



Nº EXPEDIENTE: 2017 - 018228 - 01 - 01
TIPO DE INMUEBLE: SUELO INDUSTRIAL

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Elena Novales Rueda, de profesión ARQUITECTO TÉCNICO, colegiado con el nº 13312 en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid, como síntesis del informe de tasación nº 2017 - 018228 - 01 - 01, expone y GENERAL DE VALORACIONES, S.A.:

CERTIFICA

Que el terreno descrito en el informe de tasación, situado en Calle FERROCARRIL, Nº 24, en el municipio de NAVALCARNERO, provincia de Madrid, consta de los siguientes datos:

ENTIDAD SOLICITANTE : PARTICULAR PJ
REFERENCIA : PPJ
SOLICITANTE : PLOMYPLAS PLASTIC PIPES, S.L.
TITULAR REGISTRAL : PLOMÍFERA CASTELLANA SL
DATOS REGISTRALES : Registro de la Propiedad nº 1 de NAVALCARNERO

DENOMINACIÓN	FINCA REGISTRAL	LIBRO	TOMO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
parcela 20	21521	---	---	---	---

ESTADO DE OCUPACIÓN : Ocupado.
FINALIDAD LEGAL DE LA TASACIÓN : Garantía hipotecaria.
MÉTODO DE VALORACIÓN ADOPTADO : El método residual estático.
FECHA ÚLTIMA VISITA AL TERRENO : 13 de Diciembre de 2017
FECHA DE EMISIÓN DEL CERTIFICADO : 15 de Diciembre de 2017
FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME : 15 de Diciembre de 2017
VALORES ADOPTADOS :

FINCA	DESCRIPCION	SUPERFICIE (m²)	V.UNITARIO (€/m²)	V. TOTAL (€)
21521	parcela 20	11.951,00	41,69	498.237,19
	VALOR TOTAL			498.237,19

RESUMEN DE MÉTODOS Y VALORES EMPLEADOS

USO CONSIDERADO	R. ESTÁTICO
Nave Industrial	498.237,19

VALOR DE TASACIÓN / VALOR HIPOTECARIO
498.237,19 €



Nº EXPEDIENTE: 2017 - 018228 - 01 - 01
TIPO DE INMUEBLE: SUELO INDUSTRIAL

Derechos Reales y/o Limitaciones al dominio:
No procede.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que en la documentación registral no figura dirección actualizada. Se identifica mediante la referencia catastral enunciada en la documentación registral, recomendándose su actualización.

Se ADVIERTE que siendo el inmueble suelo finalista (terminada la gestión urbanística y ejecutada la urbanización) se ha adoptado para la valoración del mismo el método Residual Estático, entendiendo que es posible comenzar la edificación en un plazo no superior a un año de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el B.O.E. de 9 de Abril de 2003) y sus sucesivas modificaciones.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para determinadas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. de 9 de Abril de 2003, modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008 y tiene una validez de seis meses desde la fecha de emisión del certificado. Fecha límite de validez: 15 de Junio de 2018.

El presente certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2.

Tasador

Elena Novales Rueda
ARQUITECTO TÉCNICO

SELLO Y FIRMA DEL APODERADO DE GENERAL DE VALORACIONES, S.A.





General de Valoraciones, S.A.
Paseo de la Ermita, 9
28023 MADRID
Tel.: 91 357 38 84 - 91 357 41 26

INFORME DE TASACIÓN

Exp. nº 2017 - 018228 - 01 - 01

SUELO INDUSTRIAL

Emplazamiento
Calle FERROCARRIL, Nº 24

Término Municipal
28600 - NAVALCARNERO

Provincia : **Madrid**



INFORME DE TASACIÓN DE SOLARES Y/U OTROS TERRENOS

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

Nº DE EXPEDIENTE : 2017 - 018228 - 01 - 01.

TIPO DE INMUEBLE : Suelo industrial.

ENTIDAD SOLICITANTE : PARTICULAR PJ.

REFERENCIA : PPJ.

SOLICITANTE : PLOMYPLAS PLASTIC PIPES, S.L.

FINALIDAD : Garantía hipotecaria.

METODO DE VALORACIÓN ADOPTADO : El método residual estático.

NORMATIVA : La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003., modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DIRECCIÓN : Calle FERROCARRIL, Nº 24

Se valora solar industrial con dirección comprobada y catastral en calle Ferrocarril, nº 24 de Navacarnero, Madrid.

En la documentación registral no consta la dirección actual de policía. Se identifica a partir de consulta verbal al ayuntamiento, y los datos catastrales reflejados en la nota simple.

La referencia catastral 4809201VK1640N0001MT ha sido obtenida de la sede electrónica del catastro.

Lindes: Norte, parcela nº 19; Sur, calle del polígono; Este, parcela nº 21; Oeste, calle del polígono.

Los linderos comprobados en visita son coincidentes con los registrales.

MUNICIPIO : 28600 - NAVALCARNERO.

PROVINCIA : Madrid.

DATOS REGISTRALES : Registro de la Propiedad nº 1 de NAVALCARNERO.

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
parcela 20	0000021521				

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Denominación	Referencia Catastral
parcela 20	4809203/VK1640N/0001/MT

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

No han vencido plazos urbanización o edificación.
Comprobado la no existencia de procedimiento de incumplimiento de deberes.
Identificación física inspección ocular.
Comprobación de superficies.
Identificación física y comprobación de superficies.
Existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico.
Comprobación Planeamiento Urbanístico.
Servidumbres visibles.
Estado de ocupación, uso y explotación.
Estado de conservación aparente.
Correspondencia con finca catastral.
No procedimiento de expropiación.
No plan o proyecto de expropiación.
No resolución administrativa que pueda dar lugar a expropiación.
No incoado expediente que pueda dar lugar a expropiación.

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Nota Simple.
Plano de situación.
Plano urbanístico.
Croquis del inmueble.
Reportaje fotográfico.

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

TIPO DE NÚCLEO

Autónomo.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

Múltiple.
La actividad del municipio es muy diversa centrándose principalmente en el sector comercial, terciario, turismo y servicios, y media industria.
El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio.

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2016, 26.954 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2015, es creciente.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

Estable.

El entorno tiene una alta densidad de población.

RASGOS DEL ENTORNO

Tipo: Urbano, zona industrial.

Nivel de renta: Medio.

Rasgos de homogeneidad arquitectónica: El entorno es homogéneo, está constituido por naves industriales de diferentes tamaños y por pequeños complejos de naves adosadas.

Usos dominantes: Industrial.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DEL ENTORNO

- Pavimentación: Buena.
- Alcantarillado: Bueno.
- Alumbrado público: Bueno.
- Abastecimiento de agua: Bueno.
- Suministro eléctrico: Bueno.
- Servicio telefónico: Bueno.
- Zonas ajardinadas: Buenas.

EQUIPAMIENTO DEL ENTORNO

Asistencial: Suficiente.

Comercial: Suficiente. Equipamiento básico de todo tipo.

Deportiva: Suficiente.

Escolar/Educativo: Suficiente.

Lúdico: Suficiente.

Zonas verdes: Insuficiente.

Aparcamiento: Insuficiente a nivel de superficie.

COMUNICACIONES DEL ENTORNO

- Aeropuerto: Barajas en Km. 29 de la carretera A-5.
- Ferrocarril: No existe.
- Carreteras de la localidad: Buena comunicación con A5, así como con M-50.
- Autobuses: Autobuses urbanos e interurbanos de línea regular.
- Metro: No.
- Taxi: Sí.

OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

Nivel de desarrollo edificatorio: Por terminar.

Grado de consolidación: Construido más del 70%.

Antigüedad característica: De 10 a 30 años aproximadamente.

Evolución de los últimos años: Lenta.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

SUPERFICIES

DESCRIPCIÓN	S.REGISTRAL	S.CATASTRAL	S.MEDIDA	S.PROYECTO	S.ADOPTADA
parcela 20	11.951	12.142	---	---	11.951

DESCRIPCIÓN

Morfología : Parcela de terreno de forma poligonal simple.

Topografía : Sensiblemente horizontal.

Comentarios sobre el terreno :

Existe discrepancia entre la superficie registral y catastral. En el presente informe se adopta la menor de ellas atendiendo al principio de prudencia.

La parcela se encuentra totalmente vallada perimetralmente y tiene acceso independiente. Sobre ella se ha construido una superficie metálica desmontable para almacenaje de material.

INFRAESTRUCTURAS

Red de teléfono : Sí dispone.

Suministro eléctrico : Sí dispone.

Red de saneamiento : Sí dispone.

Alumbrado público : Sí dispone.

Alcantarillado : Sí dispone.

Pavimentación de viales : Sí dispone.

Canalización de agua : Sí dispone.

6.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

- Nivel I : Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Planeamiento vigente : PGOU de 2009.

Fase aprobación : Aprobado definitivamente.

Clasificación urbanística : Urbano. Ordenanza Industrial aislada media.

Parámetros generales : Tipología: Industria Aislada Grande

Parcela mínima: 10.000m²

Parcela máxima: 25.000m²

Ocupación máxima: 40%

Edificabilidad: 0.50m²/m².

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD

Uso característico : Industrial.

Altura máxima :10m.

Retranqueos :10m a lindero público. 7,50m a lindero privado.

Ocupación :40%.

Edificabilidad :0,50m2/m2.

Superficie total construible s/planeami. Parcela 20:

$11.951,00 \text{ m}^2 \times 0,40 = 4780,40 \text{ m}^2$ de ocupación

Edificabilidad total: $11.951,00 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.975,50 \text{ m}^2$.

Parcela mínima :3000m2.

7.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : PLOMÍFERA CASTELLANA SL.

Ocupante : PLOMÍFERA CASTELLANA SL.

Título de ocupación : Propietario.

DERECHOS REALES

Hipoteca Banco o Caja : .

Importe : Descrita en documentación registral.

8.- ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

Análisis de la oferta: Existe oferta de inmuebles comparables preferentemente en el mercado secundario en el entorno próximo.

Evolución de la oferta: En los últimos años, a nivel general y debido a la crisis económica, ha habido una bajada continuada en los precios de los inmuebles. No obstante, desde finales de año 2014 esta tendencia ha ido desapareciendo lentamente y en la actualidad los precios empiezan a repuntar con ligeros aumentos, en parte influenciado por una ligera mejoría en la economía, acompañado por unos precios de los inmuebles más asequibles así como un aumento de las facilidades de financiación de los posibles compradores.

Valores ofertados: Los valores ofertados oscilan en función de las superficies, ubicaciones, antigüedades, atractivo comercial, morfología y calidades de los inmuebles.

DATOS DE ÁMBITO PROVINCIAL:

1.- Variables macroeconómicas

· PIB (CNR) (Precios constantes de 1995) (Tasa de crecimiento):

Año 2011 ... -0,2 %.

Año 2012 ... -1,0 %.

Año 2013 ... -0,9 %

Año 2014 ... 0,2%.

Año 2015 ... 0,7%.

· Participación del PIB en el conjunto nacional (porcentajes):

Año 2011 ... 18,4 %.

Año 2012 ... 18,4%.

Año 2013 ... 18,4%

· Población a 1 de enero (T. de c.):

Año 2011 ... 0,6 %.

Año 2012 ... 0,6 %.

Año 2013 ... 0,6 %

Año 2014 ... 0,6 %.

· Participación de la población en el conjunto nacional (porcentajes):

Año 2011 ...13,8 %.

Año 2012 ...13,8 %.

Año 2013 ...13,9 %.

Año 2014 ...13,9 %.

· Ocupados (EPA) (T. de c.):

Año 2011 ...-0,5 %.

Año 2012 ...1,8 %.

Año 2013 ...2,2 %.

· Tasa de desempleo (EPA) (% sobre población activa):

Año 2011 ... 18,5 %.

Año 2012 ... 17,5 %.

Año 2013 ... 16,5 %

· IPC (T. de c.):

Año 2011 ... 0,6 %.

Año 2012 ... 1,3 %.

Año 2013 ... 2,0 %

2.- Coyuntura del Sector Industrial

· VAB Industria (CNTR) (T. de c.):

Año 2011 ...-0,8 %.

Año 2012 ...1,4 %.

Año 2013 ...1,7 %

· Índice de producción industrial. Total industria:

Año 2011 ...0,7 %.

Año 2012 ...2,4 %.

Año 2013 ...2,3 %.

· Índice de precios industriales:

Año 2011 ...-0,3 %.

Año 2012 ... 1,6 %.

Año 2013 ... 1,9 %.

· Ocupados del Sector Industrial (EPA) (T. de C.):

Año 2011 ...-1,9 %.

Año 2012 ... -0,4 %.

Año 2013 ... -0,2 %.

· Tasa de paro (EPA) (% sobre población activa serctor servicios):

Año 2011 ...7,7 %.

Año 2012 ...7,0 %.

Año 2013 ...7,5 %.

3.- Análisis del mercado de Naves Industriales

· Demanda de Naves Industriales (T. de c.):

Año 2011 ...-4,6 %.

Año 2012 ...-4,5 %.

Año 2013 ...-3,8 %.

Año 2014 ...-1,2 %.

Año 2015 ... 0,5 %.

· Oferta de Naves (T. de c.):

Año 2011 ... -16,4 %.

· Precio medio de Naves Industriales (T. de c.):

Año 2011 ... -16,0 %.

Año 2012 ... -16,5 %.

Año 2013 ... -9,5 %.

Año 2014 ... 4,8 %.

Año 2015 ... 6,9 %.

DEMANDA

Después de unos años de fuerte contracción en el mercado inmobiliario, en la actualidad se perciben ligeros síntomas de recuperación. Se comienza a percibir una estabilización de los precios y una sensible reducción en los plazos de venta en algunos casos. La demanda actual ha sido y es inferior a la oferta, situación que en los últimos meses parece empezar a compensarse.

El nivel socio-económico de los 5 últimos años para el municipio es el siguiente :

Población X 1000:

Año 2012 ... 21 .

Año 2013 ... 21.

Año 2014 ... 22.

Año 2015 ... 22.

Año 2016 ... 23.

Población municipal / población pot. subárea:

Año 2012 ...0,62 %.

Año 2013 ...0,63 %.

Año 2014 ...0,65 %.

Año 2015 ...0,66 %.

Año 2016 ... 0,67 %.

Tasa de desempleo:

Año 2012 ... 6,0 %.

Año 2013 ... 5,9 %.

Nivel de renta per cápita:

Año 2012 ...17.415 €

Año 2013 ... 17.630 €

Evolución de la Demanda de Naves Industriales (T. de c.):

Año 2012 ... 1,47 %.

Año 2013 ... 1,08 %.

Precio Medio de Naves Industriales (T. de c.):

Año 2012 ... -18,94 %.

Año 2013 ... -4,97 %.

Año 2014 ... 16,20 %.

Año 2015 ... 9,63 %.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA AL CONTADO O DE ALQUILER

El intervalo de variación, en valores unitarios, de terrenos de similares características a las valoradas oscila entre 50 €/m²s y 75 €/m²s.

Municipio y código postal 28600 :

El precio medio por m² de Naves Industriales en el Municipio es de 596,00 €/m².

La desviación típica del precio por m² en el Municipio es de 141,00 €/m².

Evolución de precios de Naves:

La tasa de evolución en el Área Comercial en los últimos 5 años ha sido la siguiente:

Año 2011 ... -16,4 %
Año 2012 ... -16,7 %
Año 2013 ... -8,8 %
Año 2014 ... 4,8 %
Año 2015 ... 5,7%

La tasa de evolución en el Código Postal en los últimos 5 años ha sido la siguiente:

Año 2011 ...-10,9 %
Año 2012 ...-18,9 %
Año 2013 ... -5,0 %
Año 2014 ... 16,2 %
Año 2015 ... 9,6 %.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

Expectativas de mercado : La tendencia actual hace prever que se alcanzará una relación estable entre oferta y demanda, a corto-medio plazo, y se consolidará la estabilización de precios de mercado de forma generalizada, dando opción a una futura revalorización a corto-medio plazo.

El aumento de la demanda es una realidad, pero incrementos de las ventas inferiores al 10% no permiten pensar en un aumento sustancial de los precios. En segundo lugar, prosigue el proceso de comercialización de viviendas adjudicadas por los bancos, de los cuales la mayoría viviendas traspasadas con descuentos significativos, y cuya salida al mercado seguirá permitiendo que se cierren operaciones a precios contenidos.

Sin embargo, los precios de la vivienda presentan catalizadores positivos, como la normalización de los ratios de esfuerzo financiero, la progresiva reducción del stock, la ausencia de oferta en las zonas centrales de las grandes ciudades (áreas plenamente consolidadas, que sufren una escasez de nueva oferta que presiona al alza los precios), y áreas turísticas caracterizadas por la demanda extranjera, así como los primeros aumentos en el precio del suelo. Este cambio de tendencia, en determinadas ubicaciones, podría comenzar a repercutirse en los precios finales de las viviendas a corto-medio plazo.

Renovación : Se trata de suelo urbano consolidado. No se prevén actuaciones no contempladas en el planeamiento vigente que alteren la oferta actualmente existente.

Afecciones socioeconómicas : No se ha observado ni se prevé a medio plazo degradación del entorno por causas sociológicas o circunstancias extrínsecas al inmueble que puedan afectar al valor de tasación adoptado en el informe.

Competitividad del inmueble : El inmueble tasado presenta un comportamiento homogéneo con las características medias de su entorno.

DIFERENCIAS ENTRE EL VALOR DE MERCADO Y EL VALOR HIPOTECARIO

Del análisis realizado no se han detectado fluctuaciones importantes ni elementos especulativos que permitan prever una bajada significativa del valor de mercado en los próximos doce meses. Por tanto en función de lo previsto en el Art. 23.2 de la Orden ECO/805/2003, sobre valoración de inmuebles, se ha considerado que el valor hipotecario se corresponde con el valor de tasación.

9.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

USOS Y EDIFICABILIDAD

USO CONSIDERADO	APR.URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD	PLANEAMIENTO	UNIDADES
Nave Industrial	---	5.975,50	---	---

Parcela 20 de 11.951m²:

11.951,00 m²s x 0,40 = 4780,40 m² de ocupación₁

11.951,00 m²s x 0,50m²/m² = 5.975,50m² máximo edificable.

Para la homogeneización, en el concepto "Aprov. Urbanístico" se ha tenido en consideración la ocupación y edificabilidad, especialmente la primera al tratarse el uso característico y principal el industrial y resultar este concepto más decisivo. Por "Otros" se tiene en consideración posibles demoliciones.

METODO RESIDUAL ESTÁTICO

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MAS PROBABLE

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE:

Conforme se justifica en el apartado Situación Urbanística, el aprovechamiento urbanístico objeto de valoración es:

Techo edificable: 11.951,00 m²s x 0,50m²/m² = 5.975,50 m²t.

La tipología edificatoria sería la de nave industrial aislada.

OBSERVACIONES SOBRE LA APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO:

Para el desarrollo del método residual estático se han considerado los siguientes valores y parámetros:

A) Ingresos:

Del muestreo de mercado se ha obtenido un valor medio de venta homogenizado de:

Nave industrial aislada: 512,48 €/m².

B) Costes:

Obras de Edificación: 210,00 €/m².

Honorarios Técnicos Proyecto: 7,35 €/m².

Honorarios Técnicos Dirección de Obras: 6,51 €/m².

Licencia y Tasas: 6,30 €/m².

Seguridad, Salud e Imprevistos: 2,30 €/m².

Primas de Seguros: 2,32 €/m².

Administración Promotor : 15,39 €/m².

Comercialización: 15,39 €/m².

Financiación: 8,01 €/m².

Impuestos No Recuperables Construcción: 4,20 €/m².

Impuestos No Recuperables Suelo: 2,72 €/m².

La relación entre los distintos conceptos es la siguiente:

- Coste de Construcción: Determinado en función de la tipología, calidades, superficies y configuración del inmueble a construir.
- Honorarios Técnicos Proyecto Edificación: 3,5% Sobre el coste de construcción.
- Honorarios Técnicos Dirección Obras Edificación: 3,1% Sobre el coste de construcción.
- Licencia y Tasas Edificación: 3% Sobre el coste de construcción.
- Seguridad, Salud e Imprevistos Edificación: 1% Sobre el coste de construcción.
- Primas de Seguros: 1% Sobre el coste de construcción más los gastos de honorarios técnicos y licencias.
- Gastos de Administración Promotor: 3% Sobre el valor medio de venta.
- Gastos de comercialización: 3% Sobre el valor medio de venta.
- Gastos Financieros Edificación: 5% Sobre el 80% del coste de construcción más el resto de los gastos excepto los de comercialización e impuestos no recuperables.
- Impuesto no recuperables Construcción: 2% Sobre el coste de construcción.
- Impuestos no recuperables Suelo: 3% Sobre el valor de suelo con carácter previo a la aplicación de los impuestos no recuperables sobre la construcción.

C) Beneficio del promotor:

Se adopta un beneficio del promotor del 29%, correspondiente a beneficio mínimo según la Orden ECO/805/2003 para vivienda de primera residencia incrementado dos puntos.

COMPARABLES MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

	DIRECCIÓN	TIPOLOGÍA	C.P.	PESO	Sp	M2	V.VENTA	COEF
01	CALLE RETAMAS, Nº 156, CASARRUBIOS DEL MONTE POLIGONO INDUSTRIAL MONTE BOYAL, CASARRUBIOS DEL MONTE	NAVE	45950	12,50%	3182	2.260	420,35	1,000
02	CALLE ORFEBRERIA, Nº S/N, MOSTOLES	NAVE	28936	12,50%	1200	2.173	598,25	0,920
03	CALLE PLASENCIA, Nº 39, MOSTOLES	NAVE	28938	12,50%	1890	2.600	538,46	1,000
04	CALLE ALQUIMIA, Nº 13, MOSTOLES	NAVE AISLADA	28991	12,50%	3629	4.180	598,09	1,050
05	CALLE INDUSTRIA, Nº S/N, NAVALCARNERO	NAVE	28936	12,50%	7000	4.200	404,76	1,020
06	CALLE GAVILANES, Nº 21, PINTO	NAVE	28320	12,50%	3025	3.686	515,46	0,910
07	CALLE DEHESA DE MARI MARTIN, Nº 5, NAVALCARNERO	NAVE	28600	12,50%	2056	1.300	548,08	0,920
08	CALLE FRAGUA, Nº 11, MOSTOLES	NAVE	28933	12,50%	783	1.863	662,65	0,870

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	TESTIGO 01	TESTIGO 02	TESTIGO 03	TESTIGO 04	TESTIGO 05	TESTIGO 06
Superficie	0,85	0,85	0,85	0,95	0,95	0,88
Entorno industrial	1,05	0,95	0,95	0,95	1,00	0,95
Versatilidad	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00
Relación Fachada / Fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Conserv. instalaciones	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad Nave	1,05	1,07	1,15	1,15	1,07	1,08
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

CONCEPTO	TESTIGO 07	TESTIGO 08
Superficie	0,85	0,85
Entorno industrial	1,00	0,95
Versatilidad	1,00	1,00
Relación Fachada / Fondo	1,00	1,00
Conserv. instalaciones	1,00	1,00
Antigüedad Nave	1,07	1,07
Otros	1,00	1,00

Precio homogeneizado m², Industrial, Nave512,48 €/m²

Testigos : los testigos empleados corresponden a elementos de características similares de la zona en lo referente a uso y tipología. Todos los testigos han sido verificados y homogeneizados por el técnico que firma el informe. La homogeneización se ha realizado teniendo en cuenta, principalmente, aquéllos parámetros que se han considerado más idóneos en relación con los elementos que se valoran. Los datos de mercado empleados son libres de elementos especulativos, salvo que en el informe se exprese lo contrario.

COSTES Y GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN		
CONCEPTO	VALOR UNITARIO	VALOR GLOBAL
Costes construcción(INave)	210,00	1.254.855,00
Gastos construcción	55,09	329.190,30
Costes de comercialización	15,39	91.962,95
TOTAL	280,48	1.676.008,25

VALOR DE MERCADO PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA MAS PROBABLE			
USO CONSIDERADO	EDIFICABILIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Industrial Nave	5.975,50 m ²	512,48	3.062.324,24

VALORES TOTALES PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA MAS PROBABLE			
USO CONSIDERADO	TOTAL INGRESOS	TOTAL GASTOS	TOTAL Bº PROMOTOR
Industrial Nave	3.062.324,24	1.676.008,25	888.074,03

BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO DEL TERRENO			
ELEMENTO	Bº PROMOTOR	REPERCUSION (€/m²)	TOTAL RESIDUAL (€)
TERRENO	29,00 %	83,38	498.237,19

De acuerdo con la Orden ECO 805/2003, el método residual estático sólo se puede aplicar a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificadas. Mediante el método residual estático se calcula un valor técnico que se denomina valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario, de acuerdo con la promoción más probable a realizar sobre el mismo.

Los requisitos para su utilización son los siguientes:

- Existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con el régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen dicho régimen.
- Existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
- Existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción en las fechas previstas para su comercialización.
- Existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.

PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO "ESTÁTICO"

Según el estado actual y previsible desarrollo del suelo tasado, es posible dar comienzo la construcción sobre la parcela tasada en menos de un año. Para determinar el valor por este procedimiento se han seguido los siguientes pasos:

- En base al principio de mayor y mejor uso, se han estimado los costes de construcción, gastos necesarios, gastos de comercialización y financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.
- Se ha estimado el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación.
- Se ha fijado el margen de beneficio del promotor, sin que en ningún caso sea inferior a los previstos en la Orden ECO 805/2003 para las diferentes tipologías.
- Se ha aplicado la forma de cálculo:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum de Ci$$

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

RESUMEN GLOBAL DE MÉTODOS Y VALORES EMPLEADOS

USO CONSIDERADO	R.ESTÁTICO
Nave Industrial	498.237,19

No existe mercado de terreno urbano industrial en el entorno próximo de la parcela tasada por lo que se emplea el método residual estático para su valoración.

10.- VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	FINCA	SUPERFICIE (m²)	V. UNITARIO (€/m²)	V. TOTAL (€)
parcela 20	0000021521	11.951,00	41,69	498.237,19
VALOR TOTAL				498.237,19

El valor de tasación / valor hipotecario asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS.

11.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que en la documentación registral no figura dirección actualizada. Se identifica mediante la referencia catastral enunciada en la documentación registral, recomendándose su actualización.

Se ADVIERTE que siendo el inmueble suelo finalista (terminada la gestión urbanística y ejecutada la urbanización) se ha adoptado para la valoración del mismo el método Residual Estático, entendiendo que es posible comenzar la edificación en un plazo no superior a un año de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el B.O.E. de 9 de Abril de 2003) y sus sucesivas modificaciones.

12.- OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

GENERAL DE VALORACIONES, S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos que pudieran existir. Del valor de tasación habrá que deducir, en su caso, cuantas cargas y gravámenes pudieran recaer sobre el inmueble. Igualmente, no se han considerado limitaciones al dominio de la finca distintas de las señaladas en el informe, por lo que, en el caso de existir alguna, debería estudiarse su incidencia en el valor de la misma.

El informe ha sido realizado con la finalidad concreta que se indica en el mismo. GENERAL DE VALORACIONES, S.A., no se responsabiliza de la utilización de este informe para finalidad distinta de aquella para la que se emitió.

GENERAL DE VALORACIONES, S.A., no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por el solicitante de la tasación o tercero.

En aquellos casos en los que pudieran existir discrepancias entre la realidad y algunos documentos, o entre estos mismos, se han aceptado los datos que se han considerado más ajustados a la finalidad del informe, siempre que no haya sido posible conciliarlos entre sí.

La tasación se ha realizado entendiéndose el inmueble apto al destino previsto, salvo que expresamente se indique lo contrario. En ningún caso se entenderá que el informe es un análisis jurídico de situaciones distintas a la contemplada en la normativa específica.

Para determinar el valor de tasación, se han tenido en cuenta las circunstancias actuales del mercado inmobiliario y sus precios de venta al contado netos de gastos de comercialización. La alteración de estas circunstancias debe incidir en los equilibrios del mercado y, en consecuencia, en los valores de tasación.

Según lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, sobre protección de datos de carácter personal (BOE 14.12.1999), los datos de carácter personal contenidos en el presente informe y en su certificado, se dedican exclusivamente al soporte y la conservación de las tasaciones de acuerdo con su normativa vigente. La propiedad de dichos datos puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición a los mismos.

13.- FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 16 páginas más los anexos que se incorporan al mismo.

Fecha de última visita al inmueble: 13 de Diciembre de 2017.

Fecha de emisión del informe: 15 de Diciembre de 2017.

Fecha límite de validez: 15 de Junio de 2018.

Madrid, 15-12-2017

TASADOR

APODERADO GENERAL DE VALORACIONES, S.A.



Elena Novales Rueda
ARQUITECTO TÉCNICO



14.- DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.



Nº DE EXP.: 2017 - 018228 - 01 - 01

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN ANEXA Y/O UTILIZADA

Nota Simple -----
Plano de situación -----
Plano urbanístico -----
Croquis del inmueble -----
Reportaje fotográfico -----

DOCUMENTACION ANEXA

PLANO SITUACIÓN MUNICIPIO



DOCUMENTACION ANEXA



ENTORNO



PARCELA

DOCUMENTACION ANEXA



PARCELA



PARCELA



DOCUMENTACION ANEXA

NURBANISTICAS

INDUSTRIA AISLADA MEDIA (de 3.000 a 9.999 m²)



- Tipo de construcción: Edificación aislada.
- Condiciones de parcelación
 - * Parcela mínima: 3.000 m²
 - * Parcela máxima: 9.999 m²
 - * Frente mínimo: 35 m
 - * Frente máximo: Sin límite
 - * Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior, un círculo de 35 m de diámetro.
- Edificación de las parcelas
 - * Ocupación máxima: 40%
 - * Edificabilidad: 0,5 m²/m²
Bloques administrativos y servicios: 25% de la edificabilidad
- Retranqueos:
 - * A lindero público: 10,00 m
 - * A lindero privado: 7,50 m
- Alturas
 - * Máxima: 10 m, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.
 - * Mínima: 4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial.
3,50 m de altura libre para plantas de uso administrativo y servicios.
 - * Número de plantas: El máximo permitido será de una planta para



DOCUMENTACION ANEXA

NURBANISTICAS



el uso industrial. Se admite para
entrepanta para uso administrativo

- Separación entre edificios: La altura de la edificación mas alta, con un mínimo de 10 m.

- Composición de las parcelas:

* Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m2 construidos.

* Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

* Ajardinamiento de parcelas: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m2 de parcela no ocupada por la edificación.

* Usos permitidos en los espacios de retanqueo:

A alineación exterior o pública

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje
Aparcamientos	Instalaciones auxiliares
Pase vehículos	Construcciones auxiliares
Carga-Descarga	Depósito de residuos no controlados

A linderos privados

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstáculos al paso de vehículos
Aparcamientos	Construcciones auxiliares
Pase vehículos	Depósitos
Carga-Descarga	
Instalaciones auxiliares	

BD



DOCUMENTACION ANEXA

NURBANISTICAS



- Composición de la edificación:

- * Uso administrativo y servicios: Se permite una entreplanta o un edificio independiente de dos plantas que ocupe como máximo el 25% de la edificabilidad total asignada.
- * Patios: En caso de existir patios estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

INDUSTRIA AISLADA GRANDE
(de 10.000-25.000 m2)

- Tipo de construcción: Edificación aislada.

- Condiciones de parcelación

- * Parcela mínima: 10.000 m2
- * Parcela máxima: 25.000 m2
- * Frente mínimo: 50 m
- * Frente máximo: Sin límite
- * Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior, un círculo de 50 m de diámetro.

- Edificación de las parcelas

- * Ocupación máxima: 40%



BD

DOCUMENTACION ANEXA

NURBANISTICAS



* Edificabilidad: 0,5 m²/m²
Bloques administrativos
servicios: 25% de la edificabilidad

- Retranqueos:

- * A lindero público: 10,00 m
- * A lindero privado: 7,50 m

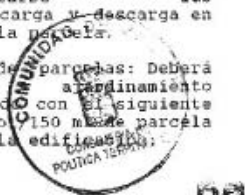
- Alturas

- * Máxima: 10 m, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial. Excepcionalmente, cuando las necesidades del proceso industrial lo justifiquen, podrá tener mayor altura.
- * Mínima: 4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial.
3,50 m de altura libre para plantas de uso administrativo y servicios.
- * Número de plantas: El máximo permitido será de una planta para el uso industrial. Se permitirá una entreplanta para uso administrativo

- Separación entre edificios: La altura de la edificación mas alta, con un mínimo de 10 m.

- Composición de las parcelas:

- * Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m² construidos.
- * Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.
- * Ajardinamiento de parcelas: Deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.



BD

DOCUMENTACION ANEXA

NURBANISTICAS

* Usos permitidos en los espacios de
retranqueo:

A alineación exterior o pública

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Almacenaje
Aparcamientos	Instalaciones
Paso vehículos	auxiliares
Carga-Descarga	Construcciones
	auxiliares
	Depósito de
	residuos no
	controlados

A linderos privados

PERMITIDO	NO PERMITIDO
Ajardinamiento	Obstaculizar
Aparcamientos	el paso de
Paso vehículos	vehículos
Carga-Descarga	Construcciones
Instalaciones	auxiliares
auxiliares	Depósito de
	residuos no
	controlados
	Almacenamiento

- Composición de la edificación:

* Uso administrativo y servicios: Se permite una entreplanta o un edificio independiente de dos plantas que ocupe como máximo el 25% de la edificabilidad total asignada. Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m de la línea de fachada, deben tener ventilación e iluminación naturales.

* Patios: En caso de existir, estos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea al menos el 10% de la altura máxima en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de actividades que impliquen molestias para los vecinos.

BD

DOCUMENTACION ANEXA

NURBANISTICAS

construcciones auxiliares.



Art. 65 APLICACION GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA

Cuando de la aplicación de la distinta
normativa establecida exista
contradicción respecto a la
edificabilidad de una determinada
parcela, prevalecerá aquella que cumpla
el menor aprovechamiento.

Madrid, Julio de 1990

Firmado: Alicia Hinojosa
Arquitecto

27.7.90
2 JUL. 1990
EL SR. DIRECTOR



DOCUMENTACION ANEXA

PLANO URBANÍSTICO



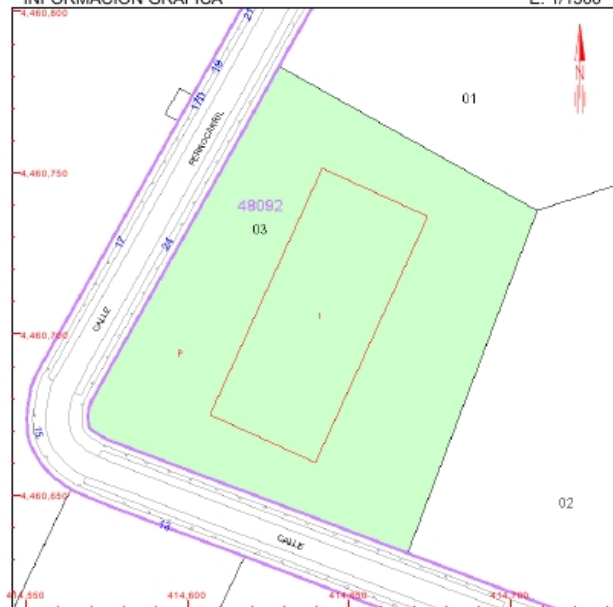
DOCUMENTACION ANEXA

FICHA CATASTRAL

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 4809203VK1640N0001MT		
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		
LOCALIZACIÓN CL VIA FERROCARRIL 24 28600 NAVALCARNERO [MADRID]		
USO PRINCIPAL Industrial	AÑO CONSTRUCCIÓN 2006	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 3.024	
PARCELA CATASTRAL		
SITUACIÓN CL VIA FERROCARRIL 24 NAVALCARNERO [MADRID]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 3.024	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) 12.142	TIPO DE FINCA Parcela construida sin división horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/1500



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.

Martes, 12 de Diciembre de 2017

414,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

DOCUMENTACION ANEXA

NOTA SIMPLE



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE NAVALCARNERO Nº 1

SOLICITANTE: Don PLOMYPLAS PASTIC PIPES con C.I.F. B28289411

-- DATOS DE LA FINCA --

FINCA DE NAVALCARNERO Nº: 21521

CRU:28031000278256

Referencia Catastral: 4809201VK1640N0001MT

Naturaleza de la finca: URBANA: OTRAS NATURALEZAS URBANAS
SEÑALADA CON EL NUMERO 20 EN EL PLANO PARCELARIO



-----LOCALIZACIÓN-----

Dirección: POLIGONO ALPARRACHE-AMPLIACION

Observaciones: con una superficie del terreno de 11951 metros cuadrados

Líderos: Norte, parcela número 19.

Sur, calle del polígono.

Este, parcela número 21.

Oeste, calle del polígono.

-----DESCRIPCIÓN FINCA: -----

-- TITULARES DE LA FINCA --

PLOMYPLAS PASTIC PIPES SL B28289411 1243 363 223 2
100,000000% del pleno dominio por título de otros. Formalizada en escritura
pública autorizada en MADRID, por el Notario/a Don/Doña CARLOS DEL MORAL CARRO,
nº de protocolo 2.163, con fecha 18 de Julio de 2016.
TITULAR EN CONCURSO

---- CARGAS ----

CARGAS POR PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS:

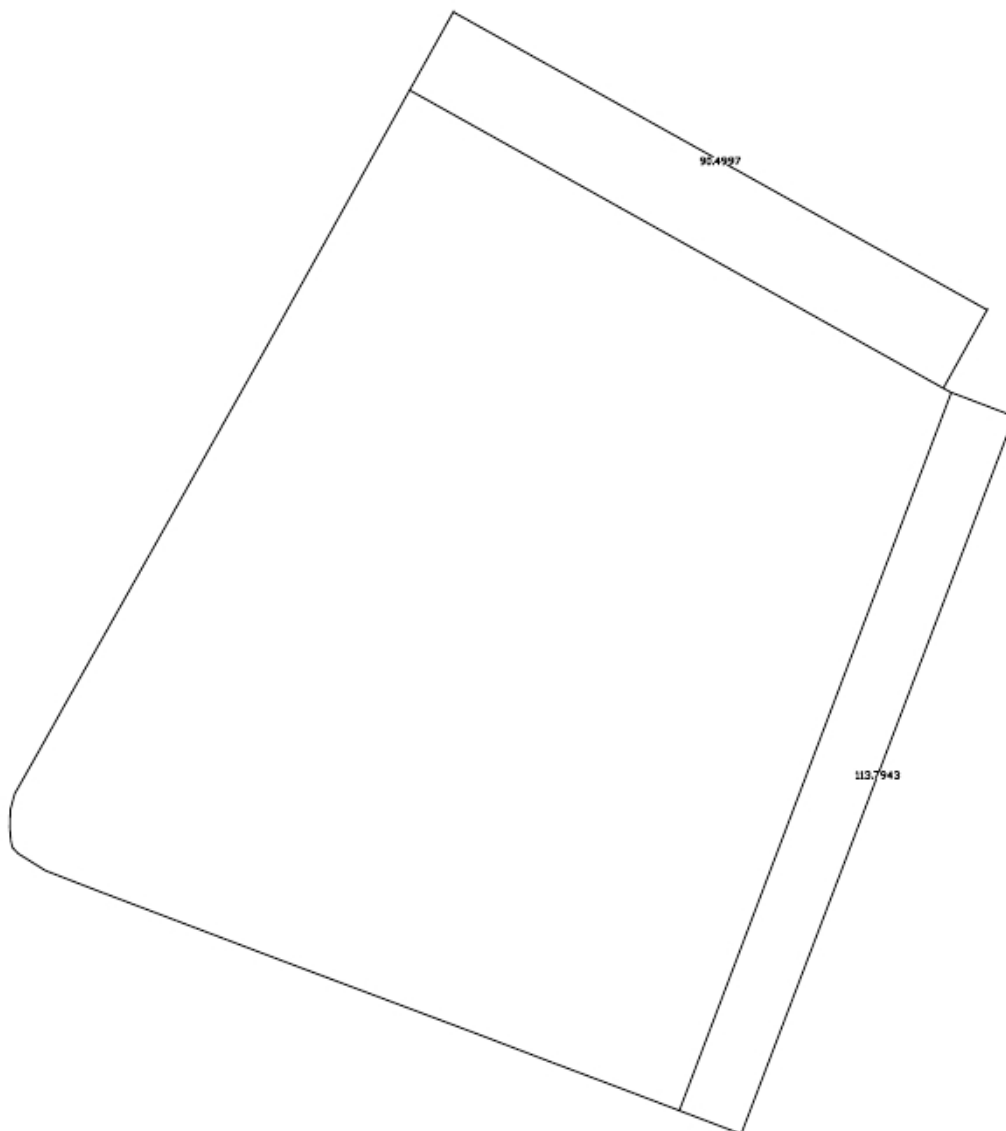
AFECCION, según nota al margen de la inscripción/anotación Aª con fecha 19 de
Abril de 2013.

HIPOTECA a favor de TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, AGENCIA ESTATAL DE
ADMINISTRACION TRIBUTARIA Y FONDO DE GARANTIA SALARIAL en garantía del pago de
las siguientes cantidades máximas: 564.887,12 euros a favor de TESORERIA GENERAL
DE LA SEGURIDAD SOCIAL; 516.080,99 euros a favor de AGENCIA ESTATAL DE LA
ADMINISTRACION TRIBUTARIA; y 1.499.961,86 euros a favor de FONDO GARANTIA
SALARIAL, cuyo importe máximo asciende a 2.580.929,97 euros, más los intereses
de demora que pudieran devengarse durante la vigencia de los acuerdos singulares
y hasta un máximo de 206.474,40 euros, calculados al tipo máximo del 8 por
ciento, y el 25 por ciento de ambos importes, lo que hace un total de
3.484.255,46 euros. Subasta: 2.015.954,44 euros. Vencimiento el 1 de Marzo de
2025. Domicilio para notificaciones: Calle Valle del Roncal, 8, Urbanización Las
Lomas, Boadilla del Monte. Formalizado en escritura pública, autorizada por el
notario Carlos del Moral Carro de Madrid, el día 18 de Julio de 2016 Inscrita al
folio 223, del Tomo 1243, Libro 363, inscripción 2ª de fecha 26 de septiembre de
2016. ACEPTADA la hipoteca por la TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, en
virtud de mandamiento de fecha 6 de octubre de 2016, del Director Provincial
de Madrid, según consta en la nota extendida al margen de la hipoteca con fecha
20 de Octubre de 2016.-

AFECCION, según nota al margen de la inscripción/anotación 2ª con fecha 26 de

DOCUMENTACION ANEXA

CROQUIS



FLUJOS DE CAJA ACTUALIZACION DE MERCADO DE ALQUILERES

Ref: 2017 - 018228 - 01 - 01

pag 1

Dirección: Calle FERROCARRIL, N° 24

Nave Industrial

PERIODO	RENTA NETA	RENTA NETA ACTUALIZADA
10-2017	252.094,44	231.789,67
TOTAL	252.094,44	231.789,67

ENTIDAD TASADORA: GEVASA
Fecha de referencia: 19-12-2017
Fecha de parámetros: 15-12-2017
Encargo recibido de: INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO DE MURCIA

Identificación del SUELO

Referencia catastral: 4809203VK1640N0001MT
Domicilio: CALLE FERROCARRIL, Nº 24
Provincia: MADRID
Municipio: NAVALCARNERO
Código postal: 28600

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo		2			
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo no urbanizable o rústico valorado
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	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
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 superficie parcela m²		2			
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m²	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes			3		
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar				4	
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia,hotel,oficina,comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.