

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
GUADALAJARA PARA RECALIFICAR EL SUELO SITO EN LA
PLAZA DE SAN ESTEBAN N° 1

SEPTIEMBRE 2018

INDICE

<u>CAPITULO</u>	<u>pág.</u>
1. MEMORIA	02
1.1. MEMORIA INFORMATIVA	03
1.1.1 LOCALIZACIÓN	
1.1.2 HISTORIA DEL EDIFICIO	
1.1.3 OBJETO	
1.1.4 LEGISLACIÓN APLICABLE	
1.1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE	
1.1.6 ANTECEDENTES	
1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	17
1.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	
1.2.2 MARCO JURÍDICO. PROCEDIMIENTO	
1.2.3 JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACION PLANTEADA	
1.2.4 FICHA URBANÍSTICA	
2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	24
3. EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	24
3.1. LEGISLACIÓN APLICABLE	
3.1. EQUIVALENTE ECONÓMICO	
4. ANEXO. VALORACION ECONOMICA CESIONES	26

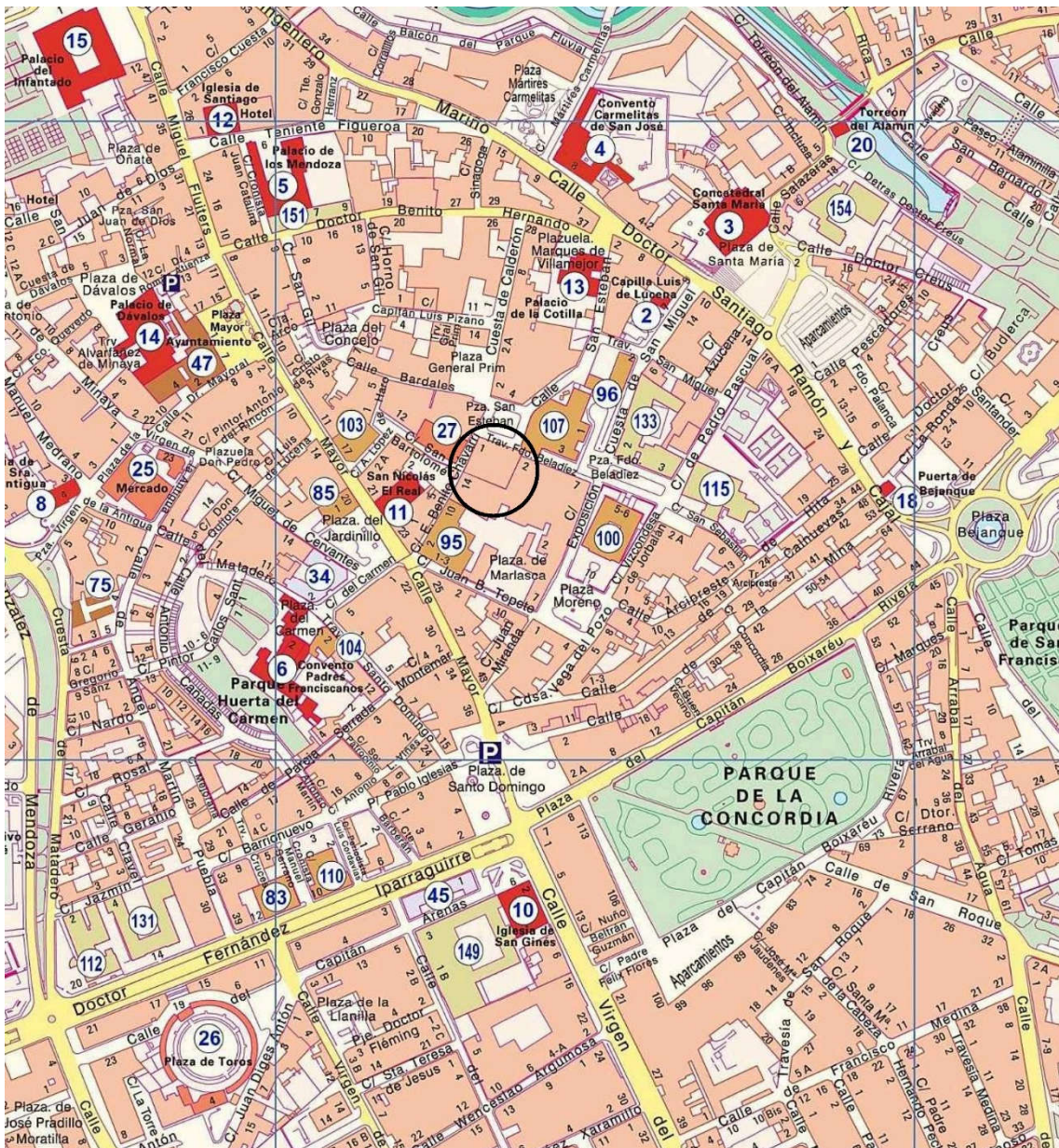
1. MEMORIA

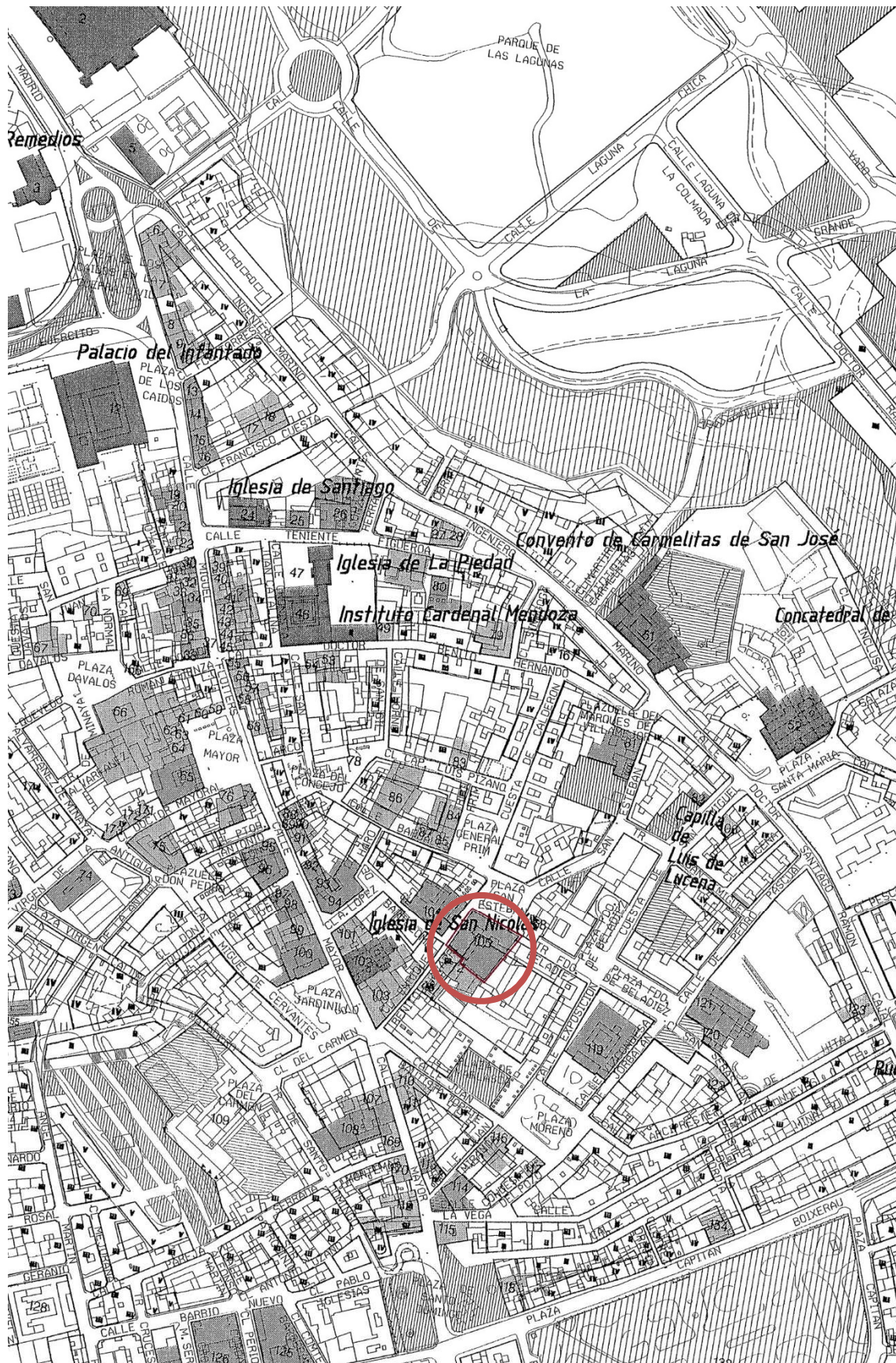
1.1 MEMORIA INFORMATIVA

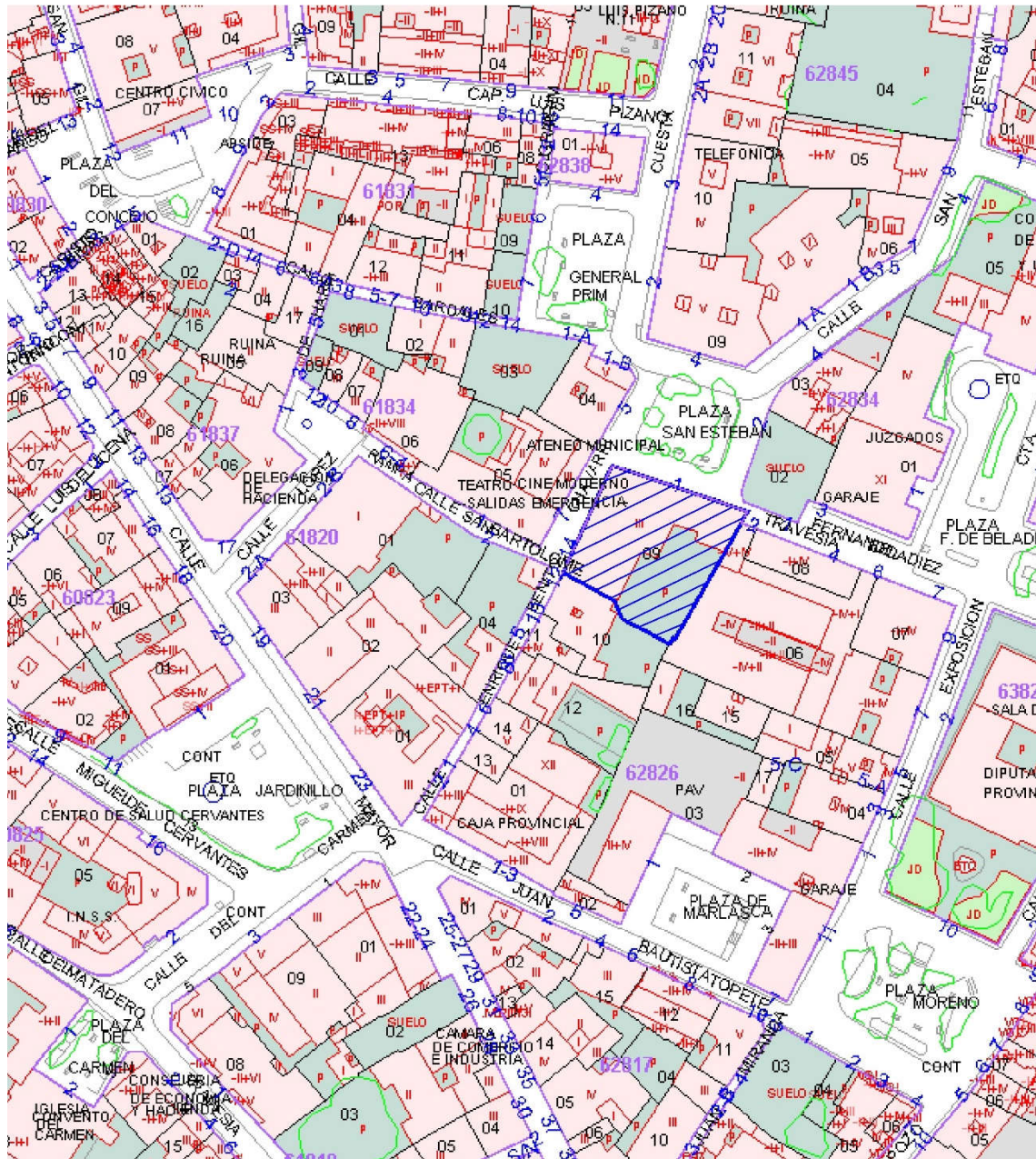
1.1.1 LOCALIZACION

Parcela situada en la Plaza de San Esteban nº 1, a escasos metros de la plaza del Ayuntamiento, en el centro histórico de la ciudad de Guadalajara.

Dispone de un edificio (Palacio de los Condes de Medina) de tres plantas, con una superficie construida de 2.295 m², situado sobre un solar con una superficie de 1.233 m², que ocupa la edificación una superficie de 765,00 m² y 468,00 m² destinado a jardín.







1.1.2 HISTORIA DEL EDIFICIO

El caserón o Palacete tiene su origen en el siglo XVI, aunque su aspecto exterior (incluida la portada) data de 1720, cuando el Conde de Medina lo somete a una profunda reforma.

El edificio ha sido alquilado a varias Administraciones desde 1951 hasta 2009, encontrándose actualmente sin ocupación.

Muestra una magnífica portada de sillares almohadillados, con un gran balcón de hierro forjado y un escudo tallado en piedra. Interiormente destaca su amplio zaguán, su noble escalera y el pequeño patio, en la actualidad cubierto en la última reforma integral realizada por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha y finalizando su contrato en el año 2009.



1.1.3 OBJETO

Es objeto de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOU de Guadalajara para recalificar el suelo sito en la Plaza de San Esteban, Nº 1, (Palacio de los Condes de Medina) **de Sistema General de Equipamiento Social a Uso Residencial y/o Terciario , Ordenanza 01**, sin tener que compensar el sistema general , por cuanto se justifica innecesario, y contemplando las medidas compensatorias previstas en el artículo 39.2 del TRLOTAU, por implicar incremento del aprovechamiento lucrativo privado así como desafección de suelo de un destino público.

Ésta modificación conllevaría la clasificación como suelo urbano no consolidado y calificación de uso Residencial y/o Terciario, por incremento de aprovechamiento (art. 45.3 3.A)b) del TRLOTAU), siendo su régimen establecido en el artículo 69.1.2 y 69.1.3 del TRLOTAU.

Por lo que se considera recalificar la finca, dado que ha cesado en el uso administrativo dotacional, al que ha estado destinada en 60 años y actualmente sin ocupación de arrendamiento, no resultando necesario mantener esa calificación.

Como consecuencia de ello en aplicación del Artículo 45 y 69 TRLOTAU y La Ley (Castilla la Mancha) 3/2017, de 1 de Septiembre en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas se crea la “Unidad de Actuación Urbanizadora en la Plaza de San Esteban nº 1” de Guadalajara.

La presente modificación no plantea ninguna alteración de la edificabilidad existente.

1.1.4 LEGISLACION APLICABLE

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por lo que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.
- Reglamento de Planeamiento de Castilla La Mancha, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de Septiembre.
- Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, aprobado por Orden de 25 de Febrero de 1999, de la Consejería de Obras Publicas de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.
- Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara aprobado por el Ayuntamiento el 6 de Febrero de 2012 publicadas en el BOP el 02 de marzo de 2012.

- Modificación TRLOTAU CROTU 03 de marzo de 2017
- Ley (CASTILLA LA MANCHA) 3/2017 de 1 de Septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas (D.O.C.M. 6 de septiembre) Vigencia 26 septiembre 2017.

1.1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE

- Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, aprobado por Orden de 25 de Febrero de 1999, de la Consejería de Obras Publicas de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.
- Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara aprobado por el Ayuntamiento el 6 de Febrero de 2012 y publicadas en el BOP el 2 de marzo de 2012.
- Ordenanza nº 01 “Edificación Consolidada en Áreas de Protección, Conservación y Renovación Arquitectónica y Ambiental” de la Revisión y Adaptación del Plan General de Guadalajara 1999.(Se aporta a continuación)

Se aporta plano normativa actual y ficha de catálogo.

TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA



REVISION Y ADAPTACION DEL
PLAN GENERAL DE GUADALAJARA
1999

ORDENANZA

nº 01

EDIFICACIÓN CONSOLIDADA EN AREAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RENOVACIÓN ARQUITECTÓNICA Y AMBIENTAL.

OBJETIVOS

- Ayuda a la "centralidad urbana" del Casco Histórico
- Mantenimiento de la población residente y de los usos actuales.
- Mejora de la calidad residencial.
- Mantenimiento de una escala vertical de la edificación (número de plantas) y horizontal (parcelación o división entre casas)

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación cerrada con alineación a vial y patio de manzana siempre que las dimensiones de ésta lo permitan. Sus fachadas están en función del espacio selecto al que pertenecen tanto por su composición como por su decoración.

La composición arquitectónica debe mantener la lectura formal de la escena urbana, representada por los paños continuos de las fachadas, bien rematados tanto en zócalos, como en cornisas y con huecos de balcones de proporción vertical con carpinterías y cerrajerías de calidad, entre los que resultan extraños los juegos volumétricos de terrazas y cuerpos volados.

No se establecen grados.

- En las zonas de esta Ordenanza, serán de aplicación los Conceptos, Definiciones, Instrumentos y Recomendaciones que se detallan en el Capítulo 4 de estas Normas, sobre Conservación del Patrimonio arquitectónico.

OBRAS ADMISIBLES

Dependen del "Valor urbano" asignado a la edificación existente. (Ver Plano de Valoración de la Edificación del Casco Histórico)

En las de "Interés Cultural", sólo se podrán realizar obras de RESTAURACION y REHABILITACION CONSERVADORA

En las de "Interés arquitectónico o ambiental", se podrán realizar las de REHABILITACION CONSERVADORA y REHABILITACION CON VINCULO PARCIAL

En las "No valoradas o catalogadas como Sin interés o Impacto y Agresión", podrán realizarse las de REHABILITACION CON VINCULO PARCIAL u OBRA NUEVA.

TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CONDICIONES DE USO

Usos característicos:

Residencial privado y Residencial público

Terciario en todas sus categorías, excepto las incluidas en usos prohibidos.

Usos complementarios o compatibles:

- Comercial en sus categorías 1º y 2º

- Industrial en sus categorías 1º, 4º y 5º

- Dotacional en sus categorías 1º y 2º (el uso deportivo solo se admite sin espectadores)

- Relacionado con el Transporte en las categorías 1º y 2º

Nota: La proporción de los usos compatibles, comerciales o terciarios, en edificios con uso residencial, podrán representar el 30% de la superficie construida o en cualquier caso, toda la autorizada en planta baja.

Usos prohibidos:

Industrial en sus categorías 2º, 3º y 6º

- Comercial categoría 3º

- Relacionado con el Transporte en las categorías 4º

- Terciario, en su categoría 3º, excepto administración pública.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
Edificabilidad neta en m2/m2	-			
* coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	-			
* fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	21			
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	12			
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	7			
* máximo nº de plantas, incluida la baja	En plano			
* altura máxima a alero de cubierta en ml.	Art. 76-77			
* altura máxima de planta baja en ml.	4,00			
* altura mínima de pisos en ml.	2,85			
Parcela mínima en m2.	-			
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	25			
Vuelos y salientes en ml.	0,40			
Retranqueo a fachada de la edificación en ml.	-			
Retranqueo de fondo de la edificación aislada en ml.	-			
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Son de aplicación Todas las condiciones del CAPITULO 4 - NORMAS GENERALES PARA LA CONSERVACION DEL PATRIMONIO URBANO del Titulo I de estas Normas Urbanísticas.- Las Alturas se fijan en el Plano de Ordenación del Casco antiguo (alineaciones y alturas)

La Edificabilidad será la resultante de aplicar las alturas, fondos edificables máximos de plantas bajas y de pisos, así como las condiciones de las cámaras bajo cubierta.

TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

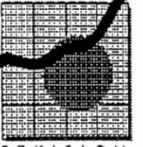
La no indicación en los planos de ordenación a escala 1/1000 de la altura máxima edificable obliga al mantenimiento de las alturas existentes.

- La Ocupación será el resultado de aplicar el fondo edificable en planta baja, y como resultado de la superficie y forma de la parcela, podrá permitir, en algunos casos, una ocupación del 100%

- Será obligatorio la presentación de un Estudio de Integración ambiental para la nueva edificación con acompañamiento de Reportaje fotográfico y alzado de la manzana, a efectos de criterios compositivos, cromáticos, etc.

- Quedan prohibidos los cuerpos volados. (Ver artículos 82 y 83 Condiciones estéticas)

- En edificios de Obra nueva será de aplicación el art.78 respecto a obligatoriedad de aparcamientos.



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE GUADALAJARA 1994

AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

REVISION PLAN GENERAL GUADALAJARA

113 N° de ficha

105

CATALOGO DE LA EDIFICACION DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO, CULTURAL, ARQUITECTONICO Y AMBIENTAL.


MAESTRO DE OBRAS DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA y CARLOS MARTINEZ CARO Y JOSE MARIA DE DIEGO GORSINI ARQUITECTOS

IDENTIFICACION		Calle o Plaza	N°	esquina a
		PLAZA DE SAN ESTEBAN	1	C/ Dr. BENITO CHAVARRI
hoja catastro	manzana catastro	n° parcela	otros datos	
23-17	62-82-6	09	PALACIO DE LOS CONDES DE MEDINA	

INFORMACION		Estado de la edificación	
N° de plantas	Uso	Interés de la edificación	
III	DOTACIONAL	NORMAL	
materiales de fachada		Interés de la edificación	
ENFOSCADO Y PINTADO. PORTADA CON SILLARES DE PIEDRA.		ARGUITECTONICO	

RELACION CON EL ENTORNO	VALORACION
ambientada <input checked="" type="checkbox"/>	Composicion general <input type="checkbox"/>
sin desvalorizar <input type="checkbox"/>	Ornamentación <input type="checkbox"/>
pérdida de ambiente <input type="checkbox"/>	Calidad y estado de la fachada <input type="checkbox"/>
	Relación con el entorno <input type="checkbox"/>
	Estado <input type="checkbox"/>
	Total <input type="checkbox"/>

CROQUIS O FOTOS



1.1.6 ANTECEDENTES

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 10 de junio de 2016, adopto por unanimidad de sus miembros el siguiente **ACUERDO**: En los apartados "SEGUNDO" Y "TERCERO", que afectan a la Modificación Puntual del PGOU de Guadalajara para recalificar el suelo sito en la Plaza de San Esteban, 1 de Guadalajara. (Se transcribe certificado de la comisión)



**Comisión Regional de Ordenación
del Territorio y Urbanismo**

CROTU.- 06/10.03/2016

DÑA. MARÍA DEL CARMEN GARCÍA MUÑOZ, SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el día 10 de junio de 2016, en relación con el punto segundo del orden del día, «*MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA, EN LAS PARCELAS SITUADAS EN LA PLAZA DE SAN ESTEBAN 1 Y EN LA CALLE BENITO CHÁVARRI, 2. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 37 DEL TRLOTAU Y EL 136.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (EXP. 21/11 GU)*», ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), artículo 136.3 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a la vista del contenido y documentación de la Modificación Puntual, y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Sección y de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de fecha 2 de junio de 2016, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

PRIMERO: INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la innovación de la ordenación estructural propuesta en lo que afecta a las fincas sitas en Plaza de San Esteban, 1 y Calle Benito Chávarri, 2, por no garantizar la correcta organización del desarrollo urbano al no prever los mecanismos de obtención de suelo destinado a reservas de dotaciones de sistemas generales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.3.b) del TRLOTAU.

SEGUNDO: Proponer al Ayuntamiento de Guadalajara la modificación del PGOU de Guadalajara para recalificar el suelo sito en la Plaza de San Esteban, 1 de Sistema General de Equipamiento Social a Uso Residencial y/o terciario, Ordenanza 01, sin afectar a la parcela sita en la calle Benito Chávarri, 2, contemplando las medidas compensatorias previstas en el artículo 39.2 del TRLOTAU, por cuanto implicaría incremento del aprovechamiento lucrativo privado así como desafección de suelo de un destino público, según lo dispuesto en la consideración TERCERA del informe técnico de la Jefa de Sección y de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de fecha 2 de junio de 2016 que señala:

"TERCERA.- Teniendo en cuenta la innecesaria calificación como sistema general de equipamiento de la edificación sita en la Plaza de San Esteban, 1, ya que actualmente no se destina a este uso, y que una de las consecuencias que conllevaría la modificación puntual es el mantenimiento del edificio catalogado por parte de la propiedad, se podría plantear la innovación del Plan que modificara la calificación de este suelo de Sistema General de Equipamiento Social, otorgándole un Uso Residencial y/o Terciario, Ordenanza 01, sin tener que compensar el sistema general por cuanto se justifica innecesario y, en consecuencia, sin afectar a la parcela sita en la calle Benito Chávarri, 2,





Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

pero contemplando las medidas compensatorias previstas en el artículo 39.2 del TRLOTAU, por implicar incremento del aprovechamiento lucrativo privado así como desafección de suelo de un destino público. Ello conllevaría su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento (art. 45.3.A)b) del TRLOTAU) siendo su régimen el establecido en el artículo 69.1.2 del TRLOTAU.

En este caso, en lo relativo al cumplimiento de estándares de calidad urbana, considerando que la finca tiene una superficie de 1.233 m² y la superficie construida son 2.295 m², las cesiones correspondientes (considerando un aprovechamiento preexistente por estar en una zona residencial de 1m²/m², y por tanto un incremento de 1.062 m²c) serían 191,16 m²s (zonas verdes) + 212,40 m²s (equipamientos), total 403,56 m²s. Se ha considerado la superficie construida de la edificación actual, por tratarse de un inmueble con valor patrimonial histórico, catalogado. En el caso de que se considerase una edificabilidad superior, se deberán recalcular las cesiones correspondientes.

Por otro lado, también debería cederse al Ayuntamiento el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al incremento generado con el cambio de uso". »

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en Toledo a 10 de junio de 2016.

LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

ve ee

P.º D.º José Antonio Carrillo Morente.

Vicepresidente Primero de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

P.º D.º M.º Carmen García Muñoz

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

Que la innovación propuesta afecta a la finca sita en la Plaza de San Esteban nº 1 (Palacio de los Condes de Medina). Suelo clasificado urbano en el PGOU como Sistema General y calificado para Equipamiento Social.

Teniendo en cuenta la propiedad privada del suelo calificado como Sistema General y además se da las circunstancias de tratarse de un Edificio Catalogado, y por tanto a proteger, la innecesaria calificación como sistema general de equipamiento de la edificación, ya que actualmente no se destina a este uso, desde el año 2.009, dado que ha cesado en el uso administrativo dotacional, al que ha estado destinada en 60 años y actualmente sin ocupación de arrendamiento, no resultando necesario mantener esa calificación.

Se plantea la innovación del Plan que modifica la calificación de este suelo de Sistema General de Equipamiento Social a uso Residencial y/o Terciario, Ordenanza 01, sin tener que compensar el sistema general, por cuanto se considera innecesario, contemplando las medidas compensatorias previstas en el artículo 39.2 del TRLOTAU, por implicar incremento del aprovechamiento lucrativo privado con desafeción de suelo de un destino público.

Por tanto la Unidad de Actuación a actuar se considera como suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento (art. 45.3 A) b) del TRLOTAU, siendo su régimen el establecido en el artículo 69.1.2 y 69.1.3 del TRLOTAU.

1.2.2 MARCO JURIDICO. PROCEDIMIENTO

- El artículo 39 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, el Suelo Urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal

Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.
1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B) b), a y b), y C) del apartado primero del artículo 17.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al

aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

3. La innovación de un Plan (.....)

- El artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, el Suelo Urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal

1.- Pertenece al suelo urbano

A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a ésta clase de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de ésta Ley, simultánea a del proyecto de edificación.

b) Estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

B) Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Se clasificaran como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento objetivo preexistente y los referidos en el apartado B) una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

Número 2 del artículo 45 redactado por el apartado cinco del artículo 8 de la Ley (Castilla La Mancha) 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas (D.O.C.M. 6 septiembre). Vigencia 26 septiembre 2017.

3. Se clasificaran como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A) Los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número 1 cuando:

a) El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de ésta Ley.

b) El planeamiento les atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al preexistente. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario. Si el planeamiento atribuyera a los terrenos o a la zona de ordenación urbanística menor edificabilidad se considerará la señalada en el mismo.

Letra b) de la letra A) del número 3 del artículo 45 redactada por el apartado seis del artículo 8 de la Ley (Castilla La Mancha) 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas (D.O.C.M. 6 septiembre). Vigencia 26 septiembre 2017.

En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, siempre que no se supere la atribuida por el planeamiento, está se considerara de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario. Si el planeamiento atribuyera a los terrenos o a la zona de ordenación urbanística menor edificabilidad se considerará la señalada en el mismo.

B) Los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado A) del número 1, en los que la actividad de ejecución requerirá la previa de limitación de una unidad de actuación urbanizadora.

1.2.3 JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACION PLANTEADA

En cumplimiento de estándares de calidad urbana, considerando que la finca tiene una superficie de suelo de 1.233m² y la superficie construida son 2.295m², las cesiones correspondientes (considerando un aprovechamiento preexistente por estar en una zona residencial de 1m²/m² y por tanto un incremento de 1.062m² construidos), serían 191,16m² de suelo (zonas verdes) más 212,40m² de suelo (equipamientos), total 403,56m² de suelo. Se ha considerado la superficie construida de la edificación actual, por tratarse de un inmueble con valor patrimonial histórico catalogado.

También se deberá ceder al Ayuntamiento el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al incremento generado con el cambio de uso. Considerando un incremento de 1.062m² construidos serían 106,20m² de suelo de cesión.

DETERMINACIONES INMUEBLE PZA SAN ESTEBAN 1	
Superficie de suelo	1.233 m ²
Ocupación de la edificación	765 m ²
Nº de plantas	3
Superficie construida	2.295
Referencia catastral	6282609VK8968S0001ZE

PARAMETROS URBANISTICOS SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE	
Clasificación	Suelo Urbano.
Calificación	Sistema General. Equipamiento social
Ordenanza de aplicación	Ord. 01. Edificación consolidada en áreas de protección, conservación y renovación arquitectónica y ambiental
Protección	Arquitectónica
Nº ficha Catálogo PGOU	105

PARAMETROS URBANISTICOS SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA	
Clasificación	Suelo urbano no consolidado (UA)
Calificación	Uso característico Residencial y/o Terciario
Ordenanza de aplicación	Ord. 01. Edificación consolidada en áreas de protección, conservación y renovación arquitectónica y ambiental
Protección	Arquitectónica
Nº ficha Catálogo PGOU	105

Superficie total del ámbito	1.233 m ²
Edificabilidad lícitamente realizada	Edificio existente 2.295 m ²
Edificabilidad s/ art. 45.3.A)b) TRLOTAU [1m²/m²]	1.233m ²
Incremento de edificabilidad	1.062 m ²
Uso	Residencial y/o Terciario, privado, Ordenanza.01
Observaciones y condiciones de desarrollo	Inmueble con valor patrimonial histórico, catalogado. Se solicitara autorización de los Organismos competentes.
Determinaciones de la ordenación detallada	
Cesión de suelo de estándares de calidad urbana por el incremento de aprovechamiento generado	403,56 m ² de suelo (se aplicara su equivalente económico, según art. 69 c)1.3 de TRLOTAU)
Aprovechamiento lucrativo 10% por el incremento de aprovechamiento generado	106,20 m ² construido (se aplicara su equivalente económico, según art. 69 c)1.4 de TRLOTAU)
Observaciones	Se dará cumplimiento al Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad. Siendo su régimen el artículo 69. 2 c) y modificado 1.3 del TRLOTAU

JUSTIFICACION DE CESION DE SUELO DE ESTANDARES DE CALIDAD URBANA POR EL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO GENERADO

Que el valor del Patrimonio Arquitectónico no se basa tan solo en el mantenimiento de su presencia física, sino también en el uso que se puede hacer del mismo y depende de mecanismos que permitan compatibilizar ambas necesidades, con el uso adecuado en armonía con el contenido urbano, para la correcta conservación, mantenimiento y durabilidad de su arquitectura que necesita ser útil y de otra manera quedaría caduca. Por lo que para su desarrollo se considera lo siguiente:

a) La cesión de suelo de estándares de calidad urbana por el incremento de aprovechamiento generado en aplicación del artículo 69 c) 1.3 de TRLOTAU se considera que existe una imposibilidad física de materialización de las cesiones de suelo dotacional público en el solar existente en el interior de la única propiedad, sin acceso independiente, y al ser un edificio catalogado como bien de interés cultural histórico y arquitectónico y en aplicación del artículo 28 c) Criterios de intervención en bienes inmuebles incluidos en el Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha indica que **” Se conservaran las características volumétricas, estéticas, ornamentales y espaciales del inmueble”**. Por lo que la propiedad patrimonial afecta a toda la finca única sin posibilidad de parcelarla para distintos usos dotacionales aplicando su equivalente económico.

b) Referente a la posibilidad de las cesiones en la edificación, como edificabilidad no lucrativa, existe una incompatibilidad por las características de su construcción, al ser un edificio catalogado, según se indico anteriormente, y destinarla con usos distintos, con un acceso único, con las condiciones y características distintas de adaptación y además seria inadecuado para su conservación y funcionamiento.

Por lo expuesto, se considera que en aplicación de la citada Ley, la superficie de 403,56 m², de suelo, se sustituirá por su equivalente económico y según lo dispuesto el citado artículo “La cantidad así obtenida deberá integrarse en el correspondiente Patrimonio Público del suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas”.

JUSTIFICACION DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Que debido a ser un edificio catalogado, con sus características específicas de actuación y conservación, es incompatible el cumplimiento del destino para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública en una parte de su edificación existente.

Por lo que se sustituye la superficie de 106,20 m² construidos, del 10% aprovechamiento lucrativo, por el abono en dinero a la Administración Municipal, tasado de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3. TRLOTAU

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

La modificación puntual que se pretende no altera las edificabilidades vigentes, no suponiendo ninguna inversión por parte municipal, ni de ninguna Hacienda Pública y por consiguiente no produce asimismo ningún gasto, haciendo innecesaria la realización de un informe pormenorizado de sostenibilidad económica de la modificación puntual planteada. Por las mismas razones no resulta necesaria la redacción de Memoria de Viabilidad Económica.

3. EJECUCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION

De acuerdo con la Modificación Puntual propuesta, se procede al desarrollo de la Unidad de Actuación Plaza San Esteban 1, mediante contraprestación económica.

3.1 LEGISLACION APLICABLE

En aplicación de la Modificación del artículo 69.2 c) del TRLOTAU CROTU 3 de marzo de 2017 donde se añade un nuevo punto 1.3 resultando:

c) En el caso de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora previsto en el apartado B) del número 3 del artículo 45, las propias del suelo urbanizable, aplicándose una metodología análoga a la establecida en la letra b)2) del artículo 68.

1.3 En los casos en que exista imposibilidad física de materialización de las cesiones de suelo dotacional público previstas en las letras a) y b) del punto 1,2 anterior, en solares o parcelas del ámbito correspondiente, el deber de cesión podrá sustituirse por la entrega a la Administración de la misma superficie en metros cuadrados edificada dentro de un complejo inmobiliario urbanístico ubicado en el ámbito, que se recogerá como edificabilidad no lucrativa y deberá calificarse expresamente como bien dotacional público.


*Excepcionalmente, en el caso de que tampoco fuera posible ubicarse en el complejo inmobiliario, el deber de cesión de suelo dotacional podrá sustituirse por la entrega de su equivalente económico, según lo dispuesto en el artículo 70.4 y **previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo**. En este caso, la cantidad obtenida deberá integrarse en el correspondiente Patrimonio Público de Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o a la mejora de infraestructuras urbanas.*

Cuando en las cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo previstas en este artículo no pueda cumplirse su destino para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrán ser sustituidas por el abono en dinero a la Administración actuante de su valor, tasado por ésta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

3.2 EQUIVALENTE ECONÓMICO

Según lo expuesto en el presente documento y en aplicación 69.2 c) del TRLOTAU CROTU 3 de marzo de 2017 punto 1.3, se aporta como anexo valoración realizada por una Sociedad de Tasaciones, inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación de Banco de España contraprestación económica de la cesión de suelo de estándares de calidad urbana y del aprovechamiento lucrativo 10%, por el incremento de aprovechamiento generado.

EN GUADALAJARA, DICIEMBRE 2018



FDO.-MIGUEL ANGEL AGUADO MARTIN

ARQUITECTO, COLEGIADO 11.605

3.3 ANEXO. VALORACION ECONOMICA CESIONES

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	MESIA MARTINEZ CB
N.I.F./C.I.F.nº:	E85113595
Tipo de Inmueble:	TERRENO
Situación inmueble:	Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)
Tasador:	JUAN MARIANO MUÑOZ CARRASBAL (ARQUITECTO SUPERIOR)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALOR DE TASACIÓN

136.660,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: No

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

Resulta imprescindible leer atentamente las observaciones para una correcta comprensión del presente informe

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

Situación de Ocupación:

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento
- Comprobación realizada sobre los documentos urbanísticos aportados

Clasificación Urbanística Urbano consolidado (El terreno puede considerarse solar.)

Se valora según una hipotética delimitación de una unidad de actuación

Tipología del Planeamiento General:

Fase de Aprobación en que se encuentra: Aprobación definitiva

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
1	Plaza	SANTO DOMINGO, 7 (19001)							
	BA	Nov-2018	CCC	180,00	410.000,00	8,00	377.200,00	0,00	2.095,56
2	Plaza	SANTO DOMINGO, 4 (19001)							
	BA	Nov-2018	CCC	188,00	360.000,00	5,00	342.000,00	0,00	1.819,15
3	Avenida	CASTILLA, 11 (19002)							
	BA	Oct-2018	CCC	130,00	282.000,00	11,00	250.980,00	0,00	1.930,62
4	Calle	SANTA TERESA DE JESUS, 10 (19003)							
	BA	Oct-2018	CCC	69,00	141.100,00	8,00	129.812,00	0,00	1.881,33
5	Calle	ALONSO NUÑEZ DE REINOSO, 6 (19002)							
	BA	Sep-2018	CCC	165,00	325.000,00	8,00	299.000,00	0,00	1.812,12
6	Calle	PADRE FELIX FLORES, 4 (19001)							
	BA	Sep-2018	CCC	156,00	369.000,00	8,00	339.480,00	0,00	2.176,15
7	Calle	VIRGEN DEL AMPARO, 24 (19003)							
	BA	Sep-2018	CCC	220,00	520.000,00	11,00	462.800,00	0,00	2.103,64
8	Calle	VIRGEN DEL AMPARO, 24 (19003)							
	MC	Ago-2018	CCC	220,00	520.000,00	9,00	473.200,00	0,00	2.150,91
9	Plaza	CAPITAN BOIXAREU RIVERA, 24 (19001)							
	BA	Nov-2018	CCC	85,00	175.000,00	8,00	161.000,00	0,00	1.894,12
10	Calle	HORNO DE SAN GIL, 4 (19001)							
	BA	Nov-2018	CCC	50,00	112.000,00	5,00	106.400,00	0,00	2.128,00
11	Calle	INGENIERO MARIÑO, 26 (19001)							
	BA	Nov-2018	CCC	112,00	236.000,00	8,00	217.120,00	0,00	1.938,57
12	Calle	PINTOR CARLOS SANTIESTEBAN, 4 (19001)							
	BA	Nov-2018	CCC	55,00	137.000,00	8,00	126.040,00	0,00	2.291,64

BA. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
 MC. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

ENTIDAD TASADORA TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Fecha de referencia 04-12-2018
Encargo recibido de OTROS CLIENTES (TRABAJOS DE VALORACIÓN)
Solicitante MESIA MARTINEZ CB

Identificación del SUELO

Ref.Catastral

Dirección Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado, no programado (NIVEL I)	Suelo urbanizable no sectorizado o suelo no urbanizable (NIVEL II) con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% AMBITO	4 Porcentaje de ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m2	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m2c	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes		2			
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industria, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro. Soria Casado, en calidad de Director Comercial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., 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: GU-01141/18- de fecha 04-12-2018 realizada por JUAN MARIANO MUÑOZ CARRASBAL tras visita del inmueble el día 27-11-2018. Fecha de Caducidad: 03-06-2019

CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001) tiene los siguientes datos:

Situación de Ocupación:

Nombre del Solicitante: MESIA MARTINEZ CB

N.I.F./C.I.F.nº: E85113595

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Estimar el valor a efectos del cálculo de cesiones obligatorias a la Administración, en la hipótesis establecida por el cliente

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : los principios, las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual

136.660,00 Euros

VALOR DE TASACIÓN

136.660,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* **A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

Resulta imprescindible leer atentamente las observaciones para una correcta comprensión del presente informe

-El valor correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo asciende a 74.496,00 €.

-El valor correspondiente a las cesiones de suelo obligatorias (zonas verdes y dotaciones públicas) asciende a 62.164,00 €.

No se ha cumplido la Normativa del Mercado Hipotecario porque no ha sido posible visitar interiormente el inmueble.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

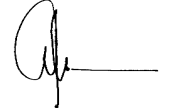
Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 04 de Diciembre de 2018.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: JUAN MARIANO MUÑOZ CARRASBAL
ARQUITECTO SUPERIOR



Fdo.: Pedro. Soria Casado
Director Comercial En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

TERRENO

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante: MESIA MARTINEZ CB

N.I.F./C.I.F.nº: E85113595

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Estimar el valor a efectos del cálculo de cesiones obligatorias a la Administración, en la hipótesis establecida por el cliente

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : los principios, las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)

Geolocalización: **Longitud:** -3,16480

Latitud: 40,63306

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Plano de situación
 Plano del terreno
 Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente
 Ordenanza
 Ficha de la parcela resultante
 Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 22-11-2018

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital de Provincia

Actividad Dominante: Múltiple - Servicios - Industrial

Población de Derecho: 83.633 Habitantes

Evolución Población: Creciente

Guadalajara es la capital de provincia más cercana a Madrid, a 55 km. aproximadamente, y se encuentra situada en el Corredor del Henares.

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 100 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 80 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Edificación en manzana cerrada, de cuatro plantas como altura media.

Nivel de Renta:	Media	Significación del Entorno:	Urbano
Desarrollo:	Terminado	Uso Predominante Principal:	Residencial
Renovación:	Media	Uso Predominante Secundario:	Comercial

Se trata del casco antiguo, a escasos metros de la C/ Mayor.

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:	Muy Abundante	Religioso:	Muy Abundante
Deportivo:	Suficiente	Aparcamiento:	Muy Escaso
Escolar:	Muy Abundante	Lúdico:	Abundante
Asistencial:	Abundante	Zonas Verdes:	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse muy buenas.

Entorno Industrial:

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Por encima del nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Por encima del nivel medio

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Coste de las obras de infraestructura: 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 0,00 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 0 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 0 meses

No existe ninguna edificación sobre el terreno

Se desconoce si existen problemas en el terreno que exijan realizar cimentaciones especiales.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

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 requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados:

- Ordenanza
- Ficha de la parcela resultante

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento
- Comprobación realizada sobre los documentos urbanísticos aportados

El inmueble se encuentra catalogado como bien de interés cultural o está sujeto a protección integral dentro de un plan especial.

7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

Figura Planeamiento general	Aprobación
Plan de Ordenación Municipal	Aprobación definitiva

¿Está afectado por una Modificación Puntual (MP)?:

Aprobación
Nº MP/Nombre:

Observaciones sobre Planeamiento General

La hipótesis aquí contemplada es ajena a la ordenación prevista en el P.G.O.U. y obligaría a su modificación.

7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

El terreno de la valoración, ¿es un solar?: Si

¿Es posible comenzar la edificación sobre el terreno de la valoración en un plazo inferior a un año?: No

El terreno, ¿es parcela resultante?: No

¿Está el Sector dividido en más de una Unidad de Gestión / Ejecución?:

Proximidad respecto al núcleo urbano: suelo urbano

Identificador del sector	Denominación
Sector	
Ambito de Gestión / Unidad	

Observaciones sobre la Clasificación urbanística

Se valora según una hipotética delimitación de una unidad de actuación

7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. Provisional	Aprob. Definitiva
Sectorización	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Planeamiento de Desarrollo	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Instrumento de Detalle	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario

Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

Se valora con arreglo a los parámetros hipotéticos supuesta aprobada unidad de actuación con arreglo a los parámetros proporcionados por el solicitante

7.4.- GESTIÓN URBANÍSTICA / URBANIZACIÓN

Iniciativa de Gestión; PRIVADA ó Pública NO Expropiatoria

Sistema de Actuación; Licencia Directa

¿La gestión corre a cargo de un único propietario?

Figura	Aprob. inicial	Aprob. iniciativa
Iniciativa urbanizadora		

Proyecto de compensación / reparcelación

Proyecto de Bases y Estatutos	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Bases y Estatutos		
Constitución Junta Compensación		
P. de Compensación / Reparcelación		
Reparcelación inscrita en el registro		

Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización		
Estado de las obras de urbanización:	Terminadas	
Urbanización recepcionada por la administración:	No	

Observaciones sobre la Urbanización

Se valora supuesto gestión urbanística terminada

RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m ² s):	0,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m ² s):	0,00
Sup. adoptada terreno valorado (m ² s):	0,00	% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:	0,00

(No aplicable a Solares y Parcelas resultantes. En estos casos el criterio del Banco de España es asignar un 100%)

Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

Aprov. unitario del area de Reparto (UA/m ² s):	0,00000	Uso característico Área Reparto:	
Aprov. unitario del Sector (UA/m ² s):	0,00000	Uso global del ámbito de Gestión:	
Cesión de aprovechamiento:			
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m ² e/m ² s):	0,00000	Edif. absoluta Unidad Ejecución (m ² e):	0,00

Número TOTAL de viviendas del sector / Unidad de ejecución

Densidad Residencial (viv/Ha):	0,00	Nº máximo de viviendas:	0
% mínimo vivienda protegida:	0,00	Nº mínimo de viviendas protegidas:	0

Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	¿Se puede dividir?:	No
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m ² e/m ² s):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m ² e):	0,000
Ocupación máxima (%):	0,00		

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Comprobaciones realizadas:

- No ha sido posible realizar comprobación alguna

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Plaza, SANTO DOMINGO, Nº 7, Planta 4, GUADALAJARA (19001)
Fecha 14-11-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
410.000,00	8,00	0,00	377.200,00	0,00	2.095,56

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 180,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Alta **Calidad de ubicación:** Alta

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 6

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: Se desconoce

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 5 **Calefacción:** Central **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 3 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 1967 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Integral **Antigüedad última reforma:** 5 años

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: No comprobado

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Plaza, SANTO DOMINGO, Nº 4, Planta 1, GUADALAJARA (19001)
Fecha 14-11-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
360.000,00	5,00	0,00	342.000,00	0,00	1.819,15

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 188,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Alta **Calidad de ubicación:** Alta

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 12

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: Se desconoce

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 5 **Calefacción:** Central **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 3 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 1975 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Acabados e instalaciones **Antigüedad última reforma:** 10 años

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: No comprobado

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Avenida, CASTILLA, Nº 11, Planta 6, GUADALAJARA (19002)
Fecha 26-10-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
282.000,00	8,00	3,00	250.980,00	0,00	1.930,62

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 130,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Medio Alta

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 8

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: Se desconoce

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 4 **Calefacción:** Central **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1990 **Estado conservación:** Medio

Nivel última reforma: Acabados o instalaciones **Antigüedad última reforma:** 10 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: No comprobado

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Calle, SANTA TERESA DE JESUS, Nº 10, Planta 0, GUADALAJARA (19003)
Fecha 12-10-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
141.100,00	8,00	0,00	129.812,00	0,00	1.881,33

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 69,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Alta

Calidad edificio: Medio Baja **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 5

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: Se desconoce

Calidad de vivienda: Medio Baja **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 3 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 1 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Baja

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1970 **Estado conservación:** Medio

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Entidades bancarias y sus grupos **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: No comprobado

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Calle, ALONSO NUÑEZ DE REINOSO, Nº 6, Planta 1, GUADALAJARA (19002)
Fecha 20-09-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
325.000,00	5,00	3,00	299.000,00	0,00	1.812,12

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 165,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Alta **Calidad de ubicación:** Alta

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 7

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: Se desconoce

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 4 **Calefacción:** Central **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1980 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Acabados o instalaciones **Antigüedad última reforma:** 8 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: No comprobado

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Calle, PADRE FELIX FLORES, Nº 4, Planta 6, GUADALAJARA (19001)
Fecha 20-09-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
369.000,00	5,00	3,00	339.480,00	0,00	2.176,15

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 156,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Alta **Calidad de ubicación:** Alta

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 9

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: Se desconoce

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 4 **Calefacción:** Central **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1972 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Acabados e instalaciones **Antigüedad última reforma:** 10 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: No comprobado

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Calle, VIRGEN DEL AMPARO, Nº 24, Planta 3, GUADALAJARA (19003) Fecha 20-09-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
520.000,00	8,00	3,00	462.800,00	0,00	2.103,64

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 220,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Alta **Calidad de ubicación:** Alta

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 6

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: Se desconoce

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 5 **Calefacción:** Central **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 3 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2000 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Acabados o instalaciones **Antigüedad última reforma:** 5 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: No comprobado

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.
(Venta)
Calle, VIRGEN DEL AMPARO, Nº 24, Planta 6, GUADALAJARA (19003) Fecha 14-08-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
520.000,00	6,00	3,00	473.200,00	0,00	2.150,91

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 220,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Alta

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 6

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: Se desconoce

Calidad de vivienda: Medio Alta **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 5 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Se desconoce

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Individual

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2000 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Acabados e instalaciones **Antigüedad última reforma:** 15 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: No comprobado

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Plaza, CAPITAN BOIXAREU RIVERA, Nº 24, Planta 3, GUADALAJARA (19001) Fecha 30-11-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
175.000,00	5,00	3,00	161.000,00	0,00	1.894,12

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 85,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Alta

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 6

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: Se desconoce

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1989 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Acabados o instalaciones **Antigüedad última reforma:** 8 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: No comprobado

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Calle, HORNO DE SAN GIL, Nº 4, Planta BAJA, GUADALAJARA (19001) Fecha 30-11-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
112.000,00	5,00	0,00	106.400,00	0,00	2.128,00

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 50,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Alta

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 3

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: Se desconoce

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 1 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 1 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2008 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: No comprobado

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Calle, INGENIERO MARIÑO, Nº 26, Planta 3, GUADALAJARA (19001)
Fecha 30-11-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
236.000,00	5,00	3,00	217.120,00	0,00	1.938,57

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 112,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Alta

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 5

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: Se desconoce

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2008 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: No comprobado

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
(Venta)
Calle, PINTOR CARLOS SANTIESTEBAN, Nº 4, Planta 2, GUADALAJARA (19001)
Fecha 30-11-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
137.000,00	5,00	3,00	126.040,00	0,00	2.291,64

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 55,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Alta

Calidad edificio: Media **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 5

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: No tiene **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: Se desconoce

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 1 **Calefacción:** Individual **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 1 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2008 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: No comprobado

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m ²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m ²)
1	Plaza	SANTO DOMINGO, 7 (19001)							
	BA	Nov-2018	CCC	180,00	410.000,00	8,00	377.200,00	0,00	2.095,56
2	Plaza	SANTO DOMINGO, 4 (19001)							
	BA	Nov-2018	CCC	188,00	360.000,00	5,00	342.000,00	0,00	1.819,15
3	Avenida	CASTILLA, 11 (19002)							
	BA	Oct-2018	CCC	130,00	282.000,00	11,00	250.980,00	0,00	1.930,62
4	Calle	SANTA TERESA DE JESUS, 10 (19003)							
	BA	Oct-2018	CCC	69,00	141.100,00	8,00	129.812,00	0,00	1.881,33
5	Calle	ALONSO NUÑEZ DE REINOSO, 6 (19002)							
	BA	Sep-2018	CCC	165,00	325.000,00	8,00	299.000,00	0,00	1.812,12
6	Calle	PADRE FELIX FLORES, 4 (19001)							
	BA	Sep-2018	CCC	156,00	369.000,00	8,00	339.480,00	0,00	2.176,15
7	Calle	VIRGEN DEL AMPARO, 24 (19003)							
	BA	Sep-2018	CCC	220,00	520.000,00	11,00	462.800,00	0,00	2.103,64
8	Calle	VIRGEN DEL AMPARO, 24 (19003)							
	MC	Ago-2018	CCC	220,00	520.000,00	9,00	473.200,00	0,00	2.150,91
9	Plaza	CAPITAN BOIXAREU RIVERA, 24 (19001)							
	BA	Nov-2018	CCC	85,00	175.000,00	8,00	161.000,00	0,00	1.894,12
10	Calle	HORNO DE SAN GIL, 4 (19001)							
	BA	Nov-2018	CCC	50,00	112.000,00	5,00	106.400,00	0,00	2.128,00
11	Calle	INGENIERO MARIÑO, 26 (19001)							
	BA	Nov-2018	CCC	112,00	236.000,00	8,00	217.120,00	0,00	1.938,57
12	Calle	PINTOR CARLOS SANTIESTEBAN, 4 (19001)							
	BA	Nov-2018	CCC	55,00	137.000,00	8,00	126.040,00	0,00	2.291,64

BA. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.
MC. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en manzana cerrada.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

Observaciones a los testigos:

Se emplean comparables de viviendas de cierta antigüedad situadas en el casco histórico. El emplazamiento del inmueble objeto del presente informe lo sitúa en posición intermedia alta entre los comparables.

Se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización, un porcentaje medio del 3,00 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

Características de la Oferta y Demanda:

El mercado residencial en Guadalajara ha tocado fondo con claridad en los segmentos medio y medio alto, cruzándose operaciones a buen ritmo e incluso con promociones recientes en marcha.

Hipótesis del producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno valorado para el cálculo del V.Residual

Con arreglo a la hipótesis facilitada por el solicitante, se valora lo siguiente:

- Repercusión de 106,20 m² del supuesto aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10% por el hipotético incremento de aprovechamiento generado.
- repercusión de 88,62 U.As (equivalentes a 88,62 m² en la hipótesis de coeficiente de homogenización igual a 1), que corresponderían según la hipótesis considerada (ver detalle de la misma en observaciones), a la cesión de 403,56 m² de suelo de estándares de calidad urbana por el incremento de aprovechamiento generado (todo ello según los datos hipotéticos suministrados por el solicitante).

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

USOS AUTORIZADOS. Superficies edificables incluyendo cesiones obligatorias.

Usos Lucrativos	Superficie Edificable Máxima	Nº Máximo Elementos
Vivienda Manzana cerrada Libre 10% aprov.	106,20 m ²	1
Vivienda Manzana cerrada Libre Cesión de suelo	88,62 m ²	1

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Coste de las obras de infraestructura: 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 0,00 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 0 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 0 meses

Tipo del Crédito hipotecario: 5,00 %

CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

Vivienda Manzana cerrada Libre 10% aprov. 56,00 %

Vivienda Manzana cerrada Libre Cesión de suelo 56,00 %

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen):

8 meses

Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen):

Límite inferior: 9 meses Límite superior: 11 meses

Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen):

Límite inferior: 10 meses Límite superior: 12 meses

Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra):

Límite inferior: 18 meses Límite superior: 22 meses

Pago de las certificaciones mensuales:

SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:

Vivienda Manzana cerrada Libre 10% aprov. 106,20 m²

Vivienda Manzana cerrada Libre Cesión de suelo 88,62 m²

COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

Vivienda Manzana cerrada Libre 10% aprov. 725,00 Euros/m²

Vivienda Manzana cerrada Libre Cesión de suelo 725,00 Euros/m²

Otros gastos necesarios: 22,00 %

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

Vivienda Manzana cerrada Libre 10% aprov. Límite inferior: 2.000,00 Euros/m² Límite superior: 2.100,00 Euros/m²

Vivienda Manzana cerrada Libre Cesión de suelo 2.000,00 Euros/m² 2.100,00 Euros/m²

Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Manzana cerrada Libre 10% aprov.	15,00 %	20,00 %
Vivienda Manzana cerrada Libre Cesión de suelo	15,00 %	20,00 %

PLAZOS DE VENTA:

Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Manzana cerrada Libre 10% aprov.	9 meses	11 meses
Vivienda Manzana cerrada Libre Cesión de suelo	9 meses	11 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Manzana cerrada Libre 10% aprov.	50,00 %	50,00 %
Vivienda Manzana cerrada Libre Cesión de suelo	50,00 %	50,00 %

Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda Manzana cerrada Libre 10% aprov.	6 meses	10 meses
Vivienda Manzana cerrada Libre Cesión de suelo	6 meses	10 meses

Tasa de actualización: Límite inferior: 19,00 % Límite superior: 21,00 %

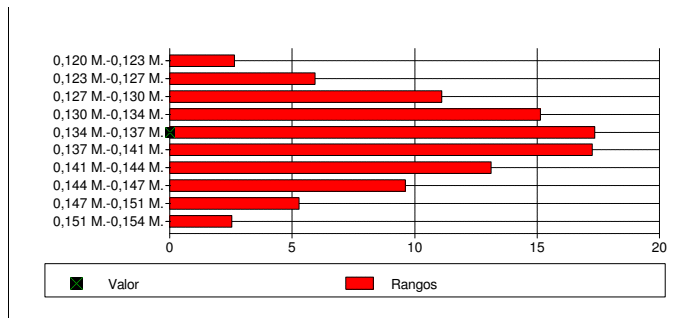
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Una vez calculadas 945 combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

Media:	136.780,13 Euros
Extremos Absolutos:	119.875,48 Euros y 154.308,95 Euros
Extremos-90% casos:	124.856,21 Euros y 148.985,33 Euros
Extremos-50% casos:	131.536,26 Euros y 141.842,77 Euros

La distribución de probabilidades por tramos iguales de valor es la siguiente (Millones de Euros) :

Desde	0,120 M. hasta	0,123 M.	2,65 %
Desde	0,123 M. hasta	0,127 M.	5,93 %
Desde	0,127 M. hasta	0,130 M.	11,11 %
Desde	0,130 M. hasta	0,134 M.	15,13 %
Desde	0,134 M. hasta	0,137 M.	17,35 %
Desde	0,137 M. hasta	0,141 M.	17,25 %
Desde	0,141 M. hasta	0,144 M.	13,12 %
Desde	0,144 M. hasta	0,147 M.	9,63 %
Desde	0,147 M. hasta	0,151 M.	5,29 %
Desde	0,151 M. hasta	0,154 M.	2,54 %



Los datos para la aplicación del método del valor residual están referidos a euros constantes de la fecha de la valoración.

Valor del terreno suponiendo que se recompran las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

Los datos a introducir en el MVR están referidos a "Edificabilidad (m²e)"

Tasa anualizada homogénea con financiación 20,09

Tasa anualizada homogénea sin financiación 15,26

VALOR TOTAL DEL TERRENO 136.660,00 Euros

Los precios máximos para el valor total del terreno en función de las distintas hipótesis establecidas anteriormente, oscilan entre 124.856,21 Euros y 148.985,33 Euros . Estos precios corresponden al precio máximo que se podría pagar por el suelo y que permitiría obtener un beneficio medio anual entre 19,00 % y 21,00 % . Las circunstancias del mercado pueden hacer que los valores de mercado del suelo queden fuera de estos dos límites.

NIVEL: 1

Aprovechamiento Urbanístico:	194,82 m ²
Aprovechamiento Susceptible de Apropiación	194,82 m ²
Precios referidos a:	Repercusión
Valor Unitario de Mercado:	701,47 Euros/m ²
Valor Unitario de Tasación	701,47 Euros/m ²
Valor de Tasación	136.660,00 Euros

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **136.660,00 Euros**

FLUJOS DE CAJA (euros)

M	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	136.660,00	-136.660,00	-136.660,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

FLUJOS DE CAJA (euros)

Mes	Cobros directos del promotor al comprador	Total		Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
		Crédito	Ingresos							
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	10.875,83	0,00	0,00	10.875,83	-10.875,83	-9.626,18
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	1.588,45	0,00	1.588,45	0,00	9.322,14	0,00	0,00	9.322,14	-7.733,69	-6.639,37
11	1.588,45	0,00	1.588,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.588,45	1.343,03
12	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	0,00	6.725,93	5.512,68	4.590,40
13	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	44,38	6.770,30	5.468,30	4.484,50
14	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	88,75	6.814,68	5.423,93	4.380,76
15	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	133,13	6.859,06	5.379,55	4.279,13
16	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	177,50	6.903,43	5.335,18	4.179,58
17	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	221,88	6.947,81	5.290,80	4.082,06
18	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	266,25	6.992,18	5.246,42	3.986,53
19	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	310,63	7.036,56	5.202,05	3.892,96
20	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	355,01	7.080,93	5.157,67	3.801,31
21	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	399,38	7.125,31	5.113,30	3.711,55
22	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	443,76	7.169,69	5.068,92	3.623,63
23	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	488,13	7.214,06	5.024,55	3.537,52
24	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	532,51	7.258,44	4.980,17	3.453,18
25	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	576,88	7.302,81	4.935,79	3.370,60
26	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	621,26	7.347,19	4.891,42	3.289,72
27	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	665,64	7.391,56	4.847,04	3.210,51
28	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	710,01	7.435,94	4.802,67	3.132,95
29	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	754,39	7.480,31	4.758,29	3.057,01
30	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	0,00	6.725,93	798,76	7.524,69	4.713,92	2.982,64
31	1.588,45	10.650,16	12.238,61	0,00	10.875,83	6.725,93	843,14	18.444,89	-6.206,29	-3.867,45
32	63.900,96	10.650,16	74.551,12	0,00	0,00	6.725,93	887,51	7.613,44	66.937,68	41.080,73
33	10.982,98	0,00	10.982,98	0,00	0,00	0,00	414,17	414,17	10.568,80	6.388,04
34	10.982,98	0,00	10.982,98	0,00	0,00	0,00	362,40	362,40	10.620,58	6.322,13
35	10.982,98	0,00	10.982,98	0,00	0,00	0,00	310,63	310,63	10.672,35	6.256,76
36	10.982,98	0,00	10.982,98	0,00	0,00	0,00	258,86	258,86	10.724,12	6.191,92
37	10.982,98	0,00	10.982,98	0,00	0,00	0,00	207,09	207,09	10.775,89	6.127,60
38	10.982,98	0,00	10.982,98	0,00	0,00	0,00	155,31	155,31	10.827,66	6.063,82
39	10.982,98	0,00	10.982,98	0,00	0,00	0,00	103,54	103,54	10.879,43	6.000,56
40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51,77	51,77	-51,77	-28,12

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS O EDIFICABILIDADES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m ²)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	1	106,20
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00
Oficinas	0	0,00
Locales comerciales	0	0,00
Uso industrial	0	0,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00
Plazas de garaje	0	0,00
Trasteros	0	0,00
Otros usos	1	88,62
Zona verde e instalaciones deportivas	0	0,00
Dotacional	0	0,00
TOTAL	2	194,82

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

136.660,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Estimar el valor a efectos del cálculo de cesiones obligatorias a la Administración, en la hipótesis establecida por el cliente

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

Resulta imprescindible leer atentamente las observaciones para una correcta comprensión del presente informe

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 136.660,00 Euros y 136.660,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.



**TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.**

En representación de Tinsa, Tasaciones
Inmobiliarias, S.A.U.



Fdo.: **JUAN MARIANO MUÑOZ CARRASBAL**
ARQUITECTO SUPERIOR

Este informe consta de 19 páginas numeradas de la 1 a la 19

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.

Ver Observaciones	Tasador: JUAN MARIANO MUÑOZ CARRASBAL		
	Titulación: ARQUITECTO SUPERIOR		
	Fecha Visita al inmueble: 27-11-2018		
	Fecha Emisión del informe: 04-12-2018	Fecha de caducidad del informe	03-06-2019

12.- OBSERVACIONES

Es importante aclarar que los valores obtenidos en el presente informe se refieren a una hipótesis urbanística no vigente, respondiendo exclusivamente a un supuesto muy concreto de modificación puntual del P.G.O.U. elaborado por el solicitante, con la finalidad de proponerlo al Ayuntamiento como propuesta para su estudio y eventual aprobación futura.

En la actualidad y con arreglo a la vigente normativa, ni el uso es residencial ni el inmueble pertenece a una ud. de actuación (que son precisamente los supuestos realizados por el solicitante).

Pues bien, con arreglo a los datos del supuesto aludido (ver documentación adjunta relativa a los parámetros de la hipotética ud. de actuación), la metodología seguida para elaborar el presente informe ha sido la siguiente:

a) La valoración del supuesto aprovechamiento lucrativo de 106,20 m² construídos para su hipotética y futura monetarización (siempre según los datos suministrados por el solicitante), se ha realizado por el método residual, para determinar la repercusión correspondiente a una vivienda de nueva construcción de ésa superficie situada en la zona (casco histórico).

b) Para valorar la supuesta cesión de suelo de estándares de calidad urbana para su hipotética y futura monetarización (siempre según los datos suministrados por el solicitante), se ha seguido el siguiente procedimiento: Se han calculado (ver cuadro detallado en anexo al presente informe), tomando en conjunto las 12 unidades de ejecución del casco histórico (SUE), los siguientes parámetros:

- Sup. total de cesiones (suma de todas las uds. de actuación): 23.378,06 m².
- U.As totales de aprovechamiento no patrimonializable (suma de todas las U.As que corresponden Al conjunto de todas las uds. de actuación): 5.133,95 U.As = 5.133,91 m² considerando un coeficiente de homogeneización igual a 1, para el uso característico residencial.

Por consiguiente la edificabilidad en m² no patrimonializables imputable a la superficie de cesiones sería:

$$5.133,91 \text{ m}^2 / 23.378,06 \text{ m}^2 = 0,2193 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

Esto quiere decir que a una superficie de cesión de suelo de estándares de calidad urbana de 403,56 m² (según los datos suministrados por el solicitante), le correspondería un aprovechamiento no patrimonializable de $0,2196 \times 403,56 \text{ m}^2 = 88,62 \text{ U.As} = 88,62 \text{ m}^2$.

Si aplicamos a este aprovechamiento el método residual, obtenemos de la misma forma que en a) la repercusión (mismo supuesto que a), es decir vivienda de nueva construcción de 88,62 m² de superficie en el casco histórico).

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)



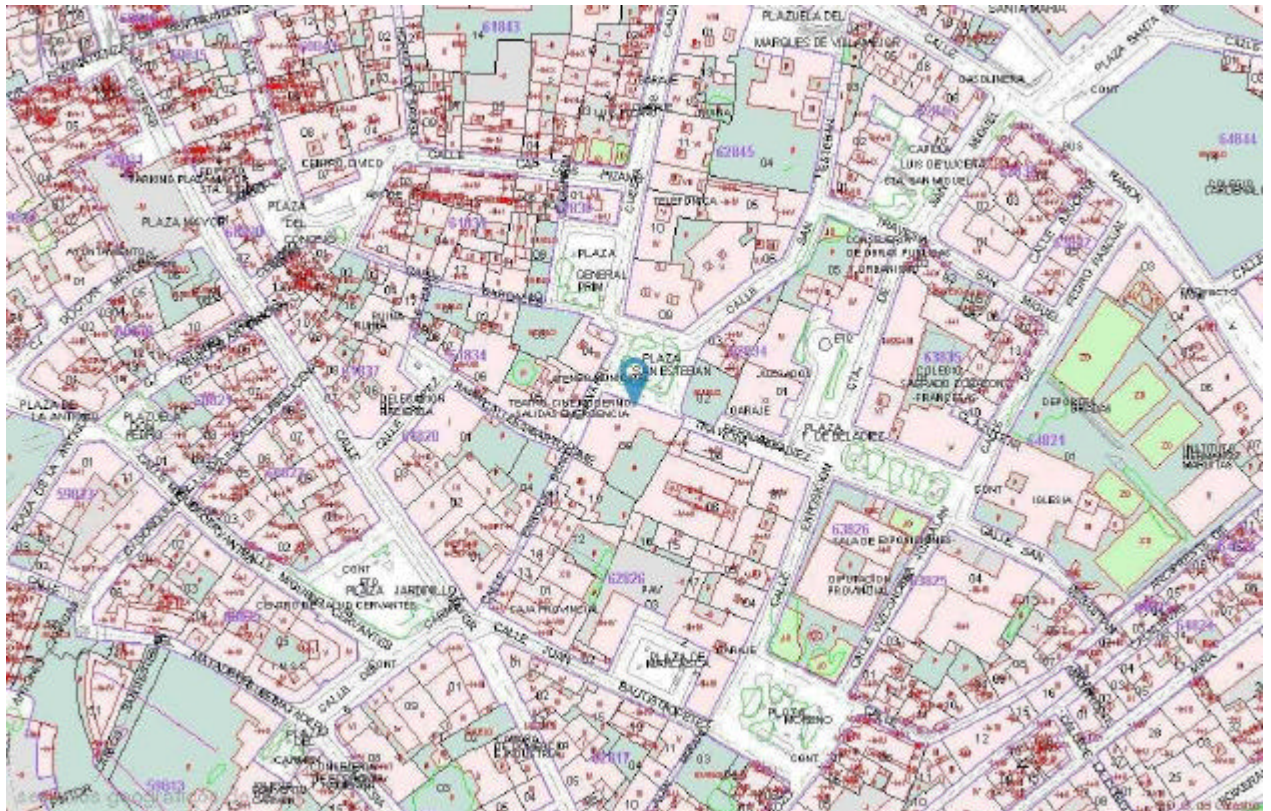
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)



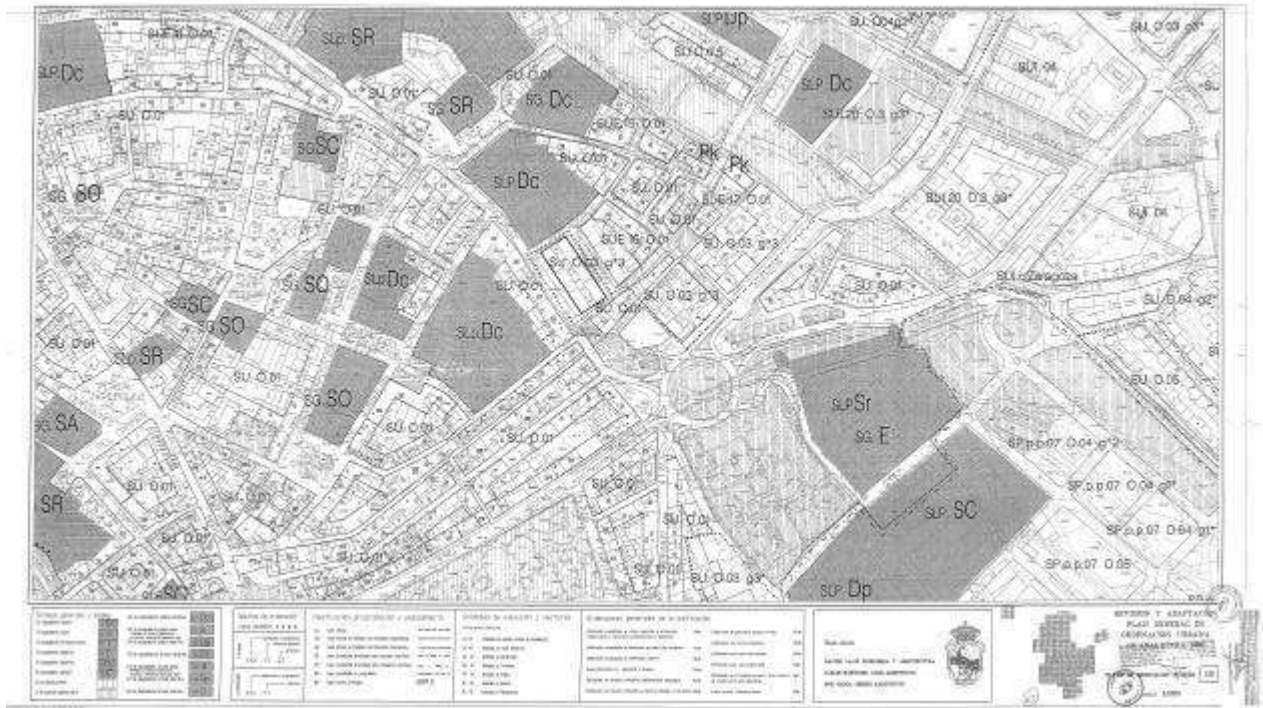
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
 SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 04/12/2018 a las 13:18 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación 7DTECD6RT

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

EDUARDO DE PAZ BALMASEDA

Registrador de la Propiedad de GUADALAJARA 2
Rufino Blanco, 4 - GUADALAJARA
tlfno: 0034 949 254339

correspondiente a la solicitud formulada por

AVEST MSM ABOGADOS SLP

con DNI/CIF: B87869236

■■■■

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: Z74HH05Z

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: LMC

<http://www.registradores.org>

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
 SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUADALAJARA Nº 2
 C/ Rufino Blanco nº 4
 GUADALAJARA

Fecha de Emisión: VEINTIOCHO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE

FINCA DE GUADALAJARA 1 Nº: 1518 IDUFIR 19011000109714
 DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. CASA solariega en Guadalajara, en la Plaza San Esteban, número uno, antes cuatro, inmediata a la exparroquia del mismo nombre, a donde tiene el edificio su fachada y puerta principal, con vuelta a la calle de San Bartolomé, hoy Enrique Benito Chavarri, con la que linda al Poniente o sea derecha entrando; al Mediodía, o sea espalda, con casa de los herederos de Don José de Cáceres; al Saliente, o sea izquierda, con la huerta del Convento de la Concepción que en la actualidad posee el heredero del señor Pérez Jaramillo; y al Norte, o sea frente, con la Plaza de su situación. Según medición pericial practicada ocupa una superficie de mil trescientos veintisiete metros con setenta y un decímetros cuadrados, siendo de ochocientos veintidós metros con un decímetros cuadrados la superficie edificada y cubierta.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MESIA FIGUEROA, MARIA	137129A	803	98	143	11
PARTICIPACION: 100,000000% del usufructo. TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAFAEL RUIZ JARABO BAQUERO, el día 01/07/83.					
MESIA MEDINA, JUAN JOSE	803	98	143	11	
PARTICIPACION: 15,384615% de la nuda propiedad. TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAFAEL RUIZ JARABO BAQUERO, el día 01/07/83.					
MESIA MEDINA, CARLA ISABEL	803	98	143	11	
PARTICIPACION: 7,692308% de la nuda propiedad. TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAFAEL RUIZ JARABO BAQUERO, el día 01/07/83.					
MESIA MEDINA, LUIS ALVARO	803	98	143	11	
PARTICIPACION: 7,692308% de la nuda propiedad. TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAFAEL RUIZ JARABO BAQUERO, el día 01/07/83.					
MESIA MEDINA, FERNANDO	803	98	143	11	
PARTICIPACION: 7,692308% de la nuda propiedad. TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAFAEL RUIZ JARABO BAQUERO, el día 01/07/83.					
MESIA MEDINA, SILVIA	803	98	143	11	
PARTICIPACION: 7,692308% de la nuda propiedad. TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAFAEL RUIZ JARABO BAQUERO, el día 01/07/83.					
MESIA MARTIN, FERNANDO	803	98	143	11	
PARTICIPACION: 7,692308% de la nuda propiedad. TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAFAEL RUIZ JARABO BAQUERO, el día 01/07/83.					
MESIA MEDINA, ROCIO	803	98	143	11	
PARTICIPACION: 7,692308% de la nuda propiedad.					

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
 SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)



TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAFAEL RUIZ JARABO BAQUERO, el día 01/07/83.

MESIA MARTINEZ, JAIME JOSE 803 98 143 11
PARTICIPACION: 7,692308% de la nuda propiedad.

TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAFAEL RUIZ JARABO BAQUERO, el día 01/07/83.

MESIA MARTINEZ, CRISTIAN ALFONSO 803 98 143 11
PARTICIPACION: 7,692308% de la nuda propiedad.

TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAFAEL RUIZ JARABO BAQUERO, el día 01/07/83.

MESIA MARTINEZ, ISABEL EUGENIA 803 98 143 11
PARTICIPACION: 7,692308% de la nuda propiedad.

TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAFAEL RUIZ JARABO BAQUERO, el día 01/07/83.

MESIA MARTINEZ, FELIPE ALVARO 803 98 143 11
PARTICIPACION: 7,692308% de la nuda propiedad.

TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAFAEL RUIZ JARABO BAQUERO, el día 01/07/83.

MESIA MARTINEZ, DAVID RICARDO 803 98 143 11
PARTICIPACION: 7,692308% de la nuda propiedad.

TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAFAEL RUIZ JARABO BAQUERO, el día 01/07/83.

ARRENDADA a favor del ESTADO en los términos que constan en la inscripción 6ª de fecha 2 de diciembre de 1.925, modificado por la inscripción 7ª de fecha 10 de julio de 1.929.

CARGAS

GRAVADA con las dos hipotecas legales a favor del ESTADO, según consta en sendas notas al margen de su inscripción 10ª, ambas de fecha 15 de febrero de 1.884, en garantía del pago de sendas liquidaciones del impuesto de Sucesiones, la primera de ellas respecto del CINCUENTA Y DOS POR CIENTO de la finca, por un importe de CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y UN CENTIMOS-, mas el ocho por ciento anual de interés de demora, y a la segunda de ellas, respecto del restante CUARENTA Y OCHO POR CIENTO, por un importe total de QUINCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y OCHO CENTIMOS.

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

-Número 2003 del Diario 80 de fecha 14/12/2017, **COMPRAVENTA** del notario DON JUAN AZNAR DE LA HAZA.

RECIBIDO TELEMATICAMENTE, se presenta a las once horas y ocho minutos, primera copia de escritura otorgada en MADRID el día catorce de Diciembre del año dos mil diecisiete, número de protocolo 3479/2.017, del Notario DON JUAN AZNAR DE LA HAZA, por la que, **INVERSION EN PROINDIVISOS SL, COMPRA** el 7,692308% de la finca número 1516 del término municipal de Guadalajara 1.

Clase de Incidencia Suspen. Calif. de fecha 14/12/2017


AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la emisión, antes de la apertura del diario.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
 SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)




Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS


- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se recoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
 SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6282609VK8968S0001ZE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIDAD:
PZ SAN ESTEBAN 1
19001 GUADALAJARA [GUADALAJARA]

USO PRINCIPAL: **Oficinas** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1900**

CÓDIGO ENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **2.295**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
PZ SAN ESTEBAN 1
GUADALAJARA [GUADALAJARA]


SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **2.295** SUPERFICIE ÚTIL PARCELA (m²): **1.195** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
OFICINA	00	01	01	765
OFICINA	00	01	01	765
OFICINA	01	01	01	765

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACION GRÁFICA E: 1/1000



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.

486,100 Coordenadas U.T.M. Hacia: 30 ETR1289 Jueves, 22 de Noviembre de 2018


- 486,100 Límite de Mancomunidad
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y accesorios
- Límite zona verde
- Hidrografía

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 04/12/2018 a las 13:18 por PEDRO SORIA CASADO en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinasa.es/validador-informes/> y use el código de verificación 7DTECD6RT

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
 SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)

113 Nº de ficha
105



REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE GUADALAJARA 1994
 AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

REVISION PLAN GENERAL GUADALAJARA

CATALOGO DE LA EDIFICACION DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO, CULTURAL, ARQUITECTONICO O AMBIENTAL.

MAESTRO DE OBRAS DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA Y CARLOS MARTINEZ CABO Y JOSE MARIA SANCHEZ GORSINI ARQUITECTOS

IDENTIFICACION

Calle o Plaza: PLAZA DE SAN ESTEBAN Nº: 1 Caserío: 2

Hoja catastro: 23-17 Matriz catastro: 62-82-6 n.º parcela: 09 otros datos: PALACIO DE LOS CONDES DE MEDINA C. CULTURA

C/ Dr. BENITO CHAVARRI

INFORMACION

Nº de plantas: II Tipo: DOTACIONAL Uso plaza:

Material de fachada: ENFOSCADO Y PINTADO, PORTADA CON SILLARES DE PIEDRA.

Estado de la edificación

NORMAL

Interés de la edificación

ARQUITECTONICO

RELACION CON EL ENTORNO

ambientada:


sin desvalorizar:

pérdida de ambiente:

VALORACION

Composicion general	<input type="checkbox"/>	1
Ornamentacion	<input type="checkbox"/>	1
Calidad y estado de la fachada	<input type="checkbox"/>	2
Relacion con el entorno	<input type="checkbox"/>	2
Estado	<input type="checkbox"/>	3
Total	<input type="checkbox"/>	9

CROQUIS O FOTOS



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 04/12/2018 a las 13:18 por PEDRO SORIA CASADO en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación 7DTECD6RT

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
 SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)

58

VIERNES, 24 FEBRERO DE 2012

B.O.P. DE GUADALAJARA, Nº 24

Zona 12:

Ordenanza O.12- Áreas verdes y Espacios libres

grado 1º Zonas verdes públicas

grado 2º Zonas verdes privadas

De acuerdo con el apartado del art. 92 del Reglamento de Planeamiento que remite al art. 40 apartado 2) del mismo Reglamento, en el Suelo urbano las Normas urbanísticas tendrán el carácter de ORDENANZAS DE LA EDIFICACION por lo que en este apartado pasamos a detallar sus aspectos característicos en cuanto se refiere a la edificación de las Zonas que se han señalado en este Suelo. Por supuesto, también le son aplicables las condiciones desarrolladas en las NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION del capítulo 6 del Título I de estas Normas.

ARTICULO 88 LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

1. NORMAS ESPECÍFICAS DE CADA ZONA.

A continuación y en hojas independientes se incluyen las Ordenanzas completas de Cada Zona. En cada una de ellas se especifican los siguientes conceptos:

DENOMINACION

OBJETIVOS

TIPOLOGIA, DEFINICION Y GRADOS

OBRAS ADMISIBLES

CONDICIONES DE USO

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Como medio de facilitar la lectura y aplicación de dichas ordenanzas, damos a continuación una relación de los diferentes usos pormenorizados, tal como han quedado reglamentados en el capítulo 5 del Título I, incluyendo sus tipos, categorías y posibles situaciones:

USO RESIDENCIAL (ARTICULO 63)-

categoría 1ª. Uso Residencial Privado.

categoría 2ª. Uso Residencial Público.

USO INDUSTRIAL (Artículo 65).

categoría 1ª Industria inocua compatible con la vivienda.

categoría 2ª Industria semicompatible

categoría 3ª Industria no compatible con la vivienda.

categoría 4ª Almacenes.

categoría 5ª Talleres y Artesanía.

categoría 6ª Industria en el medio rural

Para la ubicación de la Industria compatible, se distinguen las siguientes situaciones:

situación 1ª. En planta de piso de edificio de viviendas

situación 2ª. En planta baja de edificio de viviendas o anexo de vivienda unifamiliar

situación 3ª. En edificio exclusivo en patio de manzana o con fachada a calle

situación 4ª. En manzana industrial

situación 5ª. En Polígono industrial de edificación aislada

Uso Terciario (Artículo 66).

categoría 1ª Oficinas profesionales anexas a la vivienda

categoría 2ª Oficinas en bajos y planta primera

categoría 3ª Edificios de oficinas

Uso Comercial (Artículo 67)

categoría 1ª Bajos comerciales.

categoría 2ª. Locales en Agrupaciones comerciales.

categoría 3ª Grandes superficies comerciales.

USO DOTACIONAL (ARTICULO 68)

categoría 1ª Dotaciones de pequeña superficie

categoría 12ª En parcela propia.

USOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE (ARTICULO 69)

categoría 1ª Garaje privado

categoría 2ª Garaje comunitario o público no mayor de 1.000 m2.

categoría 3ª Aparcamiento o Garaje público

categoría 4ª Instalaciones de Suministro de combustible para vehículos

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE GUADALAJARA 1999

ORDENANZA Nº 01

EDIFICACIÓN CONSOLIDADA EN AREAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RENOVACIÓN ARQUITECTÓNICA Y AMBIENTAL.

OBJETIVOS

Ayuda a la "centralidad urbana" del Casco Histórico.

Mantenimiento de la población residente y de los usos actuales.

Mejora de la calidad residencial.

Mantenimiento de una escala vertical de la edificación (número de plantas) y horizontal (parcelación o división entre casas)

DEFINICION, GRADOS Y TIPOLOGIA

Edificación cerrada con alineación a vial y patio de manzana siempre que las dimensiones de ésta lo permitan. Sus fachadas están en función del espacio selecto al que pertenecen tanto por su composición como por su decoración.

La composición arquitectónica debe mantener la lectura formal de la escena urbana, representada por los paños continuos de las fachadas, bien rematados tanto en zócalos, como en cornisas y con huecos de balcones de proporción vertical con carpinterías y cerrajerías de calidad, entre los que resultan extraños los juegos volumétricos de terrazas y cuerpos volados.

No se establecen grados.

- En las zonas de esta Ordenanza, serán de aplicación los Conceptos, Definiciones, Instrumentos y Recomendaciones que se detallan en el Capítulo 4 de estas Normas, sobre Conservación del Patrimonio arquitectónico.

OBRAS ADMISIBLES

Dependen del "Valor urbano" asignado a la edificación existente. (Ver Plano de Valoración de la Edificación del Casco Histórico)

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
 SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)

B.O.P. DE GUADALAJARA, N° 24

VIERNES, 24 FEBRERO DE 2012

59

En las de "Interés Cultural", solo se podrán realizar obras de RESTAURACION y REHABILITACION CONSERVADORA.

En las de "Interés arquitectónico o ambiental", se podrán realizar las de REHABILITACION CONSERVADORA y REHABILITACION CON VINCULO PARCIAL.

En las "No valoradas o catalogadas como Sin interés o Impacto y Agresión", podrán realizarse las de REHABILITACION CON VINCULO PARCIAL u OBRA NUEVA.

CONDICIONES DE USO

Usos característicos:

Residencial privado y Residencial público

- Terciario en todas sus categorías, excepto las incluidas en usos prohibidos.

Usos complementarios o compatibles:

- Comercial en sus categorías 1ª y 2ª

- Industrial en sus categorías 1ª, 4ª y 5ª

- Dotacional en sus categorías 1ª y 2ª (el uso deportivo solo se admite sin espectadores)

- Relacionado con el Transporte en las categorías 1ª y 2ª

Nota: La proporción de los usos compatibles, comerciales o terciarios, en edificios con uso residencial, podrán representar el 30% de la superficie construida o en cualquier caso, toda la autorizada en planta baja.

Usos prohibidos:

Industrial en sus categorías 2ª, 3ª y 6ª

- Comercial categoría 3ª

- Relacionado con el Transporte en las categorías 4ª

- Terciario, en su categoría 3ª, excepto administración pública.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

* Parámetros que intervienen en la obtención de la edificabilidad	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	GRADO 4
Edificabilidad neta en m2/m2	-			
* coeficiente de ocupación total en Planta Baja en %	-			
* fondo edificable máximo en Planta Baja en ml	21			
* fondo edificable en Planta de pisos en ml	12			
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	7			
* máximo nº de plantas, incluido la baja	En plano			
* altura máxima a alero de cubierta en ml	Art. 76-77			
* altura máxima de planta baja en ml	4,00			
* altura mínima de pisos en ml	2,85			
Parcela mínima en m2.	-			
Dimensión máxima de fachada sin división vertical	25			
Vuecos y salientes en ml	0,40			
Retranqueo a fachada de la edificación en ml.	-			
Retranqueo de fondo de la edificación alada en ml.	-			
Cámara de cubierta	Se autoriza con las condiciones del art. 77.			

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

Son de aplicación Todas las condiciones del CAPITULO 4 - NORMAS GENERALES PARA LA CONSERVACION DEL PATRIMONIO URBANO del Título I de estas Normas Urbanísticas. - Las Alturas se fijan en el Plano de Ordenación del Casco antiguo (alineaciones y alturas)

La Edificabilidad será la resultante de aplicar las alturas, fondos edificables máximos de plantas bajas y de pisos, así como las condiciones de las cámaras bajo cubierta.

La no indicación en los planos de ordenación a escala 1/1000 de la altura máxima edificable obliga al mantenimiento de las alturas existentes.

- La Ocupación será el resultado de aplicar el fondo edificable en planta baja, y como resultado de la superficie y forma de la parcela, podrá permitir, en algunos casos, una ocupación del 100%.

- Será obligatorio la presentación de un Estudio de Integración ambiental para la nueva edificación con acompañamiento de Reportaje fotográfico y alzado de la manzana, a efectos de criterios compositivos, cromáticos, etc.

- Quedan prohibidos los cuerpos volados. (Ver artículos 82 y 83 Condiciones estéticas)

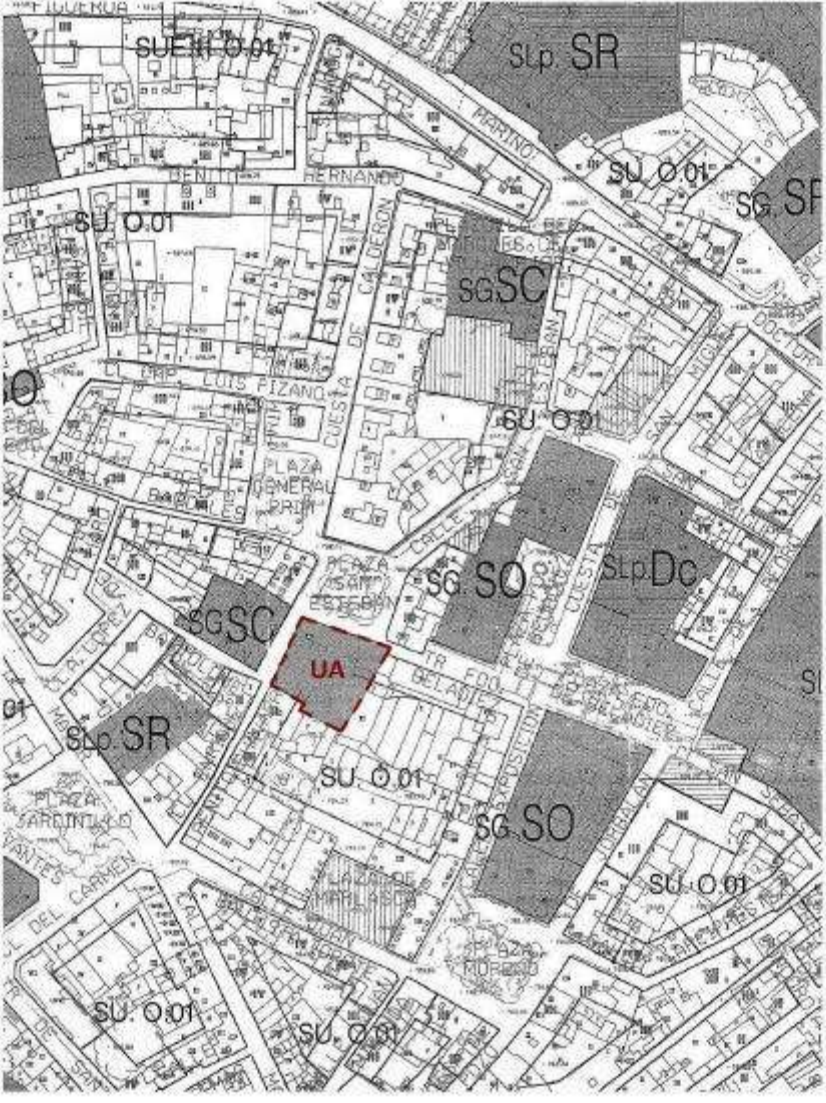
- En edificios de Obra nueva será de aplicación el art.78 respecto a obligatoriedad de aparcamientos.

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
 SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GUADALAJARA PARA RECALIFICAR EL SUELO SITO EN LA PLAZA DE SAN ESTEBAN Nº 1 EN GUADALAJARA.

1.2.4 FICHA URBANISTICA PORMENORIZADA UA "PLAZA SAN ESTEBAN"

Denominación	UA Plaza San Esteban 1
Clasificación del Suelo	Urbano No Consolidado
Objetivo de la Ordenación	Uso Residencial y/o Terciario, privado
Plano	
	

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 04/12/2018 a las 13:18 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación 7DTECD6RT

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
 GUADALAJARA PARA RECALIFICAR EL SUELO SITO EN LA PLAZA DE SAN ESTEBAN Nº 1 EN GUADALAJARA.

Superficie total del ámbito	1.233 m ²
Edificabilidad lícitamente realizada	Edificio existente 2.295 m ²
Edificabilidad s/ art. 45.3.A)b) TRLOTAU [1m²/m²]	1.233m ²
Incremento de edificabilidad	1.062 m ²
Uso	Residencial y/o Terciario, privado, Ordenanza.01
Observaciones y condiciones de desarrollo	Inmueble con valor patrimonial histórico, catalogado. Se solicitara autorización de los Organismos competentes.
Determinaciones de la ordenación detallada	
Cesión de suelo de estándares de calidad urbana por el incremento de aprovechamiento generado	403,56 m ² de suelo (se aplicara su equivalente económico, según art. 69 c)1.3 de TRLOTAU)
Aprovechamiento lucrativo 10% por el incremento de aprovechamiento generado	106,20 m ² construido (se aplicara su equivalente económico, según art. 69 c)1.4 de TRLOTAU)
Observaciones	Se dará cumplimiento al Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad. Siendo su régimen el artículo 69. 2 c) y modificado 1.3 del TRLOTAU

JUSTIFICACION DE CESION DE SUELO DE ESTANDARES DE CALIDAD URBANA POR EL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO GENERADO

Que el valor del Patrimonio Arquitectónico no se basa tan solo en el mantenimiento de su presencia física, sino también en el uso que se puede hacer del mismo y depende de mecanismos que permitan compatibilizar ambas necesidades, con el uso adecuado en armonía con el contenido urbano, para la correcta conservación, mantenimiento y durabilidad de su arquitectura que necesita ser útil y de otra manera quedaría caduca. Por lo que para su desarrollo se considera lo siguiente:

a) La cesión de suelo de estándares de calidad urbana por el incremento de aprovechamiento generado en aplicación del artículo 69 c) 1.3 de TRLOTAU se considera que existe una imposibilidad física de materialización de las cesiones de suelo dotacional público en el solar existente en el interior de la única propiedad, sin acceso independiente, y al ser un edificio catalogado como bien de interés cultural histórico y arquitectónico y en aplicación del artículo 28 c) Criterios de intervención en bienes inmuebles incluidos en el Patrimonio Cultural de Castilla La Mancha indica que " **Se conservaran las características volumétricas, estéticas, ornamentales y espaciales del inmueble**". Por lo que la propiedad patrimonial afecta a toda la finca única sin posibilidad de parcelarla para distintos usos dotacionales aplicando su equivalente económico.

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
 SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GUADALAJARA PARA RECALIFICAR EL SUELO SITO EN LA PLAZA DE SAN ESTEBAN Nº 1 EN GUADALAJARA.

b) Referente a la posibilidad de las cesiones en la edificación, como edificabilidad no lucrativa, existe una incompatibilidad por las características de su construcción, al ser un edificio catalogado, según se indico anteriormente, y destinarla con usos distintos, con un acceso único, con las condiciones y características distintas de adaptación y además seria inadecuado para su conservación y funcionamiento.

Por lo expuesto, se considera que en aplicación de la citada Ley, la superficie de 403,56 m², de suelo, se sustituirá por su equivalente económico y según lo dispuesto el citado artículo "La cantidad así obtenida deberá integrarse en el correspondiente Patrimonio Público del suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas".

JUSTIFICACION DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Que debido a ser un edificio catalogado, con sus características específicas de actuación y conservación, es incompatible el cumplimiento del destino para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública en una parte de su edificación existente.

Por lo que se sustituye la superficie de 106,20 m² construidos, del 10% aprovechamiento lucrativo, por el abono en dinero a la Administración Municipal, tasado de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3. TRLOTAU

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MESIA MARTINEZ CB
SITUACION: Plaza SAN ESTEBAN, nº 1, en el municipio de Guadalajara, provincia de GUADALAJARA (19001)

UNIDADES DE EJECUCIÓN DE CASCO HISTÓRICO

	SUE. 07	SUE. 08	SUE. 09	SUE. 10	SUE. 11	SUE. 12	SUE. 15	SUE. 16	SUE. 17	SUE. 18	SUE. 19	SUE. 20	TOTAL
Superficie global de la unidad	5.128,00	2.260,00	2.548,65	7.563,00	841,00	11.296,00	3.325,00	1.528,00	2.691,00	1.864,00	3.247,38	11.680,00	53.972,23
Total cesiones	3.601,80	690,00	1.167,53	4.559,65	325,00	539,00	1.168,96	614,00	593,00	306,00	2.125,52	7.792,00	23.378,06
Aprov. no patrimonializable	371,83	799,38	1.063,62	319,05	151,09	366,75	394,95	1.679,11	-825,86	248,21	387,06	176,72	5.133,91
Aprovechamiento tipo total	2.086,86	3.564,02	3.455,98	10.331,00	1.512,12	3.614,72	4.412,28	2.027,65	3.570,96	2.464,21	3.264,38	13.899,20	60.803,39
% de cesión	70,238	30,531	45,806	60,289	26,754	4,772	35,054	40,183	22,036	16,363	65,453	66,712	43,315