

RESUMEN DE TASACIÓN

Nave de 2 plantas sobre rasante , terminado (Naves: 1)

Nombre del Solicitante:	CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
N.I.F./C.I.F.nº:	A79158523
Domicilio del Solicitante:	Calle ECUADOR POLIGONO IND.LAS MONJAS, Nº 6
Tipo de Inmueble:	EDIFICIO CON ELEMENTOS DE NAVES
Situación inmueble:	Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)
Tasador:	MIGUEL ANGEL ARCONES PASTOR (ARQUITECTO)
Entidad Financiera:	UNICAJA BANCO, S.A.



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

476.664,00 Euros (79.310.216 pta)

VALOR HIPOTECARIO

476.664,00 Euros (79.310.216 pta)

El Valor Hipotecario corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

Visita interior del inmueble: Si

ADVERTENCIAS Y CONDICIONANTES: NO HAY

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 30-09-2014.

La referencia catastral que figura en la nota simple del registro es errónea.

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

Registro de la propiedad: TORREJON DE ARDOZ número 1

Sección: 0

NºFinca: 41160

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	1.181,30 m ²	A
Construida	794,44 m ²	A
Referencia Catastral 1:	9073312VK5797S0001AZ	

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento
Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa
Tipología: Nave de 2 plantas sobre rasante , terminado (Naves: 1)
Estado de Conservación: Medio
Usos valorados Naves: 1
Estado del Inmueble: TERMINADO
Antigüedad: 19 años

	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m² Const	Dep. %	CRN.U. Euros/m² Const.	VM. Unitario Euros/m² Const.	VM.Total Euros
NAVES	794,44	300,00	300,00	30,00	547,80	600,00	476.664,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO
 VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 18,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

VALOR DEL SOLAR 238.332,00 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 281.231,76 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009) 238.332,00 Euros

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Naves

Nº	Situación	Fecha	Superficie Parcela (m²)	Superficie (m²)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compra (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m²)	Valor Rentas Unitario (Euros/m² / mes)
01	Calle MADERA, nº 2	10-2014	567,00	567,00	389.000,00 PO	686,07 Const.	
02	Calle BRONCE, nº 8	10-2014	650,00	750,00	480.000,00 PO	640,00 Const.	
03	Calle HIERRO	10-2014	1.447,00	1.531,00	1.305.600,00 PO	852,78 Const.	
04	Polígono SURESTE	10-2014	650,00	738,10	618.000,00 PO	837,28 Const.	
05	Calle ACACIAS	10-2014	1.000,00	1.000,00	600.000,00 PO	600,00 Const.	
06	Avenida CONSTITUCION, nº 230	10-2014	1.400,00	1.600,00	800.000,00 PO	500,00 Const.	

Observaciones a los testigos:

La homogenización de los comparables se realiza en función de su ubicación, antigüedad y superficie.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Javier Anaya Mohíno, en calidad de Director de Red de Negocio de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: M -08950/01- 2 de fecha 24-10-2014 realizada por MIGUEL ANGEL ARCONES PASTOR tras visita del inmueble el día 24-10-2014.
 Fecha de Caducidad: 23-04-2015

CERTIFICA:

La Nave descrita en el informe, situada en Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual
Entidad Financiera: UNICAJA BANCO, S.A.
Nombre del Solicitante: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
N.I.F./C.I.F.nº: A79158523
Domicilio del Solicitante: Calle ECUADOR POLIGONO IND.LAS MONJAS, Nº 6

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de Febrero.

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	519.563,76 Euros	(86.448.136 pta)
Coste de Reposición Neto	435.194,23 Euros	(72.410.227 pta)
Valor por comparación	476.664,00 Euros	(79.310.216 pta)

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

VALOR DE TASACIÓN

476.664,00 Euros (79.310.216 pta)

VALOR HIPOTECARIO

476.664,00 Euros (79.310.216 pta)

El Valor Hipotecario corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

Registro de la propiedad: TORREJON DE ARDOZ número 1

Sección: 0

Nº Finca	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
41160	L.	L.	Construida	794,44	794,44	794,44	A

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Nº Finca	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
41160	L.	L.	Terreno	1.181,30	1.181,30	1.181,30	A

Referencia Catastral 1: 9073312VK5797S0001AZ

C.L.- Comprobación de linderos.

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.- Superficie Registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

Superficie adoptada del terreno: 1.181,30 m²

VALOR HIPOTECARIO

S.Útil m ²	S.Const. m ²	V.Hipotecario		Valor por comparación Euros
		V.Hipotecario Euros	Unitario Euros/m ²	
NAV1				
680,00	794,44	476.664,00	600,00	476.664,00

Superficie Parcela: 1.181,30 m²
 V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 281.231,76 Euros
 (2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 238.332,00 Euros
 VM.Total 476.664,00 Euros

La nave industrial tiene carácter polivalente puesto que es susceptible de utilización para distintas actividades empresariales, y por parte de distintas empresas o agentes económicos, sin que existan limitaciones legales o administrativas que restrinjan apreciablemente su uso o la posibilidad de su venta.

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 281.231,76 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009) 238.332,00 Euros

Superficie utilizada para valorar: Construida

	Nº Elementos	Sup.	V.Hipotecario
		m ²	Euros
NAVES	1	794,44	476.664,00

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m ²)
NAVES	680,00	794,44	794,44	794,44

Superficie total: 680,00 m² 794,44 m² 794,44 m² 794,44 m²

Superficie de parcela: 1.181,30 m² Ocupación en planta baja: 695,30 (m²)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 24 de Octubre de 2014.

tinsa
TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.


Fdo.: MIGUEL ANGEL ARCONES PASTOR
ARQUITECTO


Fdo.: Javier Anaya Mohino
Director de Red de Negocio En representación de
TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

SUPERFICIES

Nº Finca Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				F.D.C.
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	
41160		NAV	L.	L.	Construida						
					Terreno	0,00 m ²	794,44 m ²	794,44 m ²	794,44 m ²	A	
						0,00 m ²	1.181,30 m ²	1.181,30 m ²	1.181,30 m ²	A	

C.L.-Comprobación de linderos

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.-Superficie registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro

En la documentación registral figura la Ref.Catastral

Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 31-10-2014

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular

Servidumbres visibles

Régimen de Protección del Patrimonio

Linderos

Descripción

Superficies

Régimen de Protección Pública

Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Gran Importancia

Actividad Dominante: Múltiple - Servicios - Industrial

Población de Derecho: 118.441 Habitantes

Evolución Población:

Creciente

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 90 %

Antigüedad Media de los Edificios del Entorno:

25 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Polígono industrial.

Nivel de Renta: Media

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Medio

Uso Predominante Principal:

Industrial

Renovación: Media

Uso Predominante Secundario:

Oficinas

Carácter: Industrial

Atractivo Comercial:

Medio

Aparcamiento: Escaso

Densidad Peatonal:

Escasa

Entorno Industrial: En un polígono industrial

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras	Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado: Tiene	Media	Medio
Alcantarillado: Tiene	Media	Medio
Abastecimiento: Tiene	Media	Medio
Vías Públicas: Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial: Suficiente	Religioso: Suficiente
Deportivo: Suficiente	Aparcamiento: Suficiente
Escolar: Suficiente	Lúdico: Suficiente
Asistencial: Suficiente	Zonas Verdes: Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.
 Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

Densidad de Naves:	Muy Alta
Porcentaje (Densidad de Naves):	95,00 %
Nivel de Ocupación de Naves:	Alto
Porcentaje (Nivel de Ocupación de Naves):	75,00 %

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie según Escrituras:	1.181,30 m ²
Superficie comprobada:	1.181,30 m ²
Superficie adoptada del terreno:	1.181,30 m ²

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- DESCRIPCIÓN

Nave de 2 plantas sobre rasante , terminado (Naves: 1)

Conserje/portero/seguridad privada: No

Tenis/pádel: No

Otras instalaciones deportivas:

Piscina de la comunidad de propietarios:

Uso Principal: Industrial

Nº de Portales: 0

Nº de Escaleras: 1

Nº de Ascensores por Escalera: 0

Descripción de los elementos o grupos del inmueble:

Nave.

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso	Sup.Construida	Luces libres	Alturas libres
PLANTA BAJA	Industrial	Oficinas	695,30 m ²	15.70 m.	6.80 m.
ENTREPLANTA	Oficinas	No Tiene	99,14 m ²	8.25 m.	2.50 m.
Total superficie construida:			794,44 m²		

Sup.del Terreno asignada al edificio: 1.181,30 m²

6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

SUPERFICIES

Nº Finca Reg.	Código activo	Uso	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
					Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
41160		NAV	L.	Construida	0,00 m ²	794,44 m ²	794,44 m ²	794,44 m ²	A
				Terreno	0,00 m ²	1.181,30 m ²	1.181,30 m ²	1.181,30 m ²	A

S.R.-Superficie registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m ²)
NAVES	680,00	794,44	794,44	794,44

Superficie total: 680,00 m² 794,44 m² 794,44 m² 794,44 m²

6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Desconocida
Estructura:	Metálica
Sobrecarga:	Normal
Cubierta:	Chapa de acero
Cerramientos Exteriores:	Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext:	20 cm.
Aislamiento:	Desconocido
Carpintería Exterior:	Aluminio
Revestimientos Ext.1:	Ninguno
Revestimientos Ext.2:	Ninguno
Acrilamiento:	Sencillo
Persianas:	No tiene
Iluminación:	Lucernarios y Lámparas de Na

ACABADOS INTERIORES:

Aseos (O)	Pavimentos	Paredes	Techos
	Gres	Azulejo Cerámico	Yeso Pintado
Nave	Solera de Hormigón	En Bruto	En Bruto

RESUMEN DE CALIDADES:

Solados:	Media	Cuartos de Baño:	Media
Carpintería Interior:	Media	Fachadas:	Media
		Zonas comunes, portal y escalera:	No Existe

Grado de Electrificación: Medio

Calidad de la construcción:

INSTALACIONES:

- Agua Caliente

Polivalencia de usos:

La nave industrial tiene carácter polivalente puesto que es susceptible de utilización para distintas actividades empresariales, y por parte de distintas empresas o agentes económicos, sin que existan limitaciones legales o administrativas que restrinjan apreciablemente su uso o la posibilidad de su venta.

6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:

Estado del Inmueble: TERMINADO

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

6.5.- ANTIGÜEDAD

Antigüedad aproximada: 19 años

Estado de Conservación: Medio

Contaminación aparente:

Terreno:	No
Construcción:	No
Acústica:	No
Ambiental:	No
Otras:	No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requirieran estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (RESUMEN)

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Ubicación relativa en el inmueble	Calidad construcción	Estado de conservación	Certificación de Eficiencia Energética		
41160		NAV		Nivel medio	Media	Regular	No procede		
Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Licencia de Actividad	Altura libre (m)	Espacio diáfano	Luz estandar de estructura	Instalaciones	Sótano
41160		NAV		Sí tiene	6,80	Si	15,70	Si	No
Nº Finca Reg.	Superficie de altillo (m²)	Superficie de sótano (m²)							
41160	99,14	0,00							

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la norma urbanística.

Licencia de Apertura: No Aportada

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No procede

¿Ha superado la Inspección Técnica de Edificios? No procede por antigüedad

¿Dispone el edificio de Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación? No

¿Existen circunstancias que puedan impedir su obtención? No

¿Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades? Si

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal
- El ocupante del inmueble se identificó como propietario.

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

DATOS DEL MERCADO

OFERTA

Edificios terminados en venta:

Existen pocos inmuebles similares en venta en la misma zona o alrededores.

Edificios en construcción:

No existen inmuebles en construcción similares en venta en la misma zona o alrededores.

DEMANDA

Nivel de Renta: Media
Intensidad de la demanda: Inferior a la oferta

OTROS DATOS DEL MERCADO

Revalorización: Igual al I.P.C.
 No existe exceso de oferta para la demanda habitual.

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: NAVES

Superficie total: Adecuada
Situación: Apropiada
Aspectos funcionales: Sin problemas de utilización para diferentes usos

Resumen de la adecuación del inmueble al mercado

	Muy Alta	Alta	Media	Baja	Muy Baja
Adecuación del proyecto según calidades.			X		
Adecuación del proyecto según los servicios planteados.			X		
Adecuación del proyecto según la superficie de los inmuebles resultantes.			X		
Adecuación del proyecto según el destino de la promoción.			X		
Servicios del entorno (transporte, zonas verdes, centros de ocio...)			X		
Situación de la demanda en la zona para este tipo de inmueble.				X	
Relación del valor medio por m2 pagado en el entorno para el mismo tipo de inmueble.				X	

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado, Expectativas de Venta, Datos y Comentarios Adicionales

Actualmente el mercado inmobiliario esta muy parado debido a la crisis economica.

NAVE en polígono >Calle MADERA, nº 2, TORREJON DE ARDOZ (28850)

Precio oferta: 389.000,00 Euros
V.Unitario: 686,07 Euros/m² Const.
Fecha: 31-10-2014

Superficie: 567,00 m² **Superficie Parcela:** 567,00 m²
Estado del Inmueble Medio **Antigüedad** 25 años
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Media

NAVE en polígono >Calle BRONCE, nº 8, TORREJON DE ARDOZ (28850)

Precio oferta: 480.000,00 Euros	V.Unitario: 640,00 Euros/m ² Const.	Fecha: 31-10-2014
---	--	-----------------------------

Superficie: 750,00 m ²	Superficie Parcela: 650,00 m ²
Estado del Inmueble Medio	Antigüedad 25 años
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario	Visita al testigo: No Calidad Constructiva: Media

NAVE en polígono >Calle HIERRO, TORREJON DE ARDOZ (28850)

Precio oferta: 1.305.600,00 Euros	V.Unitario: 852,78 Euros/m ² Const.	Fecha: 31-10-2014
---	--	-----------------------------

Superficie: 1.531,00 m ²	Superficie Parcela: 1.447,00 m ²
Estado del Inmueble Medio	Antigüedad 25 años
Fuente Consultada: A.P.I.	Visita al testigo: No Calidad Constructiva: Media

NAVE en polígono >Polígono SURESTE, TORREJON DE ARDOZ (28850)

Precio oferta: 618.000,00 Euros	V.Unitario: 837,28 Euros/m ² Const.	Fecha: 31-10-2014
---	--	-----------------------------

Superficie: 738,10 m ²	Superficie Parcela: 650,00 m ²
Estado del Inmueble Medio	Antigüedad 25 años
Fuente Consultada: A.P.I.	Visita al testigo: No Calidad Constructiva: Media

NAVE en polígono >Calle ACACIAS, TORREJON DE ARDOZ (28850)

Precio oferta: 600.000,00 Euros	V.Unitario: 600,00 Euros/m ² Const.	Fecha: 31-10-2014
---	--	-----------------------------

Superficie: 1.000,00 m ²	Superficie Parcela: 1.000,00 m ²
Estado del Inmueble Medio	Antigüedad 25 años
Fuente Consultada: A.P.I.	Visita al testigo: No Calidad Constructiva: Media

NAVE en polígono >Avenida CONSTITUCION, nº 230, TORREJON DE ARDOZ (28850)

Precio oferta: 800.000,00 Euros	V.Unitario: 500,00 Euros/m ² Const.	Fecha: 31-10-2014
---	--	-----------------------------

Superficie: 1.600,00 m ²	Superficie Parcela: 1.400,00 m ²
Estado del Inmueble Medio	Antigüedad 25 años
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario	Visita al testigo: No Calidad Constructiva: Media

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Naves

Nº	Situación	Fecha	Superficie Parcela (m ²)	Superficie (m ²)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m ²)	Valor Rentas Unitario (Euros/m ² / mes)
01	Calle MADERA, nº 2	10-2014	567,00	567,00	389.000,00 PO	686,07 Const.	
02	Calle BRONCE, nº 8	10-2014	650,00	750,00	480.000,00 PO	640,00 Const.	
03	Calle HIERRO	10-2014	1.447,00	1.531,00	1.305.600,00 PO	852,78 Const.	
04	Polígono SURESTE	10-2014	650,00	738,10	618.000,00 PO	837,28 Const.	
05	Calle ACACIAS	10-2014	1.000,00	1.000,00	600.000,00 PO	600,00 Const.	
06	Avenida CONSTITUCION, nº 230	10-2014	1.400,00	1.600,00	800.000,00 PO	500,00 Const.	

R = Relación del testigo con respecto a la valoración

I = Inmueble similar al valorado

P = Inmueble peor que el valorado

M = Inmueble mejor que el valorado

HOMOGENEIZACIÓN

Naves

Nº	Situación	Precio de Oferta o Precio de Compraventa (Euros)	Porcentaje de corrección	Valor Unitario (Euros/m ²)	Valor Unitario Corregido (Euros/m ²)	Coefficiente de homogeneización
01	Calle MADERA, nº 2	389.000,00	7,46 %	686,07 Const.	634,92 Const.	0,95
02	Calle BRONCE, nº 8	480.000,00	7,29 %	640,00 Const.	593,33 Const.	1,01
03	Calle HIERRO	1.305.600,00	8,09 %	852,78 Const.	783,80 Const.	0,77
04	Polígono SURESTE	618.000,00	7,77 %	837,28 Const.	772,25 Const.	0,78
05	Calle ACACIAS	600.000,00	7,50 %	600,00 Const.	555,00 Const.	1,08
06	Avenida CONSTITUCION, nº 230	800.000,00	6,25 %	500,00 Const.	468,75 Const.	1,28

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor Máximo	Valor Mínimo
Naves (Euros/m ²)	783,80	468,75

Observaciones a los testigos:

La homogeneización de los comparables se realiza en función de su ubicación, antigüedad y superficie.

OTROS

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

EL VALOR DE MERCADO COINCIDE CON EL VALOR DE TASACIÓN. NO SE HAN DETECTADO ELEMENTOS ESPECULATIVOS TAL Y COMO SE DEFINEN EN EL ART. 4 DE LA ORDEN ECO/805/2003 DE 27 DE MARZO

10. - CÁLCULO DE VALORES

CÁLCULO DE LOS COSTES DE REPOSICIÓN UNITARIOS

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m ²)
NAVES	680,00	794,44	794,44	794,44

Superficie total: 680,00 m² 794,44 m² 794,44 m² 794,44 m²

Superficie de parcela: 1.181,30 m² Ocupación en planta baja: 695,30 (m²)

	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m ² Const.	VM. Unitario Euros/m ² Const.	VM.Total Euros
NAVES	794,44	300,00	300,00	30,00	547,80	600,00	476.664,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO
 VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 18,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	238.332,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	238.332,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	42.899,76 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	519.563,76 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

VALOR DE TASACIÓN. RESUMEN DE VALORES:

	Sup. m²	V.Hipotecario Euros
NAVES	794,44	476.664,00

VALORES TOTALES DE LA PARTE VALORADA:

Coste de Reposición Bruto	519.563,76 Euros
Coste de Reposición Neto	435.194,23 Euros
Valor por comparación	476.664,00 Euros

VALOR DEL SEGURO ALTERNATIVO

	S.Útil m ²	S.Const. m ²	V.Seguro	Valor seguro alternativo
			Euros	Euros
41160			NAV1	
	680,00	794,44	281.231,76	238.332,00

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003)	281.231,76 Euros
Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009)	238.332,00 Euros

RESUMEN DE VALORES

CÁLCULO DE VALORES DE LA PARTE VALORADA:

Para calcular los costes y valores totales de la parte a hipotecar se ha procedido a sumar los correspondientes a cada uno de los elementos independientes valorados.

	Costes y valores a nuevo	Superficies
VALOR DEL SOLAR	238.332,00 Euros	
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	238.332,00 Euros	
Nave Industrial	238.332,00 Euros	794,44 m ²
OTROS GASTOS NECESARIOS	42.899,76 Euros	
COSTE DE REPOSICIÓN	519.563,76 Euros	
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)		
VALOR DE MERCADO		
VALOR DE MERCADO	476.664,00 Euros	
Nave Industrial	476.664,00 Euros	794,44 m ²

OTROS DATOS Y COEFICIENTES UTILIZADOS:

Costes y valores medios unitarios:

	C.Const. Euros/m ² Const.	VM. Unitario Euros/m ² Const.
NAVES	300,00	600,00
OTROS GASTOS NECESARIOS:	18,00 %	
COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:	1,0000	

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m ²)	Arrendados (nº)	Valor de tasación (€)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00	-	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	0	0,00	-	0,00
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00	-	0,00
Oficinas	0	198,28	-	0,00
Locales comerciales	0	0,00	-	0,00
Uso industrial	1	596,16	-	476.664,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	-	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	0,00
Trasteros	0	0,00	-	0,00
Otros usos	0	0,00	-	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-
TOTAL	1	794,44	0	476.664,00

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

476.664,00 Euros (79.310.216 pta)

VALOR HIPOTECARIO

476.664,00 Euros (79.310.216 pta)

El Valor Hipotecario corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

El valor de tasación corresponde al valor hipotecario del inmueble conforme a procedimientos y requisitos establecidos en la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

Este informe consta de 16 páginas numeradas de la 1 a la 16

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.	
Tasador:	MIGUEL ANGEL ARCONES PASTOR
Titulación:	ARQUITECTO
Fecha Visita al inmueble:	24-10-2014
Fecha Emisión del informe:	24-10-2014
Fecha de caducidad del informe	23-04-2015

VALOR HIPOTECARIO

S.Útil m ²	S.Const. m ²	V.Hipotecario		Valor por comparación Euros
		Euros	Euros/m ²	
41160		NAV1		
680,00	794,44	476.664,00	600,00	476.664,00
Superficie Parcela: 1.181,30 m ²				
V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 281.231,76 Euros				
(2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 238.332,00 Euros				
VM.Total 476.664,00 Euros				

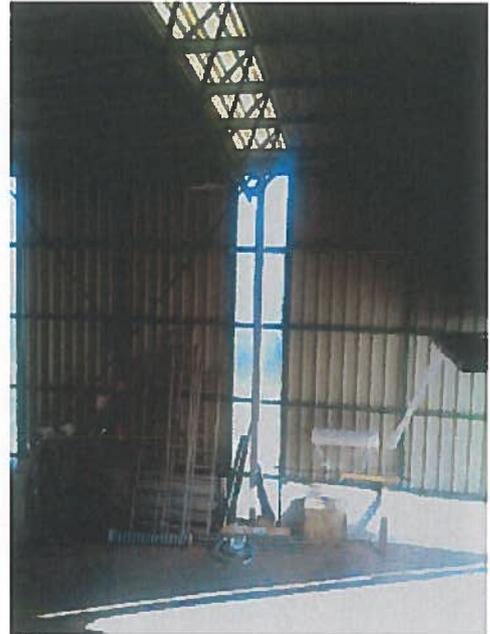
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)



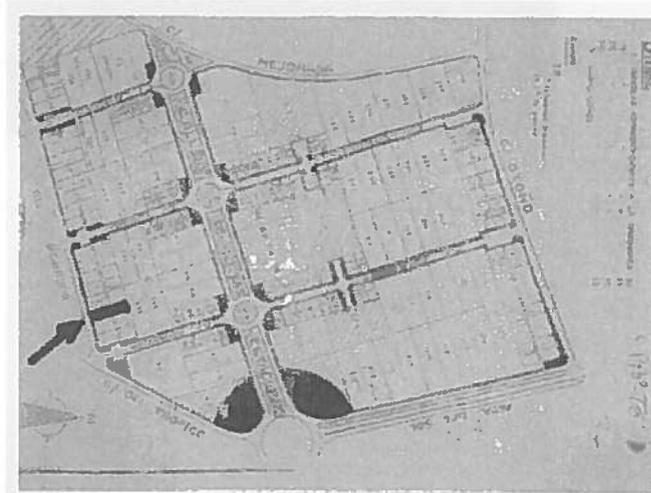
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)



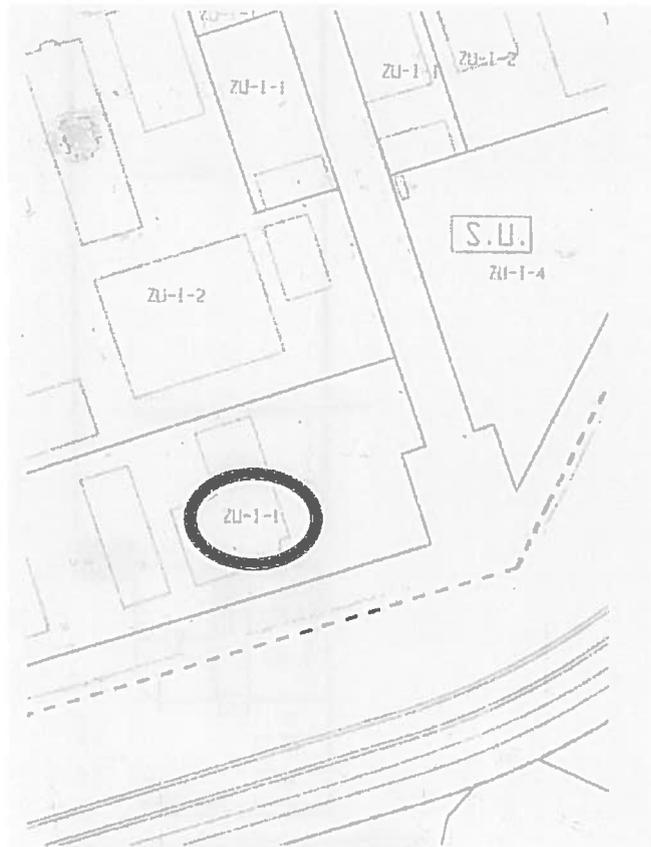
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)



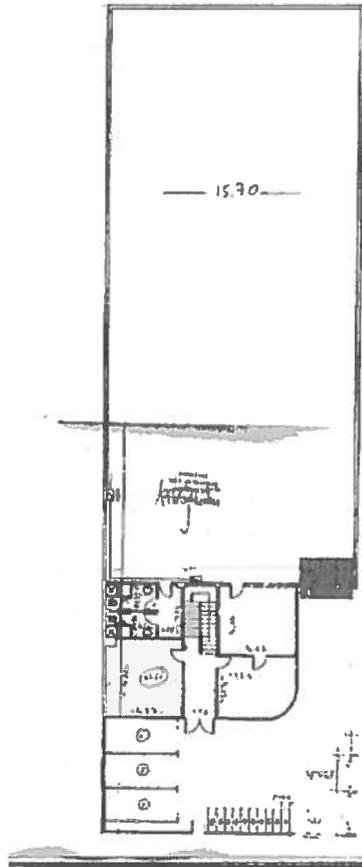
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)



CROQUIS DEL INMUEBLE

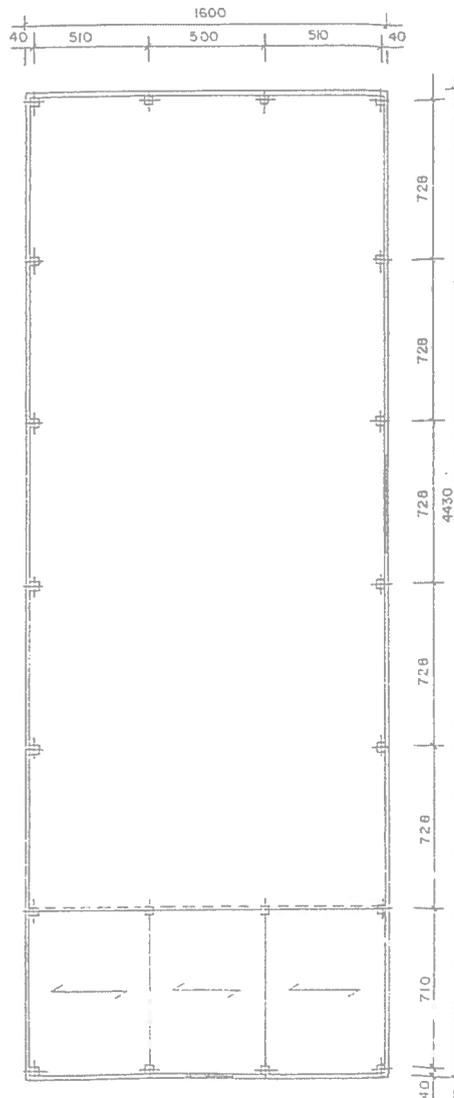
SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)



CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
 SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)

Tasación Edificación Industrial
 Situación Polígono Industrial "Las Monjas" - c/ Sur, parcela 130 - TORREJON DE ARDOZ (MADRID)
 Plano de Distribución



PLANTA

Esc. 1:1000

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

CARLOS BALLUGERA GOMEZ

Registrador de la Propiedad de TORREJON DE ARDOZ 1

Cantalarrana, 33 - TORREJON DE ARDOZ

tlfno: 0034 91 6752856

correspondiente a la solicitud formulada por

ANDALUZA DE TRAMITACIONES Y GESTIONES SAU

con DNI/CIF: A29600178



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la información registral

Citar este Identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: 0014065016



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
 SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz Nº 1

C/ Cantalerrana, 33

28850 TORREJON DE ARDOZ

Tel.: 91 675 28 56 Fax: 91 656 44 13

Fecha de Emisión: TREINTA DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

Solicitante: ANDALUZA DE TRAMITACIONES Y GESTIONES S.A

FINCA DE TORREJON DE ARDOZ Nº: 41160

IDENTIFICADOR ÚNICO DE FINCA REGISTRAL (IDUFR): 28132000405885

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: NAVE INDUSTRIAL en construcción sobre la PARCELA NÚMERO CIENTO TREINTA, resultante del Proyecto de Parcelación del Parque Residencial "Las Monjas de Torrejón de Ardoz" de trece por cuarenta y cuatro, cinco metros. Consta de dos plantas: baja y primera, con las siguientes superficies construidas: en planta baja, nave propiamente dicha con una superficie de quinientos ochenta y ocho metros sesenta y dos decímetros cuadrados, oficinas con vestíbulo, laboratorio, despachos, aseos y cocina, con una superficie de ciento dos metros noventa y un decímetros cuadrados, siendo la total superficie construida de esta planta de seiscientos noventa y un metros cincuenta y tres decímetros cuadrados. Y planta primera, destinada a oficinas, incluye escaleras, administración, despachos y aseos, con una superficie total construida de ciento dos metros noventa y un decímetros cuadrados. Total superficie construida: seiscientos noventa y cuatro metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados. Toda la finca ocupa una superficie de mil ciento ochenta y un metros noventa decímetros cuadrados, con un frente de veinte, cinco metros, y linderos: Norte, con parcela número 243, en línea recta de 20,07 metros; Sur, con la calle Sur, en línea recta de 20,05 metros; Este, con parcela número 131, en línea recta de 58,09 metros; y Oeste, con parcela número 129, en línea recta de 58,75 metros. Tiene Referencia Catastral número 9073314 VK57975 0001 YZ.

PROYECTO DE PARCELACION DEL PARQUE INDUSTRIAL LAS MONJAS : NAVE INDUSTRIAL :
 PROCEDE DE LA FINCA 34.197.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSOLIDACION TERRENOS SA,	A79158523	3193	552	59	2

PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.
 TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA

2014-09-09 10:00:00
 Código de barras de la finca registrada
 (AÑO) (M) (D) (H) (MIN) (SEG) (M) (S) (M) (S) (M) (S)



<http://www.registradores.org>

Pág 2

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)



INFORMACIÓN REGISTRAL

CONSOLIDACION TERRENOS SA, A79158523 3193 552 59 3

PARTICIPACION: 100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por OBRA NUEVA

CARGAS

LIMITACION URBANISTICA: Limitaciones derivadas del Planeamiento Urbanístico de su polígono.

CONDICION RESOLUTORIA Se establece una Condición Resolutoria a favor de ARPEGIO, por la venta de la Inscripción 2ª, rectificada por la 5ª, en la cual se estipula que la Sociedad compradora debe comenzar y concluir las obras de construcción en los plazos señalados y otras condiciones a cumplir por dicha sociedad. Además DISPONE la condición a favor de hipotecas concertadas por la Entidad Compradora. Según consta en su Inscripción 5ª de fecha 21 de Junio de 1995.

HIPOTECA.

Una HIPOTECA constituye a favor de la entidad BANCO URQUIJO, S.A., hoy cedida por la Inscripción 7ª a MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CADIZ, ALMERIA, MALAGA Y ANTEQUERA, en garantía de un préstamo de TRESCIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS de principal; de una anualidad de intereses ordinarios al tipo del 21% hasta la cantidad máxima de 62.836,15 euros; de dos anualidades de intereses moratorios al tipo del 25% hasta la cantidad máxima de 195.328,93 euros; y de 58.598,68 euros para costas y gastos. El préstamo se establece por un plazo que vence el día dieciocho de noviembre de dos mil catorce, y se tasa para subasta en la suma de 453.594,65 euros. Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Torrejón de Ardoz, don JOSE MARIA PIÑAR GUTIERREZ el día dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro. Inscrita por la Inscripción 4ª de fecha treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y cinco.

MODIFICACION HIPOTECA.

La hipoteca constituida en la Inscripción 4ª, ha sido modificada por la Inscripción 6ª con fecha 26 de junio de 1995, en los términos que ya han quedado actualizados.

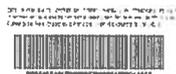
Formalizada escritura autorizada por el/la Notario DON JOSÉ MARÍA PIÑAR GUTIERREZ, de TORREJÓN DE ARDOZ, el día dieciocho de Mayo del año mil novecientos noventa y cinco. Constituida en la Inscripción 6ª de fecha trece de Julio del año mil novecientos noventa y ocho.

MODIFICACION HIPOTECA.

La hipoteca constituida en la Inscripción 4ª y modificada por la Inscripción 6ª, ha sido cedida por la Inscripción 7ª a favor de a MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CADIZ, ALMERIA, MALAGA Y ANTEQUERA, en los términos que ya han quedado actualizados.

Formalizada escritura autorizada por el/la Notario JULIAN MADERA FLORES, el día veintiseis de Julio del año dos mil uno. Constituida en la Inscripción 7ª de fecha ocho de Octubre del año dos mil uno.

NOVACION DE HIPOTECA.



<http://www.registradores.org>

Pag. 3

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

La hipoteca constituida en la inscripción 4ª, modificada por la inscripción 6ª, y cedida por la inscripción 7ª, ha sido ampliada y modificada por la inscripción 8ª, en los términos que ya han quedado actualizados.

Formalizada escritura autorizada por el Notario DON JOSE GOMEZ DE LA SERNA MADAL, de TORREJÓN DE ARDOZ, el día cinco de Diciembre del año dos mil uno. Constituida en la inscripción 8ª de fecha veinticinco de Enero del año dos mil dos.

HIPOTECA.

Una HIPOTECA UNILATERAL a favor del ESTADO ESPAÑOL para responder del pago de la deuda por principal aplazado, incluidos los intereses demora, que asciende a la suma de DOSCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON TRES CÉNTIMOS, de sus intereses al tipo del 5,00%, que totaliza la cantidad de DIECINUEVE MIL CIENTO SETENTA EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS y de la suma de SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS que se fijan para costas y gastos- un 25% de ambas partidas-. La deuda se pagará en diversos plazos mensuales, con vencimiento el último de ellos el día VEINTE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE.

Formalizada escritura autorizada por el Notario DON JOSÉ MARÍA PIÑAR GUTIERREZ, de TORREJÓN DE ARDOZ, el día diecisiete de Octubre del año dos mil doce. Constituida en la inscripción 9ª de fecha seis de Noviembre del año dos mil doce.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de auto liquidación de transmisiones Torrejón de Ardoz, a 06/11/2012, .

Según nota al margen de la inscripción/Anotación 9

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de auto liquidación de transmisiones Torrejón de Ardoz, a 26/12/2012, .

Según nota al margen de la inscripción/Anotación 9

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiente de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TREINTA DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE:

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1996, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidades de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro



<http://www.registraciones.org>

Pág. 4

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
 SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)

ni modifique lo transcrito, asegurándome el
 compareciente la vigencia de la representación que
 ostendo.-----

A juicio mio, tienen los comparecientes, segun
 interviener, la capacidad legal necesaria para
 otorgar la presente escritura de CREDITO CON
 GARANTIA HIPOTECARIA.-----

EXPOSICION

I.- Que la Entidad Mercantil "CONSOLIDACION DE
 TERRENOS,S.A.", es dueña en pleno dominio, de la
 siguiente finca, sita en Torrejón de Ardoz:-----

INCLUIDA EN EL PARQUE INDUSTRIAL LAS MONJAS DE
 TORREJON DE ARDOZ (MADRID).-----

PARCELA DE TERRENO NUMERO CIENTO TREINTA, que
 ocupa una superficie de mil ciento ochenta y un
 metros, noventa decímetros cuadrados.-----

Linda: Norte, con parcela número 243, en línea
 recta de 29,07 metros; Sur, con calle Sur, en línea
 recta de 20,05 metros; Este, con parcela número 131,
 en línea recta de 59,09 metros y Oeste, con parcela
 número 129, en línea recta de 58,75 metros.-----

INSCRIPCION: En el Registro de la Propiedad de
 esta villa, al tomo 3.193, libro 552, folio 59,
 finca número 41.160-N.-----

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
 SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)

COPIA EXHIBICION - COPIA EXHIBICION



119904386



TITULO: Por compra a la Sociedad "ARPEGIO, AREAS DE PROMOCION EMPRESARIAL,S.A.", en escritura otorgada ante mí, en esta villa, el día 18 de Febrero de 1993, con el número 828 de mi protocolo.-

CARGAS Y GRAVAMENES: después de informar adecuadamente a la parte hipotecante del contenido del artículo 175 del Reglamento Notarial, declara su voluntad de prescindir de la información registral que se facilitaría por el uso de los derechos que le concede aquel artículo ya que tiene conocimiento suficiente de la situación jurídica de la finca a que se refiere esta escritura, que se encuentra libre de cargas y gravámenes.-----

No obstante, advierto expresamente que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de la copia de esta escritura en el Registro de la Propiedad a que corresponda, prevalece sobre su manifestación hecha sobre este punto.-----

SITUACION ARRENDATICIA: Libre de arrendatarios.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
 SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)

II.- Que "CONSOLIDACION DE TERRENOS,S.A.", ha solicitado a BANCO URQUIJO S.A., la concesión de una facilidad financiera hasta el límite de TREINTA MILLONES DE PESETAS (30.000.000 pesetas), con la garantía hipotecaria sobre la finca de su propiedad descrita anteriormente, al objeto de financiar la construcción sobre la misma, de una nave industrial, con oficinas, para lo cual cuenta con la correspondiente licencia de edificación, ajustada en todo caso al proyecto de obras aprobado por la Corporación municipal, conforme a la vigente legislación urbanística. Dicha facilidad financiera operará como cuenta corriente de crédito durante el periodo de disposición que se establece en la presente escritura y como préstamo desde el vencimiento de dicho periodo de disposición hasta el vencimiento final de la operación.-----

III.- Que con fecha 26 de Mayo de 1993 la Sociedad "CONSOLIDACION DE TERRENOS, S.A.", ha obtenido del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, la correspondiente licencia de construcción, prorrogada, ajustada en todo caso al proyecto de obras aprobado por dicha Corporación municipal, conforme a la vigente legislación urbanística, y ha

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
 SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)



1178004305

procedido a la declaracion de obra nueva en
 construccion, en escritura otorgada ante mí, el día
 de hoy, con el número anterior de mi protocolo, cuya
 descripción es la siguiente:-----

NAVE INDUSTRIAL EN CONSTRUCCION, EN EL PARQUE
 INDUSTRIAL LAS MONJAS DE TORREJON DE ARDOZ, PARCELA
 NUMERO CIENTO TREINTA -----

De 13 x 44,5 metros, consta de dos plantas, baja
 y primera, con las siguientes superficies construidas:
 en planta baja: nave propiamente dicha, con una
 superficie de 588,62 metros cuadrados; oficinas, con
 vestíbulo, laboratorio, despachos, aseos y escalera,
 con una superficie de 102,91 metros cuadrados,
 siendo la total superficie construida de esta planta
 de 691,53 metros cuadrados. Y planta primera,
 destinada a oficinas, incluye escaleras,
 administración, despachos y aseos, con una
 superficie total construida de 102,91 metros
 cuadrados.-----

Total superficie construida 794,44 metros

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)

cuadrados.-----

Toda la finca ocupa una superficie de 1.131,90 metros cuadrados, con un frente de 20,05 metros y linderos Norte, parcela número 243; Sur, calle Sur; Este, parcela número 131 y Oeste, parcela número 179. -----

IV.- Que es deseo de las partes que los riesgos asumidos con la concesión de la facilidad financiera mencionada en el expositivo anterior consten en escritura pública, para todos los efectos legales, especialmente en orden a lo prevenido en el número primero del artículo 1.429 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y fijar el plazo, intereses y demás condiciones del contrato, lo que llevan a efecto mediante la presente escritura que otorgan con arreglo a las siguientes -----

CLAUSULAS:

PRIMERA.- IMPORTE Y DISPOSICION DEL CREDITO.- BANCO LEONARDO, S.A., (en adelante el Banco) a través de su Oficina sita en Torrejón de Ardoz (Madrid), Calle Cristo número 33, concede a la Entidad Mercantil "CONSOLIDACION DE TERRENOS, S.A.", (en adelante la parte acreditada), que lo acepta a través de su representación, una facilidad

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
 SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)

Plano

nº 18

Art. 6. ORDENANZA ZUI-1 (Industria compacta) 12 2000

8.1. Definiendo 19 12 2000

Regula la edificación en zonas industriales de industria compacta.

8.2. Clasificación

Esta Ordenanza recoge las edificaciones existentes en la medida en que están amparadas por licencia, estableciendo unas determinaciones para edificios de nueva planta que tienden a recuperar la calidad urbana perdida como consecuencia de los parámetros inadecuados que han regulado la construcción industrial hasta este Plan General. 14 de fecha 1

8.3. Ordenanza alternativa

Torrejón, a 21 de 3 de 2001

1º En parcelas con frente a calles de las que en la fachada opuesta estudien uso residencial, será alternativa la Ordenanza ZUI-T-2º, no pudiendo autorizarse los usos previstos en la misma sin cumplir todos los determinaciones de aprovechamiento de dicha Ordenanza. Los usos terciarios y comerciales existentes amparados por licencia quedan recogidos dentro de Ordenación

2º Como norma transitoria para edificaciones existentes y a efectos del cálculo de la diferencia entre el aprovechamiento asignado y el real, se tendrá en cuenta que la anterior regulación de edificabilidad se expresaba en m³/m², de forma que las ampliaciones de superficie edificable incluidas en el método capas definido por dicha edificabilidad se entenderán parcelarizadas.

A estos efectos se indica a continuación las correspondencias en edificabilidades adoptadas por el Plan General:

Clave 10	- 6	m ³ /m ²	- 1,00	m ² /m ²	- ZUI-1
Clave 11	- 5	m ³ /m ²	- 1,00	m ² /m ²	- ZUI-1
Clave 12	- 4	m ³ /m ²	- 0,7	m ² /m ²	- ZUI-2
Clave 13	- 5	m ³ /m ²	- 0,7	m ² /m ²	- ZUI-1
Clave 14	- 3,6	m ³ /m ²	- 0,65	m ² /m ²	- ZUI-2
Clave 16	- 6	m ³ /m ²	- 1,00	m ² /m ²	- ZUI-2

8.4. Determinaciones de Aprovechamiento

8.4.1. Alinaceiones y Reservas.- Serán las indicadas en el plano correspondiente o en su caso las que se determinen en Estudio de Ordenación de Volúmenes y Plano interior del Plan Parcial (Sector Las Monjas).

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)

Planta
 ... 18

§.4.2. Altura máxima - La altura máxima será de 8 m. en parcelas existentes menores o iguales de 300 m² y 12 m. en el resto.
 Se exceptúan los elementos del sistema productivo que para su funcionamiento requieran mayor altura.
 El número máximo de plantas será 3.

§.4.3. Aprovechamiento

1. Real.- El del sólido capaz definido por las condiciones de ocupación y altura máxima permitida para edificaciones de nueva planta. El sólido capaz consuetudinario en edificaciones existentes.
2. Asignado.- El resultado de aplicar una edificabilidad de 1,00 m²/m² de uso característico industrial sobre parcela para (Aprob. tipo primitivo para el caso de 2.501 Reparto) o el existente si fuera mayor. En terrenos de Plan General de 1986, el indicado por el Plan Parcial correspondiente.
3. Patrimonializable.- En suelo consolidado igual al asignado.

§.4.4. Fachada mínima.- La fachada mínima será de 10 metros o la existente en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General si fuera menor

§.4.5. Ocupación de parcela - La ocupación de parcela para edificaciones de nueva planta será del 70% (*) En terrenos del Plan General de 1986, a indicada en el Plan Parcial correspondiente

§.4.6. Parcela

- a) Tamaño
- Mínima: Será de 300 m² (o la existente si fuera menor)
- Máxima: No se establece parcela máxima

(*) A estos efectos no se consideran como un metro cubo las edificaciones para las que se hubiera obtenido licencia en fecha anterior a la aprobación final de un urbanismo de la categoría de dicho terreno en la actualidad.

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
 SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)

P. E. U. C.
17

b) Forma

Para que una parcela de nueva creación sea edificable deberá poderse inscribir en su interior un círculo de radio 5 m en parcelas de superficie menor o igual de 300 m² y 8 m en el resto

c) Aparcamiento

Siempre que sea posible después del cumplimiento del estándar de aparcamiento

Deberá garantizarse un aparcamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar

1) 100 m² ó fracción de parcela no ocupada por edificación

Una fracción aparcada en las situaciones a) y b) con anchura mínima de 3 m y completada en su caso con plantarías en los puntos que se fijan de acuerdo con los Servicios Técnicos

2) Separación entre edificios en el interior de la parcela.

Será de 6 m, salvo edificaciones adosadas

e) Edificaciones bajo rasante

Se permite la construcción de plantas bajo rasante con las mismas condiciones de ocupación que sobre rasante, con destino a aparcamiento, almacén y servicios complementarios, ligados a planta baja

f) Cerramiento

1) Linderos exteriores - Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite cuando sea necesario por motivos de seguridad otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 3,00 m de altura total con una base máxima de 0,80 m de altura siendo el resto permeable visualmente

2) A linderos laterales y traseros - Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramientos siempre que no supere los 2,00 m de altura total

g) Frente continuo edificio

Será como máximo de 100 m, salvo en el caso de una sola industria cuando se requiera mayor dimensión

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
 SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)

Plano
18

8.4.7. Retranqueos - A alineación exterior: Será como mínimo de 5 m en parcelas de superficie igual o menor de 700 m² y 10 m en el resto
 A lindero lateral: Mínimo 3 m
 A lindero posterior: Mínimo 4 m

Los existentes se incorporan durante el periodo de vida de la edificación
 En edificaciones adosadas no se exigen, lógicamente, retranqueos laterales; tampoco posteriores si el adosamiento es también por el lindero posterior.
 En el Sector Las Monjas los fijados por el Plan Parcial que son:

Industria nido:	<ul style="list-style-type: none"> • Retranqueo frontal • Retranqueo lateral • Retranqueo posterior
Industria adosada:	<ul style="list-style-type: none"> • Retranqueo frontal • Retranqueo lateral • Retranqueo posterior

Límites permitidos en el espacio de retranqueo:

A alineación exterior:	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Permitido</td> <td style="padding: 5px;">No permitido</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Carga y descarga</td> <td style="padding: 5px;">Almacenamiento</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Aparcamiento</td> <td style="padding: 5px;">Instalaciones auxiliares</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Paso de vehículos</td> <td style="padding: 5px;">Construcciones auxiliares</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">Deposito de residuos no controlados</td> </tr> </table>	Permitido	No permitido	Carga y descarga	Almacenamiento	Aparcamiento	Instalaciones auxiliares	Paso de vehículos	Construcciones auxiliares		Deposito de residuos no controlados		
Permitido	No permitido												
Carga y descarga	Almacenamiento												
Aparcamiento	Instalaciones auxiliares												
Paso de vehículos	Construcciones auxiliares												
	Deposito de residuos no controlados												
A linderos laterales y trasero:	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Permitido</td> <td style="padding: 5px;">No permitido</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Carga y descarga</td> <td style="padding: 5px;">Ocultar el paso de vehículos</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Aparcamiento</td> <td style="padding: 5px;">Deposito de residuos controlados</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Paso de vehículos</td> <td style="padding: 5px;">Construcciones auxiliares</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Instalaciones auxiliares (*)</td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Almacenamiento (*)</td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> </table>	Permitido	No permitido	Carga y descarga	Ocultar el paso de vehículos	Aparcamiento	Deposito de residuos controlados	Paso de vehículos	Construcciones auxiliares	Instalaciones auxiliares (*)		Almacenamiento (*)	
Permitido	No permitido												
Carga y descarga	Ocultar el paso de vehículos												
Aparcamiento	Deposito de residuos controlados												
Paso de vehículos	Construcciones auxiliares												
Instalaciones auxiliares (*)													
Almacenamiento (*)													

(*) Deberán dejar un paso libre de 1,00 m. de ancho en planta con altura libre de 4,50 m. para permitir el paso a los camiones de bomberos

8.4.8. Urbanización - Deberá presentarse un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización Interior, cuando el impacto urbano de la parcela industrial así lo aconseje, que se presentará como anexo al proyecto de edificación y deberá ajustarse a los módulos económicos del Estudio Económico Financiero del Plan General debidamente actualizados

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
 SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)

Plan

8.5. Determinaciones sobre uso y destino de la edificación y el suelo

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Condiciones Generales de Uso

Uso global: Productivo

Uso's predominante/s:

Industrial, Terciano Industrial y Almacenes en APROBADO - Grupo Suelo

• Categoría 1.1.1.2, en cualquier situación. S. AG

• Categoría 1.3, excepto en parcelas con frente a calle límite de zona de Ordenanza residencial. de Torrejón = 21 de 1 de 20

Usos complementarios: Los ligados fundamentalmente al uso principal de acceso exterior.

Usos compatibles: En edificio exclusivo

(Fosterio: HO 7 idiosincrasias), excepto en parcelas con frente a calle límite de zona de ordenanza residencial, en la que se incorporan las actividades existentes en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General.

Usos compartidos: Los indicados en el cuadro adjunto que no podrán superar más del 25% del aprovechamiento de la manzana

Se prohíben los usos no especificados

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
 SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de TORREJON DE ARDOZ Provincia de MADRID

E: 1:2000

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una reproducción literal de los datos catastrales sino una interpretación de los mismos en el formato de datos electrónico "e-proyector" de la SEC

487 98 Comarcatura Tel 91 66 07 00 00 Versión: 31 de Octubre de 2014
 Línea de terreno
 Línea de Parcela
 Línea de terreno con
 Línea de terreno con
 Línea de terreno con
 Línea de terreno con

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 9079312VRS7978001A2

DATOS DEL INMUEBLE

Nombre: **CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A**
 Municipio: **TORREJON DE ARDOZ (MADRID)**
 Tipo de Bien: **Industrial** Fecha de Inscripción: **1999**
 Valor catastral: **104.000000** Área: **672**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

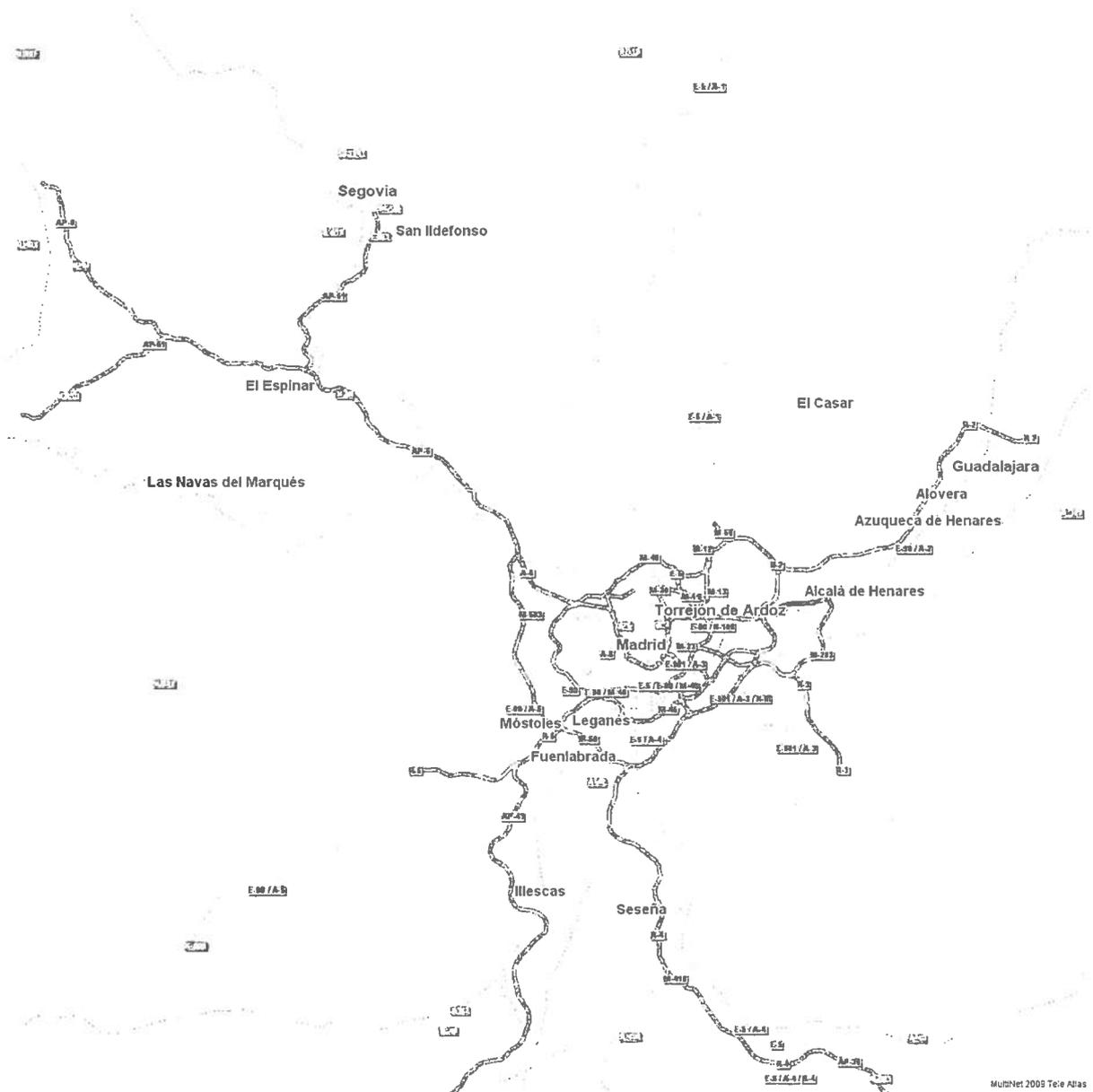
Nombre: **CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A**
 Municipio: **TORREJON DE ARDOZ (MADRID)**
 Tipo de Bien: **R/S** Fecha de Inscripción: **1999** Parcela construida en división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

Uso	Superficie	Forma	Fecha	Superficie m ²
ALMACEN	1	60	98	201
CPC/RS	1	60	98	150
CPC/RS	1	60	98	150
CPC/RS	1	60	98	22
CPC/RS	1	60	98	24

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)



OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CONSOLIDACION DE TERRENOS, S A
SITUACION: Calle Ecuador, nº 6, en el municipio de Torrejón de Ardoz, provincia de MADRID (28850)



