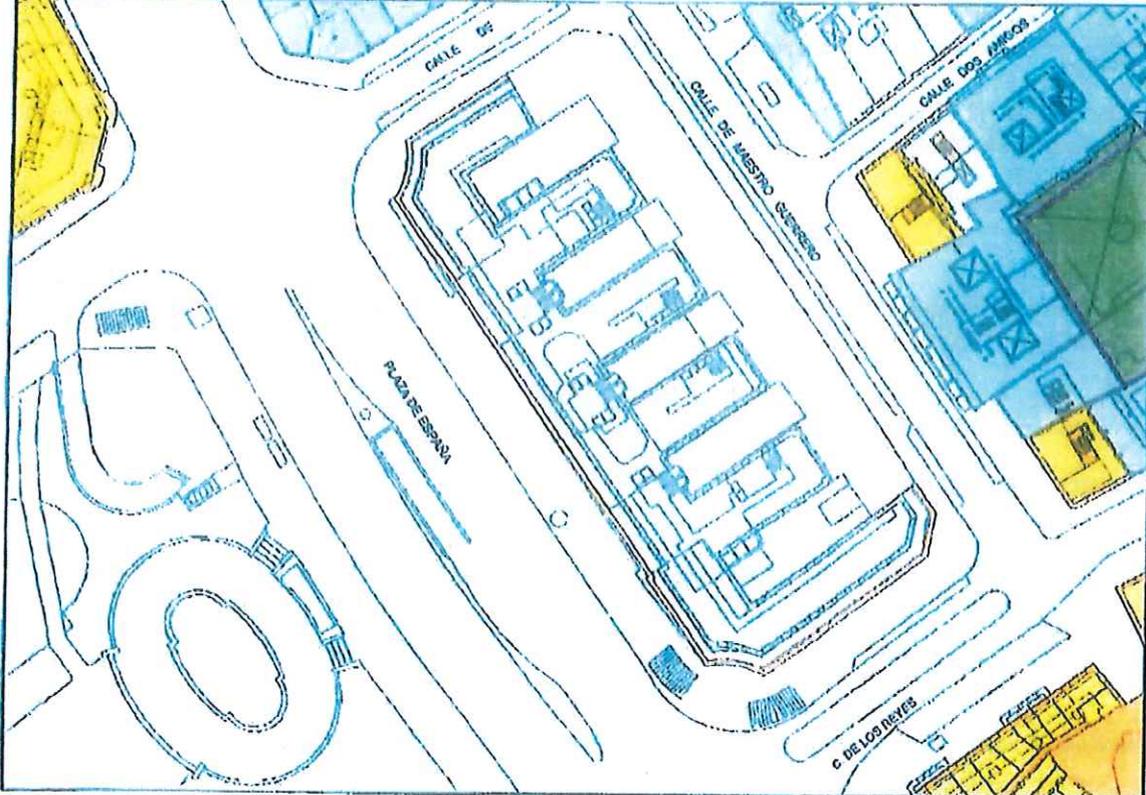
FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente cumple, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la materia establece el nuevo P.G.O.U.M. obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión d. 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

Nombre: Edificio España
 Situación: PLAZA ESPAÑA, 19

Nº de Catálogo: 07315
 Nº de Mancomuna: 0105099



Hoja de Plan General: 66/5:66/8 (559/4-4/5;559/4-4/8)

Escala 1: 1000
 Hoja - Cuarto Plano Parcelario: 65C

CONDICIONES DE CATALOGACIÓN

Catalogación: Parcial

Protecciones en otros Catálogos:

- Establecimientos comerciales: --
- Elementos singulares: --
- Parques y Jardines: --

Conjunto Homogéneo: --

- Protecciones Normativas: Conjunto Histórico de la Villa de Madrid
- de Rango Superior: Entorno de Monumento
- Protección Arqueológica: Z.P.A. del Recinto Histórico

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 propiedades u otros datos análogos.

NORMATIVA

Normativa: Ficha de condiciones
 Nivel: D

Superficie Estimada de la Parcela: 4.541,37 m²
 Área de reparto: AUC 01-1/1
 Aprovechamiento Tipo: 3,25 m² c.u.e./m² s
 Uso y Tipología Característica: Residencial NZ 1
 Constante de Asunción de Cargas: 0,98

CONDICIONES DE VOLÚMEN

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

APROVECHAMIENTOS

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

Observaciones:

Parcela regulada por MPG.Exp. n.º 711/2010/13074. Consultar plano de Análisis de la Edificación y ficha de Condiciones específicas correspondiente.

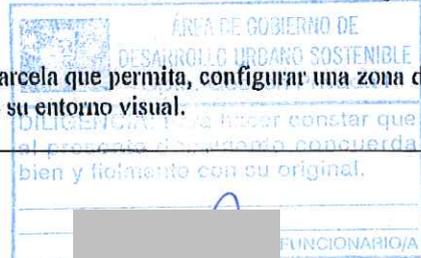
ÁREA DE GOBIERNO DE
 DEPARTAMENTO TERRITORIAL DE LOS ENLACE
 DIRECCIÓN PRIVADA I
 DILIGENCIA: Es para tener constancia que
 el presente documento concuerda
 bien y fielmente con su original.
 EL FUNCIONARIO/A

M.ª José Romero García

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN	
Condiciones Específicas	Hoja 2

Nº de Catálogo: 07315
Dirección: Plaza de España, 19

<p>Justificación</p> <p>Evitar el progresivo deterioro del Edificio España, ajustando la protección del edificio y manteniendo el espíritu de gran contenedor de diferentes usos, del tal forma que puedan recuperarse, en todo o en parte, los usos originales.</p>
<p>Objetivos Fundamentales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adecuar la catalogación urbanística a los valores y circunstancias reales del edificio asignándole el Nivel 3, grado Parcial de protección. - Intensificar el uso comercial pasando de 11.313 m2 actuales a un máximo de 15.000 m2 transformando los usos actuales sin modificar la edificabilidad existente del edificio.
<p>Instrumentos de Planeamiento</p> <p>La ordenación estructurante y pormenorizada queda establecida mediante Modificación Puntual de Plan General.</p>
<p>Edificabilidad</p> <p>Se mantiene la edificabilidad existente del edificio de acuerdo con lo regulado en la norma zonal 1 grado 5°.</p>
<p>Condiciones de las obras</p> <p>El régimen de obras es el correspondiente al nivel de catalogación de acuerdo con lo establecido en el art. 4.3.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General permitiéndose distintas intervenciones, que incluyen, la reestructuración general del edificio, con mantenimiento de su fachada frontal a plaza de España y parte de sus fachadas laterales a las calles de los Reyes y San Leonardo.</p>
<p>Condiciones de volumen</p> <p>La edificación quedará sometida a la Norma Zonal 1, grado 5°, con las especificaciones concretas definidas a continuación:</p> <p>En el caso del vaciado del edificio con el mantenimiento de las fachadas protegidas, la posición de la nueva edificación se fijará mediante un Estudio de Detalle que respetará la ocupación máxima tanto sobre como bajo rasante.</p> <p>Cuando no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se estará a lo dispuesto en el art. 4.3.9.7.c).</p> <p>Se recomienda generar un nuevo espacio en la esquina noreste de la parcela que permita, configurar una zona de transición que ponga en valor la Iglesia de San Marcos (BIC) y amplíe su entorno visual.</p>



M.ª Jose Romero García

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN
Condiciones Específicas Hoja 3

Nº de Catálogo: 07315
Dirección: Plaza de España, 19

Condiciones de usos

Se prevé como usos cualificados, el uso residencial y el de servicios terciarios en todas sus clases, solos o en coexistencia, entendiéndose como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso considerándose su ubicación original como no vinculante.

Si la proporción original de los usos se modifica se deberá estar a lo dispuesto en el art. 162.a) del TRLS 2008.

Para la implantación de los usos en el edificio España, se aplicará uno de los siguientes criterios:

Se admiten todos aquellos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, aunque no los contemple la norma zonal de aplicación. artículo 4.3.8.2 de las Normas Urbanísticas

Se permite la redistribución de los usos originales admitiéndose la intensificación del uso terciario comercial en su categoría de gran superficie comercial hasta 15.000 m2 en planta inferior a la baja, baja, primera, segunda y tercera.

Alternativamente se podrá aplicar el nivel d de usos establecido para la Norma Zonal I.

- Otras Condiciones**
- Sujeto a Convenio de Gestión a efectos de llevar a cabo los deberes derivados de la actuación de dotación regulada en el art. 162.a) del TRLS 2008.
 - El convenio podrá tramitarse al mismo tiempo que la licencia urbanística, y esta no podrá concederse hasta que dicho deber sea cumplido y evaluada la plusvalía generada por el incremento del uso comercial, de acuerdo con lo recogido en el artículo 16 de la Ley del Suelo Estatal.
 - Se exigirá la dotación obligatoria de garaje-aparcamiento establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (estándares establecidos en el artículo 7.5.35 de las Normas Urbanísticas).

ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE Dpto. Gestión Privada I
DILIGENCIA: Para haber constatado que el presente documento concuerda bien y fielmente con su original.
_____ EL FUNCIONARIO/A


 M.ª José Romero García

Código	Dirección	Nº	Nivel
17785	Calle Espalter	8	Ambiental
17777	Calle Espalter	11	Parcial(*)
17776	Calle Espalter	13	Integral
17775	Calle Espalter	15	Integral
02455	Plaza España	8	Singular
06761	Plaza España	9	Ambiental
08757	Plaza España	13	Singular
09649	Plaza España	15	Parcial(*)
10658	Plaza España	18	Estructural(*)
10715	Plaza España	19	Parcial
13219	Calle Españoleto	2	Parcial(*)
13214	Calle Españoleto	3	Parcial(*)
13220	Calle Españoleto	4	Parcial(*)
13213	Calle Españoleto	5	Parcial
13221	Calle Españoleto	6	Parcial(*)
13212	Calle Españoleto	7	Parcial(*)
13222	Calle Españoleto	8	Parcial(*)
13211	Calle Españoleto	9	Parcial(*)
13223	Calle Españoleto	10	Parcial(*)
13210	Calle Españoleto	11	Parcial(*)
13224	Calle Españoleto	12	Parcial(*)
13209	Calle Españoleto	13	Parcial(*)
13225	Calle Españoleto	14	Parcial(*)
13226	Calle Españoleto	16	Parcial(*)
13246	Calle Españoleto	17	Estructural(*)
13245	Calle Españoleto	19	Parcial(*)
13277	Calle Españoleto	20	Ambiental
13244	Calle Españoleto	21	Parcial(*)
13278	Calle Españoleto	27	Parcial(*)
13243	Calle Españoleto	23	Parcial
13279	Calle Españoleto	24	Parcial
13242	Calle Españoleto	25	Parcial(*)
13280	Calle Españoleto	26	Parcial
13281	Calle Españoleto	28	Estructural
03042	Calle Esparteros	1	Singular
03293	Calle Esparteros	3	Singular
03280	Calle Esparteros	4	Parcial(*)
03277	Calle Esparteros	6	Estructural(*)
03281	Calle Esparteros	7	Parcial(*)
03338	Calle Esparteros	11	Parcial(*)
03285	Calle Esparteros	12	Parcial
03307	Calle Esparteros	13	Estructural
03286	Calle Esparteros	14	Parcial
03287	Calle Esparteros	16	Estructural(*)
16256	Calle Espartinas	1	Ambiental
14838	Calle Espartinas	2	Parcial(*)
16255	Calle Espartinas	3	Parcial



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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda bien y fielmente con su original

EL FUNCIONARIO/A



M.ª José Romero García

ANEXO 4

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL RELATIVA A LA CATALOGACION DEL EDIFICIO ESPAÑA

EXPEDIENTE: 71.1/2017/02549

INFORME SOLICITADO POR LA SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ANTECEDENTES

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en su reunión de 2 de marzo de 2017, acordó Aprobar inicialmente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, relativa a la catalogación del edificio España, situado en la plaza de España número 19, Distrito de Centro.

Se ha recibido una nota de la Subdirección de Gestión Urbanística solicitando informe sobre los valores de la monetización de las cesiones que deben concretarse en el Convenio de Gestión previsto para la ejecución de las determinaciones de esta MPG.

Adjunto a esa nota, se remite un escrito presentado por el interesado, exponiendo el objeto de la consulta.

OBJETO DE ESTA MPG EN RELACION CON LAS CESIONES EXIGIBLES.

Esta Modificación del Plan General (MPG) modifica las determinaciones del planeamiento vigente que está constituido por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana para el edificio España, situado en la plaza de España número 19, Distrito de Centro, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 29 de enero de 2015.

Con fecha 5 de febrero de 2015 (B.O.C.M. Núm. 30) la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio publicó el ACUERDO del Consejo de Gobierno de fecha 29 de enero de 2015:

"PRIMERO: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación urbana de Madrid, en el Edificio España, situado en la plaza de España, número 19, distrito de Centro, con las condiciones que señala el informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 28 de enero de 2015.

Esta MPG no tiene por objeto modificar las determinaciones que inciden en las cesiones legalmente exigibles, ni las condiciones de gestión y ejecución de sus determinaciones. Según se recoge en el apartado 2 de la memoria de esta MPG:

Se aprovecha la redacción de este nuevo documento de planeamiento para incorporar la condición impuesta por la Comunidad de Madrid en el Acuerdo de aprobación definitiva de 29 de enero de 2015, en esta memoria y en la ficha de condiciones específicas y particulares de Catalogación.

En el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de la Modificación inicial anteriormente citada ha sido aprobado el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana (TRLSyRU 2015). Este Texto legal viene a derogar y sustituir al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de

Vertical stamp: DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, Dpto. Gestión Privada I, DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda bien y fielmente con su original. EL FUNCIONARIO: M.ª José Romero García

344



Suelo (TRLRS 2008), por lo que se procede a actualizar en la ficha la referencia al texto legal vigente y, de esta forma, las referencias al artículo 16 del TRLRS 2008 se sustituyen por la referencia al artículo 18 del TRLSyRU 2015.

No son objeto la Presente Modificación Puntual del Plan General, otras determinaciones. En particular, no se modifican las condiciones de edificabilidad y de uso, que permanecen reguladas por la ficha de condiciones específicas y particulares de catalogación incorporada a la modificación de 2015.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO EN RELACION CON LAS CESIONES

La Ficha de Condiciones Específicas y Particulares de Catalogación pormenoriza las condiciones normativas de aplicación. En el apartado de Otras Condiciones, se especifican las condiciones de gestión:

- Sujeto a Convenio de Gestión a efectos de llevar a cabo los deberes derivados de la actuación de dotación regulada en el art. 16.2.) del TRLRS 2008¹.
- El convenio podrá tramitarse al mismo tiempo que la licencia urbanística, y esta no podrá concederse hasta que dicho deber sea cumplido y evaluada la plusvalía generada por el incremento del uso comercial, de acuerdo con lo recogido en el artículo 16 de la Ley del Suelo Estatal.

El Acuerdo de Aprobación Definitiva de 29 de enero de 2015, hace referencia a las condiciones que señala el Informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 28 de enero de 2015. Esa condición se refiere a este deber de cesión de dotaciones:

... se deberán establecer las cesiones de redes públicas locales correspondientes al estándar resultante en el AUC donde se localice el citado edificio.

Esta MPG se limita a aplicar la condición prescrita por la Comisión de Urbanismo, que ya es una determinación ejecutiva del planeamiento vigente por el acuerdo de aprobación definitiva del mismo. En el apartado 5.4 de la memoria de esta MPG, se expone y justifica la incorporación de la citada Condición:

En aplicación del criterio impuesto por ese acuerdo de aprobación definitiva, el ámbito de referencia para calcular el índice de la proporción alcanzada entre las dotaciones previstas y el aprovechamiento urbanístico, debe ser el AUC.01.01.manteniendo, en todo lo demás, los criterios utilizados en la Modificación Puntual de Plan General vigente, resultan una superficie de suelo dotacional correspondiente al cumplimiento del deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, de 325,57 m².

Por otra parte, el apartado 9 de la Memoria de la Modificación Vigente se determina la cesión correspondiente al deber de entregar a la administración el porcentaje del incremento de la edificabilidad media ponderada que se regula en el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de

¹ En la actualidad esta referencia debe entenderse que es al artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana (TRLSyRU 2015).

345

la ley del suelo y rehabilitación urbana. Esa cesión se determina en 217,50 m2 edificables de uso residencial. Esta MPG no modifica esas determinaciones del planeamiento vigente.

En cuanto a la posibilidad de materialización de las cesiones en el ámbito, el nuevo documento no varía las determinaciones de la anterior MPG que en el apartado CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES de la Memoria aprobada en 2015 (página 42 – folio 1487 del expediente), señalaba: "Dada su escasa cuantía, por criterios de sostenibilidad económica de las dotaciones públicas y puesto que el ámbito de la MPG se ajusta a un único edificio, se considera en virtud de lo dispuesto en el artículo 16.2.b del TRLS en relación con el 36.6.f de la Ley 9/2001, que no procede la reserva de suelo para dotaciones y en consecuencia se permitirá su monetización".

CONCLUSIONES

Los deberes de cesión derivados de la actuación urbanística de dotación son los mismos en el planeamiento vigente y el planeamiento aprobado inicialmente.

Esos deberes se concretan en:

- Cesión correspondiente al deber de entregar a la administración el porcentaje del incremento de la edificabilidad media ponderada que se regula en el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana; 217,50 m2 edificables de uso residencial.
- Cesión correspondiente al cumplimiento del deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, en el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid: 325,57 m2 de suelo del AUC de referencia.

Este deber podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello, al amparo de lo establecido en los citados artículos, así como del 36.6.f) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás legislación que sea de aplicación.

No es objeto del planeamiento la cuantificación económica de esos deberes de cesión, que debe concretarse en el Convenio previsto y/o en las licencias que ejecuten las determinaciones del planeamiento.

Madrid, 8 de agosto de 2017

JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO DE
PLANEAMIENTO,

Marta Castromil Martínez

SUBDIRECTOR GENERAL
DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO,

Antonio M. Díaz Sotelo



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL RELATIVA A LA CATALOGACIÓN DEL EDIFICIO ESPAÑA.
ACLARACIÓN SOBRE LA CESIÓN POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD

Se recibe nota de la Subdirección de Gestión Urbanística trasladando la solicitud de aclaración formulada por la Intervención Delegada en relación al Convenio urbanístico de gestión para la ejecución de la modificación puntual del plan general relativa a la catalogación del edificio España.

La aclaración se refiere a la cuantificación de la cesión correspondiente al deber de entregar a la administración el porcentaje del incremento de la edificabilidad media ponderada. En el informe emitido por esta Subdirección de Planeamiento con fecha 08/08/2017 se fija en 217,50 m². En el informe de la Consejería de fecha 15/01/2015 se fija en 217,05 m².

En el planeamiento vigente (MPG.15, expediente 711/2014/13074), en el capítulo 9 de la Memoria, establece la cifra de cesión de 217,05m², a partir del incremento de la edificabilidad media ponderada, que fija en 2.170,50m² en base a un informe de valoraciones que se incorpora al expediente como anexo IX.

En la parte descriptiva del informe urbanístico, que acompaña la aprobación definitiva, se reproduce esa cifra de 217,05m², precisando que "deberá ser revisada en el momento de la redacción y aprobación del convenio de Gestión".

El acuerdo de aprobación definitiva remite a las condiciones que señala el Informe de la Comisión de Urbanismo, que no reproduce esas cifras. Sí incluye una condición sobre la cesión de dotaciones:

... se deberán establecer las cesiones de redes públicas locales correspondientes al estándar resultante en el AUC donde se localice el citado edificio.

La Modificación Puntual del Plan General aprobada inicialmente (MPG.18) no tiene por objeto las cesiones, sólo "Se aprovecha la redacción de este nuevo documento de planeamiento para incorporar la condición impuesta por la Comunidad de Madrid en el Acuerdo de aprobación definitiva de 29 de enero de 2015, en esta memoria y en la ficha de condiciones específicas y particulares de Catalogación".

En la memoria de esta MPG.18 se consigna la cifra del incremento de la edificabilidad referida al uso característico, reproduciendo la de la MPG.15 vigente, para calcular la cesión de dotaciones. Nada se dice en la MPG.18 sobre la cesión por incremento de la edificabilidad media ponderada.

La cifra consignada en el informe emitido por esta Subdirección (217,50 m²) sólo puede obedecer a un error mecanográfico al reproducir la cifra de la MPG.15, que es la resultante del cálculo del 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada: 217,05 m².

Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que esa cifra correcta (217,05 m²), consignada en la MPG.15 no es una determinación de planeamiento. Su reproducción en el informe de la Consejería no constituye una condición en la aprobación definitiva de la MPG.15 y

ÁREA DE GOBIERNO DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Subdirección Privada I
Diligencia: Para dar constar que
el presente documento concuerda
bien y fielmente con su original.

M.ª José Romero García

347



tampoco la convierte en una determinación de planeamiento. Corresponde al Convenio, determinar la cuantificación de las cesiones.

Madrid, 23 de mayo de 2018

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO

[Redacted signature]

Fdo.: Antonio M^a Díaz Sotelo



[Redacted signature]



[Redacted signature]

M.^a José Romero García

ANEXO 5

349

INFORME

En relación con lo solicitado por el Departamento de Gestión Privada I por nota interna de fecha 14/08/2017, referente a la monetización de las cesiones derivadas de la actuación en Plaza de España nº 19; se procede a informar a continuación sobre la valoración de las mismas, que la Subdirección General de Planeamiento Urbanístico ha concretado en:

- 1) Cesión del porcentaje de incremento de edificabilidad media ponderada; que equivale a 217,50 m²c de uso residencial, tal como se refleja en la nota interna referida.
- 2) Cesión de superficies de redes locales relacionada con el ajuste de su proporción; que equivale a 325,57 m²s.

1. MONETIZACION DEL 10% DEL EXCESO DE EDIFICABILIDAD:

La valoración en situación de suelo urbanizado no edificado de usos no ligados a una explotación económica y/o con presencia de transacciones u ofertas y representatividad y transparencia en el mercado inmobiliario, se realiza conforme a los preceptos del 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:

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

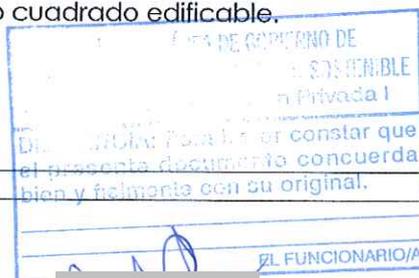
Los valores de repercusión de suelo de cada uno de los usos se determinarán por el método residual estático, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

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

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



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

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.

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

1.1-VALOR DE REPERCUSION DE SUELO REFERIDO AL USO VIVIENDA LIBRE COLECTIVA Y SU DOTACION DE GARAJE

Es criterio del departamento de valoraciones incluir en la valoración de un uso, el valor de su dotación obligatoria de plazas de garaje, las cuales pueden generar un ingreso o una rentabilidad en alquiler a su propietario; incrementando el valor de repercusión del uso cualificado propiamente dicho con el valor de repercusión del uso garaje-aparcamiento en la proporción ajustada a la relación entre las edificabilidades de dichos usos.

Por ello, para el cálculo del valor de repercusión del uso residencial se procede a calcular, a su vez, el valor de repercusión del uso garaje-aparcamiento.

	<p>ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE Dpto. Gestión Privada I</p>
<p>DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda bien y fielmente con su original.</p>	
<p>EL FUNCIONARIO/A</p>	

1.2- VALOR DE REPERCUSION DE SUELO REFERIDO AL USO VIVIENDA LIBRE COLECTIVA

- $V_v = 6.262 \text{ €/m}^2\text{c}$ para uso residencial vivienda libre en el área de referencia del Distrito de MONCLOA-ARAVACA Y CENTRO.

El valor en venta se obtiene tanto de la consulta de ofertas incluidas en anuncios inmobiliarios ya sean de obra nueva o de segunda mano, como de transacciones reales a través de los datos reflejados en escrituras públicas de compraventa. Para lo cual se acota el área de selección de muestras al entorno de la parcela objeto de valoración, abarcando varias muestras de los barrios de PALACIO, MALASAÑA, CHUECA Y ARGÜELLES ya que la zona está en la confluencia de los distritos indicados. Se opta inicialmente por analizar la oferta de vivienda de obra nueva, encontrándose una promoción, descartándose las viviendas situadas en plantas baja, primera, ático y las tipo duplex y se realiza una media aritmética del resto de viviendas que se ofertan a fin de obtener un valor V_v (€/m²c) unitario dentro de cada edificio, resultando un total de 3 muestras. Como el número de estas se considera insuficiente, se realiza la búsqueda de vivienda usada en buen estado que dispongan de ascensor y garaje, tanto de transacciones como de ofertas que sean comparables, sin tener en cuenta aquellas situadas en planta primera, plantas ático, singulares y aquellas que tengan una superficie inferior a 50 m², seleccionándose un total de 7 viviendas comparables.

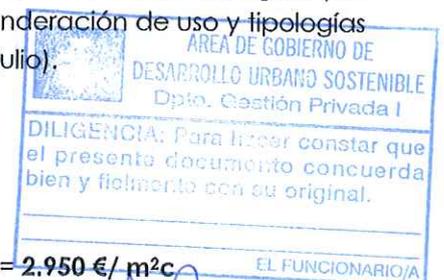
En el caso de los testigos relativos a ofertas, se han depreciado dado su carácter de propuestas, por un coeficiente de negociación el cual se estima como un valor medio de 0,95.

Posteriormente se descartan aquellas muestras que difieren en más o menos del 20% con la media obtenida del conjunto de las muestras seleccionadas anteriormente, por considerarse anormalmente altas o bajas. De esta manera resultan 9 muestras, 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 6.262 €/m²c.

Se adjunta relación de Testigos c anexos a este informe.

- $V_c = 700 \times 1,75 = 1225 \text{ €/m}^2\text{c}$, para uso residencial en el momento actual (MBC1 = 700 €/m²c, módulo básico de construcción en término municipal de Madrid, corregido por coeficiente de uso y tipología (1,75) correspondiente a la ponderación de uso y tipologías entre el 1.1.1 y el 10.1.2 del Anexo al RD 1020/1993 de 25 de julio).
- $K = 1,5$, ya que existe una extraordinaria localización.

VRS uso residencial colectiva vivienda libre = $(6.262 / 1,5) - 1225 = 2.950 \text{ €/m}^2\text{c}$



1.3- VALOR ESTIMADO DE REPERCUSIÓN REFERIDO A USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

- $V_v = 1816,83 \text{ m}^2\text{c}$ Precio de venta medio garajes en área de estudio.

Se estudian los valores en venta de mercado para las plazas de aparcamiento en el entorno de la parcela a valorar del barrio de Las Tablas mediante la consulta de ofertas en portales inmobiliarios

Así se han seleccionado 9 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 NNUU del P GOUM (4,50x2,25 m).

De las muestras elegidas se eliminan aquellas que difieren en más o menos del 20% con la media por considerarse anormalmente altas o bajas. De esta manera resultan 10 muestras, 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 52.234 €/plaza. Se adjunta relación de testigos como anexo III a este informe.

- $V_v = 52.234 \text{ €/plaza} / 28,75 \text{ m}^2\text{c/plaza} = 1816,83 \text{ €/m}^2\text{c}$
 $V_c = 700 \times 0,70 = 490 \text{ €/m}^2\text{c}$, para uso garaje aparcamiento (MBC1 = 700 €/m²c, módulo básico de construcción en término municipal de Madrid, corregido por coeficiente de uso y tipología, 1.1.3.2 del Anexo RD 1020/1993 de 25 de julio).
- $K = 1,5$; ya que existe una extraordinaria localización.
- $VRS = (1816,83 \text{ €/m}^2\text{c} / 1,5) - 490 \text{ €/m}^2\text{c} = 721 \text{ €/m}^2\text{c}$ referido al uso de garaje aparcamiento libre.

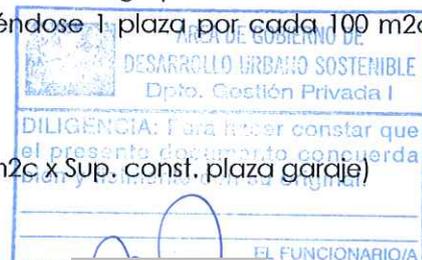
1.4- VALOR ESTIMADO DE REPERCUSIÓN REFERIDO A USO RESIDENCIAL VIVIENDA CON DOTACION DE GARAJE.

El valor de Repercusión del USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE actual teniendo en cuenta la proporción de dotación de aparcamiento obligatoria para el anterior uso, se efectuará sumando ambos valores de repercusión ponderados.

La dotación de aparcamiento en suelo urbano consolidado se rige por lo establecido en el artículo 7.5.35 de las NNUU del PGOUM de 1997, previéndose 1 plaza por cada 100 m²c o vivienda.

De la esta forma:

- $VRS = VR \text{ vivienda} + (VRS \text{ garaje} \times n^\circ \text{ plazas c}/100\text{m}^2\text{c} \times \text{Sup. const. plaza garaje})$



- $VRS = 2.950 \text{ €/m}^2\text{c} + (721 \text{ €/m}^2\text{c} \times n^{\circ} \text{ plazas c}/100\text{m}^2\text{c vivienda} \times 28,75 / 100$

VRS referido al uso vivienda libre con su dotación de garaje = **3.157 €/m²c.**

1.5- MONETIZACION DEL 10% DEL EXCESO DE EDIFICABILIDAD DE LA ACTUACION DE DOTACION:

Tal como se informa por el Departamento de Gestion Privada I, la edificabilidad asciende a 217,50 m²c de uso residencial vivienda libre.

Dado el valor de repercusión de 3.157 €/m²c calculado para dicho uso, se obtiene:

Valor de la cesión del 10% = $3.157 \text{ €/m}^2\text{c} \times 217,50 \text{ m}^2\text{c} = \underline{\underline{686.647,50 \text{ €}}}$

Asciende la cuantía de la monetización del 10% del exceso de edificabilidad a **SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS con CINCUENTA CÉNTIMOS**

2. MONETIZACION DE LA CESION DE REDES LOCALES:

Se realiza esta valoración de conformidad con los criterios establecidos al efecto en el informe técnico de fecha 25 de agosto de 2017 de la Subdirección General de Patrimonio Municipal del Suelo, conformado por la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística; que se adjunta como anexo IV al presente informe.

Según los referidos criterios, para el cálculo de la monetización de las redes locales en actuaciones de dotación, se valorará la superficie a monetizar conforme al artículo 26 del reglamento de valoraciones, aplicando el valor de repercusión a los usos y edificabilidades que establece el artículo 20 del mismo.

En este caso, los suelos de cesión no tienen asignada edificabilidad ni uso privado; por lo que se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo donde se ubique la parcela de la actuación, por aplicación del artículo 20.3 del Reglamento de Valoraciones.

En los criterios, mediante los que se determina a su vez la aplicación del artículo 21 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo respecto al cálculo de la edificabilidad media, se establece de forma específica lo siguiente en relación con la delimitación y la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo:

"El ámbito espacial homogéneo deberá establecerse específicamente por el planeamiento correspondiente, como zona de suelo urbanizado diferenciada por usos y



tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, en la que la ordenación urbanística posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

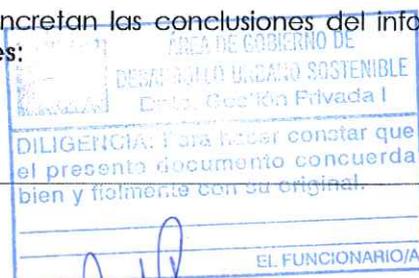
Conforme al concepto urbanístico aquí desarrollado para la "compensación económica" de suelos de cesión para redes públicas, la superficie del ámbito espacial homogéneo incluirá las superficies de redes públicas no susceptibles de entrega in natura derivadas de la actuación de dotación, determinadas por el planeamiento en aplicación de lo establecido en el artículo 67.2 de la LSM.

De forma justificada, en función de las características de la actuación así como de las características diferenciales (usos y tipologías) de la ordenación urbanística de su entorno, para la determinación del ámbito espacial homogéneo podrá tomarse como referencia la delimitación de las áreas de reparto establecidas por el Plan General vigente, pudiendo asimilarse, en su caso, el aprovechamiento tipo establecido por el Plan General vigente en el área de reparto correspondiente al índice de edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo."

De conformidad con dicho criterio, y a los efectos concretar ambas determinaciones (delimitación y la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo), por la Subdirección General de Planeamiento Urbanístico con 7 de septiembre de 2017 se emitió informe a solicitud de este Servicio, en el que se establece lo siguiente (dicho informe se incluye como anexo a la presente valoración):

- En relación con la delimitación del ámbito espacial homogéneo se especifica que "...el propio reglamento (por el Reglamento de Valoraciones) señala que el ámbito debe establecerse de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística. En este sentido, la definición que hace el reglamento no es contradictoria con el ámbito impuesto por la Comunidad de Madrid para establecer las cesiones: el AUC, que tiene asignado un "uso y tipología" y cuya diferenciación de otras zonas del suelo urbanizado es una determinación explícita del Plan General", especificándose en las "conclusiones" del informe que **"La delimitación del "Ámbito Espacial Homogéneo", coincidente con la del AUC.01.01 es viable porque es compatible con la definición que hace el reglamento en relación con la ordenación urbanística."**
- Asimismo, en relación con la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, la Subdirección General de Planeamiento Urbanístico establece que **"... las diferencias conceptuales entre el aprovechamiento tipo y el índice de edificabilidad media no tendrían repercusión numérica alguna, pudiéndose asimilar ambos, a los efectos prácticos y en términos de planeamiento. El aprovechamiento urbanístico señalado por el Plan General solo podría haberse alterado por efecto de algún instrumento de planeamiento posterior que hubiera modificado las determinaciones que definen el área de reparto"**, lo que lleva a indicar en las "conclusiones" del informe que **"El valor del aprovechamiento urbanístico señalado por el Plan General para el AUC.01.01 es coincidente con la media del índice de la edificabilidad asignada por el Plan General a las parcelas del AUC."**

Analizados los términos estrictos en que se concretan las conclusiones del informe resulta obligado hacer aquí las siguientes **observaciones**:



- En el caso concreto de las cesiones de redes derivadas de la MPG 01.340 "Plaza de España 19", del informe de la SG de Planeamiento Urbanístico se deriva la viabilidad de asimilar el ámbito espacial homogéneo definido por el Reglamento de Valoraciones al del AUC 01.01.

No obstante, en dicho informe se especifica que "el aprovechamiento urbanístico señalado por el Plan General solo podría haberse alterado por efecto de algún instrumento de planeamiento posterior que hubiera modificado las determinaciones que definen el área de reparto".

Dado que una de las determinaciones del Plan General mediante las que se define el AUC es precisamente su propia delimitación y que el único instrumento de planeamiento mediante el que podría establecerse su alteración es la modificación puntual del propio Plan General, cabe deducir que, en la medida en que el informe de la SG de Planeamiento Urbanístico no establece ninguna precisión en este sentido, la asimilación entre ámbito espacial homogéneo y AUC 01.01 se deberá considerar referida al ámbito espacial del AUC definido por el "Plan General vigente", considerando como tal el correspondiente al Plan General y sus sucesivas modificaciones, al integrarse éstas, una vez aprobadas definitivamente, en el contenido sustantivo del planeamiento.

Dicha consideración resulta coherente con el propio informe de la Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística de 25 de agosto de 2017, en el que la posibilidad de dicha asimilación se refiere expresamente a las áreas de reparto delimitadas por el "Plan General vigente".

- En los mismos términos cabría extender la precisión anterior a la posibilidad de asimilación o coincidencia entre aprovechamiento tipo del área de reparto y edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo (en este caso, como se ha concluido, ámbito coincidente con el área de reparto), dado que, también en este caso, las determinaciones del área de reparto que inciden en el índice de aprovechamiento se corresponden con el uso cualificado y la edificabilidad de los suelos del ámbito, constituyendo en ambos casos, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, determinaciones estructurantes del planeamiento cuya alteración solo es posible mediante la modificación del Plan General.

No obstante, cabe observar que, si bien en la conclusión recogida en el informe de la SG de Planeamiento Urbanístico se asimila aprovechamiento urbanístico a la media del índice de edificabilidad asignada por el Plan General a las parcelas del AUC, en el caso de áreas de reparto en las que se hayan tramitado modificaciones del Plan General de 1997, la edificabilidad media será la del área de reparto resultante de dichas modificaciones.

Como **conclusión** de las anteriores observaciones, y a efectos de la presente valoración, se establece lo siguiente:

- Como **ámbito espacial homogéneo se considerará el del AUC 01.01 señalado por el "Plan General vigente", que se corresponderá con el resultante de considerar las distintas modificaciones puntuales aprobadas definitivamente hasta la fecha en el ámbito del AUC 01.01 del "Plan General de 1997".**



356

- La edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo será la resultante de aplicar el criterio de cálculo establecido en el artículo 21 del Reglamento de Valoraciones a las parcelas incluidas en el AUC 01.01 señalado por el "Plan General vigente.

2.1. AMBITO ESPACIAL HOMOGENEO Y USO MAYORITARIO:

Según los datos facilitados por la Subdirección General de Planeamiento Urbanístico y lo analizado anteriormente se considera viable que el ámbito espacial homogéneo (AEH) de la actuación sea el AUC.01.01 delimitado por el Plan General de 1997, excluyendo aquellos ámbitos objeto de desarrollo y modificación puntual posterior, que configuran un área de reparto en si mismos y que son: el APE.01.11 SEVILLA-CANALEJAS y parcialmente el APR.01.09 SANTO DOMINGO-CALLAO.

Se ha realizado un estudio gráfico y numérico en GIS del AUC.01.01 por los servicios técnicos de este departamento, describiendo su contorno actual, calculando su superficie y superficie de dotaciones existentes afectadas a su destino; resultando:

Sup. total del ámbito.....469.831,03 m2s

Sup. dotaciones exstentes.....254.654,60 m2s

El uso mayoritario es coincidente con el uso característico establecido en inicio por el PGOUM de 1997, el uso residencial, cuyo valor de repercusión en el entorno de la actuación se ha calculado en 3.182 €/m2c.

2.2. EDIFICABILIDAD MEDIA DEL AMBITO ESPACIAL HOMOGENEO:

En la nota interna de la Subdirección General de Planeamiento, no se concluye que el aprovechamiento tipo sea equivalente a la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, a raíz del cambio de determinaciones del AUC provocado por las Modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la publicación del PGPOUM de 1997.

Para el cálculo de la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, los criterios disponen que se calculará conforme establece el artículo 21 del reglamento de valoraciones.

La fórmula que establece el artículo 21 del reglamento de valoraciones es la que sigue:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_i}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.



M.º José Romero García

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

De este modo, se puede establecer la siguiente formulación a efectos del cálculo de la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo de la actuación:

EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA AMBITO ESPACIAL HOMOGENEO
EM=-----
SA – SD

EDIFICABILIDAD AMBITO ESPACIAL HOMOGENEO:

Se establece según las determinaciones originales del AUC.01.01; al que el PGOUM de 1997 asigna un aprovechamiento tipo de 3,26 m²c/m²s.

Conocidos los datos de superficie de suelo y dotaciones existentes en base a la cartografía municipal, únicamente habría de calcularse el dato de edificabilidad homogeneizada en el ámbito.

Este dato se calcula deduciendo a la edificabilidad ponderada del AUC.01.01 según el PGOUM de 1997, la edificabilidad del ámbito APE.01.11 que se excluye del ámbito espacial homogéneo.

No es preciso deducir edificabilidad del APR.01.09, dado que este solo computa superficie de viales en el interior de la delimitación del AUC.01.01.

La formulación del aprovechamiento tipo es conceptualmente la misma que la de la Edificabilidad media.

EDIFICABILIDAD PONDERADA AUC.01.01
At AUC.01.01=-----
SA – SD

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda bien y fielmente con el original.

9
EL FUNCIONARIO:

M.º José Romero García

A partir de los datos de aprovechamiento tipo y superficie, se puede determinar la edificabilidad total ponderada en el AUC.01.01. Según estas determinaciones del PGOUM de 1997.

Los datos de superficie de suelo del AUC.01.01, se extraen de la base cartográfica municipal en GIS, con los siguientes valores:

Sup. total del ámbito.....514.597,00 m²s
Sup. dotaciones existentes.....274.552,78 m²s

En consecuencia, la edificabilidad ponderada original del AUC.01.01 es de:

E.P AUC.01.01 = 3,26 x (514.597,00 m²s - 274.552,78 m²s)

E.P AUC.01.01 = 782.544,16 m²c.

Por otra parte, la edificabilidad ponderada inicial del APE.01.11 se extrae de los documentos de la MPG.01.337 APE.01.11 SEVILLA – CANALEJAS:

USO	EDIFICABILIDAD	CP	APROVECHAMIENTO
RESIDENCIAL	18.858,81	1,00	18.858,81
HOTELERO	14.918,57	1,00	14.918,57
COMERCIAL	11.565,30	1,06	12.259,22
OFICINAS	988,26	1,00	988,26
EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO RESIDENCIAL			47.024,86 m²c

En conclusión, la edificabilidad homogéneizada total del ámbito espacial homogéneo, se calcula deduciendo la edificabilidad del APE.01.11:

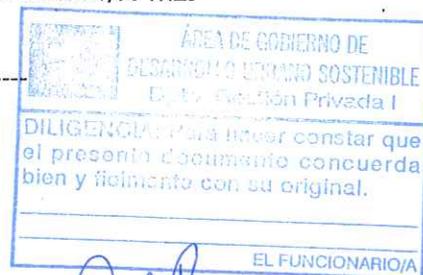
EDIF. PONDERADA = 782.544,16 m²c – 47.024,86 m²c = **735.519,30 m²c.**

EDIFICABILIDAD MEDIA DEL AEH:

EDIFICABILIDAD PONDERADA.....735.519,30 m²c
SUPERFICIE AEH.....469.831,03 m²s
SUPERFICIE DE DOTACIONES EXISTENTES AEH.....254.654,60 m²s

EM = $\frac{735.519,30 \text{ m}^2\text{c}}{469.831,03 \text{ m}^2\text{s} - 254.654,60 \text{ m}^2\text{s}}$

EM = 3,42 m²c/m²s referida al uso residencial.



2.3. MONETIZACION DE LA CESION DE REDES LOCALES:

De conformidad con los criterios de valoración de la cesión de redes locales no materializables, se valora la cesión de redes locales en:

V redes locales = VRS residencial x EM x Sup redes locales a monetizar

V redes locales = 3.157 €/m2c x 3,42 m2c/m2s x 325,57 m2s

V redes locales = 3.515.159,76 €.

Asciende la monetización de redes locales de cesión obligatoria nos susceptible de entrega in natura a la cantidad de **TRES MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON SETETNTA Y SEIS CENTIMOS.**

Cuadro resumen:

CESION 10% EDIFICABILIDAD	686.647,50 €
CESION REDES	3.515.159,76 €.

Lo que se informa a los efectos oportunos.



M.ª José Romero García

Madrid a 19 de Octubre de 2017

LA JEFE DEL DEPARTAMENTO DE VALORACIONES,



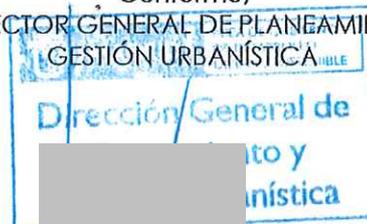
M.ª Dolores Parrilla Vizcaíno

EL JEFE DEL SERVICIO DE INVENTARIO Y VALORACIONES DEL SUELO,



Guillermo Sánchez Sánchez

Conforme,
EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA



Juan Carlos Lasheras Merino

28/05/2018

42XA0000 DV DEPARTAMENTO DE VALORACIONES

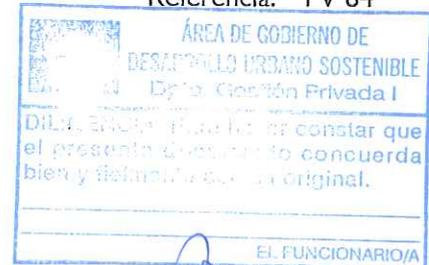
Expediente: **711/2017/14072**
Tipo: Certif. Exhortos/Inform.
Información a Particulares

Referencia: PV 84

Titular: PLAZA DE ESPAÑA 19 DEVELOPMENT SLU ,
CALLE DE LA PRINCESA N 2 PLANTA 5
28008 MADRID

Asunto: MONETIZACIÓN DE CESIONES
PLAZA DE ESPAÑA 19 DEVELOPMENT S.L.U.

Situación: PLAZA DE ESPAÑA, 19




M.ª José Romero García

Se emite el presente el informe en contestación a la solicitud realizada con fecha 24 de mayo de 2018 por la Subdirección General de Gestión Urbanística en relación con la valoración de la monetización de las cesiones derivadas de la actuación en Plaza de España nº 19.

En dicha solicitud se indica que, a la vista del informe emitido por la Subdirección General de Planeamiento con fecha 23 de mayo de 2018, ".....la cifra correcta derivada de la actuación urbanística de dotación correspondiente a la cesión del porcentaje del incremento de la edificabilidad media ponderada es **217,05 m2** edificables de uso residencial, sin que se haya modificado la cuantificación de la cesión correspondiente al deber de entregar a la Administración el suelo para dotaciones públicas, que fue concretada en 325,57 m2".

En el referido informe de la Subdirección General de Planeamiento se manifiesta la existencia de un error mecanográfico en un informe anterior de dicha Subdirección General, de fecha 8 de agosto de 2017. En dicho informe se cifraba la superficie correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad media ponderada en 217,50 m2, en lugar de los 217,05 m2 establecidos en el planeamiento vigente (MPG.15, expediente 711/2014/13074).

El referido informe de 8 de agosto fue emitido por la Subdirección General de Planeamiento en contestación a la solicitud efectuada por la Subdirección General Urbanística para la determinación del régimen y cuantificación de las cesiones previstas en la MPG.15, incorporándose en el expediente 711/2017/14072 como referencia para la determinación de la correspondiente valoración.

En consecuencia, en el informe de valoración emitido por este Servicio de Inventario y Valoraciones con fecha 19 de octubre de 2017, se tomó como superficie la indicada en el informe de 8 de agosto de la Subdirección General de Planeamiento, arrastrando el error ahora advertido al resultado de la valoración.

No obstante, la rectificación de la superficie correspondiente a la cesión del 10% de incremento de la edificabilidad media ponderada **solo afecta a la operación aritmética** por la que se determina el valor de dicha cesión, cuya cuantía se obtiene como resultado de multiplicar la superficie de cesión por el valor de repercusión unitario del uso correspondiente (en este caso, uso residencial vivienda libre).

No habiendo transcurrido hasta la fecha actual el plazo de un año desde la emisión del referido informe de valoración de 19 de octubre de 2017, se considera vigente y válido su contenido con excepción de la cuantía expresada para el valor de la cesión del 10% de la edificabilidad media ponderada, cuyo resultado se establece a continuación **reproduciéndose en términos corregidos exclusivamente los contenidos del informe que sufren modificación:**

MONETIZACIÓN DEL 10% DEL EXCESO DE EDIFICABILIDAD DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN:

Tal como se informa por el Departamento de Gestión Privada I mediante escrito de fecha 24 de mayo de 2018, la edificabilidad asciende a 217,05 m2c del uso residencial vivienda libre.

Dado el valor de repercusión de 3.157 euros/m2c calculado para dicho uso, se obtiene

Valor de la cesión del 10% = 3.157 euros/m2c x 217,05 m2c = **685.226,85 euros**

CUADRO RESUMEN:

CESIÓN 10% EDIFICABILIDAD	685.226,85 EUROS
CESIÓN REDES	3.515.159,76 EUROS

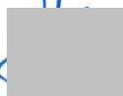
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE VALORACIONES



M^a Dolores Parrilla Vizcaíno



EL JEFE DE SERVICIO DE INVENTARIO
Y VALORACIONES DE SUELO



Fdo: Guillermo Sánchez Sánchez



M.^e José Romero García

Conforme:
EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
Y GESTIÓN URBANÍSTICA



Fdo: Juan Carlos Lasheras Merino