



D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, como representante físico de la compañía Robisco Investment S.L., en su calidad de Presidente-Consejero Delegado de la mercantil URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. con C.I.F. nº A-08049793 ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, según lo establecido en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, comparezco con el fin de poner en su conocimiento el siguiente:

HECHO RELEVANTE

Como continuación al hecho relevante remitido por la Compañía en fecha 11 de octubre de 2017, registro 257279, y dando así cumplimiento al requerimiento de fecha 6 de octubre de 2017 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, remitimos el presente Hecho Relevante a fin de dar a conocer que con fecha 30 de noviembre de 2017, la Compañía ha procedido a presentar el Informe de Auditoría de la Información Financiera Intermedia Consolidada correspondientes al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017, de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, en el que se expresa la opinión del auditor de cuentas de la sociedad Baker Tilly FMAC S.A.L.P., y que consta publicado tanto en la página web de la CNMV como en la de la Compañía.

Igualmente, constaban presentadas con anterioridad la totalidad de las tasaciones encargadas para la elaboración de los estados financieros consolidados, así como cuadros con indicación del valor de la aportación no dineraria de los activos integrados en Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L., que se reflejó en el informe del experto independiente de 26 de mayo de 2015, y del valor contable en el caso de los activos que ya estaban previamente integrados en Grupo Urbas, así como del obtenido en las tasaciones posteriores registradas en los estados financieros auditados, los cuales reflejan la evolución positiva del valor global de los activos, y especialmente de los integrados mediante la aportación del 100 % del capital social de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. a Urbas Grupo Financiero S.A., cuyo valor ha aumentado en 19.385.000 €, tal y como consta igualmente en la Información Financiera Intermedia publicada, ascendiendo a un valor contable total de 528.374.000 €.

Todo lo expuesto se ha presentado como resultado de los requerimientos efectuados por la CNMV en el ejercicio de sus facultades de supervisión y a consecuencia del escrito recibido por dicho organismo el 12 de septiembre de 2017 procedente del Juzgado Central de Instrucción número Cuatro de la Audiencia Nacional, informando que en dicho Juzgado se siguen diligencias previas incoadas en virtud de un escrito de querrela de la Fiscalía Anticorrupción contra esta Compañía por



un presunto delito de estafa, delitos relativos al mercado y a los consumidores y delito societario de administración desleal.

Dicha querella, como ya se ha explicado en hechos relevantes anteriores, deriva de la ampliación de capital acordada por la Junta General de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., de fecha 10 de julio de 2015, en la que se procedió a ampliar el capital de la Compañía en un total de 384.488.000,00 €; a través de una aportación no dineraria del 100 % de las participaciones de Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L.

La querella se fundamenta en la presunta irracionalidad de la valoración de una parte de los activos integrados en Aldira Inversiones Inmobiliarias S.L. a raíz de la aportación no dineraria basada en un informe de valoración elaborado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), en particular sobre las parcelas propiedad de la sociedad Construcciones de la Vega COVE S.L., sitas en los Sectores SUS D, E y F del municipio de Meco, Madrid, que asigna a dichos activos un valor de 28.066.333 €, frente al informe emitido por el experto independiente de 26 de mayo de 2015 con ocasión de la aportación no dineraria descrita, que reflejaba un valor de los terrenos aportados de 174.040.000 €.

En este sentido, y de conformidad con el informe emitido al efecto por la Comisión de Auditoría de la Compañía en fecha 18 de diciembre de 2017, consideramos necesario hacer constar las siguientes manifestaciones derivadas del análisis realizado, procediendo a la comparación del informe citado de la AEAT con los realizados por tasadores independientes, que además son los informes de tasación que ha utilizado la Compañía para la elaboración de la Información Financiera Intermedia Consolidada correspondientes al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017, así como a las aclaraciones complementarias recabadas de dichos tasadores, y que reflejan las siguientes diferencias fundamentales:

- Los informe encargados reflejan un valor actual de 180.199.000 €, frente a los 174.040.000 € que se tuvieron en cuenta a efectos de la aportación no dineraria.
- La superficie bruta incluida en los informes de la AEAT y en los de los tasadores contratados por la Compañía coincide exactamente.
- En cuanto a la edificabilidad la AEAT, contempla unos metros edificables totales de 433.981 m², mientras que los tasadores mencionados prevén un total de 578.082 m² sobre rasante, además de 119.944 m² bajo rasante.
- La AEAT valora en 33 € millones más que los tasadores, (73.215.040 € frente a 40.023.417 €) las obras de urbanización de los Sectores.



- La AEAT prevé unos costes de construcción un 30% más altos que los tasadores. En este caso los valores totales no son comparables por referirse a edificabilidades distintas como se ha expuesto en el punto segundo anterior.
- La AEAT prevé un precio de venta más alto que los previstos en las tasaciones encargadas por la compañía, aunque al vender menos metros cuadrados el valor total de la venta es 296 € millones inferior.
- La AEAT contempla una tasa de actualización ligeramente más elevada y un periodo de desarrollo más largo, incluyendo gestión urbanística, urbanización, construcción y comercialización.

Igualmente la Comisión de Auditoría con fecha 27 de diciembre de 2017, ha confirmado la validez y razonabilidad de las valoraciones registradas, así como que la Información Financiera Intermedia Consolidada correspondientes al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017, de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, que fue formulada por el Consejo de Administración de fecha 27 de noviembre de 2017, y sobre la que se emitió opinión favorable del auditor de cuentas de la sociedad Baker Tilly FMAC S.A.L.P. con fecha 28 de noviembre de 2017, refleja la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad.

A efectos aclaratorios, se adjuntan como anexo al presente escrito las valoraciones de las parcelas propiedad de la sociedad Construcciones de la Vega COVE S.L., sitas en los Sectores SUS D, E y F del municipio de Meco, Madrid, emitidas por las sociedades Instituto de Valoraciones¹ y Arquitasa, que confirman la valoración registrada por Urbas Grupo Financiero S.A. y sociedades dependientes en la Información Financiera Intermedia consolidada correspondiente al período de seis meses terminado al 30 de junio de 2017.

La diferencia fundamental entre las valoraciones que se adjuntan y la recogida en el informe de la AEAT, es que ésta contempla una edificabilidad muy inferior a la prevista por los tasadores independientes, lo cual conlleva a unos ingresos de casi 300 millones de € menos, no cumpliéndose así bajo el criterio de la Compañía, el principio de mayor y mejor uso, de obligada aplicación según el art. 3.1.c) de la Orden ECO 805/2003.

¹ Respecto al Informe de Instituto de Valoraciones no se anexa el informe completo, sino las fichas concretas que hacen referencia a los Sectores descritos, las cuales forman parte integrante del informe de valoración global emitido, y que contiene información respecto a otros activos que no son objeto de este hecho relevante.



Por último se expone a continuación la evolución histórica de las distintas tasaciones realizadas de los Sectores indicados, destacando que la tasación utilizada por el experto independiente que validó la valoración para la integración de los activos en Urbas Grupo Financiero es la más baja desde el ejercicio 2007.

Valorador	Fecha	€/m2	Total	Variación (%)	Variación (% acumulado)
CB Richard Ellis	31/12/2007	154,37 €	282.563.000,00 €		
CB Richard Ellis	31/12/2008	130,57 €	239.000.000,00 €	-15,42%	-15,42%
CB Richard Ellis	31/12/2009	120,08 €	219.800.000,00 €	-8,03%	-22,21%
CB Richard Ellis	31/12/2010	116,42 €	213.100.000,00 €	-3,05%	-24,58%
CB Richard Ellis	31/12/2011	111,29 €	203.700.000,00 €	-4,41%	-27,91%
CB Richard Ellis	31/12/2012	99,87 €	182.800.000,00 €	-10,26%	-35,31%
CB Richard Ellis	31/12/2013	95,08 €	174.040.000,00 €	-4,79%	-38,41%
Instituto Valoraciones	30/10/2015	98,09 €	179.550.250,87 €	3,17%	-36,46%
Inst. Valorac. y Arquitasa	17/11/2017	98,45 €	180.198.571,50 €	0,36%	-36,23%

Todo lo aquí expuesto ha sido ratificado por los informes mencionados emitidos para la elaboración de los estados financieros de la Compañía del periodo semestral finalizado a 30 de junio de 2017, que de acuerdo con la opinión del auditor de cuentas incluida en el informe de Auditoría publicado, reflejan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad.

De acuerdo con lo anterior, con fecha 5 de diciembre de 2017 se ha procedido a solicitar el levantamiento de la suspensión cautelar decretada sobre la cotización de las acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., ya que entendemos que se ha puesto en conocimiento de la CNMV y del mercado toda la información relevante de la que dispone y que le afecta hasta este momento, todo ello motivado con la intención de proteger los intereses de todos los accionistas de la Compañía, en especial los minoritarios.

Lo que se hace constar a los efectos oportunos.

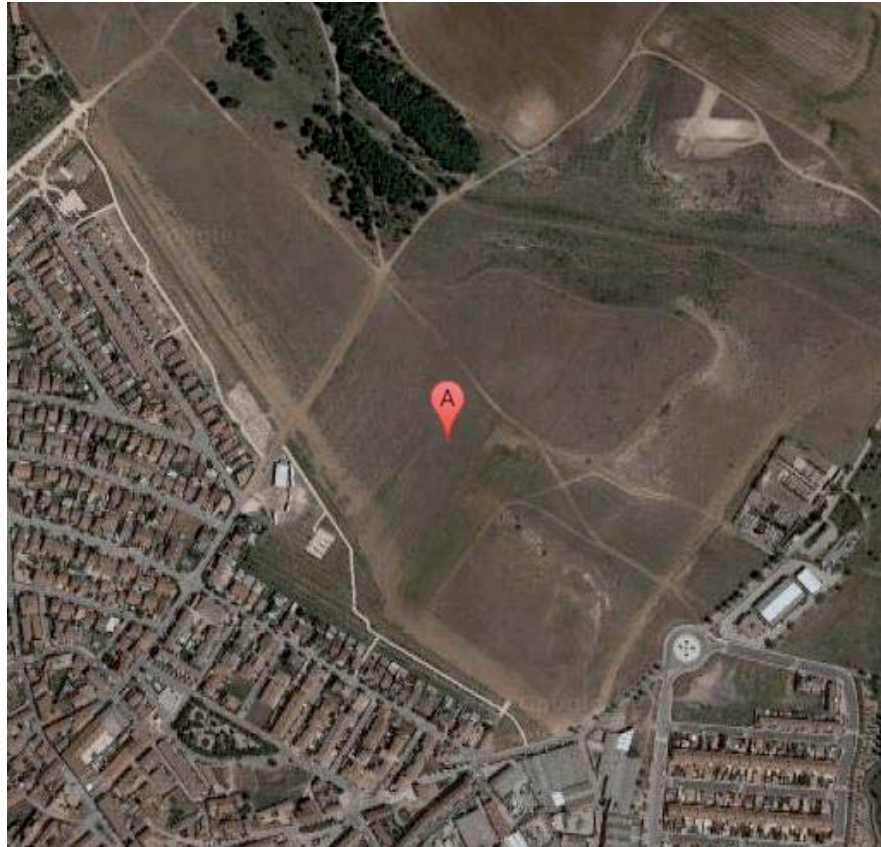
Madrid a 28 de diciembre de 2017.

ROBISCO INVESTMENT S.L.

PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN



EXPEDIENTE

2017/003380/04

OBJETO VALORACIÓN

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

TITULAR

ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIA,S.L

SITUACION

SUS-D
28880 MECO
Madrid

PETICIONARIO

PERSONAS JURIDICAS (0001)

FECHA DE EXPEDICION

30 de Octubre de 2017



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

INFORME DE TASACIÓN DE SOLARES Y OTROS TERRENOS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

INDICE

0. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
 - 0.1.- IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN
 - 0.2.- DATOS DEL SOLICITANTE
 - 0.3.- FINALIDAD

1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
 - 1.1.- LOCALIZACIÓN

2. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3. LOCALIDAD Y ENTORNO
 - 3.1.- LOCALIDAD
 - 3.2.- ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO

4. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
 - 4.1.- SUPERFICIES
 - 4.2.- SUELO VALOR
 - 4.3.- DESCRIPCIÓN
 - 4.4.- INFRAESTRUCTURAS

5. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

6. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

7. NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

8. ANÁLISIS DE MERCADO
 - 8.1.- OFERTA
 - 8.2.- DEMANDA
 - 8.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER
 - 8.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

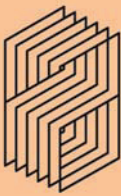
9. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
 - 9.1.- MÉTODO A EMPLEAR
 - 9.2.- RESIDUAL
 - 9.3.- FLUJOS DE CAJA

10. VALORES DE TASACIÓN

DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

- Fotografía aérea
- Plano de provincia
- Plano de municipio
- Plano de entorno
- FOTOGRAFIA
- FOTOGRAFIA-1



0 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

0.1.-IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN

Informe emitido por ARQUITASA, Sociedad de Tasaciones, S.A., inscrita en el Registro Oficial del Banco de España con el número 4.404 en fecha 3 de Febrero de 1992.

0.2.-DATOS DEL SOLICITANTE

ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIA,S.L con domicilio en CI/SANTA CRUZ DE MARCENADO.NR 4, 28015 - Madrid

0.3.-FINALIDAD

La finalidad del presente informe es la de valorar un SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO para Adquisición o venta. (La finalidad del presente informe es la de la obtención del valor de venta del suelo objeto de valoración, teniendo en cuenta su uso y destino urbanístico, bajo las hipótesis de desarrollo del mismo en función de su clasificación urbanística y su situación actual.)

Siendo la Entidad Solicitante : PERSONAS JURIDICAS (Suc. 0001)

La tasación se ha realizado siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007, pero NO de acuerdo con los requisitos y disposiciones contenidos en la misma dado que su finalidad no se encuentra dentro de su ámbito de aplicación según el artículo 2.

1 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

1.1.-LOCALIZACIÓN

Descripción del inmueble: SUELO URBANIZABLESECTOR SUS-D, Parcela VARIAS

MUNICIPIO

28880 MECO

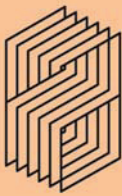
PROVINCIA

Madrid

El presente informe se realiza con el objeto de obtener el valor actual de un suelo formado por 4 fincas registrales, que abarcan la superficie de 5 fincas catastrales. Las fincas catastrales han sido deducidas por asimilación de superficie, dado que no han sido facilitadas, pero en el Sector en el que se encuentran las mismas existen un número muy escaso de parcelas catastrales.

Las fincas registrales, y sus correspondientes fincas catastrales, son las siguientes:

- 1.- Finca Registral nº 7.113 del Registro de la Propiedad de Meco - Parcela catastral 28083A021002210000IM: Parcela 221 del Polígono 21
- 2.- Finca Registral nº 7.738 del Registro de la Propiedad de Meco - Parcela catastral 28083A021004680000IQ: Parcela 468 del Polígono 21
- 3.- Finca Registral nº 7.003 del Registro de la Propiedad de Meco - Parcela catastral 28083A021004690000IP: Parcela 469 del Polígono 21
- 4.- Finca Registral nº 5.249 del Registro de la Propiedad de Meco - Parcelas catastrales 28083A021050040000IP, 28083A021002710000IH y 28083A021004700000IG: Parcelas 5.004, 271 y 470 del Polígono 21



DATOS REGISTRALES DEL TERRENO

Registro de la Propiedad nº 2 de MECO

Unidad	Finca	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Finca 1	0000007113				
Finca 2	0000007738				
Finca 3	0000007003				
Finca 4	0000005249				

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Finca 1	28083A0/2100221/0000/IM 30022A1/1900124/0000/FG 30022A1/1900124/0000/FG 30022A1/2300050/0000/FK
Finca 2	28083A0/2100468/0000/IQ
Finca 3	28083A0/2100469/0000/IP
Finca 4	28083A0/2105004/0000/IP 28083A0/2100271/0000/IH 28083A0/2100470/0000/IG

2 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

Exist.derecho aprovechamiento urbanist
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Servidumbres visibles
Estado de ocupación, uso y explotación
Estado de conservación aparente
Correspondencia con finca catastral

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Planeamiento urbanístico vigente
Plano de situación
Plano urbanístico
Reportaje fotográfico
Doc. Deter. Clase de Suelo y Aprov. Urb.
Documentación catastral
Ficha Suelos B.E.

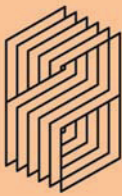
3 LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1.-LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Meco es un municipio de España perteneciente a la Comunidad de Madrid.

El núcleo urbano está situado a una altitud de 669 msnm. El punto más bajo del término municipal está a unos 610 msnm y el más alto a 754 m. Meco se extiende sobre el borde de una de las terrazas del río Henares, al este de la región de Madrid. Forma parte de la La Campiña del Henares, territorio de amplios horizontes cerealistas y suaves ondulaciones



orográficas, y de la subcomarca llamada Alcarria de Alcalá.

Limita con los municipios de Camarma de Esteruelas, al Oeste (W); Valdeavero al Norte (N); Villanueva de la Torre, al Noreste (NE); Azuqueca de Henares, al Este (E); Alcalá de Henares, al Sur (S); y Los Santos de la Humosa, al Sureste (SE).

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

Meco es un municipio de larga tradición agrícola de secano. Ha sido durante mucho tiempo exportador de cereales como el trigo, harina y pan hacia Alcalá de Henares, Guadalajara y Madrid. También se explotan la ganadería ovina y caprina (permanece un importante rebaño de toda la vida) y está en auge la ganadería caballar. Hay dos polígonos industriales, uno dentro del pueblo y el otro, más moderno, entre las autopista R-2 y la A-2.

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2016: 13.426 habitantes de derecho. La tendencia, respecto al padrón de 2015, es: Creciente

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La densidad de población en el entorno es media, habiendo experimentado un aumento en la misma en la última década.

La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable a lo largo del año.

Según el Padrón Municipal de Habitantes a 01/01/2016 . Meco:

1.1. Evolución de la población:

2010:	12.580
2011:	12.554
2012:	12.797
2013:	12.925
2014:	13.133
2015:	13.269
2016:	13.426

1.2. Superficie y densidad de población:

Personas:	13.426 hab. (2016)
Superficie:	35,11 km ²
Densidad de población:	382,40 hab./km ²

3.2.-ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

ANTIGÜEDAD Media.

CALIDAD EDIFICACIONES Media.

CARACTER PREDOMINANTE Residencial.

CARACTERÍS. TERRITORIALES Urbano, residencial periférico, inmediato al núcleo urbano de Meco.

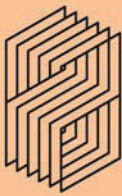
CONSOLIDACIÓN Alta en la zona urbana.

NIVEL DE OCUPACIÓN Medio-Alto.

NIVEL DE RENTA Medio.

ORDENACIÓN Aislada y entre medianeras.

RENOVACIÓN Continua.



CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

ABASTECIMIENTO DE AGUA No existe en el sector, estando pendiente de urbanizar
ALUMBRADO PÚBLICO No existe en el sector, estando pendiente de urbanizar
PAVIMENTACIÓN No existe en el sector, estando pendiente de urbanizar
RED DE GAS CANALIZADO No existe en el sector, estando pendiente de urbanizar
RED DE SANEAMIENTO No existe en el sector, estando pendiente de urbanizar
RED DE TELÉFONO No existe en el sector, estando pendiente de urbanizar
SUMINISTRO ELÉCTRICO No existe en el sector, estando pendiente de urbanizar

EQUIPAMIENTO

ASISTENCIAL Suficiente.
COMERCIAL Suficiente.
DEPORTIVO Suficiente.
ESCOLAR Suficiente.
LÚDICO Suficiente.
ZONAS VERDES Suficiente.

COMUNICACIONES

ACCESIBILIDAD: Muy Buena
Acceso inmediato de la población a la R-2 y a la A-2
AUTOBÚS Existe, urbano e interurbano
ESTACIONAMIENTO Bajo.
FERROCARRILES Existen. Cuenta con estación de ferrocarril, formando parte de la línea C-2 de la red de Cercanías Madrid operada por Renfe.
METRO Carece.
TAXI Existe.

4 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

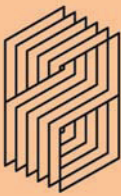
4.1.-SUPERFICIES

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
Finca 1	---	133.600	132.346	---	133.600
Finca 2	---	51.200	54.774	---	51.200
Finca 3	---	35.903,85	35.839	---	35.903,85
Finca 4	---	45.203	40.849	---	45.203

4.2.-SUELO VALOR

DESCRIPCIÓN	MET.S.ADOPT	S.ADOPTADA	EXCESO CAB.	% EXCESO
Suelo Vivienda	Registral	265.906,85		---

DESCRIPCIÓN	CALIFICACIÓN	S.DEMOLER	NUM.PLANTAS	OCUPA PLAN.	OCUPA P.ALTA
Suelo Vivienda	Uso Residencial	---	0	---	---



4.3.-DESCRIPCIÓN

MORFOLOGÍA DEL TERRENO. Las parcelas presentan unas morfologías irregulares
TOPOGRAFÍA DEL TERRENO. La topografía es sensiblemente ondulada

El presente informe se realiza con el objeto de obtener el valor actual de un suelo formado por 4 fincas registrales, que abarcan la superficie de 5 fincas catastrales. Las fincas catastrales han sido deducidas por asimilación de superficie, dado que no han sido facilitadas, pero en el Sector en el que se encuentran las mismas existen un número muy escaso de parcelas catastrales.

Las fincas registrales, y sus correspondientes fincas catastrales, son las siguientes:

- 1.- Finca Registral nº 7.113 del Registro de la Propiedad de Meco - Parcela catastral 28083A021002210000IM: Parcela 221 del Polígono 21
- 2.- Finca Registral nº 7.738 del Registro de la Propiedad de Meco - Parcela catastral 28083A021004680000IQ: Parcela 468 del Polígono 21
- 3.- Finca Registral nº 7.003 del Registro de la Propiedad de Meco - Parcela catastral 28083A021004690000IP: Parcela 469 del Polígono 21
- 4.- Finca Registral nº 5.249 del Registro de la Propiedad de Meco - Parcelas catastrales 28083A021050040000IP, 28083A021002710000IH y 28083A021004700000IG: Parcelas 5.004, 271 y 470 del Polígono 21

Las fincas registrales y sus superficies han sido facilitadas por el solicitante, pero no se ha aportado documentación registral, por lo que se desconocen la totalidad de datos registrales de las fincas. Se adoptan las superficies registrales para la elaboración del presente informe

4.4.-INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO PÚBLICO. Existe, aunque se desconoce si la instalación está totalmente finalizada y si ha sido entregada al Ayuntamiento.

ALCANTARILLADO. Existe, aunque se desconoce si la instalación está totalmente finalizada y si ha sido entregada al Ayuntamiento.

SUMINISTRO DE AGUA. Existe, aunque se desconoce si la instalación está totalmente finalizada y si ha sido entregada al Ayuntamiento.

PAVIMENTACIÓN DE VIALES. Existe, aunque se desconoce si la instalación está totalmente finalizada y si ha sido entregada al Ayuntamiento.

RED DE TELÉFONO. Existe, aunque se desconoce si la instalación está totalmente finalizada y si ha sido entregada al Ayuntamiento.

SUMINISTRO ELÉCTRICO. Existe, aunque se desconoce si la instalación está totalmente finalizada y si ha sido entregada al Ayuntamiento.

CANALIZACIÓN DE GAS. Existe, aunque se desconoce si la instalación está totalmente finalizada y si ha sido entregada al Ayuntamiento.

5 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

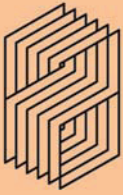
PLANEAMIENTO VIGENTE. Plan General de Meco

FASE APROBACIÓN. Definitiva, por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 24 de septiembre de 2009, publicado en el BOCM del 22 de octubre de 2009.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. Plan Parcial en fase de redacción y aprobación.

PLANEAMIENTO ULTERIOR. No procede

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-D



PARÁMETROS GENERALES. Los definidos en la Ficha del Sector que figura en el Plan General:

- Superficie del sector: 294.594 m²
- Superficie Redes Supramunicipales y Generales: 111.035 m² (37,69%)
- Superficie máxima edificable: 73.649 m²
- Superficie máxima edificable homogeneizada: 105.258 m²
- Número mínimo de viviendas VPO: 45%
- Aprovechamiento unitario: 0,3573
- Uso característico: Residencial Parque
- Cesión obligatoria a Ayuntamiento: 10%

GESTIÓN URBANÍSTICA

SUJETO. Privado

SISTEMA DE ACTUACIÓN. Gestión Indirecta, por Convenio/Compensación

CARGAS URBANÍSTICAS Y CESIONES. Se consideran a efectos de la presente valoración, como cargas urbanísticas, las correspondientes por la superficie de terreno a valorar. Teniendo en cuenta un coste de urbanización de 25 €/m² suelo bruto, los costes de urbanización asignables son los siguientes:

Coste de Urbanización Total: 6.647.671,25

ELEMENTOS Y TRÁMITES SUELO FINALISTA. Aprobación de Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación, realización de las obras de urbanización y entrega de las mismas al ayuntamiento.

PLAZOS DE EJECUCIÓN. CADUCIDAD. Se prevee un plazo total del proceso de 9 años, con el siguiente reparto de plazos:

- Gestión urbanística pendiente: 3 años
- Obras de urbanización: 3 años
- Construcción de las viviendas: 5 años distribuidos en varias fases, con dos años de solape con la urbanización
- Comercialización y venta de las viviendas: 5 años, estando cuatro de ellos solapados con la construcción

CRITERIOS VALORACIÓN. EXPROPIACIÓN. No procede

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD

USO CARACTERÍSTICO. Residencial unifamiliar y plurifamiliar

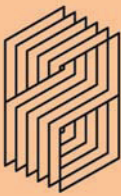
APROVECHAMIENTO. - Aprovechamiento unitario: 0,3573

Por aplicación del mismo a las fincas a valorar, se obtiene el aprovechamiento de cada una de ellas:

- 1.- Finca Registral nº 7.113: Superficie 133.600. Aprovechamiento: 47.735,28 m²
- 2.- Finca Registral nº 7.738: Superficie 51.200. Aprovechamiento: 18.293,76 m²
- 3.- Finca Registral nº 7.003: Superficie 35.903,85. Aprovechamiento: 12.828,45 m²
- 4.- Finca Registral nº 5.249: Superficie 45.203. Aprovechamiento: 16.151,03 m²

Total Aprovechamiento: 95.008,52 m²

EDIFICABILIDAD. Por aplicación de la cesión obligatoria al Ayuntamiento al aprovechamiento de cada una de las parcelas, se obtiene la edificabilidad materializable de cada una:



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

- 1.- Finca Registral nº 7.113: Aprovechamiento: 47.735,28 m2. Edificabilidad: 42.961,75 m2
- 2.- Finca Registral nº 7.738: Aprovechamiento: 18.293,76 m2. Edificabilidad: 16.464,38 m2
- 3.- Finca Registral nº 7.003: Aprovechamiento: 12.828,45 m2. Edificabilidad: 11.545,61 m2
- 4.- Finca Registral nº 5.249: Aprovechamiento: 16.151,03 m2. Edificabilidad: 14.535,93 m2

Total Edificabilidad: 85.507,67 m2

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIBLE S/PLANEAMI. Por aplicación de la cesión obligatoria al Ayuntamiento al aprovechamiento de cada una de las parcelas, se obtiene la edificabilidad materializable de cada una:

Total Edificabilidad: 85.507,67 m2

De la edificabilidad total un 45% debe destinarse a Vivienda Protegida, siendos éstos 38.478,45 m2.

Por tanto, los usos a desarrollar en las parcelas a valorar son los siguientes:

Residencial libre uso unifamiliar: 4.029,22 m2

Residencial protegida uso plurifamiliar: 38.478,45 m2

SUPERFICIE EDIFICABLE SEGÚN REGLAMENTO. Por aplicación de la cesión obligatoria al Ayuntamiento al aprovechamiento de cada una de las parcelas, se obtiene la edificabilidad materializable de cada una:

- 1.- Finca Registral nº 7.113: Aprovechamiento: 47.735,28 m2. Edificabilidad: 42.961,75 m2
- 2.- Finca Registral nº 7.738: Aprovechamiento: 18.293,76 m2. Edificabilidad: 16.464,38 m2
- 3.- Finca Registral nº 7.003: Aprovechamiento: 12.828,45 m2. Edificabilidad: 11.545,61 m2
- 4.- Finca Registral nº 5.249: Aprovechamiento: 16.151,03 m2. Edificabilidad: 14.535,93 m2

Total Edificabilidad: 85.507,67 m2

De la edificabilidad total un 45% debe destinarse a Vivienda Protegida, siendos éstos 38.478,45 m2.

Por tanto, los usos a desarrollar en las parcelas a valorar son los siguientes:

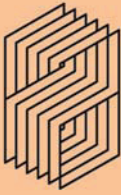
Residencial libre uso unifamiliar: 4.029,22 m2

Residencial protegida uso plurifamiliar: 38.478,45 m2

6 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	SEGUN INFORMACION FACILITADA POR SOLICITANTE, ACTUALMENTE EL TITULAR REGISTRAL ES CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L., SEGUN ESCRITURA DE FECHA 29/01/2004, NUMERO DE PROTOCOLO 302 DEL NOTARIO D. PABLO DURAN DE LA COLINA
Ocupado:	No
Destino previsto :	Desconocido



7 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Nivel I

8 ANÁLISIS DE MERCADO

8.1.-OFERTA

El nivel de la oferta de viviendas de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo al suelo que se valora es de nivel medio-alto.

8.2.-DEMANDA

El nivel de la demanda de viviendas de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo al suelo que se valora es de nivel medio en el momento actual, estando en situación de repunte tras la crisis inmobiliaria de los últimos años.

8.3.-INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El intervalo de variación, en valores unitarios, de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo al suelo que se valora oscila entre 1.700 €/m² y 2.200 €/m² para viviendas unifamiliares aisladas y 1.450 €/m² y 2.100 €/m² para viviendas unifamiliares adosadas.

8.4.-EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La posible Revalorización del Inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia estable.

9 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Dado que no se ha dispuesto de testigos similares al suelo tasado para poder obtener el valor del mismo por Comparación, se ha calculado dicho valor mediante el empleo del Método Residual, considerando que se trata de un suelo Nivel I.

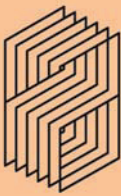
METODO RESIDUAL

Está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor residual, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario, de acuerdo con la promoción más probable a realizar sobre el mismo.

Requisitos para la utilización

- Información adecuada para determinar la promoción más probable de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable.
- Existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios para la promoción, para un promotor de tipo medio.
- Existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta de la promoción más probable considerada y la fecha prevista para su comercialización
- Existencia de información necesaria sobre los rendimientos de promociones semejantes.

PROCEDIMIENTO DE CALCULO DINÁMICO



Análisis de inversiones con valores esperados

De acuerdo con lo dispuesto en la O.M. ECO 805 de 27 de marzo de 2002, dada la tipología y condiciones del suelo valorado y sus circunstancias urbanísticas, se opta por aplicar el Método Residual Dinámico para determinar el Valor de Mercado.

Se han seguido los siguientes pasos:

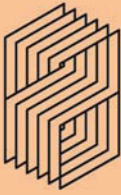
a) Se han estimado los flujos de caja como diferencia entre los cobros o en su caso entregas de crédito y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción. Incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble

- Para estimar los cobros a obtener se ha partido de los valores de venta previstos en las fechas de comercialización
- Para estimar los pagos se han tenido en cuenta los costes de construcción y los gastos
- Para determinar las fechas y los plazos para la comercialización y construcción se han tenido en cuenta los sistemas de pago a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble y, en su caso, el grado de ejecución, el planeamiento, la gestión y la urbanización.
- Para determinar el inmueble a promover sobre el solar a valorar (promoción más probable) se ha tenido en cuenta el principio del mayor y mejor uso, de acuerdo con el máximo aprovechamiento que permite el planeamiento y con la tipología y condiciones de mercado de la zona.

b) Se ha elegido el tipo de actualización como la rentabilidad media anual, sin tener en cuenta la financiación ajena de un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Se ha calculado sumando el tipo libre de riesgo, la prima de riesgo

- El tipo libre de riesgo utilizado es el tipo de actualización en el método de actualización, como tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto atendiendo en particular a su volumen, grado de liquidez, la tipología del inmueble, sus características y de ubicación física, etc.; dicho tipo de interés se ha convertido en real con la aplicación de un índice de precios que refleja adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se ha previsto la existencia de flujos de caja. El tipo libre de riesgo adoptado es igual o superior a la rentabilidad de la Deuda del Estado a 5 años, en los últimos 3 meses
- La prima de riesgo se ha determinado por esta entidad tasadora a partir de la información de la que se dispone sobre promociones inmobiliarias, mediante la evaluación del tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución así como el volumen de la inversión. La prima de riesgo adoptada no podrá ser inferior a lo siguiente:

- Vivienda primera residencia: 8%
- Vivienda segunda residencia: 12%
- Edificios de oficina: 10%
- Edificios comerciales: 12%
- Edificios industriales: 14%
- Plazas de aparcamientos: 9%
- Hoteles: 11%
- Residencias estudiantes y 3ª edad: 12%
- Otros: 12%



c) Se ha aplicado la fórmula

$$VA = (Ej/(1+i)^{tj}) - (Sk/(1+i)^{tk})$$

VA= Valor actual

Ej = importe de los cobros imputables al inmueble

Sk = importe de los pagos previstos en el momento k

tj = número de periodos hasta que se produzca el momento Ej

tk = número de periodos hasta que se produzca el momento Ek

i = tipo de actualización elegido

n = número de periodos

9.1.-MÉTODO A EMPLEAR

Residual Dinámico.

9.2.-RESIDUAL PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

Por aplicación de la cesión obligatoria al Ayuntamiento al aprovechamiento de cada una de las parcelas, se obtiene la edificabilidad materializable de cada una:

Total Edificabilidad: 85.507,67 m²

De la edificabilidad total un 45% debe destinarse a Vivienda Protegida, siendo éstos 38.478,45 m².

Por tanto, los usos a desarrollar en las parcelas a valorar son los siguientes:

Residencial libre uso unifamiliar: 4.029,22 m²

Residencial protegida uso plurifamiliar: 38.478,45 m²

PROMOCION INMOBILIARIA MAS PROBABLE:

1.- VIVIENDA PROTEGIDA:

- 425 viviendas, de una media de 90,54 m² construidos con elementos comunes, y 72,43 m² útiles. 38.478,45 m² construidos y 30.782,75 m² útiles

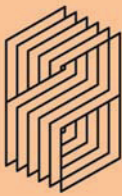
- 425 plazas de garaje de 10,50 m² útiles, 25,00 m² útiles con elementos comunes, y 29,00 m² construidos con elementos comunes. 12.325,00 m² construidos y 10.625,00 m² útiles

2.- VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR ADOSADA:

- 155 viviendas unifamiliares adosadas de 120 m² construidos sin computar la superficie bajo rasante (18.811,00 m² construidos)

3.- VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR AISLADA:

- 120 viviendas unifamiliares aisladas de 235 m² construidos sin computar la superficie bajo rasante (28.218,63 m² construidos)



COMPARABLES RESIDUAL DINÁMICO (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
2481117500551	TERUEL, 8, MECO	28880	Aislado	O	252	2.117,06	0,930
2481117500552	CARREVILLAR, 25, MECO	28880	Aislado	O	124	1.720,97	1,150
2481117500556	SAUCE, 23, MECO	28880	Aislado	O	123	2.200,24	0,920
2481117500557	PINAR, 7, MECO	28880	Aislado	O	186	2.033,87	0,980
2481117500559	PINAR, 18, MECO	28880	Aislado	O	323	1.952,01	1,020
2481117500560	MURILLO, 12, MECO	28880	Aislado	O	298	1.725,17	1,200
Precio homogeneizado por m ² , Residencial							2.004,44 €

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
2481117500553	GRECIA, 1, MECO	28880	Adosado	O	120	1.615,86	1,180
2481117500554	RIO MANZANARES, 10, MECO	28880	Adosado	O	140	1.593,57	1,150
2481117500555	RONDA SANTA MARIA, 27, MECO	28880	Adosado	O	87	1.894,29	0,980
2481117500558	JACINTO BENAVENTE, 44, MECO	28880	Adosado	O	116	1.831,29	1,020
2481117500561	RONDA SANTA MARIA, 33, MECO	28880	Adosado	O	97	1.600,00	1,150
2481117500562	DE LOS NARDOS, 23, MECO	28880	Adosado	O	130	1.641,54	1,100
Precio homogeneizado por m ² , Residencial							1.851,56 €

USOS Y EDIFICABILIDAD

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m ²)	EDIFICABILI. (m ²)	CONST.S/PLAN. (m ²)	UNIDADES
Residencial Aislado				
Finca 7113-Parcela P 121	47.735,28	42.961,75	42.961,75	---
Finca 7738-Parcela P 468	18.293,76	16.464,38	16.464,38	---
Finca 7003-Parcela 469	12.828,45	11.545,61	11.545,61	---
Finca 5249-P 5004, 271, 470	16.151,03	14.535,93	14.535,93	---

Por aplicación de la cesión obligatoria al Ayuntamiento al aprovechamiento de cada una de las parcelas, se obtiene la edificabilidad materializable de cada una:

- 1.- Finca Registral nº 7.113: Aprovechamiento: 47.735,28 m². Edificabilidad: 42.961,75 m²
- 2.- Finca Registral nº 7.738: Aprovechamiento: 18.293,76 m². Edificabilidad: 16.464,38 m²
- 3.- Finca Registral nº 7.003: Aprovechamiento: 12.828,45 m². Edificabilidad: 11.545,61 m²
- 4.- Finca Registral nº 5.249: Aprovechamiento: 16.151,03 m². Edificabilidad: 14.535,93 m²

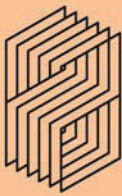
Total Edificabilidad: 85.507,67 m²

De la edificabilidad total un 45% debe destinarse a Vivienda Protegida, siendo éstos 38.478,45 m².

Por tanto, los usos a desarrollar en las parcelas a valorar son los siguientes:

Residencial libre uso unifamiliar: 4.029,22 m²

Residencial protegida uso plurifamiliar: 38.478,45 m²



9.3.-FLUJOS DE CAJA FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA PROMOCION

Se adjunta como anexo el desglose de los Flujos de Caja

SUELO VIVIENDA

<u>GASTOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Costes de urbanización	6.647.671,25	5.102.448,10
Gastos Urbanización	465.336,99	359.426,19
Costes construcción	52.184.221,18	29.770.224,90
Gastos construcción	9.393.159,81	5.618.752,37
Costes de comercialización	2.609.211,06	1.286.122,41
Costes financieros	1.043.684,42	632.753,14

<u>INGRESOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
RAislado	56.562.550,72	28.452.689,70
RAislado	34.829.695,16	20.388.150,13
RPiso Protegida	42.933.317,08	18.247.546,56
AGaraje	7.409.450,00	3.149.169,29

RESIDUAL DINÁMICO

<u>TIPOLOGÍA</u>	<u>TASA LIBRE</u>	<u>IPC</u>	<u>T. LIBRE CTE</u>	<u>PRIM.RIES.MIN</u>	<u>PRIM.RIES.APL</u>
RAislado	-0,03	1,60	---	12,00	12,00
RAdosado	-0,03	1,60	---	12,00	12,00
RPiso Protegida	-0,03	1,60	---	12,00	12,00
AGaraje	-0,03	1,60	---	---	14,50

<u>GRUPO</u>	<u>FIN PROMOCIÓN</u>	<u>TIPO</u>	<u>INGR.CAPITALIZ.</u>	<u>GAST.CAPITALIZ.</u>	<u>V.RESIDUAL</u>
SUELO VIVIENDA	30-Sep-26	12,20	70.237.555,68	42.769.727,11	27.467.949,85

- Costes de Urbanización: Al no disponer de datos, y dado que la urbanización a realizar es sencilla, se consideran los gastos de urbanización siguientes:

Superficie Terreno: 265.906,85 m2 neto
Coste de Urbanización: 25,00 euros/m2 bruto
Total Costes de Urbanización: 6.647.671,25 €uros

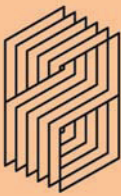
- Coste de Construcción: Para los costes de construcción se adoptan los módulos establecidos para la tipología y zona en la que se valora, por el Generador de Precios de CYPE Ingenieros 2.015.

- Uso Residencial Plurifamiliar calidad Media (mayor de 40 viviendas): 550,00 €/m²
- Superficie techo: 38.478,25 m2 techo

TOTAL COSTES CONSTRUCCION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR: 21.163.037,50 €uros.

- Uso Garaje en edificio Residencial Plurifamiliar calidad Media: 300,00 €/m²
- Superficie techo: 12.325,00 m2 techo

TOTAL COSTES CONSTRUCCION GARAJE: 2.097.939,93 €uros.



- Uso Residencial Unifamiliar en hilera calidad Media (mayor de 40 viviendas): 600,00 €/m²
- Superficie techo: 18.811,00 m² techo

TOTAL COSTES CONSTRUCCION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO: 11.286.600,00 Euros.

- Uso Residencial Unifamiliar Aislado calidad Media (mayor de 40 viviendas): 625,00 €/m²
- Superficie techo: 28.218,63 m² techo

TOTAL COSTES CONSTRUCCION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO: 17.636.643,75 Euros.

TOTAL COSTES CONSTRUCCION: 52.184.221,18 Euros.

- Gastos generales, que se desglosan en :

1 - Gastos de construcción: Se consideran unos gastos necesarios para construir del 18 % del coste de construcción:

2 - Gastos financieros : Obtenidos de considerar que representan un 2% de los costes de construcción:

- Costes de comercialización: obtenidos de considerar que representan, por el tamaño de la promoción, un 5% de los costes de construcción:

VALOR DE VENTA EN LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO

VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE, EN LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO PARA VIVIENDA LIBRE

Se basa en la determinación del VALOR DE MERCADO.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM): Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. A tal efecto se considerará:

- a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Para la obtención de los ingresos de la promoción inmobiliaria más probable se han detectado comparables de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas en la zona, así como en códigos postales cercanos de similares características al código en el que se encuentra el suelo a valorar.

A los comparables seleccionados se les ha aplicado un coeficiente de depreciación del 3% sobre el precio ofertado por las posibles negociaciones entre comprador y vendedor.



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

VALOR DE VENTA DEL INMUEBLE, EN LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Para la obtención del valor en venta se utiliza el módulo de Valor Máximo Legal para viviendas de VPO en Regimen Concertado, según ficha adjunta al presente informe.

A efectos de cálculo se ha adoptado una prima del 12,20% derivada de las condiciones del mercado y de la demanda en el entorno, y a partir de los siguientes parámetros:

-IPC: 1,60%

-Rendimiento de la Deuda del Estado: -0,03%

El valor unitario del suelo bruto es de 103,30 €/m² de terreno

10 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE (m ²)	V. UNITARIO (€/m ²)	V. TOTAL (€)
Residencial Aislado			
Finca 7113-Parcela P 121	133.600	103,30	13.800.880,00
Finca 7738-Parcela P 468	51.200	103,30	5.288.960,00
Finca 7003-Parcela 469	35.903,85	103,30	3.708.867,70
Finca 5249-P 5004, 271, 470	45.203	103,30	4.669.469,90

TOTAL

27.468.177,60 €

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación obligatoria utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.

11 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe escrito consta de 15 páginas. Fecha límite de validez: 30 de Abril de 2018,

El inmueble ha sido visitado por última vez el 26-Oct-17

El valor de tasación es de 27.468.177,60 € (VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CENT.)

REPRESENTANTE



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

TASADOR FACULTATIVO, 00248



TORRENT, 30-Oct-17

12 DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

ARQUITASA, SOCIEDAD DE TASACIONES, S.A., INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DEL BANCO DE ESPAÑA CON EL NÚMERO 4.404 EN FECHA 3 DE FEBRERO DE 1992.

CERTIFICA

Que con fecha 30-Oct-17 ha emitido el informe de tasación realizado por JUAN JOSE FERNANDEZ LLOPEZ, ARQUITECTO colegiado con el número en el Colegio Oficial de Arquitectos de VALENCIA como técnico facultativo, solicitado por PERSONAS JURIDICAS a instancias de ALDIRA INVERSIONES INMOBILIARIA, S.L. referenciado con nº 2017/003380/04 cuya redacción La tasación se ha realizado siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007, pero NO de acuerdo con los requisitos y disposiciones contenidos en la misma dado que su finalidad no se encuentra dentro de su ámbito de aplicación según el artículo 2. El Valor de tasación del terreno Suelo Urbanizable Sectorizado situado en SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de MECO, Madrid, ha sido obtenido como resultado de aplicar el método residual dinámico establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Adquisición o venta (La finalidad del presente informe es la de la obtención del valor de venta del suelo objeto de valoración, teniendo en cuenta su uso y destino urbanístico, bajo las hipótesis de desarrollo del mismo en función de su clasificación urbanística y su situación actual.), correspondiendo los datos registrales a los siguientes:

DENOMINACIÓN	FINCA	LIBRO	TOMO	FOLIO	SECCION	INSCRIPCIÓN
Finca 1	0000007113	---	---	---	---	---
Finca 2	0000007738	---	---	---	---	---
Finca 3	0000007003	---	---	---	---	---
Finca 4	0000005249	---	---	---	---	---

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Residencial Aislado	
Finca 7113-Parcela P 121	28083A0/2100221/0000/IM
Finca 7738-Parcela P 468	28083A0/2100468/0000/IQ
Finca 7003-Parcela 469	28083A0/2100469/0000/IP
Finca 5249-P 5004, 271, 470	28083A0/2105004/0000/IP



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

<u>DENOMINACIÓN</u>	<u>REFERENCIA CATASTRAL</u>
Finca 1	28083A0/2100221/0000/IM
Finca 2	28083A0/2100468/0000/IQ
Finca 3	28083A0/2100469/0000/IP
Finca 4	28083A0/2105004/0000/IP

El titular registral en el momento de la tasación es SEGUN INFORMACION FACILITADA POR SOLICITANTE, ACTUALMENTE EL TITULAR REGISTRAIES CONSTRUCCIONES DE LA VEGA COVE, S.L., SEGUN ESCRITURA DE FECHA 29/01/2004, NUMERO DE PROTOCOLO 302 DEL NOTARIO D. PABLO DURANDE LA COLINA, todo ello según la documentación registral de la que se ha dispuesto para realizar la valoración.

Visitado el terreno por el mencionado ARQUITECTO por última vez el día 26 de Octubre de 2017, se encuentra actualmente en desuso, y que a fecha de hoy, tienen un VALOR DE TASACIÓN que asciende a la cantidad de:

27.468.177,60 € (VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CENT.)

<u>FINCA</u>	<u>DENOMINACIÓN</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>V. TOTAL (€)</u>
	Suelo. Residencial Aislado		
7113	Finca 7113-Parcela P 121	133.600	13.800.880,00
7738	Finca 7738-Parcela P 468	51.200	5.288.960,00
7003	Finca 7003-Parcela 469	35.903,85	3.708.867,70
5249	Finca 5249-P 5004, 271, 470	45.203	4.669.469,90
TOTAL			27.468.177,60 €

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación obligatoria utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valores derivados de los mismos que a continuación se detallan:



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	R.DINÁMICO
7113	Suelo Vivienda	27.467.949,85

OBSERVACIONES REGISTRALES

El presente informe se realiza con el objeto de obtener el valor actual de un suelo formado por 4 fincas registrales, que abarcan la superficie de 5 fincas catastrales. Las fincas catastrales han sido deducidas por asimilación de superficie, dado que no han sido facilitadas, pero en el Sector en el que se encuentran las mismas existen un número muy escaso de parcelas catastrales.

Las fincas registrales, y sus correspondientes fincas catastrales, son las siguientes:

- 1.- Finca Registral nº 7.113 del Registro de la Propiedad de Meco - Parcela catastral 28083A021002210000IM: Parcela 221 del Polígono 21
- 2.- Finca Registral nº 7.738 del Registro de la Propiedad de Meco - Parcela catastral 28083A021004680000IQ: Parcela 468 del Polígono 21
- 3.- Finca Registral nº 7.003 del Registro de la Propiedad de Meco - Parcela catastral 28083A021004690000IP: Parcela 469 del Polígono 21
- 4.- Finca Registral nº 5.249 del Registro de la Propiedad de Meco - Parcelas catastrales 28083A021050040000IP, 28083A021002710000IH y 28083A021004700000IG: Parcelas 5.004, 271 y 470 del Polígono 21

Las fincas registrales y sus superficies han sido facilitadas por el solicitante, pero no se ha aportado documentación registral, por lo que se desconocen la totalidad de datos registrales de las fincas. Se adoptan las superficies registrales para la elaboración del presente informe

TORRENT a 30 de Octubre de 2017

El valor de tasación es de 27.468.177,60 € (VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO SETENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CENT.)

la validez de este certificado será de 6 meses a contar desde la fecha de última visita
Fecha límite de validez: 30 de Abril de 2018

REPRESENTANTE

Fdo. por el Tasador



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

FLUJOS DE CAJA

Ref: 2017/003380/04 Dirección: SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS

	<u>Año 1</u>	<u>Año 2</u>	<u>Año 3</u>	<u>Año 4</u>	<u>Año 5</u>	<u>Año 6</u>	<u>Año 7</u>	<u>Año 8</u>	<u>Año 9</u>
Suelo Vivienda									
INGRESOS									
RAislado	---	---	---	---	16.968.765,22	22.625.020,29	16.968.765,22	---	-0,01
RAislado	---	---	---	13.931.878,06	18.459.738,43	2.438.078,66	---	---	0,01
RPiso Protegida	---	---	---	---	---	10.733.329,27	10.733.329,27	10.733.329,27	10.733.329,27
AGaraje	---	---	---	---	1.852.362,50	1.852.362,50	1.852.362,50	1.852.362,50	1.852.362,50
Total Ingresos	0,00	0,00	0,00	13.931.878,06	35.428.503,65	37.648.790,72	29.554.456,99	12.585.691,77	12.585.691,77
Suelo Vivienda									
GASTOS									
Gastos Urbanización	116.334,25	162.867,95	116.334,25	69.800,55	---	---	---	---	-0,01
Costes de urbanización	1.329.534,25	2.659.068,50	1.661.917,81	997.150,69	---	---	---	---	---
Costes construcción	---	---	5.218.422,12	15.655.266,35	13.046.055,30	13.046.055,30	5.218.422,12	---	-0,01
Gastos construcción	---	939.315,98	1.408.973,97	2.348.289,95	1.878.631,96	1.878.631,96	469.657,99	469.657,99	0,01
Costes de comercialización	---	---	---	391.381,66	652.302,77	521.842,21	260.921,11	391.381,66	391.381,65
Costes financieros	52.184,22	104.368,44	104.368,44	260.921,11	208.736,88	208.736,88	52.184,22	26.092,11	26.092,12
Total Gastos	1.498.052,72	3.865.620,87	8.510.016,59	19.722.810,31	15.785.726,91	15.655.266,35	6.001.185,44	887.131,76	417.473,76
Flujos de caja (E-S)	-1.498.052,72	-3.865.620,87	-8.510.016,59	-5.790.932,25	19.642.776,74	21.993.524,37	23.553.271,55	11.698.560,01	12.168.218,01
Total periodo capitalizado	-1.335.162,85	-3.070.672,82	-6.023.027,81	-3.652.919,41	11.043.370,16	11.020.485,32	10.515.436,55	4.654.956,41	4.315.363,02



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



FOTOGRAFIA



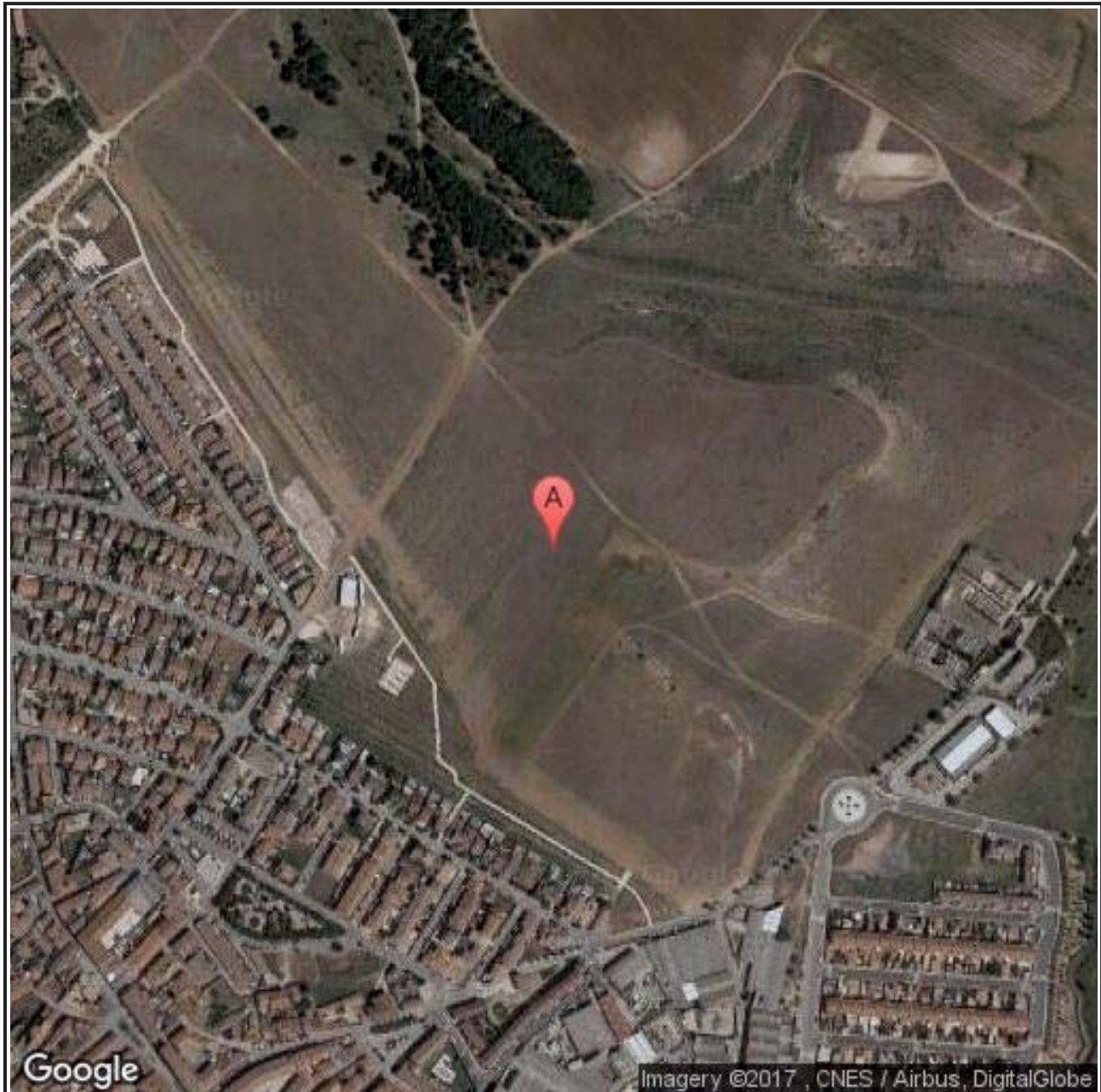
FOTOGRAFIA-1

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Fotografía aérea

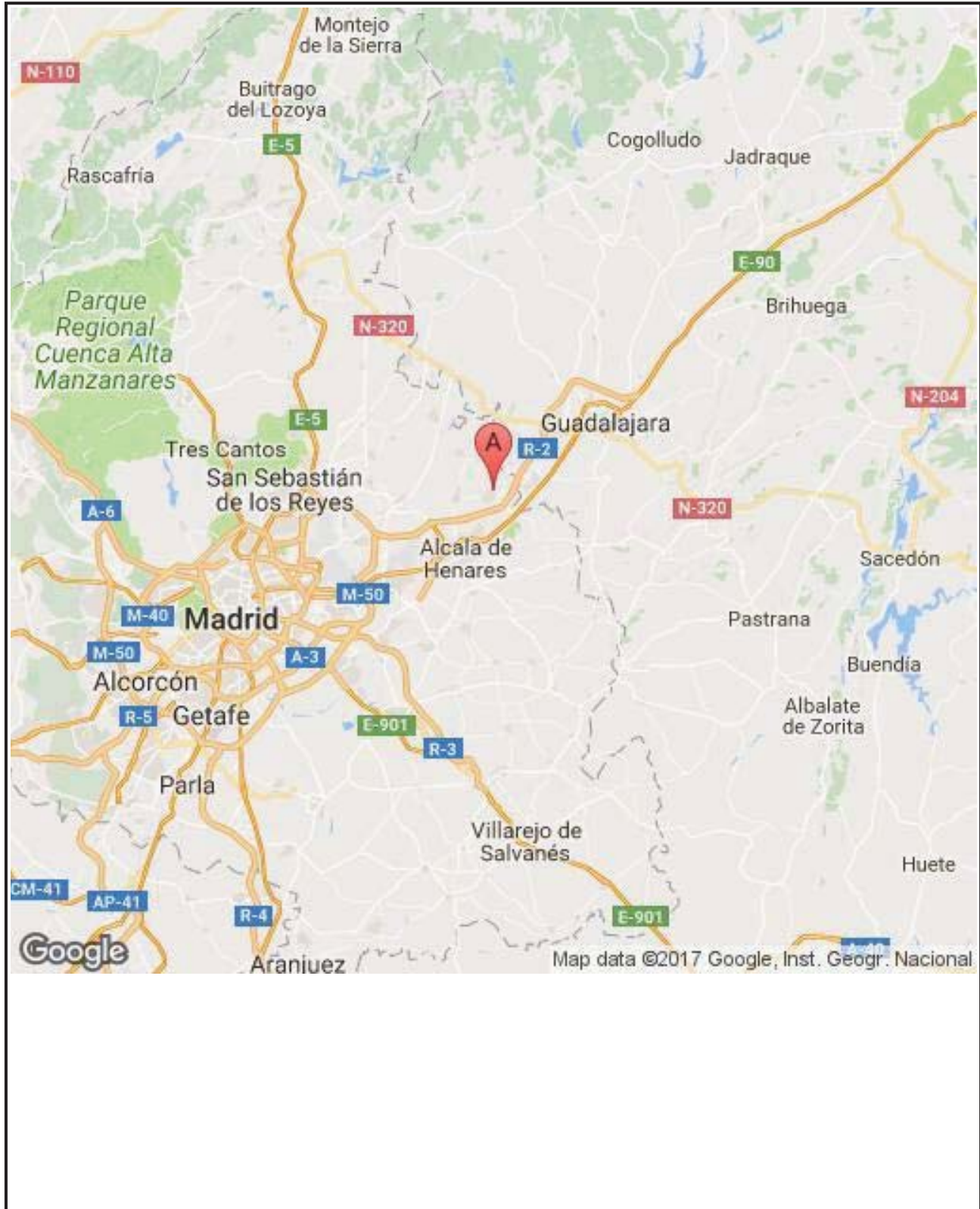


SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Plano de provincia

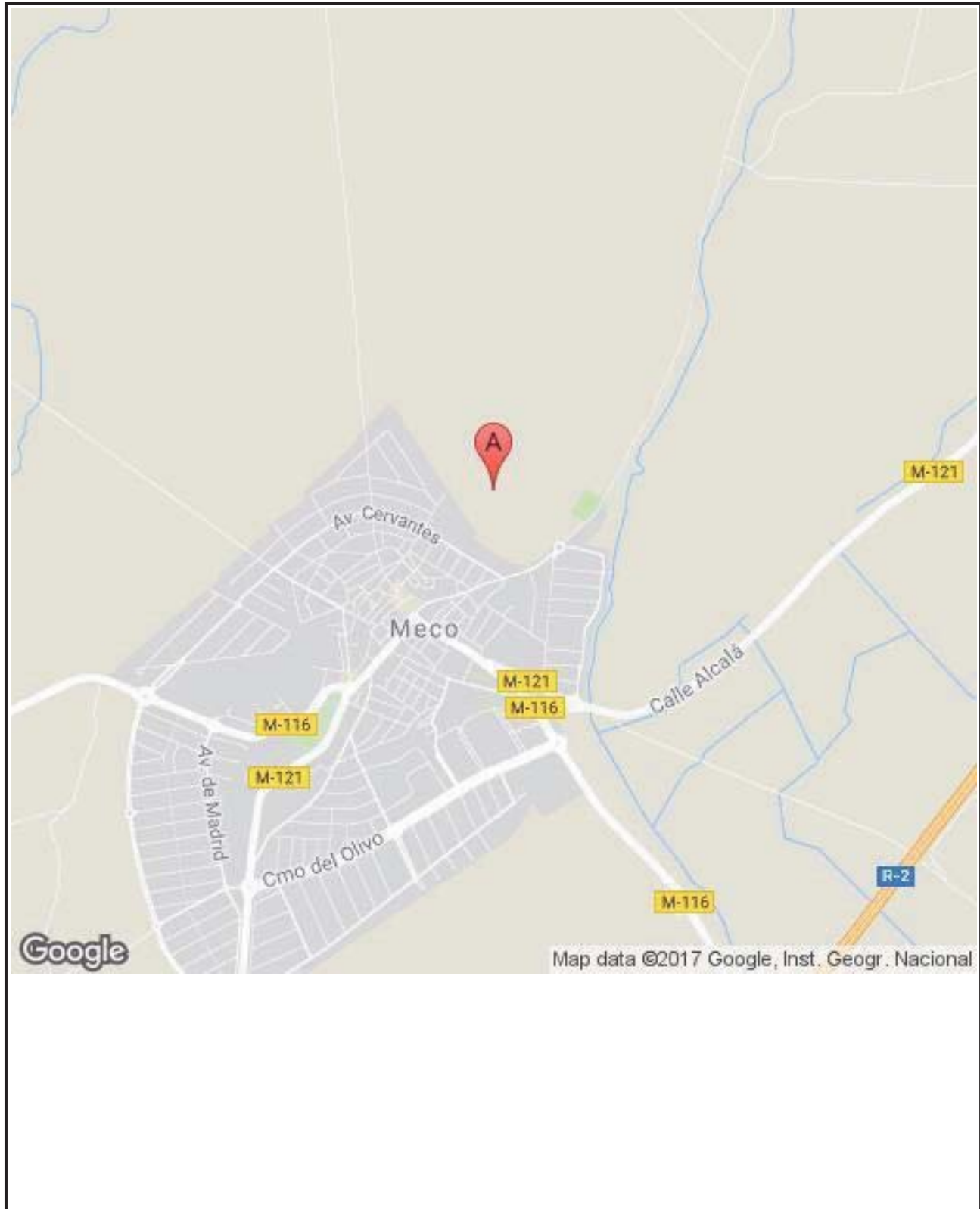


SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Plano de municipio

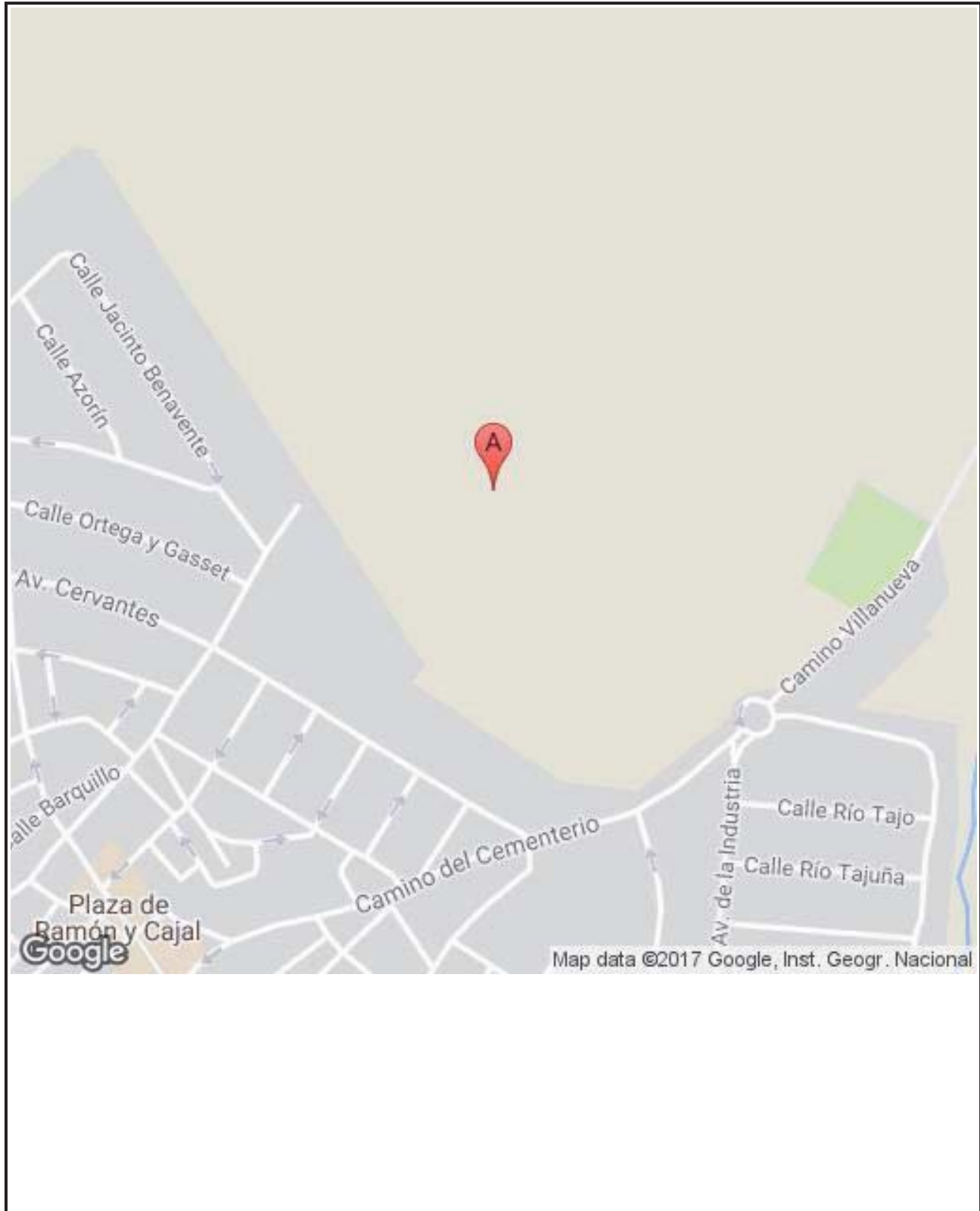


SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Plano de entorno



SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

3514 RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2009, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de fecha 24 de septiembre de 2009, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Meco, con ordenación pormenorizada de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-A "Residencial" y sus AE-1 de "Actividades económicas".

Por el Consejo de Gobierno, con fecha 24 de septiembre de 2009, se adoptó, entre otros, Acuerdo, del siguiente tenor literal:

I. Con fecha 9 de julio de 2009 tiene entrada en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, el documento refundido del Plan General de Meco, remitido por el Ayuntamiento de dicho término municipal, para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 57.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El citado Plan General de Meco, con ordenación pormenorizada de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-A "Residencial" y SUS AE-1 de "Actividades Económicas", fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Meco, el 29 de julio de 2008, e incorpora en el documento refundido, las modificaciones posteriores aprobadas por dicho órgano municipal, con fechas 5 de febrero, 12 de mayo y 30 de junio de 2009.

Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

1. Dirección General de Evaluación Ambiental. Informe definitivo de Análisis Ambiental del 22 de abril de 2009 y de 21 de noviembre de 2007.
2. Dirección General del Medio Ambiente de 10 de marzo de 2009.
3. Dirección General de Carreteras de 7 de agosto de 2006.
4. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento de 14 de febrero de 2006 y 12 de marzo de 2003.
5. Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa de 4 septiembre de 2003; 18 de octubre de 2005 y del 8 de mayo de 2009.
6. Dirección General de Aviación Civil. Secretaría de Estado de Transportes. Ministerio de Fomento, de 17 de diciembre de 2008.
7. Consorcio Regional de Transportes de Madrid de 24 de marzo de 2003.
8. Dirección General de Patrimonio Histórico de 11 enero de 2008 y 11 de mayo de 2006.
9. Dirección General de Instituciones Penitenciarias del Ministerio del Interior de 17 de octubre de 2005.
10. Canal de Isabel II de 16 diciembre de 2005.
11. Confederación Hidrográfica del Tajo de 19 de octubre de 2005 y 24 de febrero de 2009.
12. Dirección General Agricultura y Desarrollo Rural. Informe de Vías pecuarias de 28 de marzo de 2006.
13. Dirección General de Industria, Energía y Minas de 4 de abril de 2006.
14. Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 26 de noviembre de 2007.
15. Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de 26 de noviembre de 2008 y del 24 de marzo de 2009.
16. Dirección General del Suelo de 21 de enero de 2009.

II. Las principales infraestructuras de comunicaciones que articulan el territorio de Meco son la autopista Radial R-2, que lo atraviesa por el Sur y constituye una vía rápida de acceso, alternativa a la autovía A-II, y las carreteras M-116 y M-121, que confluyen en el casco urbano de Meco. Su desdoblamiento está previsto en el Plan de Carreteras 2007-2011 de la Comunidad de Madrid, habiéndose establecido las reservas de suelo necesarias en la ordenación del Plan General.

De acuerdo con los objetivos generales y los criterios de ordenación establecidos para el Plan General, la delimitación y la ubicación del suelo urbanizable responde a un modelo de crecimiento que se desarrolla desde el núcleo existente hacia el Sur, buscando el generar ciudad espacialmente continua. Los Suelos Urbanizables Sectorizados serán los que se desarrollen en una primera fase por las ca-

racterísticas de esta clase de suelo y el Plan General incorpora la ordenación pormenorizada de dos sectores.

Los Suelos Urbanizables No Sectorizados se podrán empezar a desarrollar cuando estos estén agotados y se encuentran ubicados en el Sureste del término municipal, limitando con la ZEPA.

Este modelo de crecimiento busca la mejor conexión y accesibilidad con el núcleo urbano existente y con sus equipamientos y dotaciones, así como la generación del medio ambiente urbano y rural más adecuado para el desenvolvimiento de la población de Meco, respondiendo, además de a la necesidad de adecuación del planeamiento municipal a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a los siguientes objetivos urbanísticos asumidos por el Plan General:

- Consecución de los suelos necesarios para llevar a cabo un aumento de los espacios libres y zonas verdes de carácter público que complementen y mejoren sustancialmente los estándares actuales.
- Diversificación de los equipamientos públicos en el tejido urbano, generando nuevas centralidades y la mejora de los estándares actuales.
- Propiciar suelo para aumentar la superficie actualmente destinada a equipamientos deportivo y docente en todas sus categorías.
- Segregación de usos globales del Norte y del Sur de radial R-2, destinando las situadas al Norte preferentemente para usos residenciales, y al Sur exclusivamente para usos de actividades económicas.
- Potenciación y recuperación del casco antiguo, delimitando ámbitos remitidos a planeamiento especial con el objeto de crear nuevos espacios libres en el interior de las manzanas, así como nuevos accesos peatonales, fomentando la generación de nuevas oportunidades para las actividades comerciales y de ocio.
- Nuevas ordenanzas reguladoras que faciliten su comprensión y resuelvan los conflictos derivados de la aplicación de las vigentes.
- Restricción del tráfico en la zona de casco, aumentando la superficie peatonal.
- Definición de un sistema de aparcamiento en el centro urbano, que habilite su peatonalización.
- Obtención de suelos para la ejecución de viviendas con protección pública en una cantidad no inferior al 45 por 100 de las totales materializables.
- Supresión de los usos industriales en proximidad del casco para su relocalización al Sur de la R-2, en zonas que permitan su desarrollo ordenado y no generen conflictos de colindancia.

III. En relación con el contenido del Plan General propuesto, a continuación, se hace referencia, en síntesis, a los aspectos más significativos:

Clasificación del suelo, superficies:

TOTAL término municipal	34.936.078 m²
Suelo Urbano	4.465.433 m²
Suelo Urbano Consolidado	4.162.410 m ²
Suelo Urbano No Consolidado	303.023 m ²
Suelo Urbanizable Sectorizado	6.784.065 m²
Residencial	4.444.558 m ²
Industrial	1.930.464 m ²
Suelo Urbanizable No Sectorizado	4.744.749 m²
Suelo No Urbanizable de Protección	18.941.831 m²

a) *Suelo Urbano*

La delimitación de esta clase de suelo se recoge en el plano O.1.1 "Clasificación del Suelo", de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 14.1 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Tiene una extensión de 4.465.433 m². El Plan General de Meco adscribe los terrenos clasificados como Suelo Urbano a las categorías primarias de Suelo Urbano Consolidado (4.162.410 metros cuadrados) y Suelo Urbano No Consolidado (303.023 metros cuadrados).

El Suelo Urbano se distribuye en nueve áreas homogéneas, que han sido delimitadas de acuerdo con el artículo 37 de la Ley 9/2001 y comprenden los suelos integrados en la trama urbana, pero diferenciados por sus aspectos tipológicos y funcionales.

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

PUBLICACION APROBACION PG

B.O.C.M. Núm. 251

JUEVES 22 DE OCTUBRE DE 2009

Pág. 35

El Suelo Urbano Consolidado.—Esta categoría constituye casi la totalidad de los terrenos clasificados como Suelo Urbano, 4.162.410 metros cuadrados, e incluye los suelos clasificados como urbanos por el planeamiento vigente y los suelos urbanizados en ejecución del planeamiento de desarrollo, así como aquellos en los que la urbanización no se encuentra totalmente terminada, pero cuenta con los permisos y avales que la garantizan.

El Suelo Urbano No Consolidado.—Supone 303.023 metros cuadrados, y se delimitan cuatro ámbitos de actuación (AA): Los Santos, La Campa, Valdelacueva y Las Rotondas, que requieren de la equidistribución de beneficios y cargas, y que contribuyen con sus cesiones al incremento de los estándares de redes públicas del municipio de Meco. El Plan General ha establecido la ordenación de dichos ámbitos, fijando las determinaciones pomenorizadas del artículo 35 del citado texto legal, por lo cual no necesitan de la figura de un plan parcial para su desarrollo.

A continuación, figuran de forma resumida las condiciones de ordenación estructurantes de los citados Ámbitos de Actuación:

Ámbitos de Actuación en SUNC	Superficie Suelo m ²	Área Homogénea	Uso Global	Número viviendas
AA "Las Rotondas"	27.388	AH 5 Ensanche multifamiliar	Residencial	160
AA "Valdelacueva"	99.546	AH 2 Casco Urbano	Residencial	664
AA "La Campa"	162.816	AH 8 Industria Taller	Industrial	-

Ámbitos de Actuación en SUNC	Superficie Suelo m ²	Área Homogénea	Uso Global	Número viviendas
AA "Los Santos"	13.273	AH 8 Industria Taller	Industrial	-
TOTAL Ámbitos SUNC	303.023	-	-	824

b) Suelo Urbanizable

El Plan General de Meco delimita en esta clase de suelo las dos categorías posibles: Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Suelo Urbanizable Sectorizado.—Se establecen siete sectores delimitados por el Plan General con una capacidad total de 2.224.163 metros cuadrados edificables, de ellos 1.530.938 metros cuadrados edificables corresponden a seis sectores residenciales (Sectores SUS: A, B, C, D, E y F) y los 693.225 metros cuadrados edificables restantes al sector industrial delimitado (denominado Sector SUS-AE1 para actividades económicas). Todos estos sectores, incluyendo las Redes Públicas exteriores que suponen una superficie de 425.357 metros cuadrados de suelo, componen el Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado, que ocupa así una superficie total de 6.784.065 metros cuadrados de suelo. Dos de estos sectores, los Sectores SUS-A y SUS-AE1 conllevan ordenación pomenorizada.

En el siguiente cuadro figuran los parámetros urbanísticos más significativos de los distintos Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado:

SECTOR	Superficie Sector sin Redes ext. (m2s)	Superficie Redes exteriores (m2s)	Superficie Total Sector (m2s)	Aprovecha Unitario Sector (m2c/m2s)	Edificabilidad (m2c uso global sector)	Coef Homog. Uso Global A.R.	Aprovech. Uso global (m2c del uso global AR)	Uso Global Sector
SECTOR A	625.008	44.945	669.953	0,3573	233.806	1,02	239.374	Residencial Mixto
SECTOR B	896.915	261.630	1.158.545	0,3573	419.973	0,99	413.948	Residencial
SECTOR C	484.493	97.260	581.753	0,3573	210.885	0,99	207.860	Residencial
SECTOR D	273.072	21.522	294.594	0,3573	73.649	1,43	105.258	Residencial Parque
SECTOR E	759.389	0	759.389	0,3573	245.283	1,11	271.330	Residencial Universitario
SECTOR F	1.389.367	0	1.389.367	0,3573	347.342	1,43	496.421	Residencial Parque
Total Residencial	4.428.244	425.357	4.853.601		1.530.938		1.734.191	
SUS-AE1	1.930.464	0	1.930.464	0,3573	693.225	0,99	689.755	Actividades Económicas
Total Industrial	1.930.464	0	1.930.464		693.225		689.755	
TOTAL	6.358.708	425.357	6.784.065		2.224.163		2.423.945	

Aprovechamiento Unitario Área de Reparto: 0,3573 m2c uso global por m2 suelo bruto

No obstante, los Sectores SUS-E y SU-F han sido informados desfavorables por el Informe Definitivo de Análisis Ambiental por estar actualmente incluidos en ámbitos de LIC y ZEPa, A la vista de esta situación, el Ayuntamiento propone dentro del Área de Reparto dos bloques en cuanto al cumplimiento de los estándares de cesiones de redes públicas generales y supramunicipales.

El Plan General da cumplimiento a los estándares mínimos de Redes Públicas, Supramunicipales y Generales, de Infraestructuras, Equipamientos y Servicios en el conjunto del Área de Reparto, tal y como figura en el siguiente cuadro:

Estándares reserva de redes (Ley 9/2001)	m ² s/100 m ²	Reserva mínima	Sup. Área de reparto
Red Supramunicipal Viv. pública o de integr. Social	6,67	102.063	102.067
Dotacional	13,33	342.770	342.773
Red General Zonas verdes/espacios libres	20	444.833	696.412

Estándares reserva de redes (Ley 9/2001)	m ² s/100 m ²	Reserva mínima	Sup. Área de reparto
Equipamiento social/servicio	30	667.249	731.039
Infraestructura	20	444.833	731.659
Superficie total de redes supramunicipales y generales		2.001.747	2.603.950
Superficie total suelo urbanizable sectorizado			6.784.065

Vivienda protegida.—El Plan General señala para los sectores en los que existe uso residencial (Sectores A, B, C, D, E, F) el porcentaje de viviendas sujetas a protección pública, como exige el artículo 42.5.c) de la Ley 9/2001.

El cuadro-resumen de los porcentajes y número de viviendas estimadas de cada régimen (libres/protegidas) es el siguiente:

Sector	SECTOR-A	SECTOR-B	SECTOR-C	SECTOR-D	SECTOR-E	SECTOR-F	TOTAL
Viv. libres (55%)	1.058	1.593	797	275	1.044	1.528	6.295
Viv. protegidas (45%)	866	1.303	653	225	854	1.251	5.152
Total viviendas	1.924	2.896	1.450	500	1.898	2.779	11.447

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Suelo Urbanizable No Sectorizado.—De acuerdo al artículo 15 de la Ley 9/2001, el Plan General incorpora los suelos municipales que quedan, una vez excluidos los clasificados como Suelo Urbano, Urbanizable Sectorizado y No Urbanizable de Protección, con una superficie estimada de 4.744.749 metros cuadrados.

Dichos suelos son susceptibles de incorporarse al proceso de transformación urbana, siempre que cumplan con una serie de condiciones y determinaciones de sectorización, atendiendo al modelo territorial y, en particular, se señala que no se podrán establecer usos globales residenciales al Sur de la radial R-2 ni usos globales de actividades económicas al Norte de la radial R-2.

El Aprovechamiento Unitario que los Planes de Sectorización establezcan para los nuevos sectores será el mismo que el Plan General establece para el Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado; es decir, 0,3573 m²c/m²s.

El Plan General en esta clase de suelo enumera las actuaciones admisibles que han de autorizarse mediante los procedimientos de Calificación Urbanística y Proyecto de Actuación Especial.

c) *Suelo No Urbanizable de Protección*

Esta clase abarca una superficie de 18.941.831 metros cuadrados, incluyendo las Redes Públicas existentes y propuestas en la misma y está constituida por aquellos terrenos excluidos del desarrollo urbano por estar sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con su transformación, de acuerdo con planes de ordenación territorial o con legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

El Plan General establece todas las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística necesarias y enumera las actuaciones admisibles que han de autorizarse mediante el procedimiento de Calificación Urbanística.

Los Espacios Protegidos de Régimen Especial los divide en las siguientes categorías: Cauces y Riberas (156.286 metros cuadrados), Vías Pecuarias (528.227 metros cuadrados), Monte Preservado (295.333), LIC/ZEPA (16.989.371 metros cuadrados) y Protección de infraestructuras (972.919 metros cuadrados). Por último, incorpora 4.003 metros cuadrados correspondientes a Redes Públicas.

IV. Analizada la propuesta planteada por el Ayuntamiento de Meco, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, con fecha 23 de julio de 2009, concluye informando favorablemente la aprobación definitiva del Plan General de Meco, con las condiciones que para su desarrollo se señalan en los informes sectoriales, obrantes en el expediente, a excepción de los Sectores de Suelo Urbanizable Residencial E y F, en los que propone el aplazamiento de la aprobación definitiva, de acuerdo con el contenido de los informes técnicos y jurídicos de dicha Dirección General emitidos con fechas 14 y 20 de julio de 2009, respectivamente.

En los citados informes técnico y jurídico se recogen, en síntesis, las siguientes consideraciones respecto al Plan General de Meco, con ordenación pormenorizada de los Sectores SUS A "Residencial" y SUS-AE 1 "Actividades Económicas":

- El Plan General ha formalizado su contenido en los documentos necesarios exigidos en el artículo 43 de la Ley 9/2001: Memoria de Ordenación, Estudio de Viabilidad, Informe Definitivo de Análisis Ambiental, planos, Normas Urbanísticas y Catálogo de Bienes Protegidos. Define para el Suelo Urbano un modelo correcto. El suelo urbanizable sectorizado cumple los estándares de redes generales y supramunicipales exigidos en la totalidad del Área de Reparto, dividiendo los sectores que conforman el Área de Reparto en dos grupos: un grupo compuesto por los sectores E y F y un segundo grupo con el resto de los sectores, de forma que el cumplimiento de los estándares de redes públicas generales y supramunicipales se realiza separadamente para cada grupo y en el Área de Reparto.
- En la tramitación administrativa seguida se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones en su fase municipal, debiendo cumplirse las condiciones y prescripciones establecidas en los informes sectoriales, obrantes en el expediente, que han sido mencionados en el apartado I del presente Acuerdo.

— En relación con informes sectoriales emitidos se señala que los mismos establecen condiciones y prescripciones a la aprobación del Plan General de Meco que, en su mayoría, han sido incorporados al Plan General en las diferentes fases de la tramitación administrativa.

No obstante, se hace constar que el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 22 de abril de 2009, determina que "el órgano competente no podrá mostrar su conformidad con los sectores E y F (antiguos SUS-R3A y SUS-R3B) por resultar desfavorable la evaluación de sus repercusiones sobre el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ES 3110001, "Cuenca de los ríos Jarama y Henares", y ZEPA ES 0000139, "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares", debiendo procederse a lo señalado por la Dirección General del Medio Ambiente...", de modo que dichos sectores "deberían mantener su situación actual, Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, hasta tanto que estudios futuros o el Plan de Gestión del LIC y ZEPA determinen su viabilidad, evaluando la repercusión que el desarrollo de dichos sectores podrían tener sobre la vida de las especies faunísticas, motivo de la declaración de ZEPA.

— Dado que dicho informe tiene el carácter de preceptivo y vinculante, se propone por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial el aplazamiento de la aprobación definitiva de los citados sectores, manteniendo la calificación que tienen según planeamiento vigente.

— Por último, hay que señalar, que el Informe Definitivo de Análisis Ambiental establece, además, que el municipio deberá contar con un Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración del término municipal de Meco para el desarrollo de los nuevos sectores en Suelos Urbanos No Consolidados y Urbanizables Sectorizados.

V. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 30 de julio de 2009 (Ac.: 172/2009), a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 24 de septiembre de 2009,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente Plan General de Meco, con ordenación pormenorizada de los Sectores SUS-A "Residencial" y SUS-AE-1 de "Actividades económicas", con las condiciones que para su desarrollo se señalan en los informes sectoriales recogidos en los informes técnico y jurídico, de fechas 14 y 20 de julio de 2009, respectivamente, de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, obrantes en el expediente.

En particular, en los informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 21 de noviembre de 2007 y de 22 de abril de 2009 y de la Dirección General del Medio Ambiente de 10 de marzo de 2009. En concreto, el Informe Definitivo de Análisis Ambiental establece como condición que el municipio deberá contar con un Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en el que se definan las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo de los nuevos sectores en suelo urbano no consolidados y urbanizables sectorizados incluidos en este Plan General con el fin de adecuarse al desarrollo diferido en el tiempo de los diferentes sectores y a la puesta en servicio de esas infraestructuras necesarias para su desarrollo.

Segundo

Aplazar la aprobación definitiva del Plan General de Meco en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado "Residencial" E y F (an-

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

PUBLICACION APROBACION PG

B.O.C.M. Núm. 251

JUEVES 22 DE OCTUBRE DE 2009

Pág. 37

tiguos SUS-R3A y SUS-R3B), manteniendo la actual clasificación del planeamiento vigente de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, hasta tanto estudios futuros o el Plan de Gestión del LIC y ZEPA de las estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares determinen su viabilidad, de acuerdo con lo establecido en los informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental de 21 de noviembre de 2007 y de 22 de abril de 2009 y de la Dirección General del Medio Ambiente de 10 de marzo de 2009.

Tercero

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 5 de octubre de 2009.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(03/33.489/09)

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

3515 ACUERDO de 15 de septiembre de 2009, de la Dirección General del Medio Ambiente, por la que se acuerda la iniciación del procedimiento de deslinde de la vía pecuaria "Vereda de las Asperillas", desde la raya jurisdiccional del término municipal de Fuentidueña de Tajo hasta la zona concentrada de Villamanrique de Tajo (paraje barranco de San Pedro) del término municipal de Villarejo de Salvanés (Madrid).

El Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Villarejo de Salvanés (Madrid) fue aprobado por Orden Ministerial de 8 de octubre de 1969 y publicado en el "Boletín Oficial del Estado" el 16 de octubre de 1969.

Por Orden Ministerial de 20 de mayo de 1974, se aprobó la Modificación de la Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Villarejo de Salvanés (Madrid), que fue parcialmente anulada por Sentencia del Tribunal Supremo el 24 de abril de 1978.

De conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, "el deslinde es el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias de conformidad con lo establecido en el acto de la clasificación".

Asimismo, el artículo 15 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, establece que "mediante el acto de deslinde, la Comunidad define los límites de las vías pecuarias previamente clasificadas".

Dicho precepto también dispone que "iniciado el procedimiento, no podrá instarse procedimiento judicial con igual pretensión, ni se admitirán interdictos sobre el estado posesorio de las fincas a que se refiera el deslinde, mientras este no se lleve a cabo".

El plazo máximo para resolver el procedimiento administrativo de deslinde será de dos años a contar a partir del presente Acuerdo de Inicio, tal y como establece la Ley 8/1999, de 9 de abril, de Adecuación de la Normativa de la Comunidad de Madrid a la Ley Estatal 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La autoridad competente para resolver el presente procedimiento de deslinde será la Dirección General del Medio Ambiente, en base a las competencias atribuidas por el Decreto 26/2009, de 26 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura or-

gánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

En consecuencia, de acuerdo con lo expuesto anteriormente y cumpliéndose las previsiones legalmente previstas, esta Dirección General del Medio Ambiente

ACUERDA

Primero

La iniciación del procedimiento de deslinde de la vía pecuaria "Vereda de las Asperillas" desde la raya jurisdiccional del término municipal de Fuentidueña de Tajo hasta la zona concentrada de Villamanrique de Tajo (paraje barranco de San Pedro) del término municipal de Villarejo de Sanvanés.

Segundo

Fijar como lugar, fecha y hora de realización de las operaciones materiales de recorrido, reconocimiento y estudio sobre el terreno de las vías pecuarias el día 3 de diciembre de 2009, a las diez horas, en la raya jurisdiccional de los términos municipales de Fuentidueña de Tajo (parcela 73 del polígono 27 de Catastro de Rústica) y Villarejo de Salvanés (parcela 30 del polígono 20 de Catastro de Rústica) sobre el camino de Fuentidueña de Tajo a Colmenar de Oreja ("Vereda de las Asperillas").

Durante dichas operaciones podrán ser presentadas por los interesados las alegaciones o reclamaciones que en defensa de sus derechos estimen pertinentes.

Madrid, a 15 de septiembre de 2009.—El Director General del Medio Ambiente, Federico Ramos de Armas.

(03/33.074/09)

D) Anuncios

Vicepresidencia, Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno

AGENCIA DE INFORMÁTICA Y COMUNICACIONES DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Resolución de 15 de septiembre de 2009, del Consejero-Delegado, por la que se hace pública la adjudicación definitiva del contrato privado de servicios titulado "Servicio para el control de calidad del sistema de gestión procesal de menores", por procedimiento simplificado ordinario mediante pluralidad de criterios.

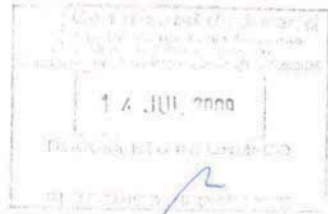
1. Entidad adjudicadora:
 - a) Organismo: Agencia Informática y Comunicaciones de la Comunidad de Madrid.
 - b) Dependencia que tramita el expediente: Área de Contratación.
 - c) Número de expediente: ECON/000355/2009.
2. Objeto del contrato:
 - a) Tipo de contrato: Servicios.
 - b) Descripción del objeto: Servicio para el control de calidad del sistema de gestión procesal de menores.
 - c) Boletín o diario oficial y fecha de publicación del anuncio de licitación: BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 10 de agosto de 2009.
3. Procedimiento de adjudicación:
 - a) Tramitación: Ordinaria.
 - b) Procedimiento: Simplificado ordinario.
 - c) Criterios de adjudicación: Pluralidad de criterios.
4. Presupuesto base de licitación y valor estimado del contrato:
 - a) Presupuesto base de licitación:
 - Base imponible: 111.952 euros.
 - IVA (16 por 100): 17.912,32 euros.
 - Importe total: 129.864,32 euros.
 - b) Valor estimado del contrato: 111.952 euros, IVA excluido.

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

FICHA SECTOR



**FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO**

DOCUMENTACIÓN APORTADA EN VÍDEO DE ASESORÍA DEL GOBIERNO
ACUERDO DE 29-09-89
DE FICHA DE 29-10-89
MADRID EL SEÑOR TARIJO L. EN REINO DE ESPAÑA
EL SEÑOR TARIJO L. EN REINO DE ESPAÑA
EL SEÑOR TARIJO L. EN REINO DE ESPAÑA

Código
SUS-D

Página 1 de 6

1- Características	
Superficie total (incluidas las Redes Supramunicipales y Generales adscritas)	294.594 m ²
Superficie de redes Supramunicipales	48.682 m ²
Superficie de redes Generales	62.353 m ²
Superficie total de redes Supramunicipales y Generales	111.035 m ²
Superficie edificable máxima	73.649 m ²
Superficie edificable máxima homogeneizada	105.258 m ² uc
Número mínimo de viviendas sujetas a régimen de protección pública	45%
Iniciativa de planeamiento	PRIVADA
Prioridad de planeamiento	

2- Gestión	
Gestión	CONVENIO COMPENSACIÓN
Aprovechamiento unitario del Sector	0,3573
Aprovechamiento Unitario del Área de Reparto	0,3573
Uso característico	RESIDENCIAL PARQUE
10% de Cesión Municipal*	10.525,80m ² uc

* Se ceden terrenos urbanizados en cuantía equivalente al 10% de aprovechamiento unitario del Área de Reparto por la superficie del Sector (Art. 96, Ley 9/2001).

- 3- Objetivos**
- Rematar, al norte del núcleo urbano, la ciudad y obtener suelos para la mejora y conservación de los espacios naturales del municipio.
 - Proveer A la zona norte del núcleo urbano, de las dotaciones y equipamientos de los que actualmente adolecen.

4- Superficies de Redes		SECTOR D		TOTAL A.R.	
		m ² s	m ² s	Estándar (m ² s/100m ² c)	
Red General	Zonas Verdes	33.479	696.412	31,3	
	Equipamientos	9.427	731.039	32,9	
	Infraestructuras	19.447	731.659	32,9	
	Total Redes Grales.	62.353	2.159.110	97,1	
Red Supramunicipal	Dotaciones	36.092	342.773	15,4	
	VIS	12.590	102.067	4,6	
	Total Redes Supra	48.682	444.840	20,0	
Total REDES en A.R. del SUS		111.035	2.603.950	117,1	

APROBACIÓN PROVISIONAL
PLENO 30 JUN 2009
SEJUNDAS
CORRECCIONES

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

FICHA SECTOR



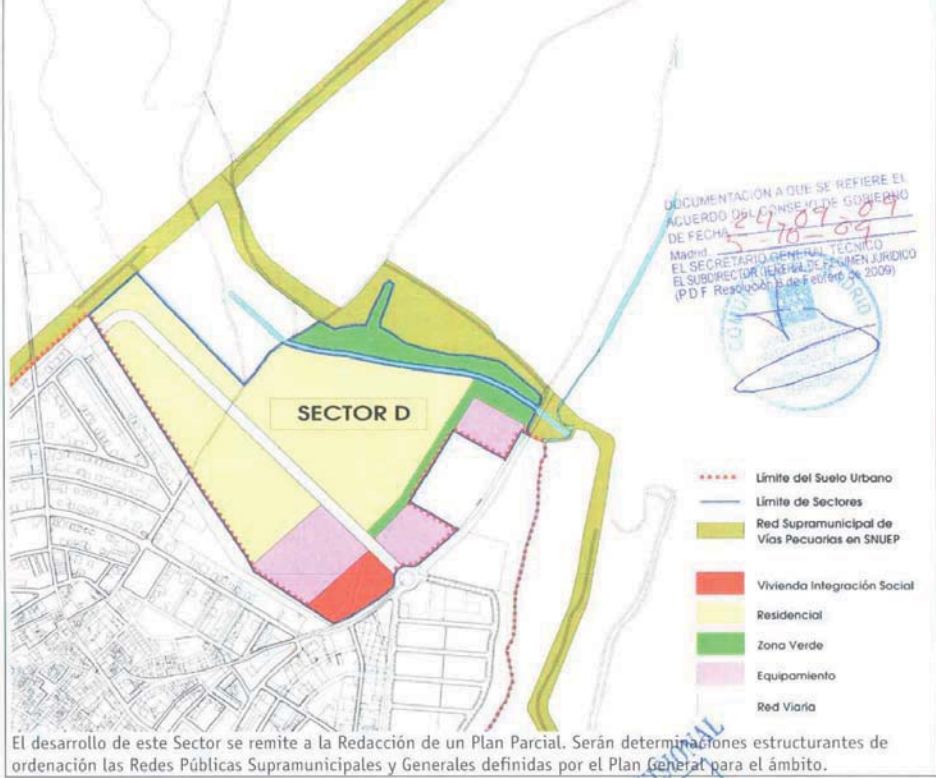
FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

[Empty box for identification]

Código
SUS-D

Página 2 de 6

5- Esquema de Ordenación



APROBACION PROVISIONAL
PLENO - 5 FEB. 2009
EL SECRETARIO,



SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

FICHA SECTOR

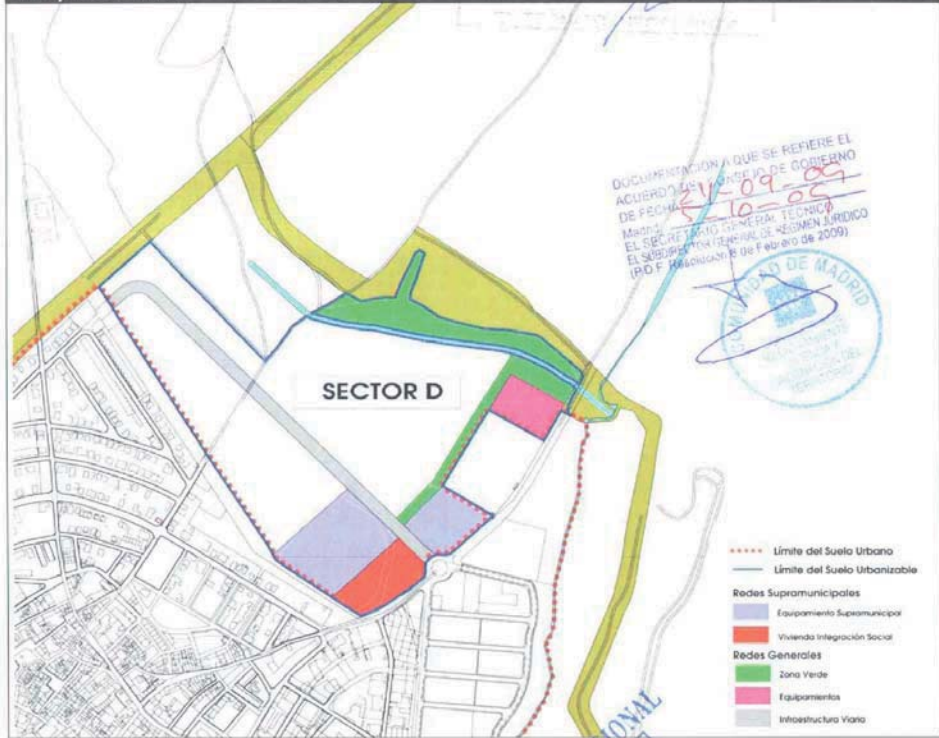


FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

Código
SUS-D

Página 3 de 6

6- Esquema de Redes



APROBACIÓN PROVISIONAL
PLENO: - 5 FEB. 2009
EL SECRETARIO,



DOCUMENTO III - TEXTOS GENERALES, FICHAS URBANÍSTICAS Y NORMATIVA INCORPORADA. APROBACIÓN PROVISIONAL. P.G. DE MECO (Madrid)


Enero 2009


SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

FICHA SECTOR








**FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO**

	Código SUS-D
Página 4 de 6	

7- Determinaciones estructurantes de Infraestructura

- Se reservarán, asimismo, en los viarios principales, plataformas y elementos de preferencia o paradas, para el transporte público, de acuerdo con el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM).
- Aquellas conexiones exteriores, elementos comunes, que constituyan el entramado básico infraestructural, que no deba quedar condicionado al desarrollo de un sector determinado, serán las que se incluyen en la siguiente relación y requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM :
 - Cierre del anillo de gravedad con Æ 500 mm
 - Renovación tramos colectores aguas residuales existentes en casco urbano
 - Balsas de laminación (1) de aguas pluviales en sector SUS-D
 - Acondicionamiento Arroyo de las Monjas
 - Depósito 1 regulación de riego aguas recicladas (zona 1)
 - Nuevos grupos de bombeo de aguas para riego (EBAR 3.3)
 - Contenedores soterrados
- El Plan Parcial deberá incluir el informe de viabilidad de suministro de agua y puntos de conexión exterior a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, emitido por el Canal Isabel II.



DOCUMENTO III.- TEXTOS GENERALES. FICHAS URBANÍSTICAS Y NORMATIVA INCORPORADA. APROBACIÓN PROVISIONAL. P.G. DE MECO. (Madrid). Enero 2009

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

FICHA SECTOR



**FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO**

Código
SUS-D

Página 5 de 6

8- Determinaciones estructurantes de Medio Ambiente

- El ámbito es objeto de un espacial estudio de Avifauna, que concrete la compatibilización del desarrollo previsto con su inclusión en la ZEPA.
- Se incluirá un carril-bici por los viarios generales que determine el Plan Director de Infraestructuras.
- Las determinaciones del Informe de Análisis Ambiental que señale la Consejería de Medio Ambiente para este ámbito, serán vinculantes y si de ellas se derivan costes e imputaciones parciales de obras y mejoras en la urbanización, éstas serán asumidas por los propietarios-promotores.
- Será de aplicación el Decreto 78/99 de regulación del régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Serán de obligado cumplimiento las condiciones que se definen en el Estudio Acústico del Plan General, no obstante será el Estudio Acústico del Plan Parcial, el que contemplará, en su caso, las medidas correctoras oportunas, con el fin de no superar los niveles de ruido permitidos. No podrán aprobarse los planeamientos de desarrollo en tanto no haya sido informado favorablemente el Estudio Acústico correspondiente por parte de la Consejería de Medio Ambiente, con el cumplimiento expreso del artículo 24 del Decreto 78/1999.
- La zona urbana contigua a la zona ZEPA se debería delimitar linealmente con pantallas vegetales de no menos de 25 metros de anchura sobre motas a caballones de tierra, que evite el contacto visual de las aves con el caso urbano, así como su efecto amortiguador del ruido producido por el mismo. De igual forma el alumbrado nocturno reunirá las condiciones necesarias para evitar la contaminación lumínica, que hagan posible la no perturbación del buen desarrollo de las especies que en estas zonas habitan.
- Las siguientes medidas de protección medioambiental, requerirán ser acometidas de acuerdo a las imputaciones establecidas en el PDIESMAM:
 - Instalación de salvapájaros
 - Instalación de nidos artificiales
 - Arredamiento de terrenos
 - Instalación de superficies drenantes
 - Control de zonas con indicios de contaminación

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 24-09-07
5-10-08
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución de 16 de Febrero de 2009)

APROBACIÓN PROFESIONAL
PLENO 30 Mayo 2009
SEGUNDA
CORRECCIONES

12
CORRECCIONES

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

FICHA SECTOR



FICHAS URBANÍSTICAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

1.4 JUL 2009

Código
SUS-D

Página 6 de 6

9- Determinaciones estructurantes de Gestión

- Los costes señalados para la ejecución de las infraestructuras de mejora de la aducción, saneamiento y depuración, los correspondientes a la ejecución de nuevos viarios para su conexión en suelo urbano y urbanizable, así como el soterramiento y traslado de líneas de transporte eléctrico y todas las demás imputaciones fijadas en el Plan Director de Infraestructuras (PDIESMAM), serán sufragados en la proporción que le corresponda a este Sector en función de su aprovechamiento con el resto de los suelos incluidos dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- La conservación de la Urbanización será por cuenta de los particulares, debiéndose constituir, con carácter previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación correspondiente.
- Cualquier actuación que afecte a Bienes Culturales protegidos catalogados, requiere obtener la preceptiva autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico, antes de la concesión de licencia o autorización municipal.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial estará vinculada a que previamente se haya aprobado el Plan Director de Infraestructuras PDIESMAM y a la garantía de la ejecución de las acciones imputadas.
- La aprobación definitiva del Plan Parcial precisará el previo informe favorable de la Dirección General de Suelo.
- Se deben cumplir las demás condiciones establecidas en el Documento III. Textos Generales. Fichas. Normativa Incorporada, Apartado 9.2 Condiciones Particulares para el Desarrollo del Suelo Urbanizable.

10- Determinaciones respecto de Vías Pecuarias colindantes

- Las vías pecuarias no serán, en ningún caso, utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellos. Se proyectarán los mínimos cruces con las vías pecuarias.
- Las infraestructuras lineales de tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario.
- Antes de ninguna actuación, el órgano competente en materia de vías pecuarias delimitará el dominio público pecuario en el tramo correspondiente al ámbito de esta Ficha, así como en la superficie destinada a redes exteriores adscritas e incluidas en el Sector, si las hubiere.
- Se deberá especificar que el planeamiento de desarrollo derivado del Plan General será remitido a la Dirección general competente en materia de vías pecuarias para la emisión de informe.

DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL COMITÉ DE ALCAZAR
DE FECHA 24-09-05
Madrid 24-09-05
EL SECRETARIO DE MADRID
EL SUBSECRETARIO DE MADRID
(P.D.F. de Urbanización)

APROBACION PROVISIONAL
- 5 FEB. 2009
PLENO EL SECRETARIO

DOCUMENTO III- TEXTOS GENERALES. FICHAS URBANÍSTICAS Y NORMATIVA INCORPORADA. APROBACION PROVISIONAL. P.G. DE MECA (Madrid)

Enero 2009

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

PLAZOS

Factores	Jurídico-Administrat.	Figura de desarrollo pendiente	3 - Pendiente Instrumento de desarrollo	3
		Fase de Gestión Alcanzada	4 - Constitución de Junta/Asociación	4
		Sistema e Iniciativa de Ejecución	2 - Compensación	2
		Composición de la Propiedad	2 - Mayoritario según LS CA	2
		Permisos (Simultaneidad Urbanización/Construcción, reglada)	3 - Inicio con un porcentaje de Urbanización de 30 y 60%	3
		Incertidumbres legales-administrativas	1 - No se conocen Incertidumbres	1
Factores	Físicos	Estado de la Urbanización (%)	4 - 0 a 25	4
		Paralización	5 - Etapa Paralizada	5
		Superficie del ámbito (metros cuadrados de suelo Bruto)	3 - 100.000 a 500.000	3
		Conectividad con el resto de la trama urbana	2 - Obras Sencillas a iniciativa del promotor	2
		Situación del suelo respecto de la trama urbana	3 - Urbanizable Colindante con Urbano	3
		Topografía del Suelo	1 - Llano	1
		Dificultad Constructiva	3 - Residencia y Terciario Oficinas	3
		Ubicación	2 - Buena	2
		Superficie Construible Total (metros cuadrados de techo lucrativo)	3 - 50.000 a 150.000	3
Factores	De Mercado	Tipología, Uso y Morfología	2 - Vivienda Libre de 1ª Residencia	2
		Volumen de Oferta Competitiva(Suelo, Techo en m2)	3 - 50.000 a 100.000	3
		Vol. de Oferta Compt.(Producto Terminado y/ó en curso; Techo en m2)	3 - 50.000 a 100.000	3
		Volumen de Demanda Competitiva (Suelo, Prod.Terminado y/ó en curso)	3 - Mediana	3
		Relación Oferta/Demanda	3 - Demanda equilibrada con la Oferta	3
		Capacidad de Acceso a Financiación	3 - Sólo a determinados clientes (riesgo medio-bajo)	3

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

PLAZOS

Plazos Mínimos (meses) y Porcentajes máximos de coincidencia entre etapas (solapes)

Gestión		Urbanización		Solape 1	
Evaluación	Plazo Mínimo	Evaluación	Plazo Mínimo	Evaluación	Porcentaje Máx.
1	12	1	18	1	50,0%
2	24	2	24	2	37,5%
3	36	3	30	3	25,0%
4	48	4	36	4	12,5%
5	60	5	42	5	0,0%

Construcción		Solape 2		Venta	
Evaluación	Plazo Mínimo	Evaluación	Porcentaje Máx.	Evaluación	Plazo Mínimo
1	18	1	100%	1	18
2	24	2	75%	2	24
3	30	3	50%	3	30
4	36	4	25%	4	36
5	42	5	0%	5	42

Solape 1: Representa % máx. de coincidencia del final de la urbaniz. con el inicio de la construcción
Solape 2: Representa % máx. de coincidencia del final de la Construcción con el inicio de la venta
Las etapas ya finalizadas no se consideran en el cálculo (marcar si gestión y urbanización están finalizadas)
La evaluación de un mismo suelo puede resultar distinta para cada etapa del proyecto.
Los plazos de la tabla son los mínimos globales correspondientes al desarrollo que se analiza.

1 - Gestión no está finalizada	1
1 - Urbanización no está finalizada	1

Plazo Mínimo Gestión:	33,00 meses	Evaluación:	2,75
Plazo Mínimo Urbanización:	29,70 meses	Evaluación:	2,95
Porcentaje Máximo Solape 1:	25,00%	Evaluación:	3,00
Plazo Mínimo Construcción:	31,80 meses	Evaluación:	3,30
Porcentaje Máximo Solape 2:	56,25%	Evaluación:	2,75
Plazo Mínimo Venta:	28,80 meses	Evaluación:	2,80

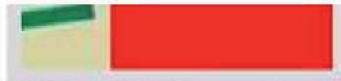
Plazo mínimo Calculo R.D.	8,26 años
----------------------------------	------------------

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

VALORES VPO



Como decíamos en anterior artículo sobre el **Precio Máximo de Venta de Vivienda Protegida**, los coeficientes de ponderación a aplicar sobre el MBE (módulo básico estatal), los establecen las propias comunidades autónomas. En concreto la Comunidad de Madrid los coeficientes de ponderación para el cálculo de los módulos de los precios máximos de venta están regulados a través de la siguiente Orden:

- **ORDEN 116/2008, de 1 de abril**, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Aplicando directamente los diferentes coeficientes por el ámbito territorial y la tipología de la vivienda se obtienen los siguientes módulos:

Tipo	Zona			
	A	B	C	D
VPPB	1.940,48	1.576,64	1.394,72	1.212,80
VPPL	2.425,60	1.970,80	1.743,40	1.516,00
VPO RG	1.940,48	1.576,64	1.394,72	1.212,80
VPO RE	1.819,20	1.478,10	1.307,55	1.137,00
VPO promoción pública	1.455,36	1.182,48	1.046,04	909,60
VL PC	3.200,00	2.600,00	2.300,00	2.000,00


- **Zona A:** Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón y San Sebastián de los Reyes.
- **Zona B:** Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villaalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz de Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navalcarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torreldones, Tres Cantos, Valdemoro, Veilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón.
- **Zona C:** Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Morzarzal, San Agustín de Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.
- **Zona D:** Integrada por el resto de municipios de la Comunidad de Madrid.

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

28083A021002210000IM-P 221



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
28083A021002210000IM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 21 Parcela 221
FRONTAL. MECO [MADRID]

USO PRINCIPAL: **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]: **--**

PARCELA CATASTRAL

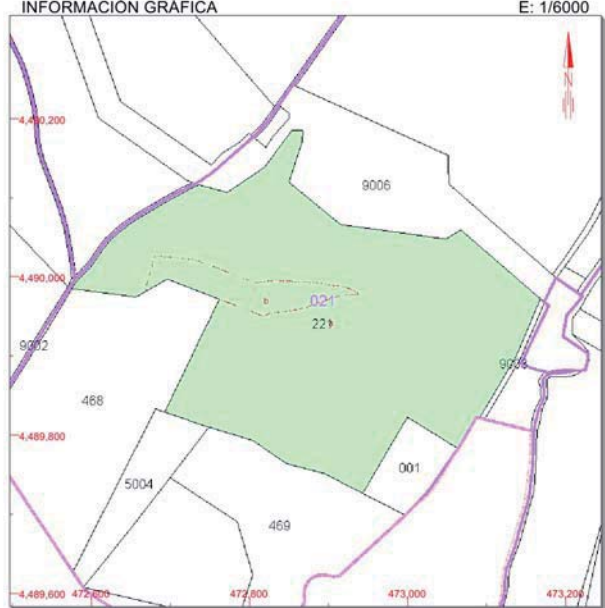
SITUACIÓN
Polígono 21 Parcela 221
FRONTAL. MECO [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]: **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **132.346** TIPO DE FINCA: **--**

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
a	C-	Labor o Labradío secoano	03	123.870
b	E-	Pastos	00	8.476

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/6000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Domingo, 12 de Noviembre de 2017


- 473,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Mecho (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

28083A021002710000IH-P 271



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
28083A021002710000IH


DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 21 Parcela 271
LA SOLEDAD. MECO [MADRID]

USO PRINCIPAL: Agrario [Labor o Labradío secoano 03] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Domingo, 12 de Noviembre de 2017

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 21 Parcela 271
LA SOLEDAD. MECO [MADRID]


SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
--	22.654	--

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Mecó (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

28083A021004680000IQ-P 468



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
28083A021004680000IQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Poligono 21 Parcela 468
FRONTAL. MECO [MADRID]

USO PRINCIPAL: Agrario [Labor o Labradío secoano 03] AÑO CONSTRUCCIÓN: --


COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Poligono 21 Parcela 468
FRONTAL. MECO [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: -- SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 54.774 TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Domingo, 12 de Noviembre de 2017


- 472,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

28083A021004690000IP-P 469



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
28083A021004690000IP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Poligono 21 Parcela 469
LA SOLEDAD. MECO [MADRID]

USO PRINCIPAL
Agrario [Labor o Labradío seco 03] AÑO CONSTRUCCIÓN: --


COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Poligono 21 Parcela 469
LA SOLEDAD. MECO [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
--	35.839	--

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.


Domingo, 12 de Noviembre de 2017

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Mecó (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

28083A021004700000IG-P 470



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
28083A021004700000IG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Poligono 21 Parcela 470
LA SOLEDAD. MECO [MADRID]

USO PRINCIPAL: Agrario [Labor o Labradío secoano 03] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

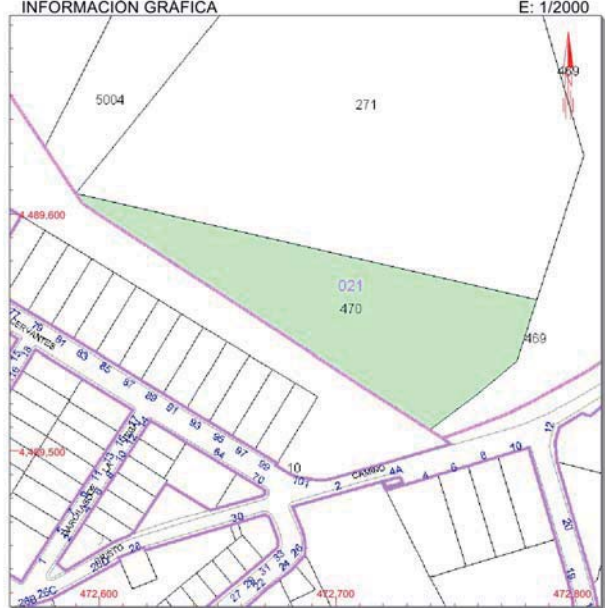
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Poligono 21 Parcela 470
LA SOLEDAD. MECO [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
--	6.894	--

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.


Domingo, 12 de Noviembre de 2017

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Mezo (Madrid)



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

28083A021050040000IP-P 5004



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
28083A021050040000IP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Poligono 21 Parcela 5004
LA SOLEDAD. MECO [MADRID]

USO PRINCIPAL: Agrario [Labor o Labradío secano 03] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

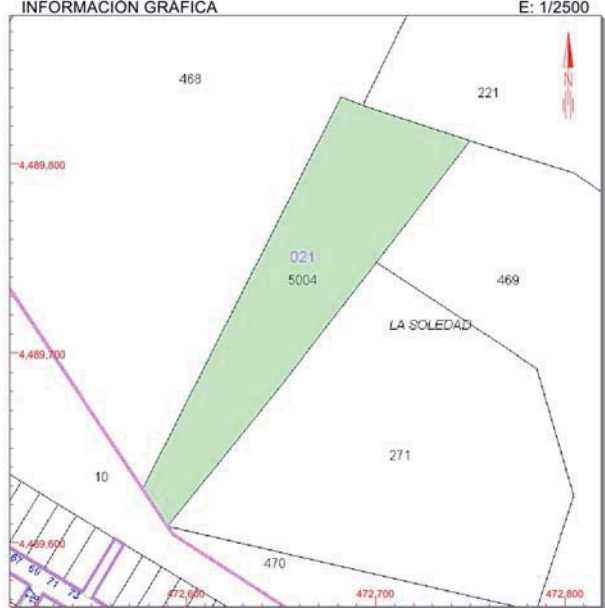
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Poligono 21 Parcela 5004
LA SOLEDAD. MECO [MADRID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
--	11.301	--

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Domingo, 12 de Noviembre de 2017

472.600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECTOR SUS-D, Parcela VARIAS de Meco (Madrid)

ENTIDAD TASADORA: ARQUITASA
 Fecha de referencia: 13-Nov-17
 Fecha de parámetros: 30-Oct-17
 Encargo recibido de: PART. PERSONAS JURIDICAS

Identificación del SUELO

Referencia catastral: 28083A021002210000IM;28083A021004680000IQ;28083A021004690000IP;28083A021050040000IP
 Domicilio: SECTOR SUS-D, PARCELA VARIAS
 Provincia: MADRID
 Municipio: MECO
 Código postal: 28880

		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo no urbanizable o rústico valorado
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión			3		
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado	Licencia	Agente urbanizador o conciertero	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 superficie parcela m ²	< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m ²	< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar	VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.

SUS E COVE. 28880 MECO (MADRID) – FICHA 3

1. IMAGEN DEL INMUEBLE



2. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble	Suelo
Ubicación	SUS E COVE. 28880 Meco (Madrid)

3. DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	Suelo urbanizable sectorizado
Calificación	Uso característico residencial libre y protegida
Situación urbanística	Plan General aprobado definitivamente. Plan de sectorización en aprobación provisional.

4. ENTORNO

Descripción del entorno

Suelo perteneciente al Sector SUS E del municipio de Meco (Madrid). Se ubica al suroeste del municipio en el límite urbano del mismo. Meco es un municipio de 13000 habitantes situado al este de la Comunidad de Madrid e integrado en el área metropolitana de Alcalá de Henares. Igualmente se sitúa próximo a Guadalajara. Las conexiones territoriales son buenas ya que se sitúa a escasos metros de la Autovía A-2 Madrid-Barcelona y con acceso rápido a la Radial 2 con conexión a la ciudad de Madrid en 20 minutos. La topografía del terreno es plana no ofreciendo problemas de urbanización.

El suelo se integra dentro del futuro desarrollo residencial que se prevé proyectar y que bordea perimetralmente el municipio de Meco. El sector en concreto pretende definir el límite urbano y crear en su zona sur un ámbito de referencia que incluya un programa dotacional y vinculado con la Universidad de Alcalá con propuestas de confirmación singular, creando una innovadora Ciudad Universitaria.

5. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Superficie terreno

413.927,93 m².

Planeamiento vigente

Plan General de Ordenación Urbana

Situación urbanística

Se ha realizado consulta urbanística en los servicios técnicos del Ayuntamiento de Meco. Los terrenos valorados tienen la clasificación urbanística de Suelo Urbanizable Sectorizado Aplazado. De acuerdo con la aprobación definitiva del PGOU de Meco con fecha 5 de octubre de 2009, al estar aplazada la clasificación de dichos sectores, estos mantienen la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado de Especial Protección. No obstante, la valoración se realiza teniendo en cuenta las expectativas del cambio de clasificación del mismo.

Edificabilidad (m²/m²)

130.387,30 m².

Usos

Residencial libre y protegida (45% según ficha sector).

6. VALORACIÓN MÉTODO RESIDUAL

Comparables Vivienda unifamiliar aislada

SITUACIÓN	MUNICIPIO	PLANTA	DORMIT.	BAÑO	SUP. PARCELA (m ²)	SUP. CCC (m ²)	PRECIO	PRECIO (€/m ²)
C/ Sauce 17	Meco	1	3	2	640	123	279.000	2.268
C/ Pinar 7	Meco	2	4	3	600	240	390.000	1.625
Cm. Carrevillar 25	Meco	2	3	2	338	145	220.000	1.517
C/ Murillo 12	Meco	3	4	3	532	390	530.000	1.359
C/ Teruel 8	Meco	3	4	3	540	310	551.000	1.777
C/ Azucena 20	Meco	3	5	2	160	180	240.000	1.333

Comparables Vivienda unifamiliar adosada

SITUACIÓN	MUNICIPIO	PLANTAS	DORMIT.	BAÑOS	SUP. PARCELA (m ²)	SUP. CCC (m ²)	PRECIO	PRECIO (€/m ²)
C/ Bélgica 23	Meco	3	3	3	300	220	400.000	1.818
C/ Jacinto Benavente 44	Meco	2	4	2	218	165	219.000	1.327
C/ Dinamarca 28	Meco	3	5	3	300	257	400.000	1.556
C/ Nardos 23	Meco	2	5	2	120	150	220.000	1.467
C/ Polonia 14	Meco	2	4	3	183	170	230.000	1.353
C/ Cotos 17	Meco	2	3	3	175	160	210.000	1.312

Comentario sobre estudio de mercado

Para el estudio de mercado se utilizan testigos de la misma zona ubicados todos en el núcleo urbano de Meco. Una vez analizado el mercado en la zona tenemos una banda de valores en vivienda unifamiliar aislada que oscila entre los 1.333 €/m² y los 2.268 €/m² y en unifamiliar adosada entre los 1.312 €/m² y 1.818 €/m². A los testigos seleccionados se les ha aplicado un descuento por negociación comercial del 5% en caso de particulares y del 3% en API y entidades financieras.

Promoción inmobiliaria más probable

Producto edificatorio contemplado como base de valoración:
Residencial en bloque VPO: 652 viviendas de aproximadamente de 72,11 m² útiles 89,99 m² CCC lo que consume una edificabilidad de 58.673,48 m²
Residencial adosado libre: 239 viviendas de aproximadamente 150 m² CCC de las cuales 28.680 m² consumen una edificabilidad sobre rasante y 7.170 m² se situarían bajo rasante para garajes y trasteros a razón de 30 m² CCC por vivienda.

Residencial unifamiliar: 179 viviendas de aproximadamente 240,35 m² CCC lo que consume una edificabilidad de 43.022,65 m²

Anexo garaje VPO: 652 plazas de garaje de 15 m² útiles y 25 m² CCC aprox.

Anexo trastero VPO: 652 trasteros de 6 m² útiles y 8 m² CCC aprox.

Observaciones

Se debe terminar con el desarrollo urbanístico, faltando la aprobación definitiva del Plan Parcial, el Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización (años 1-3)

- Ejecución de la urbanización (años 3-7)
- Elaboración de Proyecto básico, solicitud / obtención de licencia de obras de construcción, elaboración del proyecto de ejecución (año 4).
- Construcción (fase 1: años 4-6 fase 2: años 6-7; fase 3: años 8-9)
- Ventas de la promoción (años 4-10)

Ingresos considerados:

- Ventas del producto inmobiliario, valores obtenidos de sus correspondientes estudios de mercado. Para el cálculo del valor del uso residencial se han utilizado testigos de la misma zona o zonas similares a la valorada.
- Ingresos:

Residencial plurifamiliar VPO: 1.394,72€/m² útil
 Garaje VPO: 697,36 €/m² útil
 Trastero VPO: 697,36 €/m² útil
 Residencial adosado: 1.820 €/m² ccc
 Residencial aislado: 1.960 €/m² ccc

Gastos considerados:

- Costes de construcción:

Residencial plurifamiliar VPO: 550 €/m² ccc
 Garaje VPO: 300 €/m² ccc
 Trastero VPO: 300 €/m² ccc
 Residencial adosado: 600 €/m² ccc
 Residencial aislado: 625 €/m² ccc

- Gastos de urbanización: - Gastos de urbanización: 21 €/m²s, equivalentes a 63 €/m²c de la edificabilidad computable sobre rasante.
- Gastos de construcción: 20% sobre los costes de construcción.

- Costes financieros: 3,0 % sobre los costes de construcción.
- Costes de comercialización: 2,0 % sobre el total de ventas.

Flujos de caja previsible durante la promoción

GASTOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL ACTUALIZADO
	(€)	(€)
Costes de urbanización	8.712.437,03	5.215.537,59
Costes de construcción	87.124.370,25	43.824.086,91
Gastos de construcción	17.424.874,05	8.764.817,37
Costes de comercialización	4.493.872,94	2.014.122,68
Costes financieros	2.613.731,11	1.449.039,21

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL ACTUALIZADO
	(€)	(€)
Residencial VPO	65.574.000,08	30.001.875,04
Garaje VPO	6.820.180,80	3.120.416,82
Trastero VPO	2.728.072,32	1.248.166,73
Unifamiliar aislado	84.324.394,00	38.580.686,39
Unifamiliar adosado	65.247.000,00	29.852.263,68

Parámetros y tipos de aplicación:

RDE	IPC	RDE CTE.	TIPO DE ACTUALIZACIÓN
0,34	1,6	-1,24	12,01

Resumen residual dinámico:

USO	FIN PROMOCIÓN	TIPO	INGR. ACTUALIZ.	GAST. ACTUALIZ.	V. RESIDUAL
Suelo	30-09-2027	12,01	102.803.408,66	61.267.603,76	41.535.991,14

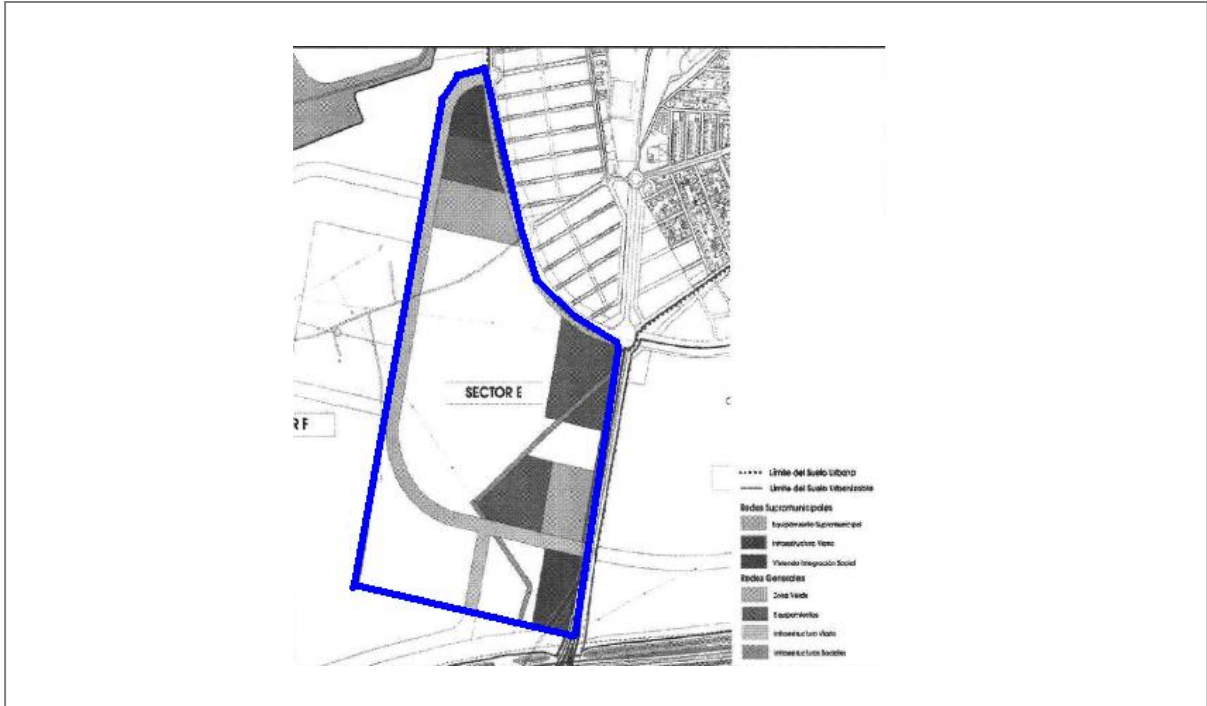
7. VALORACIÓN

Valor activo inmobiliario

41.535.991,14 €

8. PLANO DE SITUACIÓN





9. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA:



EL PRESENTE DOCUMENTO NO TIENE VALIDEZ DE FORMA INDEPENDIENTE

FORMA PARTE DEL EXPEDIENTE 24-2017-186

SUS F. 28880 MECO (MADRID) – FICHA 4

1. IMAGEN DEL INMUEBLE



2. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble	<input type="text" value="Suelo"/>
Ubicación	<input type="text" value="SUS F COVE. 28880 Meco (Madrid)"/>

3. DATOS URBANÍSTICOS

Clasificación	<input type="text" value="Suelo urbanizable sectorizado"/>
Calificación	<input type="text" value="Uso característico residencial libre y protegida"/>
Situación urbanística	<input type="text" value="Plan General aprobado definitivamente. Plan de sectorización en aprobación provisional."/>

4. ENTORNO

Descripción del entorno

Suelo perteneciente al Sector SUS F del municipio de Meco (Madrid). Se ubica al suroeste del municipio en el límite urbano del mismo. Meco es un municipio de 13000 habitantes situado al este de la Comunidad de Madrid e integrado en el área metropolitana de Alcalá de Henares. Igualmente se sitúa próximo a Guadalajara. Las conexiones territoriales son buenas ya que se sitúa a escasos metros de la Autovía A-2 Madrid-Barcelona y con acceso rápido a la Radial 2 con conexión a la ciudad de Madrid en 20 minutos. La topografía del terreno es plana no ofreciendo problemas de urbanización.

El suelo se integra dentro del futuro desarrollo residencial que se prevé proyectar y que bordea perimetralmente el municipio de Meco. El sector en concreto pretende definir el límite urbano y crear un área de calidad urbana y medioambiental, caracterizada por una ordenación de baja densidad y alto nivel dotacional.

5. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Superficie terreno

1.150.541,54 m².

Planeamiento vigente

Plan General de Ordenación Urbana

Situación urbanística

Se ha realizado consulta urbanística en los servicios técnicos del Ayuntamiento de Meco. Los terrenos valorados tienen la clasificación urbanística de Suelo Urbanizable Sectorizado Aplazado. De acuerdo con la aprobación definitiva del PGOU de Meco con fecha 5 de octubre de 2009, al estar aplazada la clasificación de dichos sectores, estos mantienen la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado de Especial Protección. No obstante, la valoración se realiza teniendo en cuenta las expectativas del cambio de clasificación del mismo.

Edificabilidad (m²/m²)

362.231,58 m²

Usos

Residencial libre y protegida (45% según ficha sector).

6. VALORACIÓN MÉTODO RESIDUAL

Comparables Vivienda unifamiliar aislada

SITUACIÓN	MUNICIPIO	PLANT A	DORMIT.	BAÑO S	SUP. PARCELA (m ²)	SUP. CCC (m ²)	PRECIO	PRECIO (€/m ²)
C/ Sauce 17	Meco	1	3	2	640	123	279.000	2.268
C/ Pinar 7	Meco	2	4	3	600	240	390.000	1.625
Cm. Carrevillar 25	Meco	2	3	2	338	145	220.000	1.517
C/ Murillo 12	Meco	3	4	3	532	390	530.000	1.359
C/ Teruel 8	Meco	3	4	3	540	310	551.000	1.777
C/ Azucena 20	Meco	3	5	2	160	180	240.000	1.333

Comparables Vivienda unifamiliar adosada

SITUACIÓN	MUNICIPIO	PLANT AS	DORMIT.	BAÑOS	SUP. PARCELA (m ²)	SUP. CCC (m ²)	PRECIO	PRECIO (€/m ²)
C/ Bélgica 23	Meco	3	3	3	300	220	400.000	1.818
C/ Jacinto Benavente 44	Meco	2	4	2	218	165	219.000	1.327
C/ Dinamarca 28	Meco	3	5	3	300	257	400.000	1.556
C/ Nardos 23	Meco	2	5	2	120	150	220.000	1.467
C/ Polonia 14	Meco	2	4	3	183	170	230.000	1.353
C/ Cotos 17	Meco	2	3	3	175	160	210.000	1.312

Comentario sobre estudio de mercado

Para el estudio de mercado se utilizan testigos de la misma zona ubicados todos en el núcleo urbano de Meco. Una vez analizado el mercado en la zona tenemos una banda de valores en vivienda unifamiliar aislada que oscila entre los 1.500 €/m² y los 1.960 €/m² y en unifamiliar adosada entre los 1.450 €/m² y 1.875 €/m². A los testigos seleccionados se les ha aplicado un descuento por negociación comercial del 5% en caso de particulares y del 3% en API y entidades financieras.

Promoción inmobiliaria más probable

Producto edificatorio contemplado como base de valoración:
Residencial en bloque VPO: 1811 viviendas de aproximadamente de 72,00 m² útiles 90,01 m² CCC lo que consume una edificabilidad de 162.990 m²
Residencial adosado libre: 639 viviendas de aproximadamente 150 m² CCC de las cuales 76.680 m² consumen una edificabilidad sobre rasante y 19.170 m² se

situarían bajo rasante para garajes y trasteros a razón de 30 m² CCC por vivienda.

Residencial unifamiliar: 510 viviendas de aproximadamente 240,25 m² CCC lo que consume una edificabilidad de 122.527,50 m²

Anexo garaje VPO: 1.811 plazas de garaje de 15 m² útiles y 25 m² CCC aprox.

Anexo trastero VPO: 1.811 trasteros de 6 m² útiles y 8 m² CCC aprox.

Observaciones

Se debe terminar con el desarrollo urbanístico, faltando la aprobación definitiva del Plan Parcial, el Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización (años 1-3)

- Ejecución de la urbanización (años 3-7)
- Elaboración de Proyecto básico, solicitud / obtención de licencia de obras de construcción, elaboración del proyecto de ejecución (año 4).

- Construcción (fase 1: años 4-6 fase 2: años 6-7; fase 3: años 8-10)

- Ventas de la promoción (años 4-11)

Ingresos considerados:

- Ventas del producto inmobiliario, valores obtenidos de sus correspondientes estudios de mercado. Para el cálculo del valor del uso residencial se han utilizado testigos de la misma zona o zonas similares a la valorada.

- Ingresos:

Residencial plurifamiliar VPO: 1.394,72€/m² útil

Garaje VPO: 697,36 €/m² útil

Trastero VPO: 697,36 €/m² útil

Residencial adosado: 1.820 €/m² ccc

Residencial aislado: 1.960 €/m² ccc

Gastos considerados:

- Costes de construcción:

Residencial plurifamiliar VPO: 550 €/m² ccc

Garaje VPO: 300 €/m² ccc

Trastero VPO: 300 €/m² ccc

Residencial adosado: 594 €/m² ccc

Residencial aislado: 620 €/m² ccc

- Gastos de urbanización: - Gastos de urbanización: 21€/m²s, equivalentes a 63€/m²c de la edificabilidad computable sobre

rasante.

- Gastos de construcción: 20% sobre los costes de construcción.
- Costes financieros: 3,0 % sobre los costes de construcción.
- Costes de comercialización: 2,0 % sobre el total de ventas.

Flujos de caja previsible durante la promoción

GASTOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL ACTUALIZADO
	(€)	(€)
Costes de urbanización	24.051.455,88	13.280.376,12
Costes de construcción	240.514.558,80	101.398.352,26
Gastos de construcción	48.102.911,76	20.279.631,79
Costes de comercialización	12.459.663,61	4.926.121,77
Costes financieros	7.215.436,76	3.642.447,23

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL ACTUALIZADO
	(€)	(€)
Residencial VPO	181.860.982,20	74.358.141,72
Garaje VPO	18.943.784,40	7.745.612,00
Trastero VPO	7.577.513,76	3.098.244,78
Unifamiliar aislado	240.153.900,00	98.192.572,78
Unifamiliar adosado	174.447.000,00	71.326.760,65

Parámetros y tipos de aplicación:

RDE	IPC	RDE CTE.	TIPO DE ACTUALIZACIÓN
0,34	1,6	-1,24	14,07

Resumen residual dinámico:

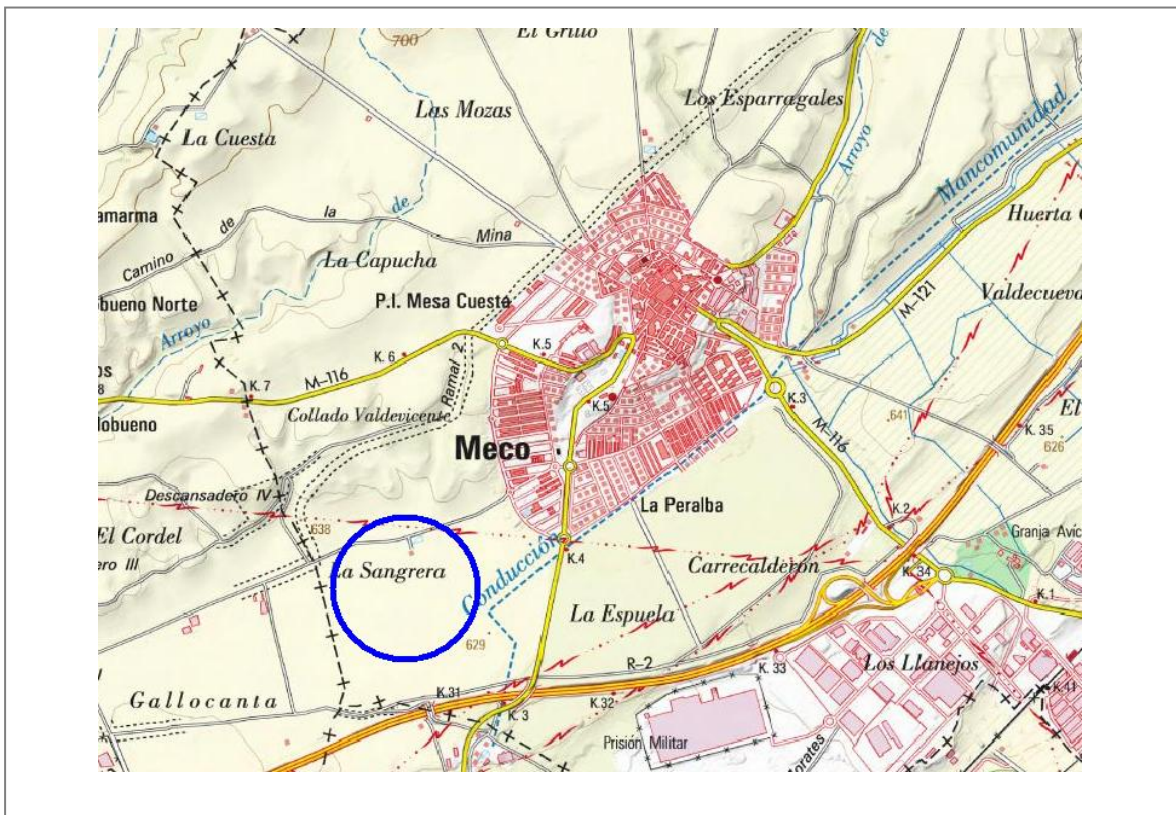
USO	FIN PROMOCIÓN	TIPO	INGR. ACTUALIZ.	GAST. ACTUALIZ.	V. RESIDUAL
Suelo	30-09-2028	14,07	254.721.331,93	143.526.929,17	111.194.402,76

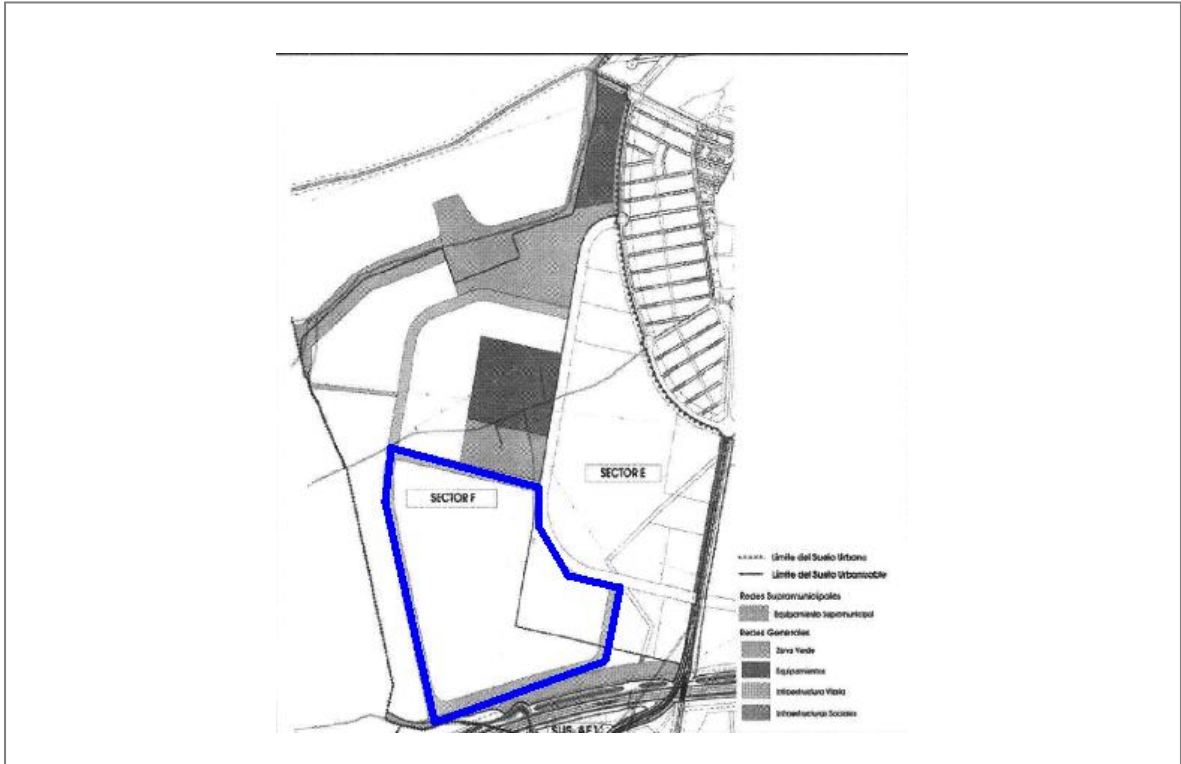
7. VALORACIÓN

Valor activo inmobiliario

111.194.402,76 €

8. PLANO DE SITUACIÓN





9. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA:



EL PRESENTE DOCUMENTO NO TIENE VALIDEZ DE FORMA INDEPENDIENTE

FORMA PARTE DEL EXPEDIENTE 24-2017-186