



PROYECTO de REPARCELACIÓN

SECTOR S-1. Plan General de Ordenación Urbana ALCOBENDAS

DOCUMENTO IV.- VALORACIÓN DE ELEMENTOS INCOMPATIBLES

Junio 2024

DOCUMENTO IV. VALORACIÓN DE ELEMENTOS INCOMPATIBLES

En Alcobendas, junio de 2024.

Equipo redactor:
ARNAIZ ARQUITECTOS S.L.P.

La Propiedad:
JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR S-1

D. Luis Arnaiz Rebollo
Colegiado nº 70.146/18.940

D. Rafael Olabarri Gortázar
Presidente de la Junta de Compensación



URBAN GLOBAL

INFORME DE VALORACIÓN.

INDEMNIZACIONES DE BIENES AJENOS AL SUELO.

SITUACIÓN:

SECTOR S-1 VALGRANDE.

TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCOBENDAS. MADRID.

**Junta de Compensación Sector S-1
del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas.**

JUNIO 2022.
INFORME INDEMNIZACIONES.

Término
Municipal
de Madrid

ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES.....	3
2.	OBJETO DEL INFORME.	3
3.	CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN.....	4
4.	CÁLCULO DEL COSTE DE REPOSICIÓN NETO.	4
4.1.	VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO. VR.	6
4.2.	CÁLCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN (V).	12
5.	INDEMNIZACIÓN POR CESE DE ARRENDAMIENTO.	17
6.	VALORACIÓN TOTAL.....	18
7.	DOCUMENTACIÓN ANEXA.....	19
7.1.	UBICACIÓN.....	20
7.2.	PLANO DE ORDENACIÓN.....	21
7.3.	COSTES DE REFERENCIA.....	22
7.4.	FICHAS INDIVIDUALES.....	41
7.4.1.	FICHA PARCELA 155.....	42
7.4.2.	FICHA PARCELA 169.....	47
7.4.3.	FICHA PARCELA 181.....	55
7.4.4.	FICHA PARCELA 216.....	59
7.4.5.	FICHA PARCELA 217.....	64
7.4.6.	FICHA PARCELA 231.....	68
7.4.7.	FICHA PARCELA 235.....	74
7.4.8.	FICHA PARCELA 246.....	79
7.4.9.	FICHA PARCELA 253.....	83
7.4.10.	FICHA PARCELA 369.....	88
7.4.11.	FICHA PARCELA 437.....	93
7.4.12.	FICHA PARCELA 445.....	98
7.4.13.	FICHA PARCELA 446.....	104

1. ANTECEDENTES.

La Junta de Compensación Sector S-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, Valgrande, con domicilio en la calle Méndez Álvaro 56 de Madrid y con CIF V06887046, solicita a URBAN GLOBAL, S.L., la elaboración de un informe con el fin de obtener información sobre el posible valor a indemnizar sobre bienes ajenos al suelo que resultan incompatibles con el planeamiento aprobado.

El presente informe es CONFIDENCIAL y se elabora para uso únicamente del solicitante y para su finalidad específica. URBAN GLOBAL, S.L. no responderá ante terceros distintos de sus clientes.

Este informe no podrá publicarse sin la autorización expresa y escrita de URBAN GLOBAL, S.L., respecto a la forma y contexto en el que debería aparecer.

Juntamente con este documento recibido en papel impreso, pueden existir una o más copias electrónicas, en caso de discrepancias la copia original en papel impreso será considerada como la definitiva.

2. OBJETO DEL INFORME.

En el presente informe se calcula el valor de las indemnizaciones por los bienes ajenos al suelo que resultan incompatibles con el desarrollo del SECTOR S-1 VALGRANDE previstos en Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas, en Madrid.

Los elementos que se valoran, de acuerdo con los datos aportados por el solicitante, se corresponden con las construcciones existentes en las siguientes parcelas catastrales que se ubican dentro de la delimitación del ámbito.

Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Urbano	Religioso	Valla de cerramiento, Camino, Especies arbóreas
20	169	28006A020001690000EY	Urbano	Religioso	Valla de cerramiento, Camino, Especies arbóreas
20	181	28006A020001810000EF	Urbano	Suelo sin edificar	Ruinas de cerramiento y de instalaciones de antigua venta de materiales o vivero.
20	216	28006A020002160000ED	Urbano	Residencial	Construcciones varias (2 almacenes agrícolas / solera / 28 árboles).
20	231	28006A020002310000EW y 000900400VK48G0001DK	Urbano	Industrial	Construcciones varias de carácter residencial e industrial.
20	235	28006A020002350000EG	Urbano	Industrial	Construcciones varias de carácter industrial (cobertizos / cerramientos / 2 árboles)
20	246	28006A020002460000EK	Urbano	Suelo sin edificar	Cerramiento perimetral y antigua caseta.
20	253	28006A020002530000EI	Urbano	Suelo sin edificar	Cerramiento perimetral y antigua caseta. Árboles.
20	369	28006A020003690000EF	Urbano	Suelo sin edificar	Vallado perimetral y construcciones en estado ruinoso.

20	437	28006A020004370000EK	Urbano	Industrial	Construcciones de carácter industrial en estado muy deteriorado.
20	445	28006A020004450000EJ	Urbano	Industrial	Construcciones varias de uso residencial e industrial.
20	446	28006A020004460000EE	Urbano	Suelo sin edificar	Construcciones varias de uso residencial e industrial.
		0014001VK0048G0001LD	Urbano	Residencial	

3. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN.

Al tratarse de valoraciones a ser utilizadas en un tema urbanístico, resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

A efectos del cálculo de las indemnizaciones se recurre a los criterios y metodología que fija el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

No es objeto del presente informe comprobación alguna referente a identificación o datos registrales. Los datos registrales que se puedan aportar en el informe son los facilitados por el solicitante y se aportan solo a título informativo.

El informe se encuentra referido a junio de 2022.

Es importante destacar que el valor de tasación emitido en el presente informe corresponde exclusivamente al valor de bienes ajenos al suelo.

Con respecto a la valoración del arbolado, sólo se han tenido en cuenta aquellos elementos que, presumiblemente, han tenido una plantación y un mantenimiento intencionado para su uso.

El presente informe se redacta en el supuesto de libertad de cargas, gravámenes, servidumbres y arrendamientos, y supuesto el pleno dominio de la finca valorada al solicitante.

4. CÁLCULO DEL COSTE DE REPOSICIÓN NETO.

El valor de las indemnizaciones por construcciones incompatibles con el planeamiento es el valor de reposición neto de cada uno de los elementos, de acuerdo con la metodología que se define en el Artículo 18, "Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural", del RVLS.

Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) * \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R = Valor de reposición bruto, en euros.

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left(1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right) * C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) * i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

El trabajo consiste en definir el coste de reposición neto o depreciado de los elementos ajenos al suelo existentes en las parcelas valoradas que resultan incompatibles con el planeamiento aprobado.

El valor de las edificaciones o coste de reposición neto lo obtendremos según el “Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.” según el “Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.”

La valoración de las edificaciones y construcciones se realiza según la fórmula:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

4.1. VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO. VR.

Para definir el VR (Valor de reposición bruto) está referido al habitual para las construcciones de las características indicadas para cada uno de los elementos que se valora. Para definir el VR unitario de cada uno de los elementos se recurre o se contrasta con los costes de referencia que fijan los colegios oficiales de arquitectos a efectos de visado y publicaciones especializadas.

Las superficies adoptadas para el cálculo del valor de reposición bruto corresponden con las superficies descritas en la información catastral de cada una de las fincas valoradas y las que se han podido comprobar por mediciones sobre fotografía aérea.

Para definir el valor de reposición bruto (VR) nos apoyamos en el documento “Costes de Referencia de Edificación”, actualizado al año 2020, que emite la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid por intermedio de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control.

Los costes de referencia general son unos intervalos de valores que pueden considerarse referencia del precio de ejecución material de la edificación por metro cuadrado construido, que no comprenden beneficio industrial ni gastos generales, pero sí los costes indirectos de la ejecución de las diferentes partidas.

Estos costes de referencia general se pueden particularizar para una serie de situaciones concretas, aplicando una fórmula de ponderación. Esta fórmula puede ser de aplicación al conjunto de obras de edificación que aparecen ordenadas en la lista de Costes de Referencia General que se acompaña.

El coste de referencia se obtiene mediante la fórmula

$CRP = CRG \times CS \times CA \times CH \times CDA$ donde el

CRP, es el coste de referencia particularizado.

CRG, es el coste de referencia general por tipología.

CS, es el coeficiente de situación geográfica (Alcobendas es Área 1, coef. 1,00)

CA, es el coeficiente de aportación en innovación o acabados (acabados de coste según cada elemento).

CH, es el coeficiente de rehabilitación (no es una rehabilitación no se aplica Coef. 1,00) y

CDA, Coeficiente por dificultad de acceso a la obra (sin dificultad de acceso a obra Coef. 1,00).

CS, ES EL COEFICIENTE DE SITUACIÓN GEOGRÁFICA.

Se establecen tres tipos en función de las distancias y accesos entre los municipios, población, principales centros de suministros de materiales, centrales de hormigón y plantas de reciclado RCD, realizando un estudio pormenorizado de su influencia en el coste medio dentro de cada municipio.

Área 1	1,00
Área 2	1,07
Área 3	1,13

CA, ES EL COEFICIENTE DE APORTACIÓN EN INNOVACIÓN O ACABADOS.

Se aporta la siguiente escala:

Acabados de coste reducido	0,91
Acabados de coste medio	1,00
Acabados de coste alto	1,19
Acabados de edificio protegido o de lujo	1,46

CH, ES EL COEFICIENTE DE REHABILITACIÓN.

Es relevante en la fórmula sólo en aquellos casos en los que se intervenga sobre edificaciones preexistentes, con los valores siguientes.

En el presente caso no es de aplicación por no considerarse una rehabilitación.

CDA, COEFICIENTE POR DIFICULTAD DE ACCESO A LA OBRA.

Este coeficiente habrá de aplicarse para obras de edificación o rehabilitación de inmuebles que, por su ubicación en cascos históricos, espacios protegidos o ámbitos peatonales, tengan dificultades de movilidad para vehículos de gran tamaño, vean restringido el acceso en determinados horarios, requieran de permisos administrativos específicos o bien encuentren dificultades de acopio de escombros o materiales.

En el presente caso no corresponde su aplicación.

El coste de referencia particularizado se asume con coste de ejecución material (CEM).

Sobre el coste de ejecución material se debe sumar un 6% en concepto de beneficio industrial y un 13% en concepto de gastos generales. Para fijar estos porcentajes recurrimos a lo que establece, de forma genérica, el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Así obtenemos el coste de contrata.

A dicha cantidad habrá que añadir un porcentaje en concepto de honorarios técnicos, licencias, tasas, impuestos no recuperables, etc. Estos gastos, computados en el presente Informe, se encuentran descritos en el Art. 18, Apdo. 4 de la ECO/805/2003, y son los siguientes:

- Honorarios por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
- Coste de Licencias y tasas de la construcción.
- Primas de Seguros obligatorios de la construcción.

- Gastos de Notario y Registro e impuestos de actos jurídicos documentados de la adquisición del solar y declaración de obra nueva.
- Gastos de Administración del promotor.
- Gastos de comercialización (Art. 40 Apdo. a.).

Así se obtiene el Coste de Construcción a Nuevo que se asume como Valor de la Construcción (Vc). Este porcentaje se fija en un 12% total ya que el coeficiente G+B de la normativa catastral o el coeficiente K del RVLS, contemplan ya parte de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dada las características particulares de las construcciones que son objeto de este informe se ha incorporado un coeficiente de tipología con el que se ajusta los Costes de Referencia que emite la Comunidad de Madrid y que no abarcan todas las características constructivas existentes.

Para el cálculo de otros elementos como, soleras, cerramientos, arboledas e instalaciones, se adopta un valor unitario de reposición, que ha sido contrastado con los cuadros de precios habituales para la elaboración de presupuestos de proyectos de ejecución de este tipo de obras.

En los siguientes cuadros se resumen los costes de referencia generales por tipología (CRG) y los valores de reposición bruto (VR) que resultan para cada uno de los elementos valorados.

Concepto	MIN (€/m ²)	MAX (€/m ²)	MEDIA (€/m ²)	Coste Adoptado (€/m ²)
1 Vivienda 1. Calidad inferior.	659,00	805,00	732,00	659,00
2 Vivienda 2. Calidad media.	659,00	805,00	732,00	700,00
3 Vivienda 3. Calidad superior.	659,00	805,00	732,00	732,00
4 Nave sin instalaciones. Calidad inferior.	250,00	305,00	277,50	250,00
5 Nave sin instalaciones. Calidad media.	250,00	305,00	277,50	270,00
6 Nave sin instalaciones. Calidad superior.	250,00	305,00	277,50	305,00
7 Cobertizos Abierto. 1. Calidad inferior.	136,00	166,00	151,00	136,00
8 Cobertizos Abierto. 2. Calidad superior.	136,00	166,00	151,00	150,00
9 Solera 1. Pista pavimentada. Calidad inferior.	77,00	94,00	85,50	77,00

10	Solera 2. Pista pavimentada. Calidad superior.	77,00	94,00	85,50	94,00
11	Solera 3. Pista Tierra.	30,00	37,00	33,50	30,00
12	Solera 4. Pista Tierra.	30,00	37,00	33,50	70,00
13	Pista Deportiva.	77,00	94,00	85,50	94,00
14	Valla de cerramiento 1. Malla de simple torsión sobre murete de cemento (0,50m)			50,00	50,00
15	Valla de cerramiento 2. Malla de simple torsión. Calidad inferior.			16,00	16,00
16	Valla de cerramiento 3. Malla de simple torsión. Calidad media.			16,00	16,00
17	Valla de cerramiento 4. Malla de simple torsión. Calidad superior.			21,00	21,00
18	Muro de cerramiento exterior 1. Ladrillo con refuerzo cada 3,00m.			70,00	70,00
19	Muro de cerramiento exterior 2. Ladrillo con refuerzo cada 3,00m.			122,00	122,00
20	Urbanización. Jardinera.	64,00	79,00	71,50	64,00

Con base en los costes de referencia general (CRG) adoptados se aplican los coeficientes particulares para obtener el coste de construcción a nuevo de cada uno de los elementos que son los que se adoptan como Valor de Repercusión Bruto (VR).

VALOR DE LA EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN O INSTALACIÓN AL FINAL DE SU VIDA ÚTIL EN EUROS. VF.

El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil se determinará de acuerdo con las características de esta considerando los valores del Anexo III del “*Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*” para definir la vida útil de cada una de las construcciones. Con un criterio general se adopta como valor final el 10 por ciento del valor de reposición bruto que es el máximo que se permite.

COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN. B.

El coeficiente corrector β será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II del “*Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.*”

El fundamento matemático para el cálculo del coeficiente β según la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Analizaremos ahora cada una de las fincas que con bienes ajenos al suelo forman parte del del objeto de este trabajo.

Con base en la visita exterior realizada a las fincas, como criterio general las características constructivas originales de los inmuebles objeto del estudio se aprecian de baja calidad. Para definir la antigüedad de cada uno de los elementos valorados y las posibles reformas nos apoyamos exclusivamente en los datos que reconoce el catastro y las fotografías aéreas consultadas en el Geoportal de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid, Nomenclajes (Nomenclátor oficial y Callejero).

Con base en estos parámetros y las consideraciones particulares observadas en cada una de las construcciones existentes en las fincas se realiza la valoración individual en concepto de bienes ajenos al suelo.

CÁLCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO (VR).

Con base en las distintas variables, el valor de repercusión bruto (VR) de cada uno de los elementos resulta:

Concepto	Coste Adoptado	Area 1	Acabados	Rehabilitación	Acceso a Obra	CEM	BI	Coste Contrata	OGN	CC. A Nuevo
	(€/m ²)	CS	CA	CH	CDA	(€/m ²)		(€/m ²)		(€/m ²)
1 Vivienda 1. Calidad inferior.	659,00	1,00	0,91	1,00	1,00	599,69	1,19	713,63	1,12	799,27
2 Vivienda 2. Calidad media.	700,00	1,00	0,91	1,00	1,00	637,00	1,19	758,03	1,12	848,99
3 Vivienda 3. Calidad superior.	732,00	1,00	0,91	1,00	1,00	666,12	1,19	792,68	1,12	887,80
4 Nave sin instalaciones. Calidad inferior.	250,00	1,00	0,91	1,00	1,00	227,50	1,19	270,73	1,12	303,22
5 Nave sin instalaciones. Calidad media.	270,00	1,00	0,91	1,00	1,00	245,70	1,19	292,38	1,12	327,47
6 Nave sin instalaciones. Calidad superior.	305,00	1,00	1,19	1,00	1,00	362,95	1,19	431,91	1,12	483,74

7	Cobertizos Abierto. 1. Calidad inferior.	136,00	1,00	0,91	1,00	1,00	123,76	1,19	147,27	1,12	164,94
8	Cobertizos Abierto. 2. Calidad superior.	150,00	1,00	0,91	1,00	1,00	136,50	1,19	162,44	1,12	181,93
9	Solera 1. Pista pavimentada. Calidad inferior.	77,00	1,00	0,91	1,00	1,00	70,07	1,19	83,38	1,12	93,39
10	Solera 2. Pista pavimentada. Calidad superior.	94,00	1,00	1,00	1,00	1,00	94,00	1,19	111,86	1,12	125,28
11	Solera 3. Pista Tierra.	30,00	1,00	0,91	1,00	1,00	27,30	1,19	32,49	1,12	36,39
12	Solera 4. Pista Tierra.	70,00	1,00	0,91	1,00	1,00	63,70	1,19	75,80	1,12	84,90
13	Pista Deportiva.	94,00	1,00	1,19	1,00	1,00	111,86	1,19	133,11	1,12	149,08
14	Valla de cerramiento 1. Malla de simple torsión sobre murete de cemento (0,50m)	50,00	1,00	1,00	1,00	1,00	50,00	1,19	59,50	1,12	66,64
15	Valla de cerramiento 2. Malla de simple torsión. Calidad inferior.	16,00	1,00	0,91	1,00	1,00	14,56	1,19	17,33	1,12	19,41
16	Valla de cerramiento 3. Malla de simple torsión. Calidad media.	16,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16,00	1,19	19,04	1,12	21,32
17	Valla de cerramiento 4. Malla de simple torsión. Calidad superior.	21,00	1,00	0,91	1,00	1,00	19,11	1,19	22,74	1,12	25,47
18	Muro de cerramiento exterior 1. Ladrillo con refuerzo cada 3,00m.	70,00	1,00	1,00	1,00	1,00	70,00	1,19	83,30	1,12	93,30
19	Muro de cerramiento exterior 2. Ladrillo con refuerzo cada 3,00m.	122,00	1,00	1,00	1,00	1,00	122,00	1,19	145,18	1,12	162,60
20	Urbanización. Jardinera.	64,00	1,00	0,91	1,00	1,00	58,24	1,19	69,31	1,12	77,63

4.2. CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN (V).

En Este apartado se calcula el coste de reposición neto o depreciado que se corresponde con el valor de la edificación (V).

Con base en las condiciones particulares de antigüedad y de estado de cada uno de los elementos se asigna el valor del coeficiente β . El detalle de estas variables se incluye en las fichas individuales para cada uno de los elementos existentes en las parcelas.

El valor que se debe indemnizar debe ser coste de reposición neto o depreciado de los bienes ajenos al suelo. Con los valores adoptados para cada una de las variables que forman parte de la expresión de cálculo, se obtiene el coste de reposición depreciado.

$$V = VR - (VR - VF) * \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

Polígono	Parcela	Descripción	Cantidad		VR Total (€)	VF= (€)	(VR-VF) = (€)	$\beta =$	$V = VR - (VR - VF) * \beta$ (€)	TOTAL FINCA (€)
20	155	Valla de cerramiento de malla de simple torsión de unos 2,50m de alto 190,00ml x 2,50mh	475,00	m ²	10.127,00	1.012,70	9.114,30	1,0000	1.012,70	
		Vallado de malla anclada de 2,00m de alto sobre murete de cemento de 0,50m de alto 70,00ml x 2,50mh	175,00	m ²	11.662,00	1.166,20	10.495,80	1,0000	1.166,20	
		Puerta metálica rígida de dos hojas, abatible: 5,70ml x 2,50mh	1,00	Ud.	235,00	23,50	211,50	1,0000	23,50	
		Camino asfaltado: 147,00ml x 5,40m ancho.	793,80	m ²	99.447,26	9.944,73	89.502,53	0,9950	10.392,24	
		Arbolado Pinos	250	Ud.	53.250,00	1,00	53.249,00	1,0000	53.249,00	
		Arbolado Acacias	3	Ud.	1.257,00	1,00	1.256,00	1,0000	1.256,00	67.099,64
20	169	Cercado de malla de simple torsión de 1,80m de alto en la parte suroeste del perímetro 430,85ml x 1,80mh	775,53	m ²						
					16.534,30	1.653,43	14.880,87	0,4051	10.506,06	
		Muro de ladrillo doble de 2,50m de alto del perímetro norte-suroeste 654,10ml x 2,50mh	1.635,25	m ²						
					265.891,65	26.589,17	239.302,48	0,3455	183.212,64	
		Puerta principal norte, automática de reja metálica y ladrillo enfoscado con cubierta de pizarra 2,90 x 3,40m	9,86	m ²						
					3.942,42	394,24	3.548,18	0,3455	2.716,52	
		Puerta de chapa metálica de dos hojas abatibles 2,80 x 3,00m	9,24	m ²						
					1.847,26	184,73	1.662,53	0,3455	1.272,86	
		Puerta de chapa metálica de dos hojas abatibles 4,20 x 2,20	9,24	m ²						
					1.847,26	184,73	1.662,53	0,3455	1.272,86	
		Construcción 1 (420,00m ²): Cancha de baloncesto de asfalto con dos canastas metálicas	420,00	m ²						
					62.617,80	6.261,78	56.356,02	0,3455	43.146,80	
		Construcción 2 (156,14m ²): Depósito de gasoil 1500l y camino peatonal de hormigón. Traslado	1,00	Ud.						
					2.932,16	293,22	2.638,94	0,3455	2.020,41	
		Construcción 3 (14,60m ²): Depuradora de agua subterránea, de fábrica de ladrillo y red de saneamiento.	1,00	Ud.						
					9.729,44	972,94	8.756,50	0,3455	6.704,07	
		Construcción 4 (237,75m ² = 184,80+52,95): Camino hormigón con bordillo y jardinera.	237,75	m ²						
					29.785,32	2.978,53	26.806,79	0,3455	20.523,57	
		Construcción 5 (7,80m ²): Caseta de contadores de abastecimiento y cajetines de suministro	7,80	m ²						
					3.773,17	377,32	3.395,85	0,1415	3.292,66	
		Arbolado Chopos	14	Ud.	840,00	0,00	840,00	1,0000	840,00	
		Arbolado Almendros	34	Ud.	3.740,00	0,00	3.740,00	1,0000	3.740,00	
		Arbolado Pinos	35	Ud.	7.455,00	0,00	7.455,00	1,0000	7.455,00	
		Arbolado Acacias	26	Ud.	9.100,00	0,00	9.100,00	1,0000	9.100,00	
		Arbolado Álamo	11	Ud.	770,00	0,00	770,00	1,0000	770,00	
		Arbolado Higuera	14	Ud.	966,00	0,00	966,00	1,0000	966,00	
		Arbolado Sauce	1	Ud.	80,00	0,00	80,00	1,0000	80,00	
		Arbolado Encinas	8	Ud.	3.304,00	0,00	3.304,00	1,0000	3.304,00	
		Arbolado Cedro	7	Ud.	2.891,00	0,00	2.891,00	1,0000	2.891,00	
		Arbolado Magnolia	1	Ud.	150,00	0,00	150,00	1,0000	150,00	303.964,45

20	181	Restos de muro de ladrillo en todo el perímetro 128,64m x 1,80m	328,75	m ²	25.517,73	2.551,77	22.965,96	1,0000	2.551,77	
		Restos de muro de ladrillo en todo el perímetro 217,83m x 1,80m	392,09	m ²	30.434,34	3.043,43	27.390,91	1,0000	3.043,43	
		Arbolado Acacias	1	Ud.	150,00	0,00	150,00	1,0000	150,00	5.745,20
20	216	Vivienda con cubierta de tejas cerámicas, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas y puerta de madera:	56,00	m ²	44.759,12	4.475,91	40.283,21	0,4859	25.185,51	
		Nave con cubierta de cerchas metálicas con planchas de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas:	533,00	m ²	161.610,93	16.161,09	145.449,84	1,0000	16.161,09	
		Cercado de malla de simple torsión de unos 2,50m de alto a lo largo de todo el perímetro 293,22ml x 2,50mh	733,05	m ²	14.228,50	1.422,85	12.805,65	1,0000	1.422,85	
		Arbolado Almendros	4		440,00	0,00	440,00	1,0000	440,00	
		Arbolado Pinos	3		639,00	0,00	639,00	1,0000	639,00	
		Arbolado Acacias	5		1.750,00	0,00	1.750,00	1,0000	1.750,00	
		Arbolado Álamo	7		490,00	0,00	490,00	1,0000	490,00	
		Arbolado Higuera	6		414,00	0,00	414,00	1,0000	414,00	
		Arbolado Encinas	3		1.239,00	0,00	1.239,00	1,0000	1.239,00	47.741,45
20	217	Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de casi todo el perímetro 335,32ml x 2,00mh	650,64		12.628,92	1.422,85	12.805,65	1,0000	1.422,85	
		Arbolado Almendros	3		330,00	0,00	330,00	1,0000	330,00	
		Arbolado Abetos	4		320,00	0,00	320,00	1,0000	320,00	2.072,85
20	231	Muro de ladrillo con enfoscado de yeso en todo el perímetro.	610,18	m ²	56.929,98	5.693,00	51.236,98	0,5123	30.681,28	
		Vivienda de dos alturas, con cubierta de fibrocemento y muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías de PVC.	180,68	m ²	144.412,10	14.441,21	129.970,89	0,5123	77.828,01	
		Cobertizo de planchas metálicas.	62,35	m ²	18.905,14	1.890,51	17.014,63	0,7079	6.860,48	
		Nave de una altura con cubierta de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías de PVC.	151,08	m ²	24.920,65	2.492,07	22.428,58	0,7079	9.043,46	
		Nave con cubierta de fibrocemento, muros de bloque prefabricado de hormigón y carpinterías de PVC.	215,47	m ²	70.559,96	7.056,00	63.503,96	0,7079	25.605,51	
		Cobertizo de planchas metálicas onduladas	65,87	m ²	10.865,26	1.086,53	9.778,73	0,7079	3.942,90	
		Cerramiento interior de malla de simple torsión.	96,84	m ²	1.879,74	187,97	1.691,77	0,9631	250,40	
		Arbolado Acacias	7	Ud.	2.450,00	0,00	2.450,00	1,0000	2.450,00	156.662,04
20	235	Muro de ladrillo con enfoscado de yeso en todo el perímetro 186,68ml x 3,00mh	560,04	m ²	91.062,50	9.106,25	81.956,25	1,0000	9.106,25	

		Puerta metálica rígida de dos hojas, abatible: 5,50m x 2,20mh	1,00	Ud.	550,00	55,00	495,00	1,0000	55,00	
		Nave con cubierta de cerchas metálicas con planchas de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	461,94	m ²	151.271,49	15.127,15	136.144,34	1,0000	15.127,15	
		Cobertizo de planchas metálicas.	76,50	m ²	13.917,65	1.391,77	12.525,88	1,0000	1.391,77	
		Cobertizo de planchas metálicas.	71,54	m ²	13.015,27	1.301,53	11.713,74	1,0000	1.301,53	
		Cobertizo de planchas metálicas con muros de ladrillo.	189,31	m ²	57.400,69	5.740,07	51.660,62	1,0000	5.740,07	
		Vivienda con cubierta de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	90,98	m ²	72.717,58	7.271,76	65.445,82	1,0000	7.271,76	
		Arbolado Pinos	1	Ud.	213,00	0,00	213,00	1,0000	213,00	
		Arbolado Acacias	1	Ud.	350,00	0,00	350,00	1,0000	350,00	
		Arbolado Higuera	2	Ud.	138,00	0,00	138,00	1,0000	138,00	40.694,53
20	246	Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de casi todo el perímetro.	1.025,32	m ²	19.901,46	1.990,15	17.911,31	1,0000	1.990,15	
		Almacén con cubierta metálica, edificio ruinoso de muros de ladrillo con enfoscado de yeso.	7,74	m ²	2.534,62	253,46	2.281,16	1,0000	253,46	2.243,61
20	253	Valla de cerramiento de malla de simple torsión de unos 2,50m de alto a lo largo de casi todo el perímetro.	1.360,04	m ²	26.398,38	2.639,84	23.758,54	1,0000	2.639,84	
		Cobertizo, sin cubierta, ruinoso de muros de ladrillo con enfoscado de yeso.	8,34	m ²	1.375,68	137,57	1.238,11	1,0000	137,57	
		Almacén con cerramiento metálico de planchas	55,85	m ²	16.934,28	1.693,43	15.240,85	1,0000	1.693,43	
		Vivienda con cubierta de fibrocemento, muros de ladrillos con enfoscado de yeso y carpinterías de madera.	32,61	m ²	10.678,80	1.067,88	9.610,92	1,0000	1.067,88	
		Arbolado Pinos Medianos	34,00	Ud.	3.740,00	0,00	3.740,00	1,0000	3.740,00	
		Arbolado Pinos Grande	1	Ud.	213,00	0,00	213,00	1,0000	213,00	9.491,72
20	369	Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de todo el perímetro.	596,54	m ²	11.578,84	1.157,88	10.420,96	1,0000	1.157,88	
		Puerta metálica de dos hojas abatibles: 3,00m x 2,00mh	1,00	Ud.	150,00	15,00	135,00	1,0000	15,00	
		Vivienda con cubierta de fibrocemento con muros de ladrillo	27,86	m ²	8.447,43	844,74	7.602,69	1,0000	844,74	
		Cobertizo de chapa metálica.	20,94	m ²	3.454,05	345,41	3.108,64	1,0000	345,41	
		Arbolado Higuera	15	Ud.	1.035,00	0,00	1.035,00	1,0000	1.035,00	
		Arbolado Almendros	8	Ud.	880,00	0,00	880,00	1,0000	880,00	
		Arbolado Pinos	1	Ud.	213,00	0,00	213,00	1,0000	213,00	
		Arbolado Cepas de Vid	150	Ud.	2.985,00	0,00	2.985,00	1,0000	2.985,00	7.476,03
20	437	Muro de ladrillo con enfoscado de yeso 97,65x2,00m	195,30	m ²	3.790,77	379,08	3.411,69	1,0000	379,08	

		Puerta metálica de dos hojas abatibles	1,00	Ud.	133,28	13,33	119,95	1,0000	13,33	
		Cobertizo con cubierta de perfiles IPE con planchas de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas	325,00	m ²	59.127,25	5.912,73	53.214,52	1,0000	5.912,73	
		Vivienda con cubierta de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas	104,07	m ²	50.342,82	5.034,28	45.308,54	0,6445	21.141,47	
		Nave con cubierta de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas	87,03	m ²	26.388,37	2.638,84	23.749,53	1,0000	2.638,84	
		Nave con cubierta de fibrocemento con muros de ladrillo y carpinterías metálicas.	128,61	m ²	38.995,84	3.899,58	35.096,26	1,0000	3.899,58	
		Solera	1.101,00	m ²	102.822,39	10.282,24	92.540,15	1,0000	10.282,24	44.267,27
20	445	Muro de ladrillo con enfoscado de yeso 66,14m ² + 136,15m ²	202,29	m ²	18.873,66	1.887,37	16.986,29	1,0000	1.887,37	
		Puerta metálica de dos hojas abatibles 5,20m x 2,00m	10,40	m ²	2.494,96					
		Almacén con cubierta de perfiles IPE con chapa ondulada de acero galvanizado, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	79,00	m ²	23.953,59	2.395,36	21.558,23	1,0000	2.395,36	
		Nave con cubierta de chapa ondulada de acero galvanizado, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	232,20	m ²	76.038,53	7.603,85	68.434,68	1,0000	7.603,85	
		Vivienda con cubierta de chapa ondulada de acero galvanizado, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	66,00	m ²	52.751,82	5.275,18	47.476,64	0,3952	33.989,05	
		Solera	452,00	m ²	38.374,80	3.837,48	34.537,32	1,0000	3.837,48	
		Arbolado Higuera	1	Ud.	69,00	0,00	69,00	1,0000	69,00	
		Arbolado Acacias	1	Ud.	350,00	0,00	350,00	1,0000	350,00	50.132,11
20	446	Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de todo el perímetro 305,53ml x 2,00mh	611,06	m ²	11.860,67	1.186,07	10.674,60	1,0000	1.186,07	
		Nave con cubierta de tejas cerámicas curvas, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y con carpinterías de madera	168,96	m ²	81.732,71	8.173,27	73.559,44	1,0000	8.173,27	
		Nave con cubierta de tejas cerámicas planas y con partes de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías de madera	234,05	m ²	76.644,35	7.664,44	68.979,91	1,0000	7.664,44	
		Nave con cubierta de teja cerámica plana, muros de ladrillos con enfoscado de yeso y sin carpinterías	94,73		28.723,08	2.872,31	25.850,77	1,0000	2.872,31	

Arbolado Higuera	1 Ud.	69,00	0,00	69,00	1,0000	69,00
Arbolado Acacia	6 Ud.	2.100,00	0,00	2.100,00	1,0000	2.100,00
Arbolado Pinos	2 Ud.	426,00	0,00	426,00	1,0000	426,00
						22.491,09

5. INDEMNIZACIÓN POR CESE DE ARRENDAMIENTO.

Según la documentación aportada, en dos de las fincas que son objeto del presente informe se han informado de dos arrendamientos, para los que se han considerado las siguientes cantidades a indemnizar.

FINCA 235.

Sobre la Finca 235 se encuentra un arrendamiento de fecha 2 de julio de 2018 entre el Grupo Inmobiliario Delta, S.A. y Don José Gondin Carrión, con una duración de dos años prorrogable anualmente con la posibilidad para ambas partes de resolverlo mediando un preaviso de tres meses.

Se ha considerado una indemnización de 10.800,00€.

FINCA 445.

Sobre la Finca 445 existe un contrato de subarrendamiento parcial de vivienda de fecha 10 de junio de 2007 con una duración de dos años, prorrogable si existe voluntad de las partes con un preaviso de un mes, y podrá rescindirse por el arrendatario con un preaviso al subarrendador de dos meses. Los datos del arrendador son D. Eugenio Solera Villar propietario de la vivienda, D^a Jenifer Solera Duro como arrendataria y D. Sorin Burcea como subarrendatario.

Se ha considerado una indemnización de 2.400,00€.

Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Ubicación	
20	235	28006A020002350000EG	LOS CARRILES. ALCOBENDAS (MADRID)	10.800,00 €
20	445	28006A020004450000EJ	LOS CARRILES. ALCOBENDAS (MADRID)	2.400,00 €
				13.200,00 €

6. VALORACIÓN TOTAL.

El valor de las indemnizaciones correspondientes a los bienes ajenos al suelo que resultan incompatibles con el desarrollo del SECTOR S-1 VALGRANDE previstos en Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas, en Madrid, se resume en el siguiente cuadro:

BIENES AJENOS AL SUELO.				
Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Ubicación	
20	155	2793203VK4829S0001FB	CR GOLOSO D S Polígono 20 Parcela 155	67.099,64 €
20	169	28006A020001690000EY	CTO. INMA. ALCOBENDAS (MADRID)	303.964,45 €
20	181	28006A020001810000EF	CAMINO C. ALCOBENDAS (MADRID)	5.745,20 €
20	216	28006A020002160000ED	CM CARRILES D S 216 Polígono 20 Parcela 216	47.741,45 €
20	217	28006A020002170000EX	LOS CARRILES. ALCOBENDAS (MADRID)	2.072,85 €
20	231	28006A020002310000EW	LOS CARRILES. ALCOBENDAS (MADRID)	156.662,04 €
		000900400VK48G0001DK	CM CARRILES D S 1750 G ALCOBENDAS [MADRID]	
20	235	28006A020002350000EG	LOS CARRILES. ALCOBENDAS (MADRID)	40.694,53 €
20	246	28006A020002460000EK	VALDELACASA. ALCOBENDAS (MADRID)	2.243,61 €
20	253	28006A020002530000EI	LOS CARRILES. ALCOBENDAS (MADRID)	9.491,72 €
20	369	28006A020003690000EF	CANTO BLANCO. ALCOBENDAS (MADRID)	7.476,03 €
20	437	28006A020004370000EK	LOS CARRILES. ALCOBENDAS (MADRID)	44.267,27 €
20	445	28006A020004450000EJ	LOS CARRILES. ALCOBENDAS (MADRID)	50.132,11 €
20	446	28006A020004460000EE	LOS CARRILES. ALCOBENDAS (MADRID)	
		0014001VK0048G0001LD	CM CARRILES D S 120 G Km: 1,20. ALCOBENDAS (MADRID).	22.491,09 €
				760.081,99 €
CESES DE ARRENDAMIENTO.				
20	235	28006A020002350000EG	LOS CARRILES. ALCOBENDAS (MADRID)	10.800,00 €
20	445	28006A020004450000EJ	LOS CARRILES. ALCOBENDAS (MADRID)	2.400,00 €
				13.200,00 €

La indemnización total resulta de 773.281,99€ (setecientos setenta y tres mil doscientos ochenta y un euros y noventa y nueve céntimos).

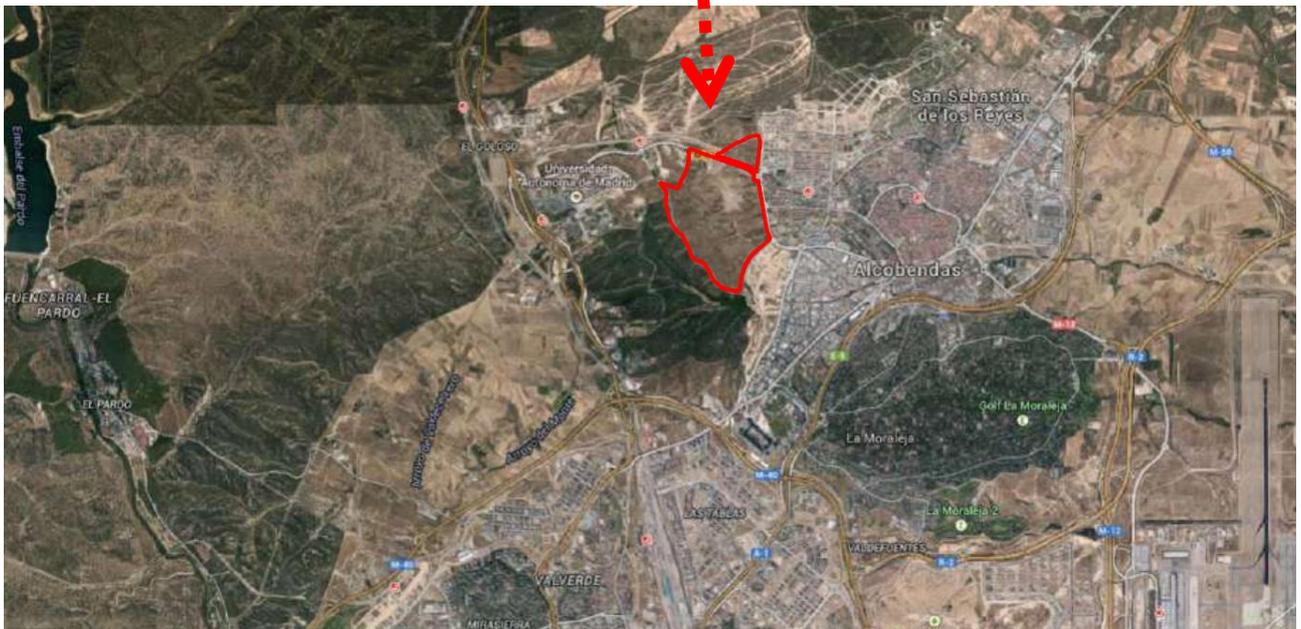
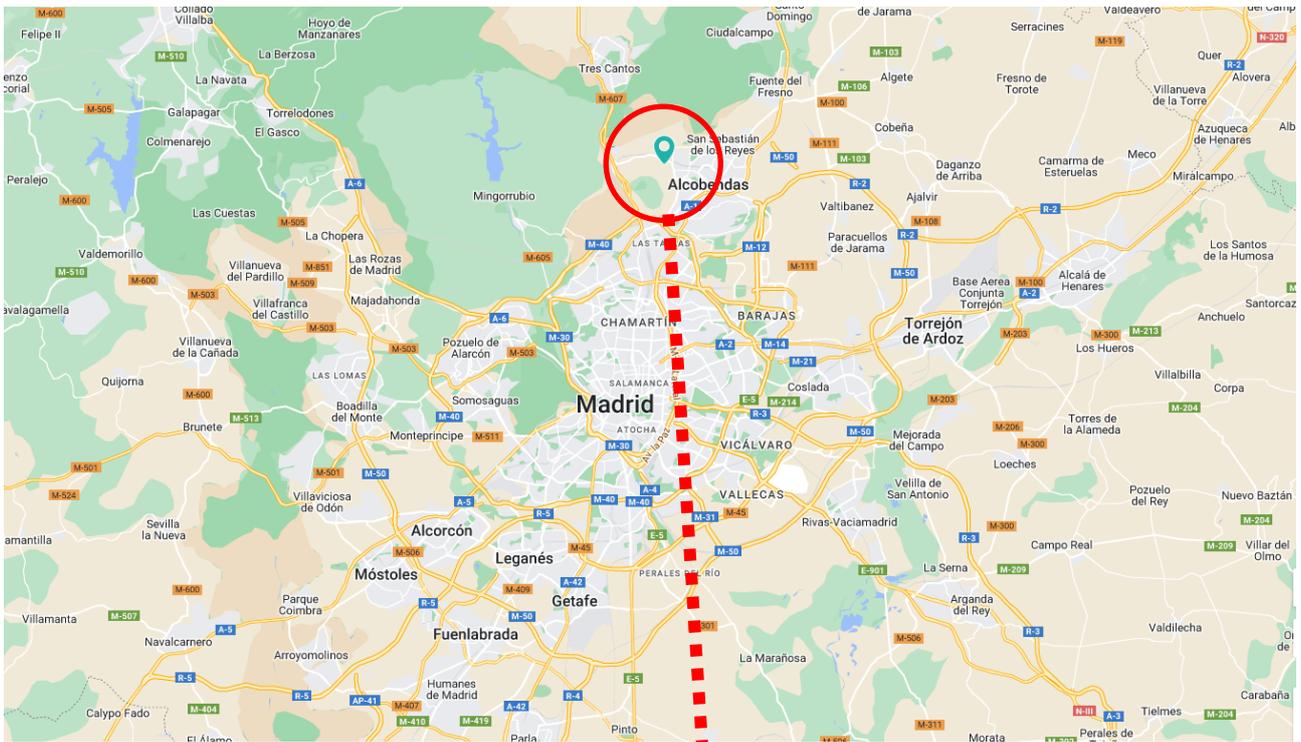
En Madrid, a 30 de junio de 2022.



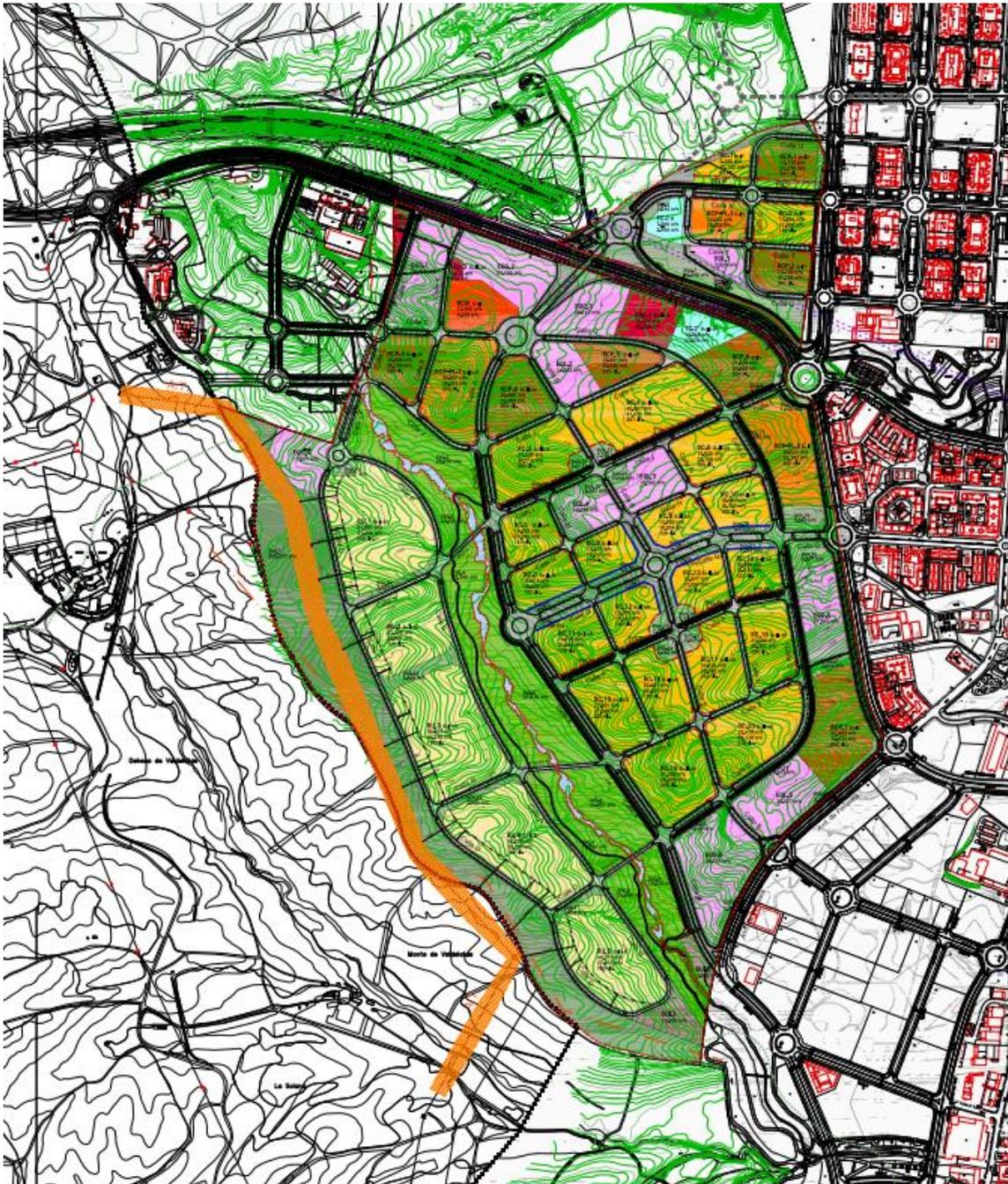
Fdo.: Andrés Lorente Martínez.
 Arquitecto Urbanista. MRICS.

7. DOCUMENTACIÓN ANEXA.

7.1. UBICACIÓN.



7.2. PLANO DE ORDENACIÓN.



7.3. COSTES DE REFERENCIA.

BdCCM

MÉTODO DE DETERMINACIÓN de los:



**“COSTES DE REFERENCIA
DE EDIFICACIÓN”**

(Actualizado al año 2020)



CONSEJERÍA DE VIVIENDA
Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Comunidad de Madrid

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control

MÉTODO DE DETERMINACIÓN DE COSTES DE REFERENCIA DE EDIFICACIÓN

(Actualizado al año 2020)

1. Contenido.

Los costes de referencia general (**CRG**) son unos intervalos de valores que pueden considerarse referencia¹ del precio de ejecución material de la edificación por metro cuadrado construido, que por tanto no comprenden beneficio industrial ni gastos generales, pero sí los costes indirectos de la ejecución de las diferentes partidas.²

Estos costes de referencia general se pueden particularizar para una serie de situaciones concretas, aplicando la fórmula de ponderación siguiente:

$$\text{CRP} = \text{CRG} \times \text{CS} \times \text{CA} \times \text{CH} \times \text{CDA}$$

CRP = Coste de referencia particularizado.

CRG = Coste de referencia general por tipo de edificación (según lista adjunta).

CS = Coeficiente de situación geográfica.

CA = Coeficiente de aportación en innovación o acabados.

CH = Coeficiente por rehabilitación.

CDA = Coeficiente por dificultad de acceso a la obra

En el caso de proyectos de rehabilitación, el coste de referencia particularizado se corregirá con un coeficiente en función del alcance de la obra y de los elementos afectados, así como por las dificultades propias de la intervención sobre edificaciones preexistentes.

TIPO DE EDIFICACIÓN .-CRG

Se debe de elegir la tipología que más se aproxime a los distintos tipos de edificación o instalación que aparecen reflejados en la tabla de la herramienta web o en el Anexo 1 de este documento. Los precios están expresados generalmente en **euros por metro cuadrado** de construcción salvo las siguientes excepciones:

DEPORTIVO > Instalaciones descubiertas > Pista de pádel reglamentaria (20x10m)

- En este caso, el precio está expresado en **euros por unidad** de pista completa de las dimensiones indicadas.

URBANIZACIÓN Y VIARIO > Vías de tránsito medio y elevado y Carril bici

- Los precios de viario y carril bici están expresados en **euros por metro lineal**.

MANTENIMIENTO

- Los precios estimados de costes de mantenimiento de edificios están expresados en **euros por metro cuadrado y año** de mantenimiento.

¹ A partir de los valores disponibles, los intervalos se establecen desechando los percentiles $\pm 10\%$ respecto de la media.

² No incluye beneficio industrial ni gastos generales por la coordinación de los diferentes oficios.

Este año, como novedad, se han incluido tipologías de URBANIZACIÓN Y VIALES. En relación al viario, se adjunta como Anexo 2, la descripción de los diferentes tipos de viales propuestos en el método con las características y dimensiones de cada uno de ellos.

COEFICIENTE DE SITUACIÓN GEOGRÁFICA – CS :

Se establecen tres tipos en función de las distancias y accesos entre los municipios, población, principales centros de de suministros de materiales, centrales de hormigón y plantas de reciclado RCD, realizando un estudio pormenorizado de su influencia en el coste medio dentro de cada municipio.

Área 1	1,00
Área 2	1,07
Área 3	1,13

En base a estas consideraciones, se adjunta a esta propuesta, como Anexo 3 y 4, con carácter indicativo, un plano y lista de la Comunidad de Madrid con clasificación simplificada en tres áreas, a nivel de municipio.

COEFICIENTE DE APORTACIÓN EN INNOVACIÓN O ACABADOS – CA :

Acabados de coste reducido	0,91
Acabados de coste medio	1,00
Acabados de coste alto	1,19
Acabados de edificio protegido o de lujo	1,46

Se considera importante aclarar que el COEFICIENTE DE ACABADOS (**CA**), ha sido calculado para tipologías edificatorias, por lo tanto no son aplicables a las tipologías englobadas dentro de URBANIZACIÓN Y VIARIOS. En estos casos se debe de aplicar siempre el coeficiente de “acabados de coste medio” con el objeto de que el valor sea 1 y los valores no se vean alterados.

En relación a las tipologías de MANTENIMIENTO, el coste sí que está relacionado con las calidades y acabados edificatorios, por lo que se le debe de aplicar el coeficiente de acabados que se considere oportuno.

COEFICIENTE POR REHABILITACIÓN – CH :

Es relevante en la fórmula sólo en aquellos casos en los que se intervenga sobre edificaciones preexistentes, con los valores siguientes:

Obra nueva 1,00

No es rehabilitación.

Rehabilitación completa (no estructural)..... 0,92

Aquel supuesto por el que se mantiene la envolvente y estructura de un inmueble y se actúa sobre el resto del mismo, excluyendo la intervención que impliquen ampliación de volumen en plantas sótano. No intervención sobre la cimentación y estructura existente.

Rehabilitación de instalaciones y acabados interiores 0,39

Intervenciones en paramentos horizontales y verticales interiores, carpinterías interiores, electricidad, sanitarios y ACS.

Rehabilitación de acabados interiores 0,23

Intervenciones en paramentos horizontales y verticales interiores y carpinterías interiores.

Rehabilitación energética 0,15

Se interviene en la envolvente del edificio (fachada, cubierta y carpintería exterior) de un inmueble medio y en el sistema de calefacción colectiva (cambio de gasoil a gas natural)

Se considera importante aclarar que el COEFICIENTE POR REHABILITACIÓN (**CH**), ha sido calculado para tipologías edificatorias, por lo tanto no son aplicables a las tipologías englobadas en URBANIZACIÓN Y VIARIO y en MANTENIMIENTO, por lo que se debe de aplicar siempre el coeficiente por rehabilitación de "obra nueva" de valor 1, con el propósito de que los valores no se vean alterados.

COEFICIENTE POR DIFICULTAD DE ACCESO A LA OBRA – CDA :

Este coeficiente habrá de aplicarse para obras de edificación o rehabilitación de inmuebles que, por su ubicación en cascos históricos, espacios protegidos o ámbitos peatonales, tengan dificultades de movilidad para vehículos de gran tamaño, vean restringido el acceso en determinados horarios, requieran de permisos administrativos específicos o bien encuentren dificultades de acopio de escombros o materiales.

Se considera importante aclarar que el COEFICIENTE POR DIFICULTAD DE ACCESO A LA OBRA (**CDA**), ha sido calculado para obras de edificación y rehabilitación, por lo tanto no son aplicables a las tipologías englobadas dentro de URBANIZACIÓN Y VIARIOS o MANTENIMIENTO. En estos casos se debe de aplicar siempre el coeficiente de "sin dificultad de acceso a la obra" con el objeto de que el valor sea 1 y los valores no se vean alterados.

2. **Ámbito de aplicación:**

Esta fórmula puede ser de aplicación al conjunto de obras de edificación que aparecen ordenadas en la lista de Costes de Referencia General que se acompaña.

Para las obras no comprendidas en la misma, las valoraciones deben realizarse mediante la aplicación de procedimientos no basados en estos valores de referencia sino en el estudio de las mediciones y precios unitarios contenidos en los proyectos y su comparación con bases de precios elaboradas por organismos competentes.

En las diferentes versiones de la Base de Datos de la Construcción de la Comunidad de Madrid, BdC, y en el espacio web de la misma Base, se incorpora este método como un procedimiento de estimación de costes a nivel de anteproyecto, manejándose a través de un programa que realiza las operaciones de cálculo del coste de referencia particularizado.

3. **Actualización de los precios:**

Para el cálculo de los costes de referencia de la edificación en este año 2020, se ha optado por realizar el cálculo desde cero. Se habían detectado determinados desfases de precio en algunas tipologías, que las correcciones anuales por incrementos de costes no lograban ajustar.

Para ello se han identificado los actuales precios de materiales, mano de obra, energía y transportes, realizando un estudio pormenorizado de diversos proyectos tipo en cada una de las tipologías analizadas.

Los costes de referencia de la mano de obra se obtienen de los valores contenidos en el Convenio Colectivo del Sector de Construcción y Obras Públicas de la Comunidad de Madrid, y los de los materiales, se obtienen a través de bases de precios generalistas publicadas y debidamente actualizadas.

4 **Lista de Costes de Referencia General:**

Se acompaña como Anexo 1, a título orientativo, una lista de 87 componentes con los tipos de edificios e instalaciones más comunes acompañado del intervalo de costes de referencia general para cada tipo de edificación, expresado generalmente en euros por metro cuadrado construido. Como se señala en el apartado 1, estos intervalos de valores resultan de filtrar los datos de costes por tipo de edificación disponibles en el Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control; eliminando aquellos que se sitúan entre el 10% de los valores más elevados y el 10% de los valores más reducidos, y redondeando los valores para evitar los céntimos de euro.

Algunas instalaciones características, según se indica en el anexo, los precios son por unidad o por metro lineal, cuando son elementos longitudinales de tipo viario. Los precios de mantenimiento se expresan en euros por metro cuadrado al año.

5 Zonas geográficas:

Se acompaña como Anexo 3, a título orientativo, un plano de la Comunidad de Madrid con una clasificación de sus municipios en tres áreas. La delimitación de subzonas o de urbanizaciones dentro de cada municipio y su adscripción a estas áreas corresponderá a los departamentos municipales que puedan aportar un nivel de pormenorización mayor que el del término municipal. Se insiste en lo señalado para el Coeficiente de Situación Geográfica.

Se acompaña como Anexo 4, también a título orientativo, la lista de los municipios, en orden alfabético, con la indicación del área al que pertenece.

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
 Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control

ANEXO 1 (Actualizado al año 2020) **CRG**

COSTES DE REFERENCIA GENERAL POR TIPO DE EDIFICACIÓN			Coste de ejecución material ³ (€/m ² construido)
RESIDENCIAL	Colectivas	Bloque abierto	612 - 748
		Manzana cerrada	601 - 735
		Local en bruto en planta baja	306 - 374
		Garaje / trastero bajo rasante	393 - 481
		Garaje / trastero bajo rasante < -1	437 - 534
	Unifamiliares	Aislada	863 - 1055
		Pareada	761 - 930
		Adosada	659 - 805
		Garaje en vivienda unifamiliar	316 - 386
		Bajo cubierta diáfano	346 - 423
INDUSTRIAL	Naves industriales	Nave diáfana y logística	301 - 368
		Nave fabricación	537 - 656
		Trasteros en altura	492 - 602
	Naves agropecuarias	Almacén sin instalaciones	250 - 305
		Cobertizo abierto / marquesina	136 - 166
OFICINAS Y ADMINISTRATIVO	Dependencias de oficinas y administrativo en planta baja y primera		592 - 723
	Edificio de oficinas y administrativo – con atención al público		775 - 947
	Edificio de oficinas y administrativo – sin atención al público		804 - 983
	Edificio singular y / representativo		1180 - 1442
COMERCIAL	Edificio comercial en una planta		664 - 811
	Edificio comercial en varias plantas		763 - 933
	Galería comercial o supermercado		606 - 741
	Local comercial básico		595 - 728
ESPECTÁCULOS	Salones de actos y cines		918 - 1122
	Teatros y multicines		1069 - 1306
	Discotecas y similares		890 - 1087
HOSTELERÍA	Hoteles y hostales	Hotel 5 *****	1163 - 1421
		Hotel 4 **** y 3 ***	949 - 1159
		Bed & Breakfast - Hostel	621 - 760
	Apartamentos turísticos y casas rurales		785 - 960
	Restaurantes	Restaurante singular	981 - 1199
		Franquicia	681 - 833
Cafetería / bar económico		659 - 806	
SANITARIO Y ASISTENCIAL	Consultorio / centro social		598 - 731
	Centro de salud		721 - 882
	Centro de especialidades / clínica		1050 - 1283
	Hospital		1342 - 1640
	Residencia de ancianos		820 - 1002
	Tanatorio		741 - 905

DOCENTE Y CULTURAL	Guardería		622 - 761	
	Colegio infantil / primaria		649 - 794	
	Instituto secundaria / residencia escolar		706 - 862	
	Universidad		961 - 1175	
	Biblioteca / casa de cultura		823 - 1006	
	Palacio de congresos y exposiciones		1007 - 1231	
RELIGIOSO	Iglesia, capilla		831 - 1016	
	Convento / centro parroquial		685 - 837	
	Centro religioso en planta baja		498 - 609	
DEPORTIVO	Instalaciones cubiertas	Gimnasio poca altura	610 - 745	
		Polideportivo	805 - 984	
		Piscina cubierta	966 - 1181	
		Graderío cubierto	580 - 708	
	Instalaciones descubiertas	Graderío	211 - 258	
		Vestuario	491 - 600	
		Piscina	447 - 546	
		(€/ud) Pista de pádel (20x10m)	43421 - 53070	
		Pista de tierra / campo de golf	30 - 37	
		Pista pavimentada	77 - 94	
		Pista de césped artificial o drenada	112 - 136	
		(€/m) Vías tránsito medio	VTM tipo 1	1214 - 1484
			VTM tipo 2	1771 - 2165
			VTM tipo 3	1992 - 2434
VTM tipo 4	2136 - 2610			
VTM tipo 5	2311 - 2824			
VTM tipo 6	2618 - 3200			
VTM tipo 7	2845 - 3477			
VTM tipo 8	3348 - 4091			
VTM tipo 9	3381 - 4132			
(€/m) Vías tránsito elevado	VTE tipo 1		1434 - 1753	
	VTE tipo 2	2004 - 2449		
	VTE tipo 3	2239 - 2737		
	VTE tipo 4	2396 - 2928		
	VTE tipo 5	2713 - 3315		
	VTE tipo 6	3088 - 3774		
	VTE tipo 7	3430 - 4192		
	VTE tipo 8	4075 - 4980		
	VTE tipo 9	4160 - 5084		
Urbanización	(€/m) Carril bici	404 - 493		
	Parque (100 m2)	66 - 81		
	Zona de juegos (200 m2)	242 - 296		
	Plaza pública	85 - 104		
	Plaza pública singular	128 - 156		
	Jardinería	64 - 79		
	Camping	81 - 98		
MANTENIMIENTO	(€/m2/año) Residencial bloque abierto	1 - 1		
	(€/m2/año) Nave diáfana	1 - 2		
	(€/m2/año) Edificio de oficinas y administrativo	1 - 1		

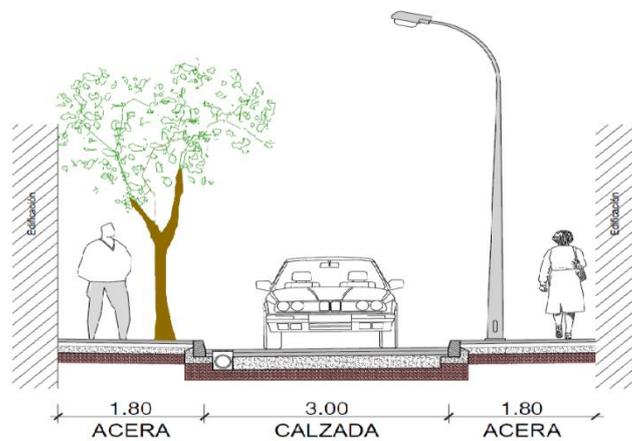
³ Comprende gasto de ejecución + costes indirectos. No incluye beneficio industrial ni gastos generales de la coordinación de los diferentes oficios.

ANEXO 2 (Actualizado al año 2020)

Tipos de viales

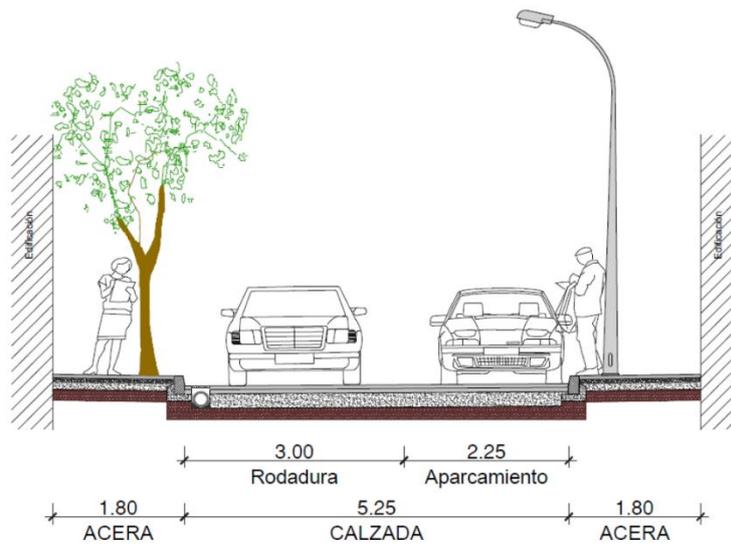
Vía tipo 1

acera de 1,80 m - carril con tránsito rodado de 3 m - acera de 1,80 m



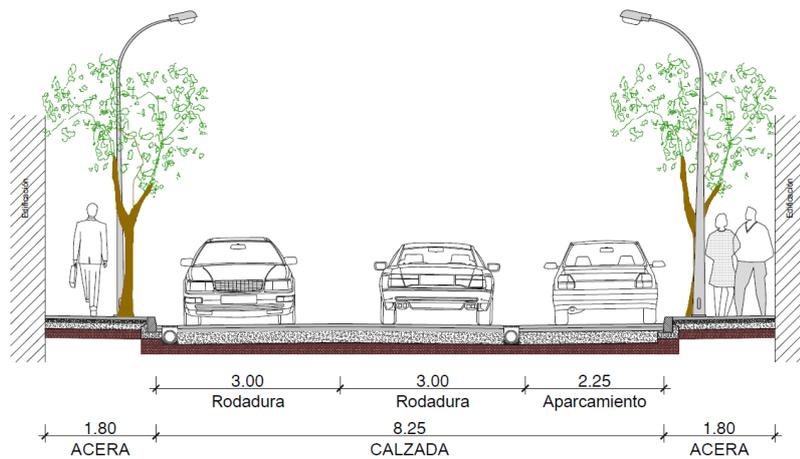
Vía tipo 2

acera 1,80 m - carril tránsito rodado 3 m - banda de aparcamiento 2,25 m – acera 1,80 m



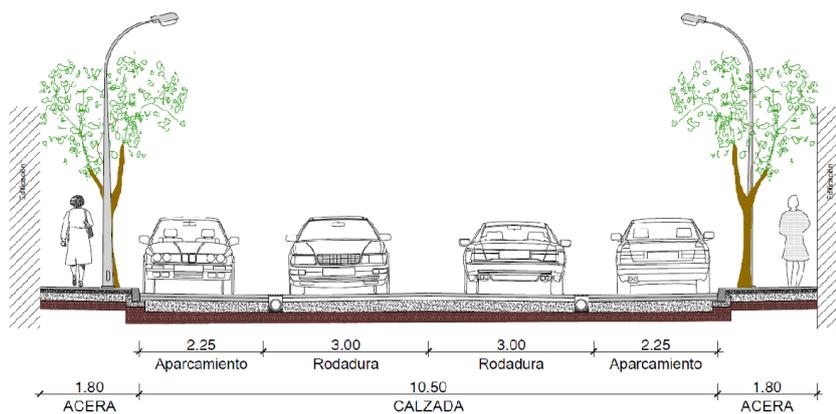
Vía tipo 3

acera 1,80 m - 2 carriles tránsito rodado 3 m - banda de aparcamiento 2,25 m - acera 1,80 m



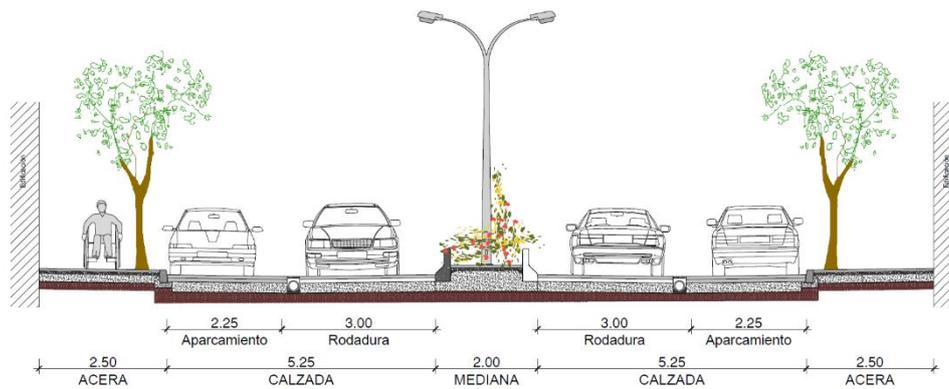
Vía tipo 4

Acera 1,80 m – 2 carriles tránsito rodado 3 m – 2 bandas de aparcamiento 2,25 m – acera 1,80 m



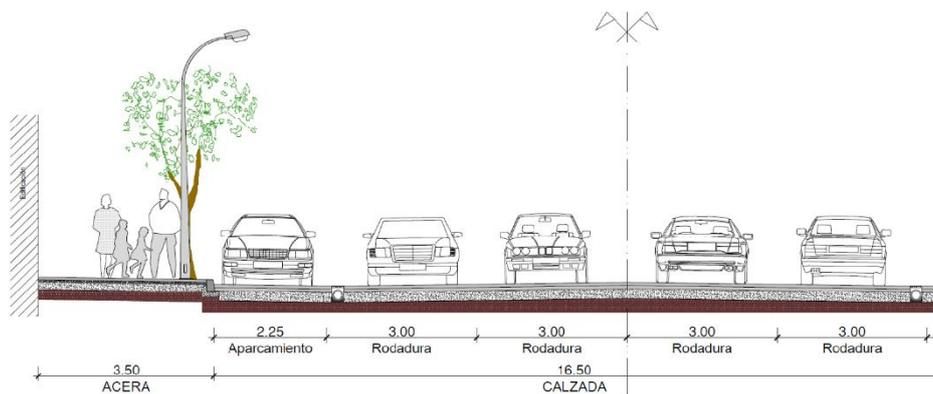
VÍA tipo 5

2 carriles tránsito rodado 3 m – mediana 2 m - 2 bandas de aparcamiento 2,25 m – 2 acera 2,50 m



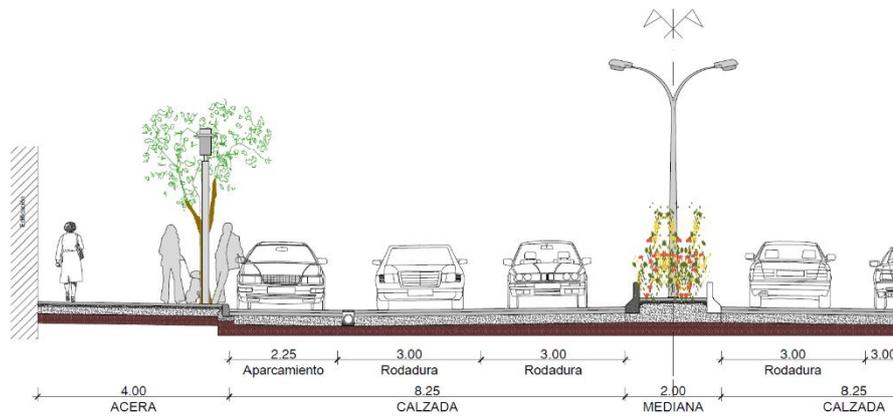
VÍA tipo 6

4 carriles tránsito rodado 3 m – 2 bandas de aparcamiento 2,25 m – 2 aceras de 3,50 m



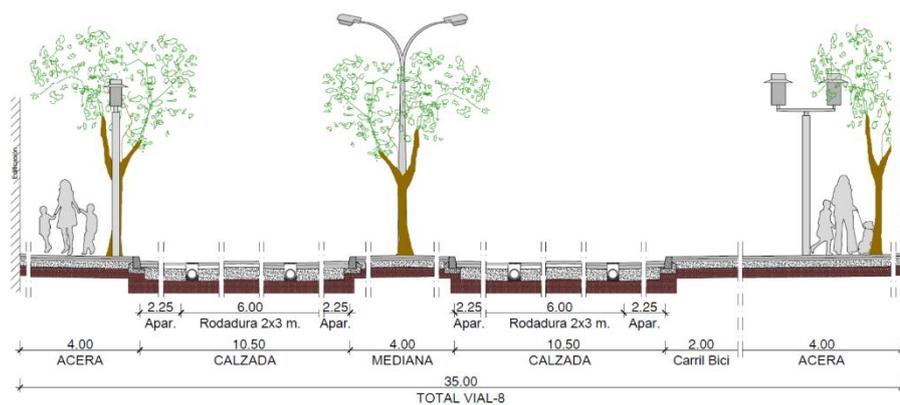
Vía tipo 7

4 carriles tránsito rodado 3 m – mediana 2 m – 2 bandas aparcamiento 2,25 m – 2 aceras 4,00 m



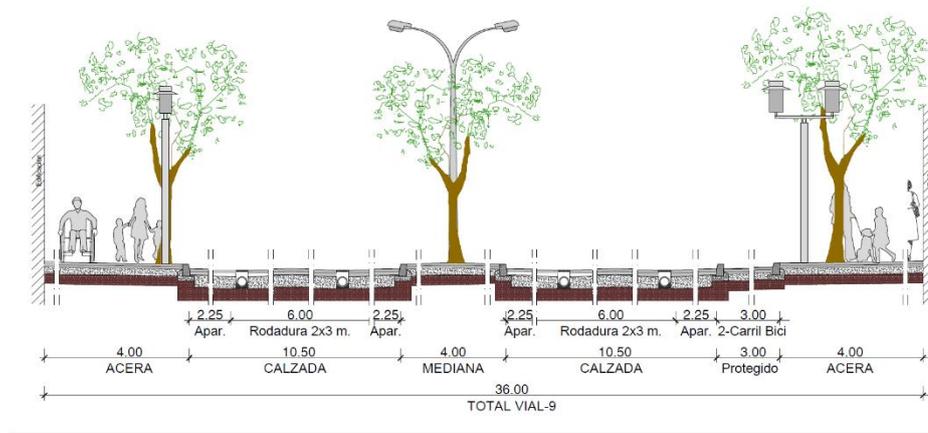
Vía tipo 8

4 carriles tránsito rodado 3 m - mediana 4 m - 4 bandas aparcamiento 2,25 m - 2 aceras 4,00 m – carril bici 2 m.



Vía tipo 9

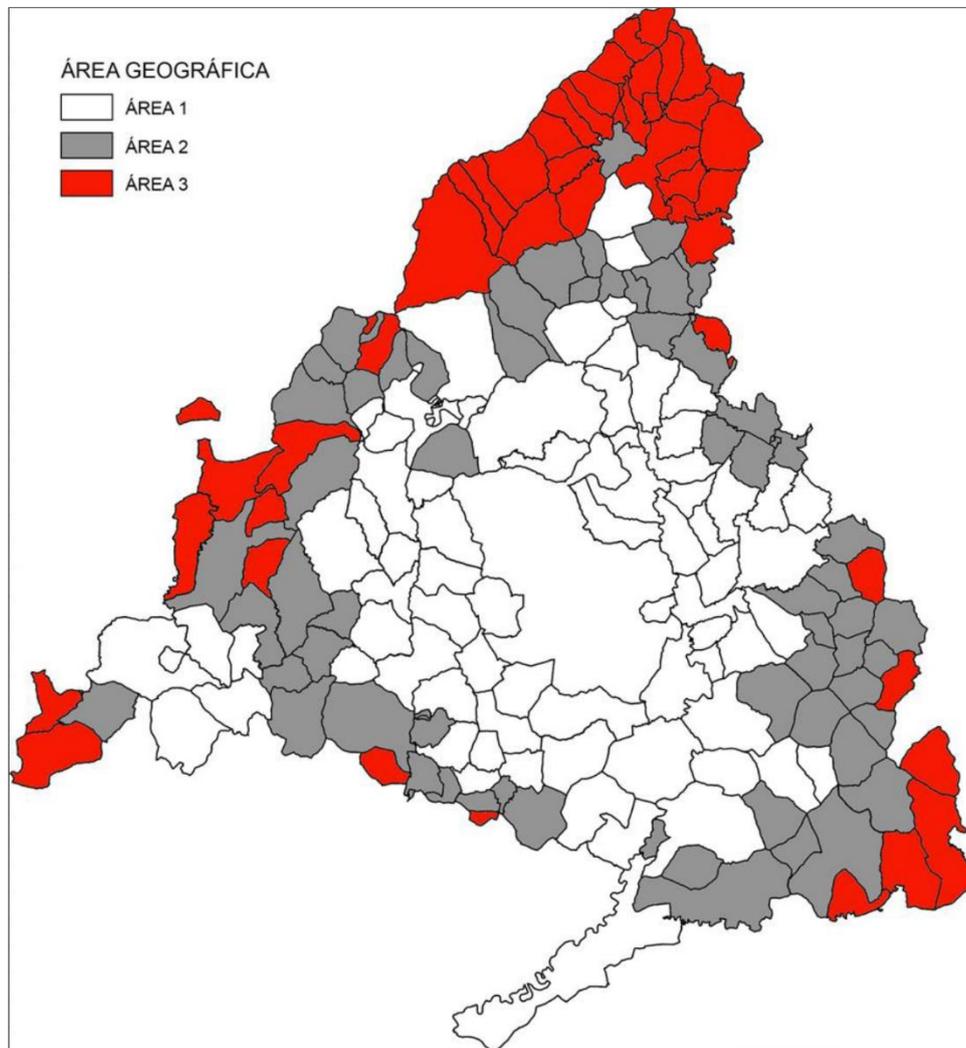
4 carriles tránsito rodado 3 m – 2 carriles bici protegidos 1,50 m – mediana 4 m –
 4 aparcamientos 2,25 m – 2 aceras 4 m



Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control

ANEXO 3 (Actualizado al año 2020)

Área Geográfica



Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
 Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control

ANEXO 4 (Actualizado al año 2020)

LISTADO DE MUNICIPIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID – AREA GEOGRÁFICA

MUNICIPIO	AREA
ACEBEDA, LA	3
AJALVIR	1
ALAMEDA DEL VALLE	3
ALAMO, EL	3
ALCALA DE HENARES	1
ALCOBENDAS	1
ALCORCON	1
ALDEA DEL FRESNO	1
ALGETE	1
ALPEDRETE	1
AMBITE	3
ANCHUELO	2
ARANJUEZ	1
ARGANDA DEL REY	1
ARROYOMOLINOS	2
ATAZAR, EL	3
BATRES	2
BECERRIL DE LA SIERRA	2
BELMONTE DE TAJO	2
BERRUECO, EL	2
BERZOSA DE LOZOYA	3
BOADILLA DEL MONTE	1
BOALO, EL	2
BRAOJOS	3
BREA DEL TAJO	3
BRUNETE	1
BUITRAGO DE LOZOYA	2
BUSTARVIEJO	2
CABANILLAS DE LA SIERRA	2
CABRERA, LA	1
CADALSO DE LOS VIDRIOS	2
CAMARMA DE ESTERUELAS	1
CAMPO REAL	2
CANENCIA	3
CARABAÑA	2
CASARRUBUELOS	3
CENICIENTOS	3
CERCEDILLA	2
CERVERA DE BUITRAGO	3
CHAPINERIA	1
CHINCHON	1
CIEMPOZUELOS	1
COBEÑA	1

MUNICIPIO	AREA
COLLADO MEDIANO	2
COLLADO VILLALBA	1
COLMENAR DE OREJA	2
COLMENAR DEL ARROYO	2
COLMENAR VIEJO	1
COLMENAREJO	1
CORPA	2
COSLADA	1
CUBAS DE LA SAGRA	2
DAGANZO DE ARRIBA	1
ESCORIAL, EL	2
ESTREMERÁ	3
FRESNEDILLAS DE LA OLIVA	3
FRESNO DE TOROTE	2
FUENLABRADA	1
FUENTE EL SAZ DEL JARAMA	1
FUENTIDUEÑA DE TAJO	3
GALAPAGAR	1
GARGANTA DE LOS MONTES	3
GARGANTILLA DE LOZOYA	3
GASCONES	3
GETAFE	1
GRIÑÓN	1
GUADALIX DE LA SIERRA	1
GUADARRAMA	2
HIRUELA, LA	3
HORCAJO DE LA SIERRA	3
HORCAJUELO DE LA SIERRA	3
HOYO DE MANZANARES	2
HUMANÉS DE MADRID	1
LEGANES	1
LOECHES	1
LOZOYA	3
LOZOYUELA-NAVAS-SIETEIGLESIAS	1
MADARCOS	3
MADRID	1
MAJADAHONDA	1
MANZANARES EL REAL	1
MECO	1
MEJORADA DEL CAMPO	1
MIRAFLORES DE LA SIERRA	2
MOLAR, EL	1
MOLINOS, LOS	2
MONTEJO DE LA SIERRA	3
MORALEJA DE EN MEDIO	1
MORALZARZAL	1
MORATA DE TAJUÑA	1
MOSTOLES	1

MUNICIPIO	AREA
NAVACERRADA	3
NAVALAFUENTE	2
NAVALAGAMELLA	2
NAVALCARNERO	2
NAVARREDONDA	3
NAVAS DEL REY	1
NUEVO BAZTAN	2
OLMEDA DE LAS FUENTES	2
ORUSCO DE TAJUÑA	2
PARACUELLOS DE JARAMA	1
PARLA	1
PATONES	3
PEDREZUELA	1
PELAYOS DE LA PRESA	1
PERALES DE TAJUÑA	1
PEZUELA DE LAS TORRES	2
PINILLA DEL VALLE	3
PINTO	1
PIÑUECAR	3
POZUELO DE ALARCON	1
POZUELO DEL REY	2
PRÁDENA DEL RINCÓN	3
PUEBLA DE LA SIERRA	3
PUENTES VIEJAS	3
QUIJORNA	2
RASCAFRIA	3
REDUENA	2
RIBATEJADA	2
RIVAS-VACIAMADRID	1
ROBLEDILLO DE LA JARA	3
ROBLEDADO DE CHAVELA	2
ROBREGORDO	3
ROZAS DE MADRID, LAS	1
ROZAS DE PUERTO REAL, LAS	3
SAN AGUSTIN DE GUADALIX	1
SAN FERNANDO DE HENARES	1
SAN LORENZO DE EL ESCORIAL	3
SAN MARTIN DE LA VEGA	1
SAN MARTIN DE VALDEIGLESIAS	1
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	1
SANTA MARIA DE LA ALAMEDA	3
SANTORCAZ	3
SANTOS DE LA HUMOSA, LOS	2
SERNA DEL MONTE, LA	3
SERRANILLOS DEL VALLE	2
SEVILLA LA NUEVA	1
SOMOSIERRA	3

MUNICIPIO	AREA
SOTO DEL REAL	2
TALAMANCA DEL JARAMA	2
TIELMES	1
TITULCIA	2
TORREJON DE ARDOZ	1
TORREJON DE LA CALZADA	2
TORREJON DE VELASCO	2
TORRELAGUNA	2
TORRELODONES	1
TORREMOCHA DEL JARAMA	2
TORRES DE LA ALAMEDA	1
TRES CANTOS	1
VALDARACETE	2
VALDEAVERO	2
VALDELAGUNA	2
VALDEMANCO	2
VALDEMAQUEDA	3
VALDEMORILLO	1
VALDEMORO	1
VALDEOLMOS-ALALPARDO	2
VALDEPIELAGOS	3
VALDETORRES DEL JARAMA	1
VALDILECHA	2
VALVERDE DE ALCALA	2
VELILLA DE SAN ANTONIO	1
VELLON, EL	2
VENTURADA	1
VILLA DEL PRADO	1
VILLACONEJOS	2
VILLALBILLA	2
VILLAMANRIQUE DE TAJO	3
VILLAMANTA	2
VILLAMANTILLA	2
VILLANUEVA DE LA CAÑADA	1
VILLANUEVA DE PERALES	2
VILLANUEVA DEL PARDILLO	1
VILLAR DEL OLMO	2
VILLAREJO DE SALVANES	2
VILLAVICIOSA DE ODON	1
VILLAVIEJA DE LOZOYA	3
ZARZALEJO	3

7.4. FICHAS INDIVIDUALES.

7.4.1. FICHA PARCELA 155.



Construcción	Parcela del topográfico	Parcela en catastro	Construcción en catastro
--------------	-------------------------	---------------------	--------------------------

Nº PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
155	2793203VK4829S0001FB

SUPERFICIE	41.113,11m²
------------	-------------------------------

DESCRIPCIÓN

1. Parcela (vallado):

- Vallado de malla anclada de 2,00m de alto sobre murete de cemento de 0,50m de alto: 70x2,50m = 175m².
- Cercado de malla de simple torsión de unos 2,50m de alto: 190x2,50m = 475m².
- Puerta metálica rígida de dos hojas, abatible: 5,70x2,50m = 14,25m²

2. Interior de la parcela:

2.1. Construcciones: Camino asfaltado: 147x5,40m = 793,80m²

2.2. Vegetación: Recuento de 250 pinos y 3 acacias

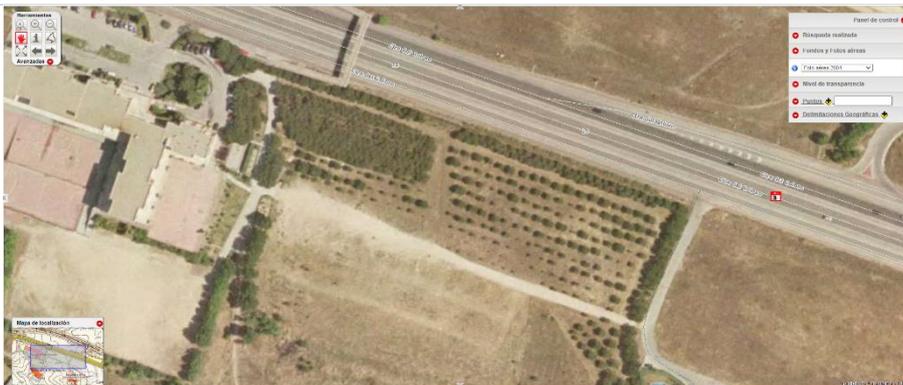
ELEMENTOS CONSIDERADOS.

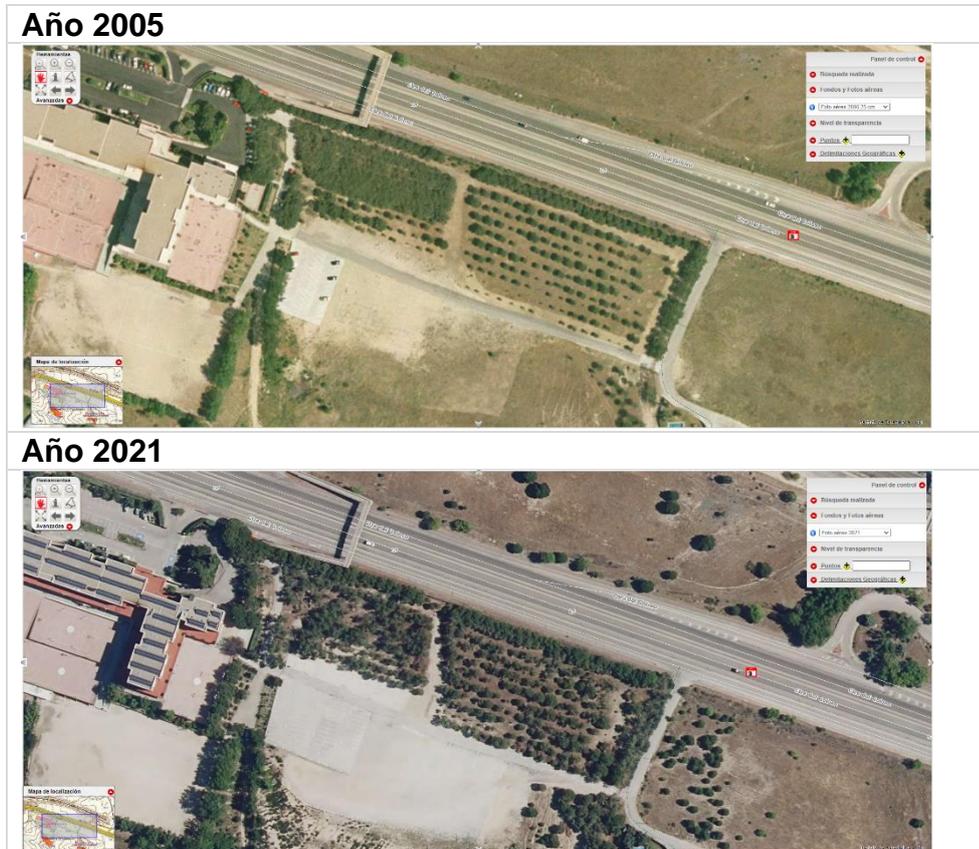
Descripción	Cantidad
Valla de cerramiento de malla de simple torsión de unos 2,50m de alto 190,00ml x 2,50mh	475,00 m ²
Vallado de malla anclada de 2,00m de alto sobre murete de cemento de 0,50m de alto 70,00ml x 2,50mh	175,00 m ²
Puerta metálica rígida de dos hojas, abatible: 5,70ml x 2,50mh	1,00 Ud.
Camino asfaltado: 147,00ml x 5,40m ancho.	793,80 m ²
Arbolado Pinos	250 Ud.
Arbolado Acacias	3 Ud.

ESTADO Y CONSERVACIÓN.

Descripción	Cantidad	2022	Año Referencia	Año de Construcción	Año de la reforma Fr =	Grado de la reforma (entre 0 y 1) i =	Antigüedad corregida Fa = Fc + (Fr-Fc) * i	Vida útil (años)	Años desde construcción (años)	Años desde corregida (años)	Vida útil restante de construcción (años)	Vida útil restante de corregida (años)	% de antigüedad	Estado	β =
			Fc	Fr	i	Fa	Años	Años	Años	Años	Años	%			
Valla de cerramiento de malla de simple torsión de unos 2,50m de alto 190,00ml x 2,50mh	475,00 m ²	2022	1980	1980	1980	0,00	1980	40	42	42	-2	-2	105%	Normal	1,0000
Vallado de malla anclada de 2,00m de alto sobre murete de cemento de 0,50m de alto 70,00ml x 2,50mh	175,00 m ²	2022	1980	1980	1980	0,00	1980	40	42	42	-2	-2	105%	Normal	1,0000
Puerta metálica rígida de dos hojas, abatible: 5,70ml x 2,50mh	1,00 Ud.	2022	1980	1980	1980	0,00	1980	40	42	42	-2	-2	105%	Normal	1,0000
Camino asfaltado: 147,00ml x 5,40m ancho.	793,80 m ²	2022	2005	2005	2005	0,00	2005	100	17	17	83	83	17%	Normal	0,9950

Año 2004.





CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN (V).

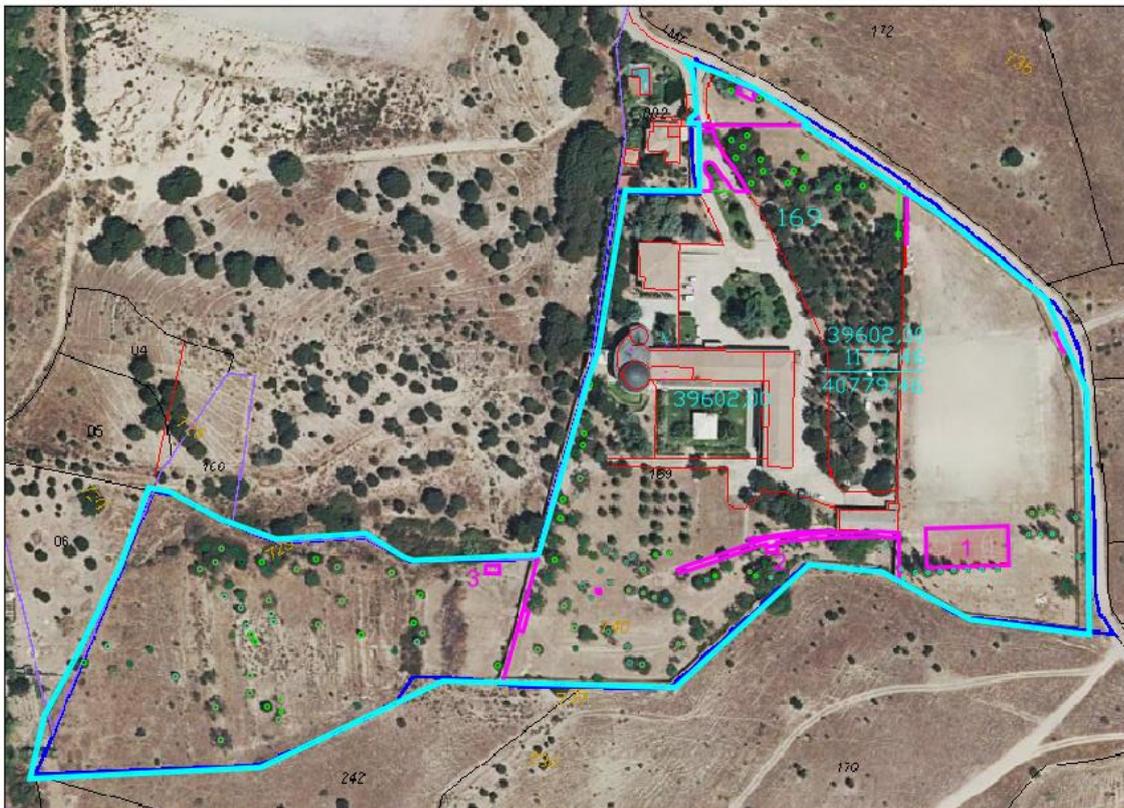
Descripción	Cantidad		VR Total (€)	VF= (€)	(VR-VF) = (€)	$\beta =$	$V = VR - (VR - VF) * \beta$ (€)	TOTAL FINCA (€)
Valla de cerramiento de malla de simple torsión de unos 2,50m de alto 190,00ml x 2,50mh	475,00	m ²	10.127,00	1.012,70	9.114,30	1,0000	1.012,70	
Vallado de malla anclada de 2,00m de alto sobre murete de cemento de 0,50m de alto 70,00ml x 2,50mh	175,00	m ²	11.662,00	1.166,20	10.495,80	1,0000	1.166,20	
Puerta metálica rígida de dos hojas, abatible: 5,70ml x 2,50mh	1,00	Ud.	235,00	23,50	211,50	1,0000	23,50	
Camino asfaltado: 147,00ml x 5,40m ancho.	793,80	m ²	99.447,26	9.944,73	89.502,53	0,9950	10.392,24	
Arbolado Pinos	250	Ud.	53.250,00	1,00	53.249,00	1,0000	53.249,00	
Arbolado Acacias	3	Ud.	1.257,00	1,00	1.256,00	1,0000	1.256,00	67.099,64

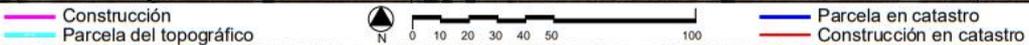
El valor total de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo incompatibles con el planeamiento del SECTOR S-1 VALGRANDE previstos en Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas, asciende a 67.099,64€ (sesenta y siete mil noventa y nueve euros y sesenta y cuatro céntimos).

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



7.4.2. FICHA PARCELA 169.



	
Nº PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
169	28006A020001690000EY
SUPERFICIE	
39.602,00m²	
DESCRIPCIÓN	
1. Parcela (vallado):	
Cercado de malla de simple torsión de 1,80m de alto en la parte suroeste del perímetro: 430,85x1,80m = 775,53m ² Muro de ladrillo doble de 2,50m de alto del perímetro norte-suroeste: 654,10x2,50m = 1.120,62m ² Puerta principal norte, automática de reja metálica y ladrillo enfoscado con cubierta de pizarra: 2,90x3,40m = 9,86m ² Dos puertas de chapa metálica de dos hojas abatibles: 2,80x3,00m = 8,40m ² y 4,20x2,20m = 9,24m ²	
2. Interior de la parcela:	
2.1. Construcciones:	
- Construcción 1 (420,00m ²): Cancha de baloncesto de asfalto con dos canastas metálicas. - Construcción 2 (156,14m ²): Depósito de gasoil 1500l y camino peatonal de hormigón. - Construcción 3 (14,60m ²): Depuradora de agua subterránea, de fábrica de ladrillo y red de saneamiento. - Construcción 4 (237,75m ² = 184,80+52,95): Camino hormigón con bordillo y jardinería. - Construcción 5 (7,80m ²): Caseta de contadores de abastecimiento y cajetines de suministro	
2.2. Vegetación:	
- En la zona sureste encontramos 14 chopos, 3 almendros, 2 acacias y un álamo. - En el recinto sur hay 9 álamos, 11 pinos, 14 higueras, 15 almendros, 13 acacias y un sauce. - En el apéndice oeste tenemos 8 encinas, 11 pinos, 16 almendros, 11 acacias y un álamo. - Al norte del recinto tenemos 7 cedros, 13 pinos y un magnolio.	

ELEMENTOS CONSIDERADOS.

Descripción	Cantidad
Cercado de malla de simple torsión de 1,80m de alto en la parte suroeste del perímetro 430,85ml x 1,80mh	775,53 m ²
Muro de ladrillo doble de 2,50m de alto del perímetro norte-suroeste 654,10ml x 2,50mh	1.635,25 m ²
Puerta principal norte, automática de reja metálica y ladrillo enfoscado con cubierta de pizarra 2,90 x 3,40m	9,86 m ²
Puerta de chapa metálica de dos hojas abatibles 2,80 x 3,00m	9,24 m ²
Puerta de chapa metálica de dos hojas abatibles 4,20 x 2,20	9,24 m ²
Construcción 1 (420,00m ²): Cancha de baloncesto de asfalto con dos canastas metálicas	420,00 m ²
Construcción 2 (156,14m ²): Depósito de gasoil 1500l y camino peatonal de hormigón. Traslado	1,00 Ud.
Construcción 3 (14,60m ²): Depuradora de agua subterránea, de fábrica de ladrillo y red de saneamiento.	1,00 Ud.
Construcción 4 (237,75m ² = 184,80+52,95): Camino hormigón con bordillo y jardinería.	237,75 m ²
Construcción 5 (7,80m ²): Caseta de contadores de abastecimiento y cajetines de suministro	7,80 m ²
Arbolado Chopo	14 Ud.
Arbolado Almendros	34 Ud.
Arbolado Pinos	35 Ud.
Arbolado Acacias	26 Ud.
Arbolado Álamo	11 Ud.
Arbolado Higuera	14 Ud.
Arbolado Sauce	1 Ud.
Arbolado Encinas	8 Ud.
Arbolado Cedro	7 Ud.
Arbolado Magnolia	1 Ud.

ESTADO Y CONSERVACIÓN.

Descripción	Cantidad	Año Referencia	Año de Construcción	Año de la reforma Fr =	Grado de la reforma (entre 0 y 1) i =	Antigüedad corregida Fa = Fc + (Fr-Fc) * i	Vida útil (años)	Años desde construcción (años)	Años desde corregida (años)	Vida útil restante o de construcción (años)	Vida útil restante o de corregida (años)	% de antigüedad	Estado	$\beta =$
Cercado de malla de simple torsión de 1,80m de alto en la parte suroeste del perímetro 430,85ml x 1,80mh	775,53 m ²	2022	1970	2000	0,40	1982	75	52	40	23	35	53%	Normal	0,4051
Muro de ladrillo doble de 2,50m de alto del perímetro norte-suroeste 654,10ml x 2,50mh	1.635,25 m ²	2022	1970	2000	0,55	1987	75	52	36	23	40	47%	Normal	0,3455
Puerta principal norte, automática de reja metálica y ladrillo enfoscado con cubierta de pizarra 2,90 x 3,40m	9,86 m ²	2022	1970	2000	0,55	1987	75	52	36	23	40	47%	Normal	0,3455
Puerta de chapa metálica de dos hojas abatibles 2,80 x 3,00m	9,24 m ²	2022	1970	2000	0,55	1987	75	52	36	23	40	47%	Normal	0,3455
Puerta de chapa metálica de dos hojas abatibles 4,20 x 2,20	9,24 m ²	2022	1970	2000	0,55	1987	75	52	36	23	40	47%	Normal	0,3455
Construcción 1 (420,00m ²): Cancha de baloncesto de asfalto con dos canastas metálicas	420,00 m ²	2022	1970	2000	0,55	1987	75	52	36	23	40	47%	Normal	0,3455

Construcción 2 (156,14m ²): Depósito de gasoil 1500l y camino peatonal de hormigón. Traslado	1,00	Ud.	2022	1970	2000	0,55	1987	75	52	36	23	40	47%	Normal	0,3455
Construcción 3 (14,60m ²): Depuradora de agua subterránea, de fábrica de ladrillo y red de saneamiento.	1,00	Ud.	2022	1970	2000	0,55	1987	75	52	36	23	40	47%	Normal	0,3455
Construcción 4 (237,75m ² = 184,80+52,95): Camino hormigón con bordillo y jardinería.	237,75	m ²	2022	1970	2000	0,55	1987	75	52	36	23	40	47%	Normal	0,3455
Construcción 5 (7,80m ²): Caseta de contadores de abastecimeto y cajetines de suministro	7,80	m ²	2022	1990	2000	0,90	1999	100	32	23	68	77	23%	Normal	0,1415

Año 1975.

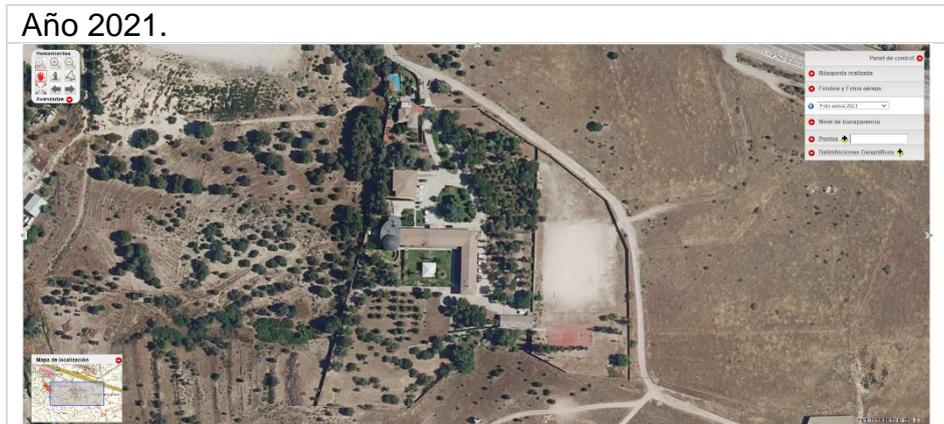


Año 2009.



Año 2010.





CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN.

Descripción	Cantidad	VR Total (€)	VF= (€)	(VR-VF) = (€)	$\beta =$	$V = VR - (VR - VF) * \beta$ (€)	TOTAL FINCA (€)
Cercado de malla de simple torsión de 1,80m de alto en la parte suroeste del perímetro 430,85ml x 1,80mh	775,53 m ²	16.534,30	1.653,43	14.880,87	0,4051	10.506,06	
Muro de ladrillo doble de 2,50m de alto del perímetro norte-suroeste 654,10ml x 2,50mh	1.635,25 m ²	265.891,65	26.589,17	239.302,48	0,3455	183.212,64	
Puerta principal norte, automática de reja metálica y ladrillo enfoscado con cubierta de pizarra 2,90 x 3,40m	9,86 m ²	3.942,42	394,24	3.548,18	0,3455	2.716,52	
Puerta de chapa metálica de dos hojas abatibles 2,80 x 3,00m	9,24 m ²	1.847,26	184,73	1.662,53	0,3455	1.272,86	
Puerta de chapa metálica de dos hojas abatibles 4,20 x 2,20	9,24 m ²	1.847,26	184,73	1.662,53	0,3455	1.272,86	
Construcción 1 (420,00m ²): Cancha de baloncesto de asfalto con dos canastas metálicas	420,00 m ²	62.617,80	6.261,78	56.356,02	0,3455	43.146,80	
Construcción 2 (156,14m ²): Depósito de gasoil 1500l y camino peatonal de hormigón. Traslado	1,00 Ud.	2.932,16	293,22	2.638,94	0,3455	2.020,41	
Construcción 3 (14,60m ²): Depuradora de agua subterránea, de fábrica de ladrillo y red de saneamiento.	1,00 Ud.	9.729,44	972,94	8.756,50	0,3455	6.704,07	
Construcción 4 (237,75m ² = 184,80+52,95): Camino hormigón con bordillo y jardinería.	237,75 m ²	29.785,32	2.978,53	26.806,79	0,3455	20.523,57	
Construcción 5 (7,80m ²): Caseta de contadores de abastecimiento y cajetines de suministro	7,80 m ²	3.773,17	377,32	3.395,85	0,1415	3.292,66	
Arbolado Chopo	14 Ud.	840,00	0,00	840,00	1,0000	840,00	
Arbolado Almendros	34 Ud.	3.740,00	0,00	3.740,00	1,0000	3.740,00	
Arbolado Pinos	35 Ud.	7.455,00	0,00	7.455,00	1,0000	7.455,00	
Arbolado Acacias	26 Ud.	9.100,00	0,00	9.100,00	1,0000	9.100,00	
Arbolado Álamo	11 Ud.	770,00	0,00	770,00	1,0000	770,00	
Arbolado Higuera	14 Ud.	966,00	0,00	966,00	1,0000	966,00	
Arbolado Sauce	1 Ud.	80,00	0,00	80,00	1,0000	80,00	
Arbolado Encinas	8 Ud.	3.304,00	0,00	3.304,00	1,0000	3.304,00	
Arbolado Cedro	7 Ud.	2.891,00	0,00	2.891,00	1,0000	2.891,00	
Arbolado Magnolia	1 Ud.	150,00	0,00	150,00	1,0000	150,00	303.964,45

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.







7.4.3. FICHA PARCELA 181.



Construcción		Parcela en catastro
Parcela del topográfico		Construcción en catastro

Nº PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
181	28006A020001810000EF

SUPERFICIE	6.386,06m²
------------	------------------------------

DESCRIPCIÓN

1. Parcela (vallado):

- Sin vallado

2. Interior de la parcela:

2.1. Construcciones:

- Construcción 1: Restos de muro de ladrillo en todo el perímetro: 128,64x1,80m = 231,55m²
- Construcción 2: Restos de muro de ladrillo en todo el perímetro: 217,83x1,80m = 392,10m²

2.2. Vegetación: 3 acacias

ELEMENTOS CONSIDERADOS.

Descripción	Cantidad
Restos de muro de ladrillo en todo el perímetro 128,64m x 1,80m	328,75 m ²
Restos de muro de ladrillo en todo el perímetro 217,83m x 1,80m	392,09 m ²
Arbolado Acacias	1 Ud.

ESTADO Y CONSERVACIÓN.

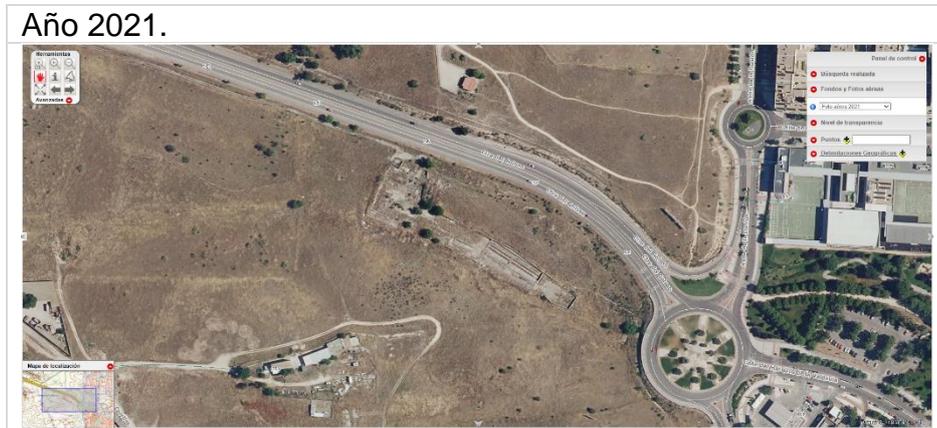
Descripción	Cantidad	Año Referencia	Año de Construcción	Año de la reforma Fr =	Grado de la reforma (entre 0 y 1) i =	Antigüedad corregida Fa = Fc + (Fr-Fc) * i	Vida útil (años)	Años desde construcción (años)	Años desde corregida (años)	Vida útil restante dde construcción (años)	Vida útil restante dde corregida (años)	% de antigüedad	Estado	$\beta =$
Restos de muro de ladrillo en todo el perímetro 128,64m x 1,80m	328,75 m ²	2022	Fc	Fr	i	Fa	Años	Años	Años	Años	Años	%	Ruinoso	1,0000
Restos de muro de ladrillo en todo el perímetro 217,83m x 1,80m	392,09 m ²	2022	1980	1980	0,00	1980	35	42	42	-7	-7	120%	Ruinoso	1,0000
Arbolado Acacias	1 Ud.	2022												

Año 1980.



Año 1981.





CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN.

Descripción	Cantidad		VR Total (€)	VF= (€)	(VR-VF) = (€)	$\beta =$	$V = VR - (VR - VF) * \beta$ (€)	TOTAL FINCA (€)
Restos de muro de ladrillo en todo el perímetro 128,64m x 1,80m	328,75	m ²	25.517,73	2.551,77	22.965,96	1,0000	2.551,77	
Restos de muro de ladrillo en todo el perímetro 217,83m x 1,80m	392,09	m ²	30.434,34	3.043,43	27.390,91	1,0000	3.043,43	
Arbolado Acacias	1,00	Ud.	150,00	0,00	150,00	1,0000	150,00	5.745,20

El valor total de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo incompatibles con el planeamiento del SECTOR S-1 VALGRANDE previstos en Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas, asciende a 5.745,20€ (cinco mil setecientos cuarenta y cinco euros y veinte céntimos).

REFERENCIA CATASTRAL.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 28006A020001810000EF

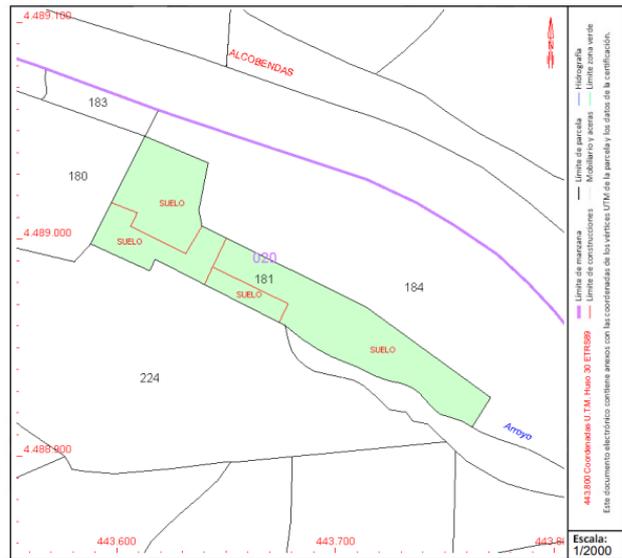
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 Suelo Polígono 20 Parcela 181
 CAMINO C. ALCOBENDAS [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 5.573 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



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"

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



7.4.4. FICHA PARCELA 216.



ELEMENTOS CONSIDERADOS.

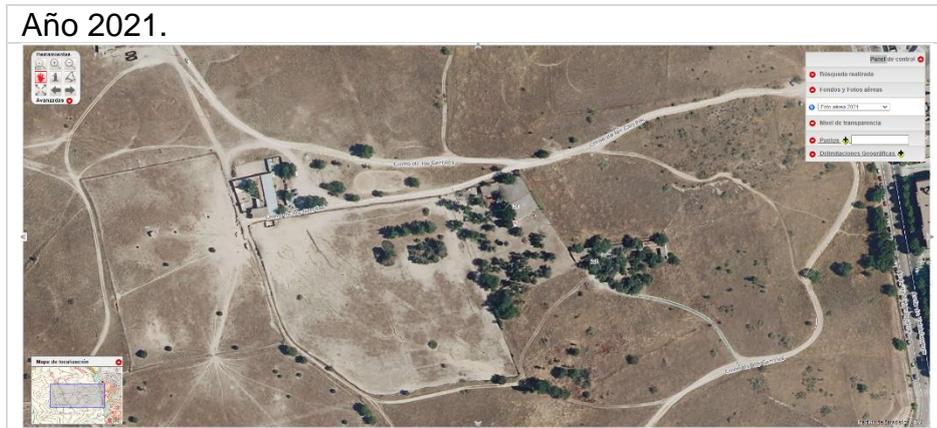
Descripción	Cantidad
Vivienda con cubierta de tejas cerámicas, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas y puerta de madera.	56,00 m ²
Nave con cubierta de cerchas metálicas con planchas de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	533,00 m ²
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,50m de alto a lo largo de todo el perímetro 293,22ml x 2,50mh.	733,05 m ²
Arbolado Almendros	4
Arbolado Pinos	3
Arbolado Acacias	5
Arbolado Álamo	7
Arbolado Higuera	6
Arbolado Encinas	3

ESTADO Y CONSERVACIÓN.

Descripción	Cantidad	Año Referencia	Año de Construcción	Año de la reforma Fr =	Grado de la reforma (entre 0 y 1) i =	Aniquidad corregida Fa = Fc + (Fr-Fc) * i	Vida útil (años)	Años desde construcción (años)	Años desde corregida (años)	Vida útil restante de construcción (años)	Vida útil restante de corregida (años)	% de antigüedad	Estado	$\beta =$
Vivienda con cubierta de tejas cerámicas, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas y puerta de madera:	56,00 m ²	2022	1970	1970	0,00	1970	100	52	52	48	48	52%	Regular	0,4859
Nave con cubierta de cerchas metálicas con planchas de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas:	533,00 m ²	2022	1970	1970	0,00	1970	35	52	52	-17	-17	149%	Regular	1,0000
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,50m de alto a lo largo de todo el perímetro 293,22ml x 2,50mh	733,05 m ²	2022	1970	1970	0,00	1970	35	52	52	-17	-17	149%	Regular	1,0000

Año 1975.





CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN.

Descripción	Cantidad	VR Total (€)	VF= (€)	(VR-VF) = (€)	β =	V = VR - (VR - VF) * β (€)	TOTAL FINCA (€)
Vivienda con cubierta de tejas cerámicas, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas y puerta de madera:	56,00 m ²	44.759,12	4.475,91	40.283,21	0,4859	25.185,51	
Nave con cubierta de cerchas metálicas con planchas de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas:	533,00 m ²	161.610,93	16.161,09	145.449,84	1,0000	16.161,09	
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,50m de alto a lo largo de todo el perímetro 293,22ml x 2,50mh	733,05 m ²	14.228,50	1.422,85	12.805,65	1,0000	1.422,85	
Arbolado Almendros	4 Ud.	440,00	0,00	440,00	1,0000	440,00	
Arbolado Pinos	3 Ud.	639,00	0,00	639,00	1,0000	639,00	
Arbolado Acacias	5 Ud.	1.750,00	0,00	1.750,00	1,0000	1.750,00	
Arbolado Álamo	7 Ud.	490,00	0,00	490,00	1,0000	490,00	
Arbolado Higuera	6 Ud.	414,00	0,00	414,00	1,0000	414,00	
Arbolado Encinas	3 Ud.	1.239,00	0,00	1.239,00	1,0000	1.239,00	47.741,45

El valor total de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo incompatibles con el planeamiento del SECTOR S-1 VALGRANDE previstos en Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas, asciende a 47.741,45€ (cuarenta y siete mil setecientos cuarenta y un euros u cuarenta y cinco céntimos).

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



7.4.5. FICHA PARCELA 217.



<p> — Construcción — Parcela del topográfico </p>		<p> — Parcela en catastro — Construcción en catastro </p>
---	--	---

Nº PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
------------	----------------------

217	28006A020002170000EX
------------	-----------------------------

SUPERFICIE	9.598,69m²
------------	------------------------------

DESCRIPCIÓN

1. Parcela (vallado):

- Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de casi todo el perímetro:
 335,32x2,00m = 670,64m²

2. Interior de la parcela:

2.1. Construcciones: Sin construcciones

2.2. Vegetación: Variedad de árboles, 3 abetos y 4 almendros

ELEMENTOS CONSIDERADOS.

Descripción	Cantidad
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de casi todo el perímetro 335,32ml x 2,00mh	650,64 m ²
Arbolado Almendros	3,00 Ud.
Arbolado Abetos	4,00 Ud.

ESTADO Y CONSERVACIÓN.

Descripción	Cantidad	Año Referencia	Año de Construcción	Año de la reforma Fr =	Grado de la reforma (entre 0 y 1) i =	Antigüedad corregida Fa = Fc + (Fr-Fc) * i	Vida útil (años)	Años desde construcción (años)	Años desde corregida (años)	Vida útil restante de construcción (años)	Vida útil restante de corregida (años)	% de antigüedad	Estado	$\beta =$
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de casi todo el perímetro 335,32ml x 2,00mh	650,64 m ²	2022	1967	1967	0,00	1970	35	55	52	-20	-17	149%	Regular	1,0000

Año 1967.



Año 2021.



CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN.

Descripción	Cantidad	VR Total (€)	VF= (€)	(VR-VF) = (€)	$\beta =$	$V = VR - (VR - VF) * \beta$ (€)	TOTAL FINCA (€)
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de casi todo el perímetro 335,32ml x 2,00mh	650,64 m ²	12.628,92	1.422,85	12.805,65	1,0000	1.422,85	
Arbolado Almendros	3,00 Ud.	330,00	0,00	330,00	1,0000	330,00	
Arbolado Abetos	4,00 Ud.	320,00	0,00	320,00	1,0000	320,00	2.072,85

El valor total de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo incompatibles con el planeamiento del SECTOR S-1 VALGRANDE previstos en Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas, asciende a 2.072,85€ (dos mil setenta y dos euros y ochenta y cinco céntimos).

REFERENCIA CATASTRAL.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 28006A020002170000EX

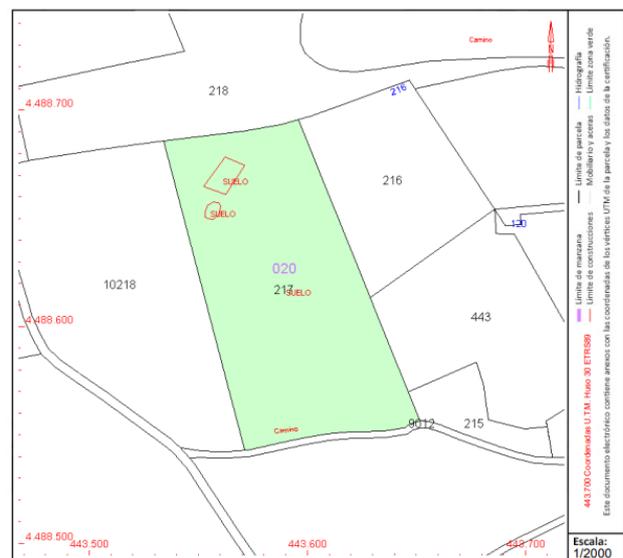
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 Suelo Polígono 20 Parcela 217
 LOS CARRILES. ALCOBENDAS [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 10.489 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

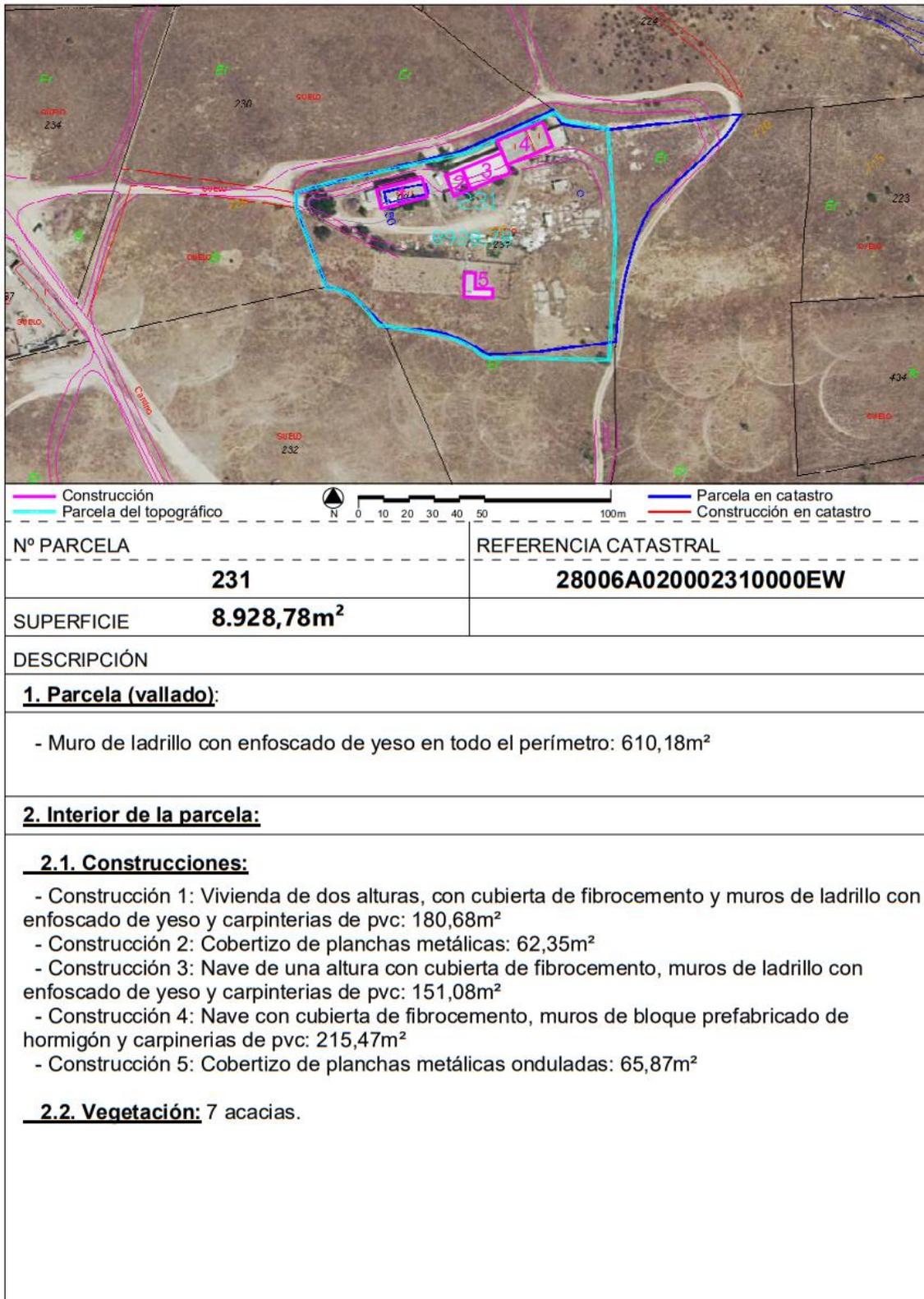


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



7.4.6. FICHA PARCELA 231.



ELEMENTOS CONSIDERADOS.

Descripción	Cantidad
Muro de ladrillo con enfoscado de yeso en todo el perímetro.	610,18 m ²
Vivienda de dos alturas, con cubierta de fibrocemento y muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías de PVC.	180,68 m ²
Cobertizo de planchas metálicas.	62,35 m ²
Nave de una altura con cubierta de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías de PVC.	151,08 m ²
Nave con cubierta de fibrocemento, muros de bloque prefabricado de hormigón y carpinterías de PVC.	215,47 m ²
Cobertizo de planchas metálicas onduladas.	65,87 m ²
Cerramiento interior de malla de simple torsión.	96,84 m ²
Arbolado Acacias.	7 Ud.

ESTADO Y CONSERVACIÓN.

Descripción	Cantidad	ESTADO Y CONSERVACIÓN													
		Año Referencia	Año de Construcción	Año de la reforma Fr =	Grado de la reforma (entre 0 y 1) i =	Antigüedad corregida Fa = Fc + (Fr-Fc) * i	Vida útil (años)	Años desde construcción (años)	Años desde corregida (años)	Vida útil restante de construcción (años)	Vida útil restante de corregida (años)	% de antigüedad	Estado	$\beta =$	
		2022	Fc	Fr	i	Fa	Años	Años	Años	Años	Años	Años	%		
Muro de ladrillo con enfoscado de yeso en todo el perímetro.	610,18 m ²	2022	1967	1967	0,00	1967	100	55	55	45	45	55%	Regular	0,5123	
Vivienda de dos alturas, con cubierta de fibrocemento y muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías de PVC.	180,68 m ²	2022	1967	1967	0,00	1967	100	55	55	45	45	55%	Regular	0,5123	
Cobertizo de planchas metálicas.	62,35 m ²	2022	2003	2003	0,00	2003	35	19	19	16	16	54%	Deficiente	0,7079	
Nave de una altura con cubierta de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías de PVC.	151,08 m ²	2022	2003	2003	0,00	2003	35	19	19	16	16	54%	Deficiente	0,7079	
Nave con cubierta de fibrocemento, muros de bloque prefabricado de hormigón y carpinterías de PVC.	215,47 m ²	2022	2003	2003	0,00	2003	35	19	19	16	16	54%	Deficiente	0,7079	
Cobertizo de planchas metálicas onduladas	65,87 m ²	2022	2003	2003	0,00	2003	35	19	19	16	16	54%	Deficiente	0,7079	
Cerramiento interior de malla de simple torsión.	96,84 m ²	2022	2003	2003	0,00	2003	20	19	19	1	1	95%	Deficiente	0,9631	
Arbolado Acacias	7 Ud.	2022													

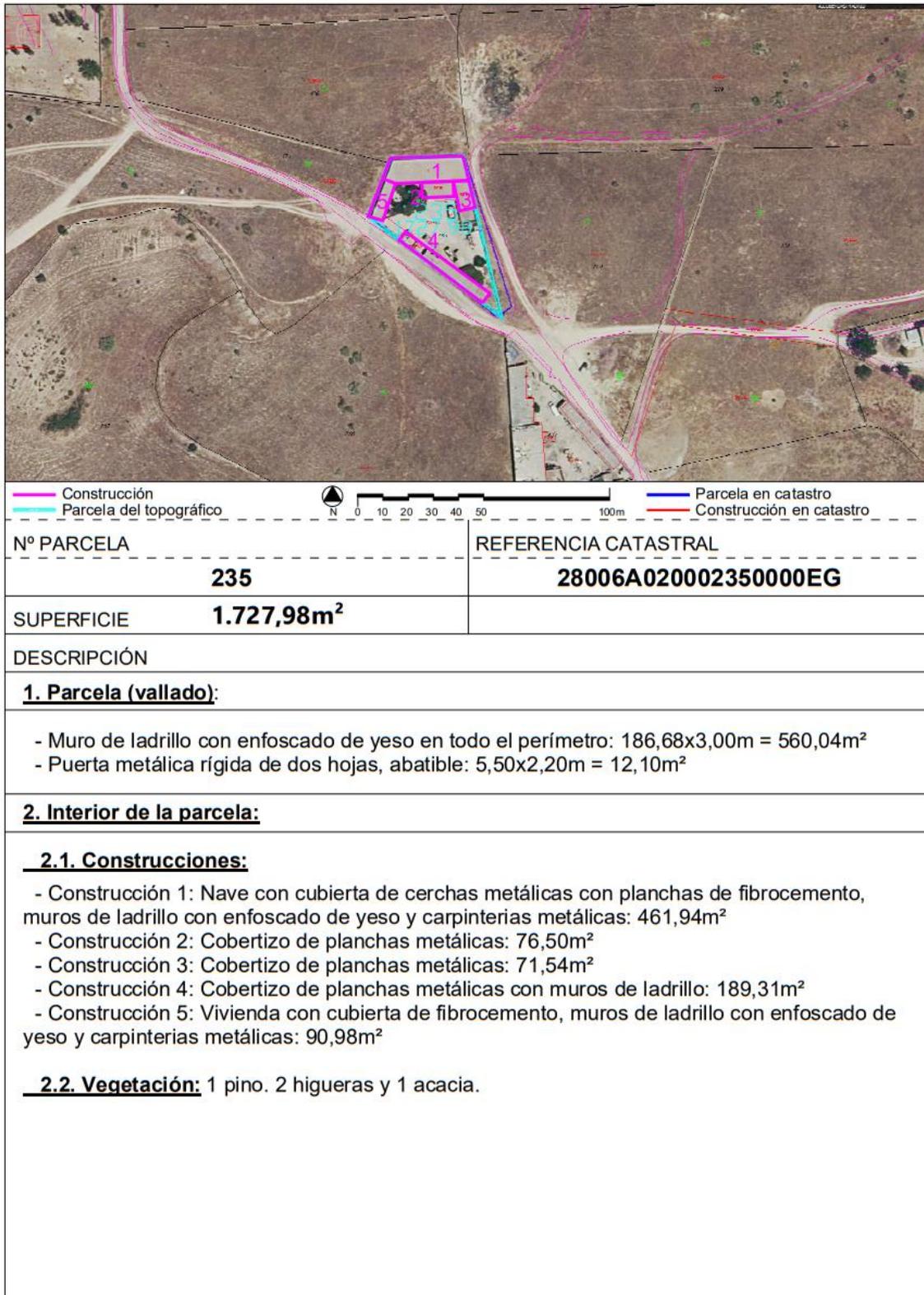


CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN.

Descripción	Cantidad		VR Total (€)	VF= (€)	(VR-VF) = (€)	β =	V = VR - (VR - VF) * β (€)	TOTAL FINCA (€)
Muro de ladrillo con enfoscado de yeso en todo el perímetro.	610,18 m ²		56.929,98	5.693,00	51.236,98	0,5123	30.681,28	
Vivienda de dos alturas, con cubierta de fibrocemento y muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías de PVC.	180,68 m ²		144.412,10	14.441,21	129.970,89	0,5123	77.828,01	
Cobertizo de planchas metálicas.	62,35 m ²		18.905,14	1.890,51	17.014,63	0,7079	6.860,48	



7.4.7. FICHA PARCELA 235.



ELEMENTOS CONSIDERADOS.

Descripción	Cantidad
Muro de ladrillo con enfoscado de yeso en todo el perímetro 186,68ml x 3,00mh	560,04 m ²
Puerta metálica rígida de dos hojas, abatible: 5,50ml x 2,20mh	1,00 Ud.
Nave con cubierta de cerchas metálicas con planchas de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	461,94 m ²
Cobertizo de planchas metálicas.	76,50 m ²
Cobertizo de planchas metálicas.	71,54 m ²
Cobertizo de planchas metálicas con muros de ladrillo.	189,31 m ²
Vivienda con cubierta de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	90,98 m ²
Arbolado Pinos	1 Ud.
Arbolado Acacias	1 Ud.
Arbolado Higuera	2 Ud.

ESTADO Y CONSERVACIÓN.

Descripción	Cantidad	Estado y Conservación													
		Año Referencia	Año de Construcción	Año de la reforma Fr =	Grado de la reforma (entre 0 y 1) i =	Antigüedad corregida Fa = Fc + (Fr-Fc) * i	Vida útil (años)	Años desde construcción (años)	Años desde corregida (años)	Vida útil restante cde construcción (años)	Vida útil restante cde corregida (años)	% de antigüedad	Estado	$\beta =$	
Muro de ladrillo con enfoscado de yeso en todo el perímetro 186,68ml x 3,00mh	560,04 m ²	2022	1974	1974	0,00	1974	35	48	48	-13	-13	137%	Normal	1,0000	
Puerta metálica rígida de dos hojas, abatible: 5,50ml x 2,20mh	1,00 Ud.	2022	1974	1974	0,00	1974	35	48	48	-13	-13	137%	Normal	1,0000	
Nave con cubierta de cerchas metálicas con planchas de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	461,94 m ²	2022	1974	1974	0,00	1974	35	48	48	-13	-13	137%	Normal	1,0000	
Cobertizo de planchas metálicas.	76,50 m ²	2022	1974	1974	0,00	1974	35	48	48	-13	-13	137%	Normal	1,0000	
Cobertizo de planchas metálicas.	71,54 m ²	2022	1974	1974	0,00	1974	35	48	48	-13	-13	137%	Normal	1,0000	
Cobertizo de planchas metálicas con muros de ladrillo.	189,31 m ²	2022	1974	1974	0,00	1974	35	48	48	-13	-13	137%	Normal	1,0000	
Vivienda con cubierta de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	90,98 m ²	2022	1974	1974	0,00	1974	35	48	48	-13	-13	137%	Normal	1,0000	

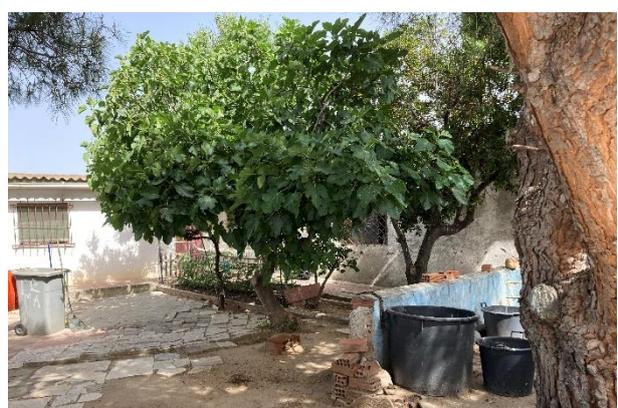
Año 1975.


Año 2021.


CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN.

Descripción	Cantidad	VR Total (€)	VF= (€)	(VR-VF) = (€)	$\beta =$	$V = VR - (VR - VF) * \beta$ (€)	TOTAL FINCA (€)
Muro de ladrillo con enfoscado de yeso en todo el perímetro 186,68ml x 3,00mh	560,04 m ²	91.062,50	9.106,25	81.956,25	1,0000	9.106,25	
Puerta metálica rígida de dos hojas, abatible: 5,50ml x 2,20mh	1,00 Ud.	550,00	55,00	495,00	1,0000	55,00	
Nave con cubierta de cerchas metálicas con planchas de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	461,94 m ²	151.271,49	15.127,15	136.144,34	1,0000	15.127,15	
Cobertizo de planchas metálicas.	76,50 m ²	13.917,65	1.391,77	12.525,88	1,0000	1.391,77	
Cobertizo de planchas metálicas.	71,54 m ²	13.015,27	1.301,53	11.713,74	1,0000	1.301,53	
Cobertizo de planchas metálicas con muros de ladrillo.	189,31 m ²	57.400,69	5.740,07	51.660,62	1,0000	5.740,07	
Vivienda con cubierta de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	90,98 m ²	72.717,58	7.271,76	65.445,82	1,0000	7.271,76	
Arbolado Pinos	1 Ud.	213,00	0,00	213,00	1,0000	213,00	
Arbolado Acacias	1 Ud.	350,00	0,00	350,00	1,0000	350,00	
Arbolado Higuera	2 Ud.	138,00	0,00	138,00	1,0000	138,00	40.694,53

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



7.4.8. FICHA PARCELA 246.



Construcción	Parcela en catastro
Parcela del topográfico	Construcción en catastro

Nº PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
------------	----------------------

246	28006A020002460000EK
------------	-----------------------------

SUPERFICIE	15.176,88m²
------------	-------------------------------

DESCRIPCIÓN

1. Parcela (vallado):

- Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de casi todo el perímetro: 1.025,32m²

2. Interior de la parcela:

2.1. Construcciones:

- Construcción 1: Almacén con cubierta metálica, edificio ruinoso de muros de ladrillo con enfoscado de yeso: 7,74m²

2.2. Vegetación: Irrelevante

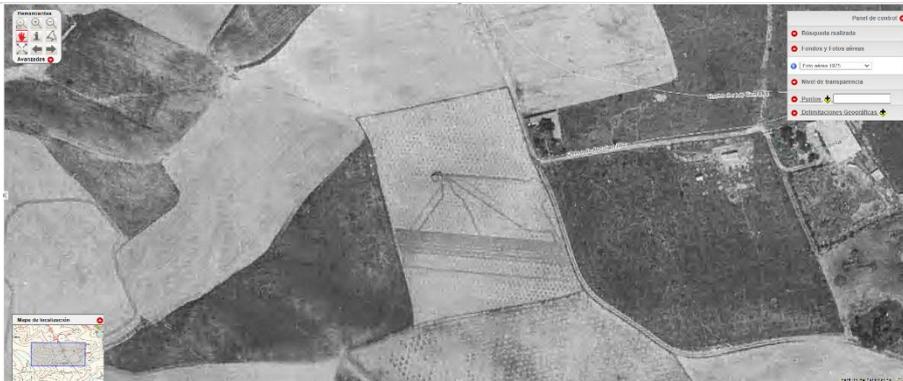
ELEMENTOS CONSIDERADOS.

Descripción	Cantidad
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de casi todo el perímetro.	1.025,32 m ²
Almacén con cubierta metálica, edificio ruinoso de muros de ladrillo con enfoscado de yeso.	7,74 m ²

ESTADO Y CONSERVACIÓN.

Descripción	Cantidad	Año Referencia	Año de Construcción	Año de la reforma Fr =	Grado de la reforma (entre 0 y 1) i =	Antigüedad corregida Fa = Fc + (Fr-Fc) * i	Vida útil (años)	Años desde construcción (años)	Años desde corregida (años)	Vida útil restante dde construcción (años)	Vida útil restante dde corregida (años)	% de antigüedad	Estado	$\beta =$
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de casi todo el perímetro.	1.025,32 m ²	2022	Fc	Fr	i	Fa	Años	Años	Años	Años	Años	%	Regular	1,0000
Almacén con cubierta metálica, edificio ruinoso de muros de ladrillo con enfoscado de yeso.	7,74 m ²	2022	1980	1980	0,00	1980	35	42	42	-7	-7	120%	Ruinoso	1,0000

Año 1975.



Año 2021.



CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN.

Descripción	Cantidad	VR Total (€)	VF= (€)	(VR-VF) = (€)	$\beta =$	$V = VR - (VR - VF) * \beta$ (€)	TOTAL FINCA (€)
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de casi todo el perímetro.	1.025,32 m ²	19.901,46	1.990,15	17.911,31	1,0000	1.990,15	
Almacén con cubierta metálica, edificio ruinoso de muros de ladrillo con enfoscado de yeso.	7,74 m ²	2.534,62	253,46	2.281,16	1,0000	253,46	2.243,61

El valor total de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo incompatibles con el planeamiento del SECTOR S-1 VALGRANDE previstos en Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas, asciende a 2.243,61€ (dos mil doscientos cuarenta y tres euros y sesenta y un céntimos).

REFERENCIA CATASTRAL.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 28006A020002460000EK

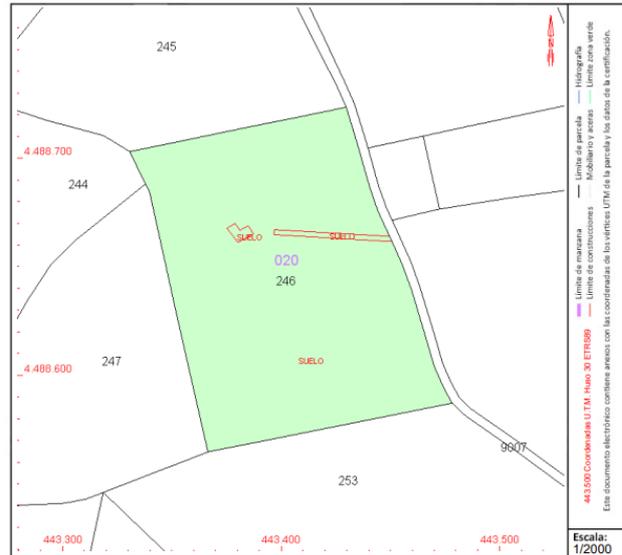
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 Suelo Polígono 20 Parcela 246
 VALDELACASA. ALCOBENDAS [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 14.888 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



7.4.9. FICHA PARCELA 253.



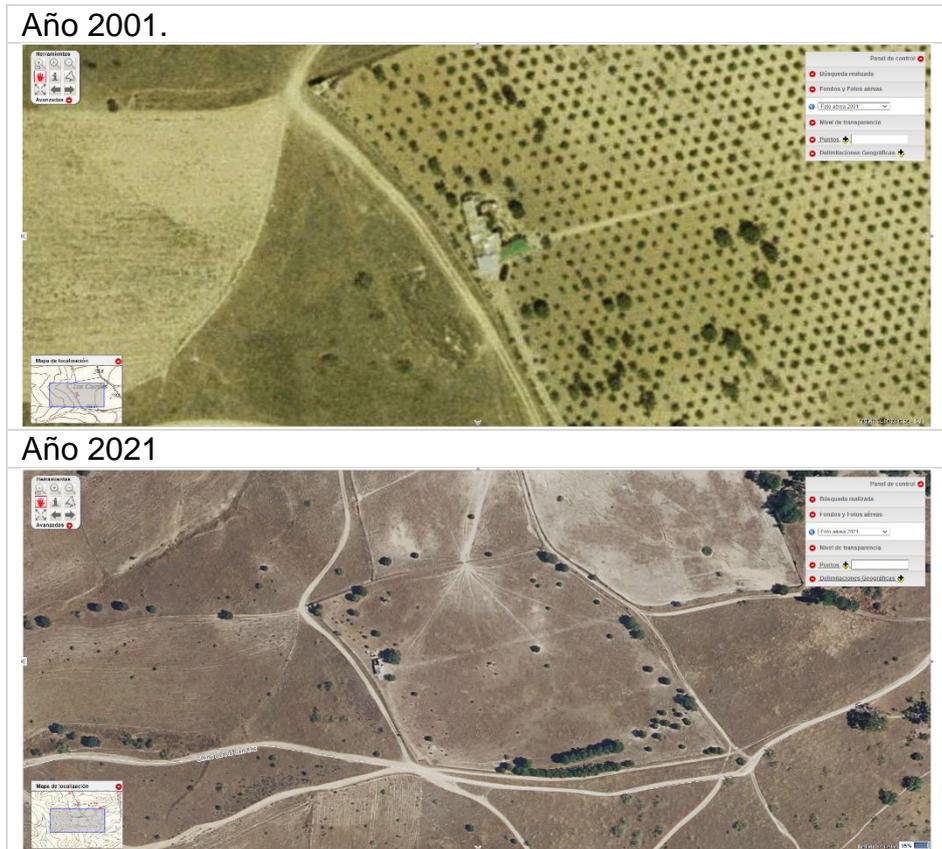
ELEMENTOS CONSIDERADOS.

Descripción	Cantidad
Valla de cerramiento de malla de simple torsión de unos 2,50m de alto a lo largo de casi todo el perímetro.	1.360,04 m ²
Cobertizo, sin cubierta, ruinoso de muros de ladrillo con enfoscado de yeso.	8,34 m ²
Almacén con cerramiento metálico de planchas	55,85 m ²
Vivienda con cubierta de fibrocemento, muros de ladrillos con enfoscado de yeso y carpinterías de madera.	32,61 m ²
Arbolado Pinos Medianos	34,00 Ud.
Arbolado Pinos Grande	1,00 Ud.

ESTADO Y CONSERVACIÓN.

Descripción	Cantidad	Año Referencia	Año de Construcción	Año de la reforma Fr =	Grado de la reforma (entre 0 y 1) i =	Antigüedad corregida Fa = Fc + (Fr-Fc) * i	Vida útil (años)	Años desde construcción (años)	Años desde correjida (años)	Vida útil restante dde construcción (años)	Vida útil restante dde correjida (años)	% de antigüedad	Estado	$\beta =$
Valla de cerramiento de malla de simple torsión de unos 2,50m de alto a lo largo de casi todo el perímetro.	1.360,04 m ²	2022	1980	1980	0,00	1980	35	42	42	-7	-7	120%	Regular	1,0000
Cobertizo, sin cubierta, ruinoso de muros de ladrillo con enfoscado de yeso.	8,34 m ²	2022	2001	2001	0,00	2001	35	21	21	14	14	60%	Ruinoso	1,0000
Almacén con cerramiento metálico de planchas	55,85 m ²	2022	1980	1980	0,00	1980	35	42	42	-7	-7	120%	Ruinoso	1,0000
Vivienda con cubierta de fibrocemento, muros de ladrillos con enfoscado de yeso y carpinterías de madera.	32,61 m ²	2022	1980	1980	0,00	1980	35	42	42	-7	-7	120%	Ruinoso	1,0000
Arbolado Pinos Medianos	34,00 Ud.	2022												
Arbolado Pinos Grande	1,00 Ud.	2022												





CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN.

Descripción	Cantidad	VR Total (€)	VF= (€)	(VR-VF) = (€)	$\beta =$	$V = VR - (VR - VF) * \beta$ (€)	TOTAL FINCA (€)
Valla de cerramiento de malla de simple torsión de unos 2,50m de alto a lo largo de casi todo el perímetro.	1.360,04 m ²	26.398,38	2.639,84	23.758,54	1,0000	2.639,84	
Cobertizo, sin cubierta, ruinoso de muros de ladrillo con enfoscado de yeso.	8,34 m ²	1.375,68	137,57	1.238,11	1,0000	137,57	
Almacén con cerramiento metálico de planchas	55,85 m ²	16.934,28	1.693,43	15.240,85	1,0000	1.693,43	
Vivienda con cubierta de fibrocemento, muros de ladrillos con enfoscado de yeso y carpinterías de madera.	32,61 m ²	10.678,80	1.067,88	9.610,92	1,0000	1.067,88	
Arbolado Pinos Medianos	34,00 Ud.	3.740,00	0,00	3.740,00	1,0000	3.740,00	
Arbolado Pinos Grande	1,00 Ud.	213,00	0,00	213,00	1,0000	213,00	9.491,72

El valor total de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo incompatibles con el planeamiento del SECTOR S-1 VALGRANDE previstos en Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas, asciende a 9.491,72€ (nueve mil cuatrocientos noventa y un mil euros y setenta y dos céntimos).

REFERENCIA CATASTRAL.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 28006A020002530000E1

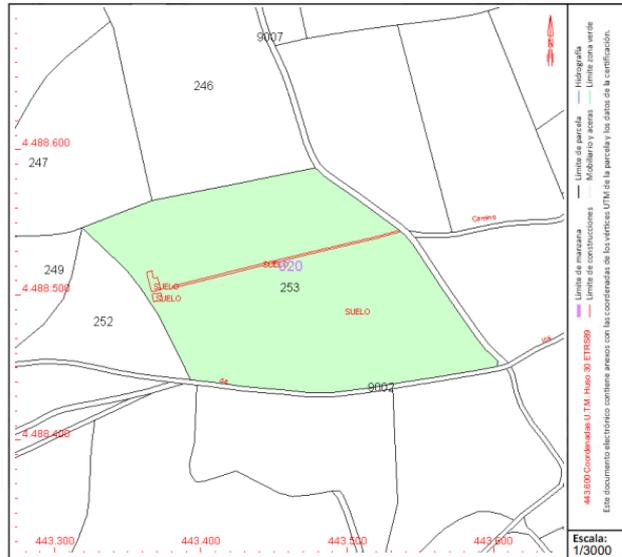
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 Suelo Polígono 20 Parcela 253
 LOS CARRILES. ALCOBENDAS [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 27.389 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



7.4.10. FICHA PARCELA 369.



ELEMENTOS CONSIDERADOS.

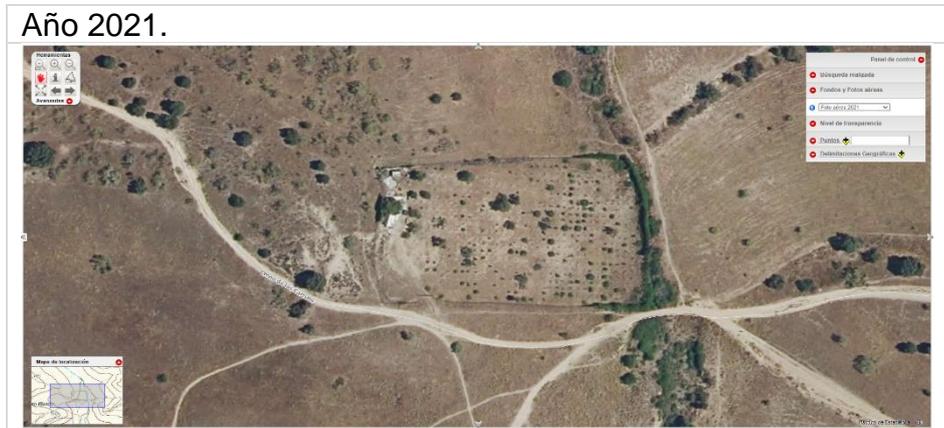
Descripción	Cantidad
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de todo el perímetro.	596,54 m ²
Puerta metálica de dos hojas abatibles: 3,00ml x 2,00mh	1,00 Ud.
Vivienda con cubierta de fibrocemento con muros de ladrillo	27,86 m ²
Cobertizo de chapa metálica.	20,94 m ²
Arbolado Higuera	15 Ud.
Arbolado Almendros	8 Ud.
Arbolado Pinos	1 Ud.
Arbolado Cepas de Vid	150 Ud.

ESTADO Y CONSERVACIÓN.

Descripción	Cantidad	Año Referencia	Año de Construcción	Año de la reforma Fr =	Grado de la reforma (entre 0 y 1) i =	Antigüedad corregida Fa = Fc + (Fr-Fc) * i	Vida útil (años)	Años desde construcción (años)	Años desde corregida (años)	Vida útil restante de construcción (años)	Vida útil restante de corregida (años)	% de antigüedad	Estado	β =
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de todo el perímetro.	596,54 m ²	2022	1991	1991	0,00	1991	35	31	31	4	4	89%	Ruinoso	1,0000
Puerta metálica de dos hojas abatibles: 3,00ml x 2,00mh	1,00 Ud.	2022	1991	1991	0,00	1991	35	31	31	4	4	89%	Ruinoso	1,0000
Vivienda con cubierta de fibrocemento con muros de ladrillo	27,86 m ²	2022	1991	1991	0,00	1991	35	31	31	4	4	89%	Ruinoso	1,0000
Cobertizo de chapa metálica.	20,94 m ²	2022	1991	1991	0,00	1991	35	31	31	4	4	89%	Ruinoso	1,0000

Año 1991.





CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN.

Descripción	Cantidad		VR Total (€)	VF= (€)	(VR-VF) = (€)	$\beta =$	$V = VR - (VR - VF) * \beta$ (€)	TOTAL FINCA (€)
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de todo el perímetro.	596,54	m ²	11.578,84	1.157,88	10.420,96	1,0000	1.157,88	
Puerta metálica de dos hojas abatibles: 3,00ml x 2,00mh	1,00	Ud.	150,00	15,00	135,00	1,0000	15,00	
Vivienda con cubierta de fibrocemento con muros de ladrillo	27,86	m ²	8.447,43	844,74	7.602,69	1,0000	844,74	
Cobertizo de chapa metálica.	20,94	m ²	3.454,05	345,41	3.108,64	1,0000	345,41	
Arbolado Higuera	15	Ud.	1.035,00	0,00	1.035,00	1,0000	1.035,00	
Arbolado Almendros	8	Ud.	880,00	0,00	880,00	1,0000	880,00	
Arbolado Pinos	1	Ud.	213,00	0,00	213,00	1,0000	213,00	
Arbolado Cepas de Vid	150	Ud.	2.985,00	0,00	2.985,00	1,0000	2.985,00	7.476,03

El valor total de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo incompatibles con el planeamiento del SECTOR S-1 VALGRANDE previstos en Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas, asciende a 7.476,03€ (siete mil cuatrocientos setenta y seis euros y tres céntimos).

REFERENCIA CATASTRAL.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 28006A020003690000EF

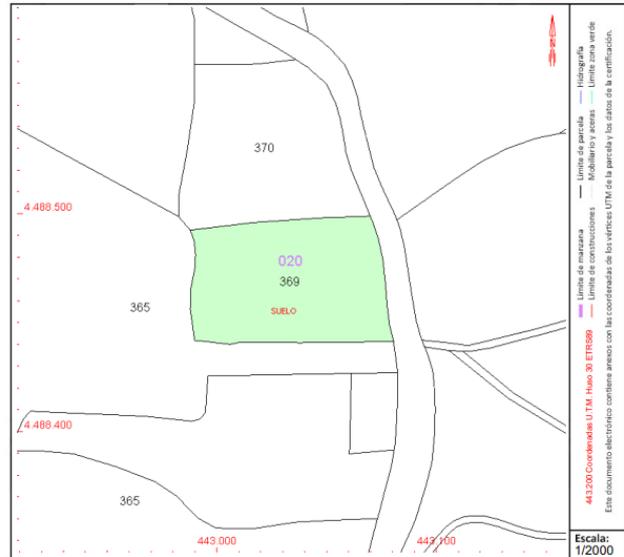
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 Suelo Polígono 20 Parcela 369
 CANTO BLANCO. ALCOBENDAS (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.843 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

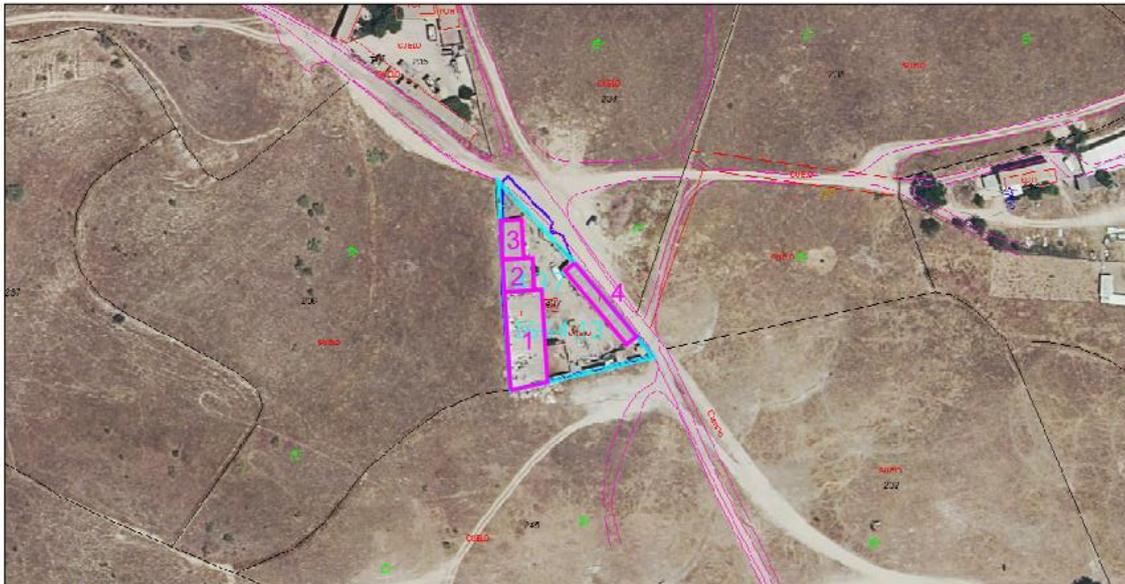


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



7.4.11. FICHA PARCELA 437.



<p> — Construcción — Parcela del topográfico — Parcela en catastro — Construcción en catastro </p>	
Nº PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
437	28006A020004370000EK
SUPERFICIE	
1.664,13m²	
DESCRIPCIÓN	
<u>1. Parcela (vallado):</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Muro de ladrillo con enfoscado de yeso: 97,65x2,00m = 195,30m² - Puerta metálica de dos hojas abatibles: 6,00x2,00m = 12,00m² 	
<u>2. Interior de la parcela:</u>	
<u>2.1. Construcciones:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Construcción 1: Cobertizo con cubierta de perfiles IPE con planchas de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas: 325,00m² - Construcción 2: Vivienda con cubierta de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas: 104,07m² - Construcción 3: Nave con cubierta de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas: 87,03m² - Construcción 4: Nave con cubierta de fibrocemento con muros de ladrillo y carpinterías metálicas: 128,61m² - Solera: 1.101,00m² 	
<u>2.2. Vegetación:</u> Sin vegetación	

ELEMENTOS CONSIDERADOS.

Descripción	Cantidad
Muro de ladrillo con enfoscado de yeso 97,65x2,00m	195,30 m ²
Puerta metálica de dos hojas abatibles	1,00 Ud.
Cobertizo con cubierta de perfiles IPE con planchas de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas	325,00 m ²
Vivienda con cubierta de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas	104,07 m ²
Nave con cubierta de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas	87,03 m ²
Nave con cubierta de fibrocemento con muros de ladrillo y carpinterías metálicas.	128,61 m ²
Solera	1.101,00 m ²

ESTADO Y CONSERVACIÓN.

Descripción	Cantidad	Año Referencia	Año de Construcción	Año de la reforma Fr =	Grado de la reforma (entre 0 y 1) i =	Antigüedad corregida Fa = Fc + (Fr-Fc) * i	Vida útil (años)	Años desde construcción (años)	Años desde corregida (años)	Vida útil restante de construcción (años)	Vida útil restante de corregida (años)	% de antigüedad	Estado	β =
		2022	Fc	Fr	i	Fa	Años	Años	Años	Años	%			
Muro de ladrillo con enfoscado de yeso 97,65x2,00m	195,30 m ²	2022	1974	1974	0,00	1974	35	48	48	-13	-13	137%	Deficiente	1,0000
Puerta metálica de dos hojas abatibles	1,00 Ud.	2022	1974	1974	0,00	1974	35	48	48	-13	-13	137%	Deficiente	1,0000
Cobertizo con cubierta de perfiles IPE con planchas de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas	325,00 m ²	2022	1974	1974	0,00	1974	35	48	48	-13	-13	137%	Deficiente	1,0000
Vivienda con cubierta de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas	104,07 m ²	2022	1981	1974	0,00	1981	100	41	41	59	59	41%	Deficiente	0,6445
Nave con cubierta de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas	87,03 m ²	2022	1974	1974	0,00	1974	35	48	48	-13	-13	137%	Deficiente	1,0000
Nave con cubierta de fibrocemento con muros de ladrillo y carpinterías metálicas.	128,61 m ²	2022	1974	1974	0,00	1974	35	48	48	-13	-13	137%	Deficiente	1,0000
Solera	1.101,00 m ²	2022	1981	1974	0,00	1981	113	41	41	72	72	36%	Deficiente	1,0000



CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN.

Descripción	Cantidad	VR Total (€)	VF= (€)	(VR-VF) = (€)	$\beta =$	$V = VR - (VR - VF) * \beta$ (€)	TOTAL FINCA (€)
Muro de ladrillo con enfoscado de yeso 97,65x2,00m	195,30 m ²	3.790,77	379,08	3.411,69	1,0000	379,08	
Puerta metálica de dos hojas abatibles	1,00 Ud.	133,28	13,33	119,95	1,0000	13,33	
Cobertizo con cubierta de perfiles IPE con planchas de fibrocemento, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas	325,00 m ²	59.127,25	5.912,73	53.214,52	1,0000	5.912,73	
Vivienda con cubierta de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas	104,07 m ²	50.342,82	5.034,28	45.308,54	0,6445	21.141,47	
Nave con cubierta de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas	87,03 m ²	26.388,37	2.638,84	23.749,53	1,0000	2.638,84	
Nave con cubierta de fibrocemento con muros de ladrillo y carpinterías metálicas.	128,61 m ²	38.995,84	3.899,58	35.096,26	1,0000	3.899,58	
Solera	1.101,00 m ²	102.822,39	10.282,24	92.540,15	1,0000	10.282,24	44.267,27

El valor total de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo incompatibles con el planeamiento del SECTOR S-1 VALGRANDE previstos en Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas, asciende a 44.267,27€ (cuarenta y cuatro mil doscientos sesenta y siete euros y veintisiete céntimos).

REFERENCIA CATASTRAL.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 28006A020004370000EK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

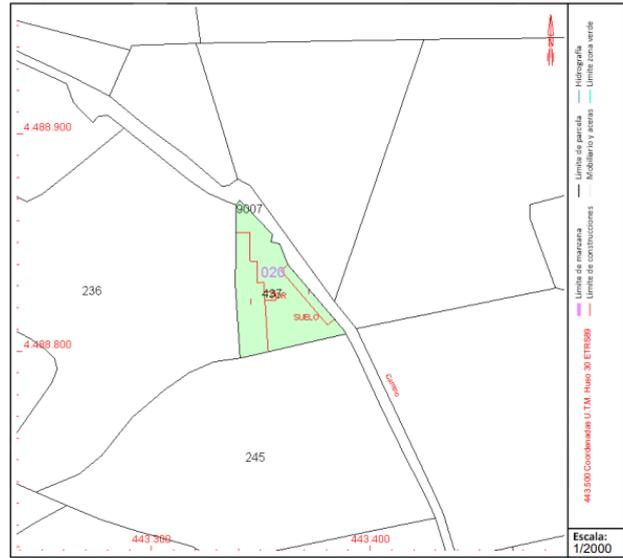
Localización:
 Polígono 20 Parcela 437
 LOS CARRILES. ALCOBENDAS [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 768 m2
Año construcción: 1974

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
AGRARIO	/00/01	187
AGRARIO	/00/02	432
AGRARIO	/00/03	138
AGRARIO	/00/04	11

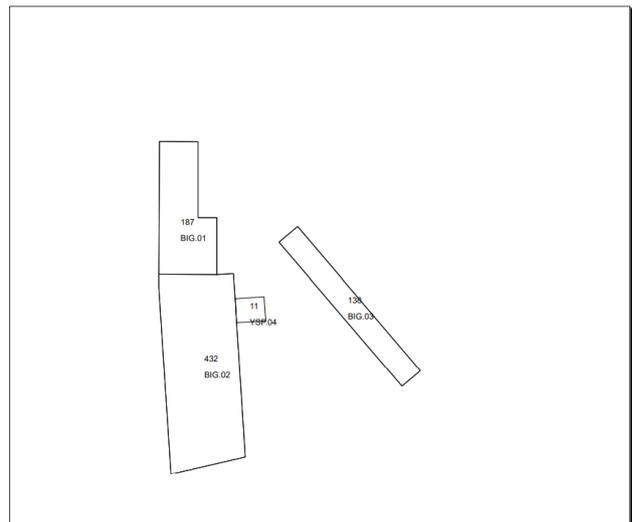
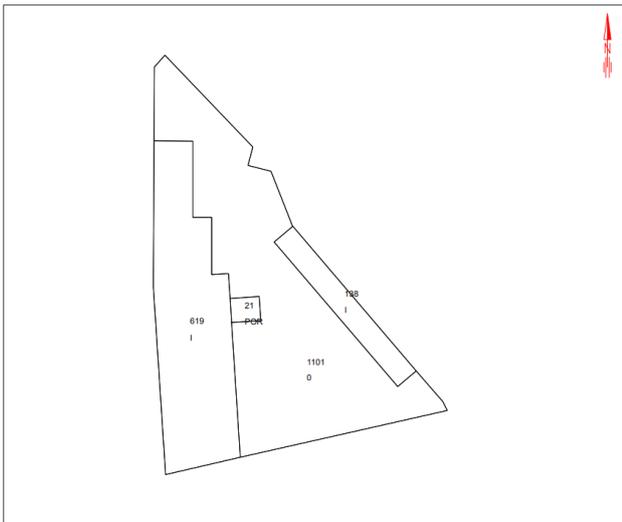
PARCELA

Superficie gráfica: 1.879 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ALCOBENDAS 1
Código registral único: 28134000003337
Fecha coordinación: 30/07/2019



REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



7.4.12. FICHA PARCELA 445.



<ul style="list-style-type: none"> — Construcción — Parcela del topográfico 		<ul style="list-style-type: none"> — Parcela en catastro — Construcción en catastro
--	--	--

Nº PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
445	28006A020004450000EJ

SUPERFICIE	786,50m²
------------	----------------------------

DESCRIPCIÓN

1. Parcela (vallado):

- Muro de ladrillo con enfoscado de yeso: 66,14m² + 136,15m² = 202,29m²
- Puerta metálica de dos hojas abatibles: 5,20x2,00m = 10,40m²

2. Interior de la parcela:

2.1. Construcciones:

- Construcción 1: Almacén con cubierta de perfiles IPE con chapa ondulada de acero galvanizado, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas: 79,00m²
- Construcción 2: Nave con cubierta de chapa ondulada de acero galvanizado, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas: 232,21m²
- Construcción 3: Vivienda con cubierta de chapa ondulada de acero galvanizado, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas: 66,00m²
- Solera: 452,00m²

2.2. Vegetación: 2 acacias, 1 higuera

ELEMENTOS CONSIDERADOS.

Descripción	Cantidad
Muro de ladrillo con enfoscado de yeso 66,14m ² + 136,15m ²	202,29 m ²
Puerta metálica de dos hojas abatibles 5,20m x 2,00m	10,40 m ²
Almacén con cubierta de perfiles IPE con chapa ondulada de acero galvanizado, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	79,00 m ²
Nave con cubierta de chapa ondulada de acero galvanizado, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	232,20 m ²
Vivienda con cubierta de chapa ondulada de acero galvanizado, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	66,00 m ²
Solera	452,00 m ²
Arbolado Higuera	1 Ud.
Arbolado Acacias	1 Ud.

ESTADO Y CONSERVACIÓN.

Descripción	Cantidad	2022	Fc	Fr	i	Fa	Años	Años	Años	Años	Años	%	Estado	β =
Muro de ladrillo con enfoscado de yeso 66,14m ² + 136,15m ²	202,29 m ²	2022	1978	1978	0,00	1978	35	44	44	-9	-9	126%	Normal	1,0000
Puerta metálica de dos hojas abatibles 5,20m x 2,00m	10,40 m ²													
Almacén con cubierta de perfiles IPE con chapa ondulada de acero galvanizado, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	79,00 m ²	2022	1978	1978	0,00	1978	35	44	44	-9	-9	126%	Normal	1,0000
Nave con cubierta de chapa ondulada de acero galvanizado, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	232,20 m ²	2022	2011	2011	0,00	2011	35	11	11	24	24	31%	Normal	1,0000
Vivienda con cubierta de chapa ondulada de acero galvanizado, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	66,00 m ²	2022	1970	1970	0,00	1970	100	52	52	48	48	52%	Normal	0,3952
Solera	452,00 m ²	2022	1978	1978	0,00	1978	35	44	44	-9	-9	126%	Normal	1,0000
Arbolado Higuera	1 Ud.													
Arbolado Acacias	1 Ud.													

Año 1975.



Año 1980.



Año 2004.



Año 2021.



CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN.

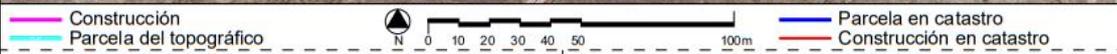
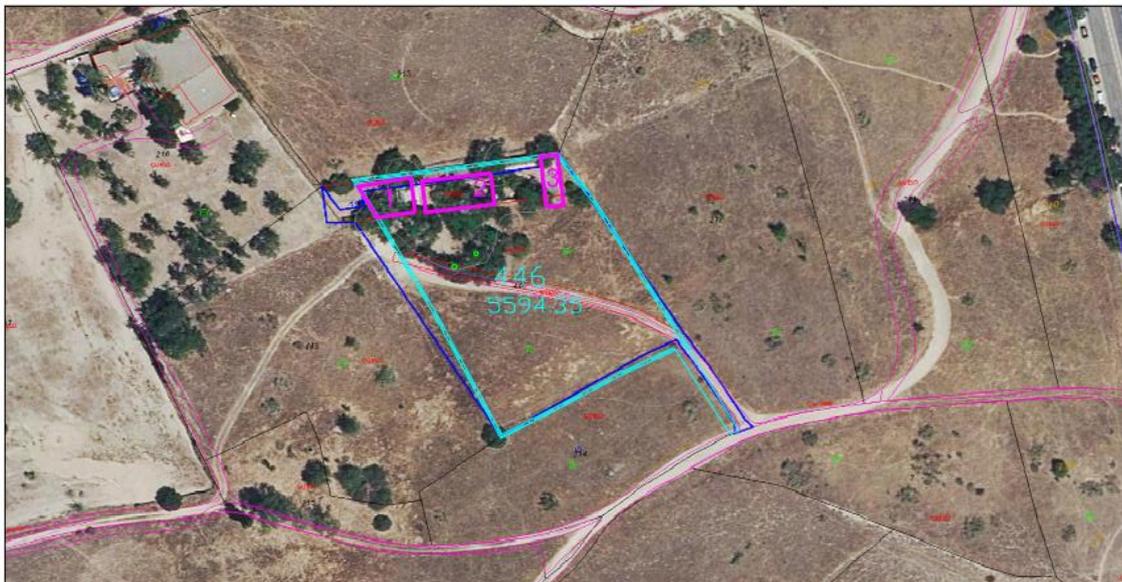
Descripción	Cantidad	VR Total	VF=	(VR-VF) =	$\beta =$	$V = VR -$	TOTAL
						$(VR - VF) * \beta$	
		(€)	(€)	(€)		(€)	(€)
Muro de ladrillo con enfoscado de yeso 66,14m ² + 136,15m ²	202,29 m ²	18.873,66	1.887,37	16.986,29	1,0000	1.887,37	
Puerta metálica de dos hojas abatibles 5,20m x 2,00m	10,40 m ²	2.494,96					
Almacén con cubierta de perfiles IPE con chapa ondulada de acero galvanizado, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	79,00 m ²	23.953,59	2.395,36	21.558,23	1,0000	2.395,36	
Nave con cubierta de chapa ondulada de acero galvanizado, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	232,20 m ²	76.038,53	7.603,85	68.434,68	1,0000	7.603,85	
Vivienda con cubierta de chapa ondulada de acero galvanizado, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías metálicas.	66,00 m ²	52.751,82	5.275,18	47.476,64	0,3952	33.989,05	
Solera	452,00 m ²	38.374,80	3.837,48	34.537,32	1,0000	3.837,48	
Arbolado Higuera	1 Ud.	69,00	0,00	69,00	1,0000	69,00	
Arbolado Acacias	1 Ud.	350,00	0,00	350,00	1,0000	350,00	50.132,11

El valor total de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo incompatibles con el planeamiento del SECTOR S-1 VALGRANDE previstos en Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas, asciende a 50.132,11€ (cincuenta mil ciento treinta y dos euros y once céntimos).

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



7.4.13. FICHA PARCELA 446.



Nº PARCELA	446	REFERENCIA CATASTRAL	28006A020004460000EE
SUPERFICIE	5.594,35m ²		
DESCRIPCIÓN			
<u>1. Parcela (vallado):</u>			
- Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de todo el perímetro: 305,53x2,00m = 611,06m ²			
<u>2. Interior de la parcela:</u>			
<u>2.1. Construcciones:</u>			
- Construcción 1: Nave con cubierta de tejas cerámicas curvas, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y con carpinterías de madera: 168,96m ²			
- Construcción 2: Nave con cubierta de tejas cerámicas planas y con partes de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías de madera: 234,05m ²			
- Construcción 3: Nave con cubierta de teja cerámica plana, muros de ladrillos con enfoscado de yeso y sin carpinterías: 94,73m ²			
<u>2.2. Vegetación:</u> 2 pinos, 1 higuera y 6 acacias			

ELEMENTOS CONSIDERADOS.

Descripción	Cantidad
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de todo el perímetro 305,53ml x 2,00mh	611,06 m ²
Nave con cubierta de tejas cerámicas curvas, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y con carpinterías de madera	168,96 m ²
Nave con cubierta de tejas cerámicas planas y con partes de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías de madera	234,05 m ²
Nave con cubierta de teja cerámica plana, muros de ladrillos con enfoscado de yeso y sin carpinterías	94,73
Arbolado Higuera	1 Ud.
Arbolado Acacia	6 Ud.
Arbolado Pinos	2 Ud.

ESTADO Y CONSERVACIÓN.

Descripción	Cantidad	Año Referencia	Año de Construcción	Año de la reforma Fr =	Grado de la reforma (entre 0 y 1) i =	Antigüedad corregida Fa = Fc + (Fr-Fc) * i	Vida útil (años)	Años desde construcción (años)	Años desde corregida (años)	Vida útil restante desde construcción (años)	Vida útil restante desde corregida (años)	% de antigüedad	Estado	$\beta =$
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de todo el perímetro 305,53ml x 2,00mh	611,06 m ²	2022	1971	1971	0,00	1971	35	51	51	-16	-16	146%	Deficiente	1,0000
Nave con cubierta de tejas cerámicas curvas, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y con carpinterías de madera	168,96 m ²	2022	1971	1971	0,00	1971	50	51	51	-1	-1	102%	Deficiente	1,0000
Nave con cubierta de tejas cerámicas planas y con partes de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías de madera	234,05 m ²	2022	1971	1971	0,00	1971	50	51	51	-1	-1	102%	Deficiente	1,0000
Nave con cubierta de teja cerámica plana, muros de ladrillos con enfoscado de yeso y sin carpinterías	94,73	2022	1971	1971	0,00	1971	50	51	51	-1	-1	102%	Deficiente	1,0000
Arbolado Higuera	1 Ud.													
Arbolado Acacia	6 Ud.													
Arbolado Pinos	2 Ud.													



CALCULO DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN.

Descripción	Cantidad	VR Total	VF=	(VR-VF) =	$\beta =$	$V = VR - (VR - VF) * \beta$	TOTAL FINCA
		(€)	(€)	(€)		(€)	(€)
Cercado de malla de simple torsión de unos 2,00m de alto a lo largo de todo el perímetro 305,53ml x 2,00mh	611,06 m ²	11.860,67	1.186,07	10.674,60	1,0000	1.186,07	
Nave con cubierta de tejas cerámicas curvas, muros de ladrillo con enfoscado de yeso y con carpinterías de madera	168,96 m ²	81.732,71	8.173,27	73.559,44	1,0000	8.173,27	
Nave con cubierta de tejas cerámicas planas y con partes de fibrocemento, con muros de ladrillo con enfoscado de yeso y carpinterías de madera	234,05 m ²	76.644,35	7.664,44	68.979,91	1,0000	7.664,44	
Nave con cubierta de teja cerámica plana, muros de ladrillos con enfoscado de yeso y sin carpinterías	94,73	28.723,08	2.872,31	25.850,77	1,0000	2.872,31	
Arbolado Higuera	1 Ud.	69,00	0,00	69,00	1,0000	69,00	
Arbolado Acacia	6 Ud.	2.100,00	0,00	2.100,00	1,0000	2.100,00	
Arbolado Pinos	2 Ud.	426,00	0,00	426,00	1,0000	426,00	22.491,09

El valor total de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo incompatibles con el planeamiento del SECTOR S-1 VALGRANDE previstos en Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcobendas, asciende a 22.491,09€ (veintidós mil cuatrocientos noventa y un euros y nueve céntimos).

REFERENCIA CATASTRAL.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 28006A020004460000EE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 Suelo Polígono 20 Parcela 446
 LOS CARRILES. ALCOBENDAS [MADRID]

Clase: URBANO

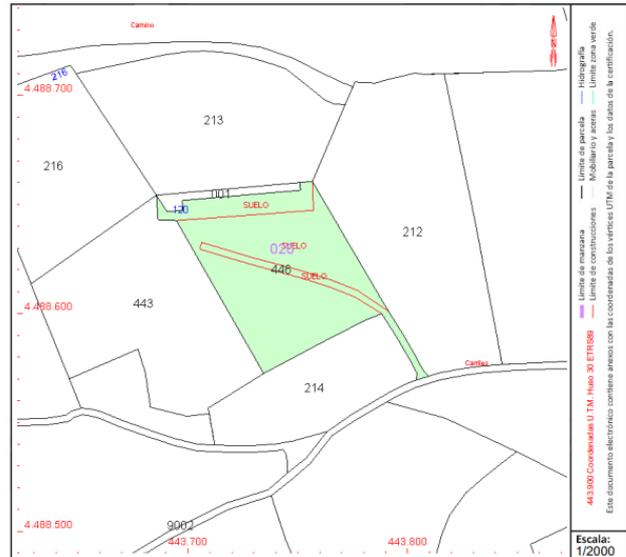
Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.992 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

