



**INFORME TECNICO**

|                |                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------|
| ASUNTO         | <b>DESCRIPCION DE SUELO PARA ARRENDAMIENTO E INSTALACION DE</b> |
| OBJETO         | <b>QUIOSCO DE RESTAURACION CENTRO LUDICO</b>                    |
| SITUACION      | <b>CL EURIPIDES 2</b>                                           |
| REF. CATASTRAL | <b>1579801VK4417N0001YM</b>                                     |

**EMPLAZAMIENTO**

La parcela sobre la que se asienta el Edificio denominado “Centro Lúdico” y el futuro Quiosco de restauración se encuentra sobre una manzana completa con entradas por la Glorieta de las Sirenas y por la Calle Eurípides. Tiene referencia catastral **1579801VK4417N0001YM**, una superficie catastral y registral de 6.659 m2.

Fue adquirida por el Ayuntamiento de Valdemoro por Cesión Obligatoria del Plan Parcial R-5 “Paraje Merino” y materializada en el Proyecto de Compensación aprobado por Pleno de 16 de Julio de 2001, como bien de dominio público.

Edificio y Parcela se encuentran registrados en el Registro de la Propiedad de Valdemoro el día 1 de abril de 2013 en el:

Tomo: 1481  
Libro: 535  
Folio: 13  
Finca: 31785. Inscripción 2ª

Siendo la Finca Urbana nº 204 del inventario de bienes del Ayuntamiento de Valdemoro.



**Ayuntamiento de Valdemoro**  
Servicios Técnicos Municipales



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES**  
**BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de VALDEMORO Provincia de MADRID

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**1579801VK4417N0001YM**

**DATOS DEL INMUEBLE**

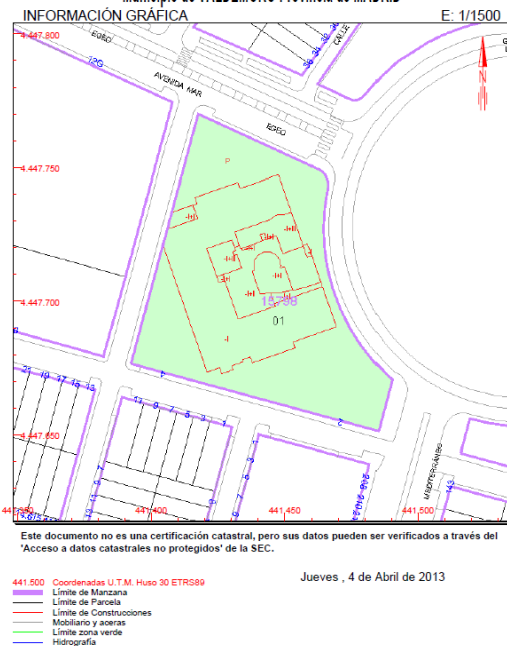
|                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| LOCALIZACIÓN                 |                                      |
| CL EURIPIDES 2               |                                      |
| 28340 VALDEMORO [MADRID]     |                                      |
| USO LOCAL PRINCIPAL          | AÑO CONSTRUCCIÓN                     |
| Cultural                     | 2005                                 |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN | SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> |
| 100,000000                   | 5.246                                |

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

|                                      |                                 |                               |
|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| SITUACIÓN                            |                                 |                               |
| CL EURIPIDES 2                       |                                 |                               |
| VALDEMORO [MADRID]                   |                                 |                               |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> | SUPERFICIE SUELO m <sup>2</sup> | TIPO DE FINCA                 |
| 5.246                                | 6.659                           | Parcela con un unico inmueble |

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

| Uso          | Escala | Planta | Puerta | Superficie m <sup>2</sup> |
|--------------|--------|--------|--------|---------------------------|
| APARCAMIENTO | 1      | -1     | 01     | 3.095                     |
| ENSEÑANZA    | 1      | 00     | 01     | 848                       |
| ENSEÑANZA    | 1      | 01     | 01     | 821                       |
| ALMACEN      | 1      | 02     | 01     | 200                       |
| ALMACEN      | 1      | 02     | 02     | 110                       |
| HOTELERO     | 1      | 00     | 02     | 118                       |
| ALMACEN      | 1      | 00     | 03     | 54                        |



El solar tiene forma sensiblemente rectangular con su esquina Este achaflana-da en arco de circunferencia cóncava. La topografía tiene una ligera pendiente ascen-dente desde la esquina Noreste a la esquina Sureste. Tiene los siguientes linderos:

- Norte: En línea de 50,06 m de longitud, con la avenida del Mar Egeo.  
Este: En arco de circunferencia de 75 m de radio y 19,53 m de longitud, con la Glorieta de las Sirenas.  
Sur: En línea de 96.50 m de longitud, con la calle Eurípides.  
Oeste: En línea de 96.82 m de longitud, con la calle Arcadia.

Dispone de las infraestructuras urbanas básicas: asfaltado de calles, encintado y pavimentado de aceras, suministro de agua potable, alumbrado público, red de tele-fonía y suministro de energía eléctrica, estando libre de cargas.

**INFORMACION DE PROYECTO**

Por providencia de Alcaldía con fecha 4 de noviembre para la contratación de la Construcción por procedimiento abierto, mediante la forma de CONCURSO POR URGENCIA, con un presupuesto de 5.352.580,76 euros IVA incluido. La Intervención Municipal fiscaliza el gasto el día 5 de noviembre de 2002, se aprueba el 14 de no-viembre de 2002 por Comisión de Gobierno el Pliego de cláusulas administrativas y se constituye la Junta de Contratación el 18 de diciembre de 2002.

Se adjudica la construcción de la obra el día 19 de diciembre por Comisión de Gobierno y se firma el contrato con la adjudicataria, la empresa BEGAR CONSTRUC-CIONES Y CONTRATAS S.A. el día 27 de diciembre de 2002.



Las obras de construcción se inician con el levantamiento del acta de replanteo el día 27 de diciembre de 2002.

Se aprueba el proyecto modificado de construcción, el expediente de contratación del mismo, y la adjudicación a la empresa a la empresa BEGAR Construcciones y Contratas S.A, por un importe de 5.295.405,24 pesetas IVA incluido en sesión de Junta de Gobierno celebrada el 31 de marzo de 2005.

La obra se finaliza y se procede a suscribir el Acta de fin de obra y recepción de las mismas el día 3 de marzo de 2005.

#### **PORCION DE PARCELA OBJETO DE ARRENDAMIENTO E INSTALACION**

La porción de parcela sobre la que se desea realizar un arrendamiento e instalación ocupa un rectángulo de situada en la zona Noroeste de la parcela, próxima a la confluencia de las calles Arcadia y Avenida del Mar Egeo, con acceso desde la Avenida del Mar Egeo por un camino peatonal de 1,20 m de anchura y 13 m de longitud, que deberá ser pavimentado.

La superficie total de la porción de parcela es de: **225 m2** distribuidos de la siguiente forma:

Superficie ocupable por edificación: ..... 125,00 m2

Superficie ocupable de terraza/velador:..... 100,00 m2

#### **VALORACION**

##### **Valor del suelo**

El valor de repercusión del suelo sobre el que se asienta se encuentra fijado por la ponencia catastral con una repercusión de 630 €/m2 para la zona de valor R33B y uso destinado a Comercial.

La ocupación máxima de la parcela se establece en 225 m2. La superficie máxima edificable prevista para la porción de parcela para el uso de quiosco y terraza velador es de 175 m2, según los cálculos establecidos en el vigente Plan General de Valdemoro. El valor del suelo en función de la superficie edificable capaz de materializarse es de:

$$VS= 175 \text{ m}^2 \times 630 \text{ €/m}^2 = 100.250 \text{ €}$$

Teniendo en cuenta la evolución del precio del suelo, y la fecha de fijación del módulo de repercusión por el Ministerio de Economía y Hacienda (mayo de 2011), podemos aplicar una depreciación del 17,36 % interanual entre el año 2011 y el tercer trimestre del año 2013, según la última "Estadística de Precios de suelo urbano" publicada por el Ministerio de Fomento en base a los datos de las transacciones efectuadas



## **Ayuntamiento de Valdemoro**

Servicios Técnicos Municipales

en la provincia de Madrid para municipios de más de 50.000 habitantes. El precio de mercado actualizado a la fecha de emisión del presente informe sería de:

$$\text{VSa} = 100.170 \text{ €} - 17,36\% = 82.780,50 \text{ €}$$

La renta anual, calculada como el 6% del valor de la porción de parcela es de:

$$\text{Ra} = 82.780,50 \text{ €} * 6\% = 4.966,83 \text{ €}$$

Lo que informo a los efectos oportunos, en Valdemoro a 7 de enero de 2013

Rosa Rodriguez del Cerro  
Arquitecto municipal

Vº Bº  
Jose Luis Navarro Soto  
Jefe de los Servicios Técnicos



**Ayuntamiento de Valdemoro**  
Servicios Técnicos Municipales