

**TEXTO DEFINITIVO DE LA MODIFICACION DEL CONVENIO
URBANÍSTICO ENTRE EL EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE
HENARES Y
GOODMAN REAL ESTATE (SPAIN) S.L.**

En Alcalá de Henares, a 4 de octubre de 2016

REUNIDOS: Compulsado y conforme con el original
que tengo a la vista.
Alcalá de Henares, de 04 OCT. 2016 de
El Funcionario,

De una parte,
Don Javier Rodríguez Palacios, Excmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

De otra parte,
Don Guillermo Ravell Machado, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número , y con domicilio a efectos del presente documento en C/ María de Molina, nº 39, 28006 Madrid.

INTERVIENEN:

D. Javier Rodríguez Palacios, en el ejercicio de su referido cargo, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en uso de las facultades que le están atribuidas.

D. Guillermo Ravell Machado en nombre y representación de la Mercantil «GOODMAN REAL ESTATE (SPAIN), S.L.», con CIF. B-83854265, domiciliada en C/ María de Molina, nº 39, 28006 Madrid, constituida por tiempo indefinido en escritura pública autorizada en Madrid, el 18 de diciembre de 2003, por el Notario, Don Cruz Gonzalo López-Muller Gómez, con el número 3.395 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 19.579, folio 156, Hoja M-344.010 con denominación social de "Euripro Real Estate, SL" ; modificada su denominación a la actual en escritura autorizada por el notario de Madrid Don Ignacio Martínez-Gil Vich, el 26 de julio de 2007, número 3.030 de su protocolo. Según Poder Especial otorgado por D. Philippe Marie Louis Van der Beken y D. Dominique Emile Lisette Prince en nombre y representación de la sociedad "Goodman Real Estate (Spain), S.L." otorgado el día 28 de septiembre de 2016 por el que se delega en la persona de D. Guillermo Ravell Machado la facultad de suscribir la presente Modificación del Convenio Urbanístico, habiendo sido legitimada las firmas ante el Notario Público de Kapelle-op-den-Bos (Belgium) Dª Marianda Moyson.

Cada una de las partes con la personalidad con que respectivamente intervienen, tienen y reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento del presente documento y a tal efecto.

EXPONEN:

Computado y conforme con el original
que tengo a la vista.

Alcalá de Henares, a los 04 de OCT. 2016 de

El Funcionario,

Primero. Planeamiento de aplicación

Alcalá de Henares dispone para la ordenación integral de su territorio municipal de un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante Plan General) aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha 5 de julio de 1991 y publicado en el BOCM el 18 de julio de 1991.

El vigente Plan General clasificó como Suelo Urbanizable no Programado la parcela correspondiente al Sector S-117, por lo que, debido a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001 de la CAM, era imprescindible para su desarrollo y futura edificación, la tramitación del Plan de Sectorización del Sector 117.

El Plan de Sectorización vigente fue aprobado con fecha 2 de Agosto de 2012 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la CAM y publicado con fecha 3 de Agosto de 2012 en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Paralelamente fue aprobado y suscrito entre las partes con fecha 10 de octubre de 2012 Convenio Urbanístico de ejecución del Planeamiento, al que el presente Convenio modifica.

Debido a cómo han evolucionado las necesidades del mercado logístico, es necesario tramitar una Modificación Puntual del Plan de Sectorización, que recoja dichas necesidades.

Los parámetros urbanísticos y de ordenación del Plan de Sectorización con el contenido de la Modificación Puntual del mismo, son los siguientes:

Características modificadas del Sector

- Superficie del suelo 154.900 m2s
- Aprovechamiento unitario de reparto 0,4857 m2e IND-EXE/m2s
- Uso global..... Industrial exento (*)
- Tipología Industrial exento (*)
- (*) con carácter de almacenaje y distribución.
- Superficie edificable máxima 75.235 m2e
- Usos pormenorizados:

- Industrial exento, con carácter almacenaje
- Zonas Verdes
- Espacios libres
- Dotacional y Equipamiento
- Infraestructuras y Servicios Urbanos

En atención al carácter de propietario único que ostenta la Mercantil «GOODMAN, S.L.», con respecto al Sector S-117, el Plan de Sectorización mediante el presente convenio mantiene un régimen de ejecución privada en virtud de lo señalado en el artículo 101.1 de la Ley del Suelo 9/2001, así como del sistema de compensación, merced a lo dispuesto en el artículo 101.2 de dicho cuerpo legal.

Segundo. Titularidad de los terrenos

Que la Mercantil «GOODMAN REAL ESTATE (SPAIN), S. L.» es propietaria del 100% de la superficie del sector S-117, que corresponde con la finca registral que a continuación se señala.

Descripción registral de la finca propiedad de la Mercantil «GOODMAN REAL ESTATE (SPAIN) S.L.»:

- FINCA DE ALCALÁ DE HENARES Nº: 11796
- Número identificador de la finca: 28071000096863
- Naturaleza de la finca: Rústica
- Localización: SITIO MAGDALENA
- Situación: PARAJE DEL ENCÍN, PARCELA 2, POLÍGONO 11
- Superficies:
 - Terreno: quince hectáreas, cuarenta y seis áreas, cincuenta y una centiáreas,
 - Linderos: Norte, línea quebrada de tres tramos, con Cristalería Española S.A.;
Línea quebrada de dos tramos con Refrescos Envasados, S.A., y con Teka Industrial, S.A.
Sur, Camino de los Santos
Este, en línea quebrada de dos tramos con Teka Industrial, S.A.
Oeste, línea recta con Avon
Referencia Catastral: 280050000001100002 TM

Compulsado y conforme con el original
que tengo a la vista. 04 OCT. 2016
Alcalá de Henares, de de
El Funcionario,

Titular: «GOODMAN REAL ESTATE (SPAIN), S. L.» del 100% del pleno dominio de la finca por título de COMPRAVENTA, en virtud de la escritura pública autorizada por el notario, Don María Cruz García Arroyo en Guadalajara, el día 23/08/07, bajo el número 3.631 de su protocolo.

Cargas: Gravada la finca con servidumbre de paso de vehículos y personas, a favor de Avon Cosmetic, S.A. Gravada la finca con servidumbre de paso a favor de la finca segregada, registral 13.785, folio 199, tomo 3.463.

Tercero. Voluntad de las partes

A tenor de lo dispuesto en el art. 106 de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, cuando la iniciativa se formule por propietario único la propuesta de bases de actuación urbanística podrá ser sustituida por convenio urbanístico con el contenido previsto en el art. 246 de la citada ley.

Asimismo, habiéndose propuesto el sistema de ejecución por compensación para el desarrollo del sector S-117 en el presente convenio, procede señalar, conforme al artículo 108.2 de la LS01, que cuando la totalidad de los terrenos pertenecen a un solo propietario, la gestión de la actividad de ejecución se llevará a cabo directamente por el propietario único, con la consecuencia de la improcedencia de la constitución de la Junta de Compensación.

En consecuencia el presente convenio es necesario para establecer las bases de actuación urbanística en el ámbito, y su contenido ha de ajustarse a lo previsto en el art. 246 de la Ley.

Interesando a ambas partes el desarrollo del sector S-117 correspondiente a la unidad de ejecución única, según lo establecido en la normativa urbanística vigente, ambas partes acuerdan las siguientes

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.-Una vez estimada la iniciativa para la ejecución del planeamiento por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, la entidad mercantil GOODMAN REAL ESTATE

Compuceado y conforme con el original
que tengo a la vista. 04 OCT, 2016
Alcalá de Henares, de de

El Funcionario
RAIN) S.L., en su calidad de propietaria única de los terrenos comprendidos en el sector S-117, asume frente al Ayuntamiento de Alcalá de Henares en los términos de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001 y de este Convenio la actividad de ejecución del planeamiento en la totalidad de la unidad de ejecución.

SEGUNDA.- GOODMAN REAL ESTATE (SPAIN) S.L. ejecutará las obras de urbanización de la unidad de ejecución, según la presente modificación del proyecto técnico presentado ante el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
Las obras de urbanización se realizarán dentro del plazo de 24 meses, contando a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

La realización o ejecución, directamente o a través de tercero, de las obras de edificación de la totalidad de las parcelas con aprovechamiento lucrativo, de conformidad con las previsiones del planeamiento urbanístico y las correspondientes licencias municipales, se llevará a cabo dentro del plazo de 36 meses y contando a partir de la concesión de las mismas.

TERCERA.- GOODMAN REAL ESTATE (SPAIN) S.L. se compromete a constituir y depositar un aval, con anterioridad al inicio de las obras de urbanización, para garantizar la correcta ejecución de la actuación, que no podrá ser inferior al 10 por 100 del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización.

El plazo de garantía comenzará al día siguiente de la recepción municipal y su duración se establecerá en el contrato de adjudicación de obras siendo siempre superior a un año.

CUARTA.- GOODMAN REAL ESTATE (SPAIN) S.L. se compromete a aportar al Ayuntamiento de Alcalá de Henares los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos legalmente exigidos.

Los deberes legales de cesión se cumplirán con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y se concretan en la cesión al Municipio libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita conforme con el Planeamiento.

La cesión gratuita se entenderá producida desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, sin perjuicio de lo cual el Ayuntamiento de Alcalá de Henares otorgará a GOODMAN REAL ESTATE (SPAIN), S.L. aquellas facultades precisas para la ocupación y transformación de las parcelas objeto de cesión en cuanto sean necesarias para ejecutar las obras del proyecto de urbanización, hasta la recepción municipal de estas, sin que ello pueda implicar la constitución de cargas o gravámenes sobre las mismas.

Cesiones obligatorias y gratuitas de los propietarios de suelo a favor del Municipio según la LSCM 9/2001.

En este sentido, conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el Plan de Sectorización del sector S-117, le será atribuido a la Administración Municipal:

- CESIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS.(Art. 96)



El Funcionario,

Terrenos urbanizados con la superficie suficiente para albergar el 10% del producto del aprovechamiento unitario del sector por su superficie.

Según el mismo artículo 96, "Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración Municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal del suelo".

La cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector S-117 se sustituirá por su equivalente económico, por lo que se propone la compensación económica de la totalidad de esta cesión que no es susceptible de materializar en el sector, la cual se reflejará en el Proyecto de Reparcelación y se hará efectiva antes de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Dicha propuesta de valoración se adjunta como Anexo nº 1.

• CESIÓN DE REDES PÚBLICAS GENERALES Y LOCALES.(Art. 36)
REDES GENERALES

La Modificación Puntual mantiene las redes previstas, alcanzando las siguiente cifras:

| | |
|---|--------------|
| - Redes Públicas de Infraestructuras: | 14.385,02 m2 |
| - Redes Públicas de Zonas Verdes y Espacios Libres: | 14.414,15m2 |
| - Redes Públicas de Equipamiento y Servicios: | 21.577,57m2 |
| - Sistema de Redes Generales (TOTAL): | 50.376,71 m2 |

Esta cuantía de redes públicas generales supone más suelos que los adscritos al Sector, por lo que, tal y como prevé el artículo 91.4 de la Ley 9/2001, parte de la cesión del sistema de redes públicas generales será satisfecha mediante la entrega al municipio de su valor económico, ya que su cesión en otros terrenos reservados por el Plan General con este destino, en otro sector excedente, resulta inviable.

No obstante, tal y como expresa el apartado 5 del mismo artículo, la Administración destinará tales ingresos a la adquisición de los suelos correspondientes destinados por el planeamiento a redes públicas generales. La adquisición efectiva de los mismos deberá realizarse antes de tres años del cumplimiento de la obligación de cesión.

En este sentido es importante resaltar la necesidad municipal de implantar dotaciones generales y equipamientos en otras zonas del término municipal, más indicadas por presentar una mayor necesidad de equipamientos que el Sector S-117. Por tanto, esta posibilidad que dispone el artículo 91.4 de la Ley 9/2001 y que propone el Plan de Sectorización, viene a facilitar la gestión municipal dotando de la adecuada flexibilidad a la Corporación Municipal para satisfacer convenientemente las necesidades de los ciudadanos y para ubicar adecuadamente las dotaciones públicas donde sean más eficaces y necesarias.

De esta forma la Modificación Puntual del Plan de Sectorización propone:

- Respecto a la red pública general destinada a zonas verdes y espacios libres, (14.414,15 m2) se sustituye por su equivalente económico, puesto que no es necesario localizarla dentro del sector.
- La red general de infraestructuras incluye 6.973,27 m2 previstos como reserva de viario, previendo la necesidad futura de ampliación del viario de borde que



[Handwritten signature]

rodea al Sector en su extremo sur. Se monetizan 7.411,75 por lo que en total se obtienen 14.385,02 m2.

- En cuanto a la Red de equipamientos y servicios, se determina su sustitución por su equivalente económico, puesto que no es necesario localizarla dentro del sector según lo expresado en los párrafos anteriores.

La propuesta de valoración de las superficies de cesión señaladas para su sustitución económica, se reflejará en el Proyecto de Reparcelación y se hará efectiva antes de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Se adjunta como Anexo nº 2 del presente Convenio.

REDES LOCALES.

La ejecución de la ordenación pormenorizada supone el cumplimiento respecto de los estándares de redes locales y la correlativa cesión a la Administración municipal.

La reserva de suelo prevista por el Plan de Sectorización se mantiene en la Modificación Puntual, si bien, es redistribuida en función de las nuevas necesidades municipales según el siguiente esquema:

| | |
|--|-----------------------|
| - Redes públicas de equipamientos y servicios: | 12.395,12 m2 de suelo |
| - Zonas Verdes y Espacios Libres Arbolados: | 9.189,62 m2 de suelo |
| - Sistema de Redes Locales (TOTAL): | 21.584,74 m2 de suelo |

El artículo 36.6.c) de la LSCM 9/2001 complementa la previsión de las redes locales con la necesidad de disponer las plazas de aparcamiento necesarias para los usos del Sector, en número no inferior a 1,5 plazas por cada 100 m2e o fracción de cualquier uso, siempre en el interior de las parcelas privadas.

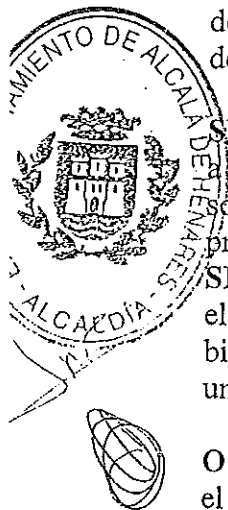
En el Sector 117 se obtienen: $75.235 \text{ m}^2\text{e}/100 \times 1,5 \text{ plazas} = 1.128,52 \text{ plazas de aparcamiento}$, si bien quedan previstas 1.129 plazas superando el estándar de la Ley 9/2001.

QUINTA.- El promotor formulará el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas correspondientes al Sector S-117, en el plazo de 6 meses a contar desde la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan de Sectorización.

SEXTA.- Realizadas y ejecutadas las obras de urbanización y dentro del mes siguiente a la fecha de terminación de las obras GOODMAN REAL ESTATE S.L. deberá solicitar al Ayuntamiento de Alcalá de Henares la recepción de las mismas y se procederá al acto de recepción municipal de éstas.

SÉPTIMA.- Recibidas las obras, GOODMAN REAL ESTATE (SPAIN) S.L. asumirá el deber de conservación de la totalidad de las obras de urbanización, bien por si misma, bien por entidad urbanística colaboradora de conservación que integre a todos y cada uno de los propietarios de los solares resultantes.

OCTAVA.- En cuanto a la liquidación definitiva de las obras se estará a lo dispuesto en el art. 128 del Reglamento de Gestión Urbanística.

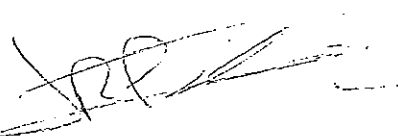


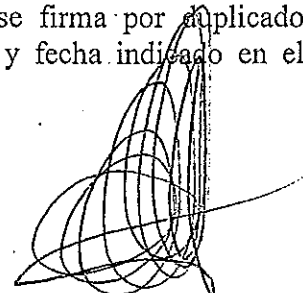
NOVENA.- Desde su conclusión, las edificaciones erigidas en la unidad de ejecución quedarán sujetas a los deberes de conservación y, en su caso, rehabilitación establecida en el artículo 168 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

DÉCIMA.- La validez del presente convenio en relación a la Modificación Puntual del Plan de Sectorización, cuyas estipulaciones las partes se comprometen a cumplir fielmente, queda sujeta a la aprobación definitiva del mismo por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, se firma por duplicado ejemplar el presente texto inicial del Convenio, en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento.



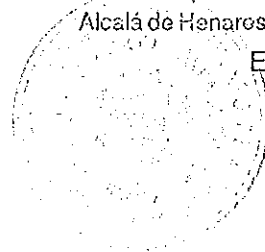

D. Javier Rodríguez Palacios
Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares


D. Guillermo Ravel Machado
Goodman Real Estate

Compueteado y conforme con el original
que tengo a la vista.

Alcalá de Henares, de 4. OCT. 2016 de

El Funcionario,





VALORACION DE LAS CESIONES DEL SECTOR S-117 QUE SE PROPONE
SUSTITUIR POR SU EQUIVALENTE ECONOMICO

• CESIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS (Art. 96)

La cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector corresponde a 7.523,50 unidades de aprovechamiento (m²e referidos al uso característico –industria exenta logística con carácter de distribución y almacenaje–), los cuales la ordenación del sector no ha podido ubicar, por lo que se propone la compensación económica de la totalidad de esta cesión que no es susceptible de materializarse en el sector, cuya propuesta de valoración se adjunta al convenio para la sustitución de la cesión de los terrenos edificables, libres de cargas y urbanizados, por su equivalente económico, previa aceptación de la Administración municipal.

La valoración que se incorporara al convenio reúne las siguientes características:

- Se trata de una valoración de mercado, realizada mediante el método residual estático.
- Se toman como punto de partida los precios medios obtenidos correspondientes al uso de industria logística (con carácter de distribución y almacenaje), cuya información se añade a la valoración.
- Es importante reseñar que el precio del m². del producto inmobiliario logístico, si bien corresponde con un uso industrial, se trata de industria logística, la cual ostenta unas características propias para materializar su actividad en la edificación que demandan gran extensión en planta y limitación de edificación a una altura, por lo que al ser tan extensivo el uso, el precio del m². de suelo es sustancialmente inferior al de una industria tradicional, cuyas plantas de producción generan edificaciones compactas.

Los deberes legales de cesión se cumplirán con la aprobación definitiva del proyecto de parcelación y se concretarán en la cesión libre de cargas de los mismos.

• CESION DE REDES PUBLICAS GENERALES (Art. 36)

Se adjunta al convenio la propuesta de valoración de los terrenos correspondientes a las Redes Generales de Cesión que el Plan de Sectorización prevé sustituir por su equivalente económico, libre de cargas y urbanizados.

La valoración que se incorpora al convenio reúne las siguientes características:

- Se trata de una valoración de suelos destinados a redes públicas de cesión que, por la ausencia de referencias de mercado debido a la inexistencia de operaciones de compra-venta en terrenos destinados a redes públicas de cesión, se han valorado con base a los criterios de la Dirección General del Suelo de la CAM.
- El uso equipamiento se ha valorado según lo expuesto en el párrafo anterior, puesto que el criterio de la CAM mencionado es de aplicación a los equipamientos supramunicipales. Para el uso destinado a infraestructuras se ha aplicado los correspondientes coeficientes correctores debido a que los suelos destinados a redes de infraestructuras, equipamientos industriales y zonas verdes, carecen, por norma general, de edificabilidad (no lucrativa dotacional) por destinarse a redes viarias, abastecimiento, saneamiento, depuración e instalaciones eléctricas o gasísticas, parques y jardines, depósitos, etc...

Los deberes legales de cesión se cumplirán con la aprobación definitiva del proyecto de parcelación y se concretarán en la cesión libre de cargas de los mismos.



Compulsado y conforme con el original
que tengo a la vista.

Alcalá de Henares, de de
04 OCT. 2016

El Funcionario,

ANEXO 1
VALORACIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO-
VALORES DE MERCADO JULIO 2013

PLANEAMIENTO VIGENTE

- Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares
- Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector S-117

CONSIDERACIONES PREVIAS

El Artículo 23 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid indica que "en el suelo urbanizable sectorizado será de aplicación el mismo régimen que se establece para el suelo urbano no consolidado en el artículo 20 de la presente Ley, distinguiendo según esté establecida o no la ordenación pormenorizada". El artículo 20 establece que "La afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación o de las unidades de ejecución en las que se divida, por la superficie del mismo, el cual se cederá urbanizado al Municipio".

Para la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 117 de Alcalá de Henares, se establece:

- Superficie de suelo del Sector S-117 154.900 m²s
- Aprovechamiento unitario del sector 0,4857 m²e ind. exe/m²s
- Uso global Industrial exento (*)
- (*) con carácter de distribución y almacenaje
- Superficie edificable 75.234,93 m²e
- Aprovechamiento lucrativo 75.234,93

Por otra parte, según el artículo 96 de la LSCM 9/2001 "*Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración Municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal del suelo".*

La cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector S-117 corresponde a 523,49 unidades de aprovechamiento, de los cuales se propone la compensación económica del total de las mismas, por ser de interés municipal y para la ordenación, que se integren en la futura implantación de tal forma que:

Utilizando el método residual, y partiendo de la cifra de valor en venta correspondiente a 750* €/m² como se puede comprobar en el documento que se acompaña, se obtiene:

**Partimos de un valor de mercado obtenido del estudio de los portales inmobiliarios que ofertan producto inmobiliario similar al que estamos valorando, con uso industrial exento (Almacenaje y Distribución) de Alcalá de Henares. De dicho estudio obtenemos la cifra de 750 €/m². No obstante, los precios obtenidos son precios de salida y los precios finales o de cierre*



Compuisado y conforme con el original
que tengo a la vista. 04 OCT. 2016

Alcalá de Henares, de de

El Funcionario,

pueden representar importantes descuentos respecto a los posicionamientos de salida, cifrando dicha reducción en, al menos un 15%. Por lo que aplicamos un coeficiente corrector del que obtenemos el valor en venta de 637,50 €/m2.

- valor de repercusión sobre rasante 38,36 €/m2e

- Total del 10% del aprovechamiento lucrativo
a sustituir por su equivalente económico 7.523,5 m2e uso
característico

Por lo que el valor total de la cesión sería: 288.601,46 €

Esta valoración se emite sin valorar el contenido del Plan de Sectorización y su Modificación Puntual más allá de los aspectos informados y sin perjuicio de los informes y pronunciamientos urbanísticos que concurren, de acuerdo con la legalidad vigente, en las diferentes fases de tramitación.



Compulsado y conforme con el original
que tengo a la vista. 04 OCT. 2016

Alcalá de Henares, de de

El Funcionario,

ANEXO 2

VALORACION DE LA RED GENERAL DE CESION CORRESPONDIENTE A
LA MP DEL P. DE SECTORIZACION DEL SECTOR S-117 DEL P.G.O.U. DE
ALCALA DE HENARES

VALORACION DE LA RED GENERAL DEL SECTOR S-117

1. Partimos de un valor de mercado obtenido del estudio de los portales inmobiliarios que ofertan producto inmobiliario similar al que estamos valorando, con uso industrial exento (Almacenaje y Distribución) de Alcalá de Henares. De dicho estudio obtenemos la cifra de 750 €/m². No obstante, los precios obtenidos son precios de salida y los precios finales o de cierre pueden representar importantes descuentos respecto a los posicionamientos de salida, cifrando dicha reducción en, al menos un 15%. Por lo que aplicamos un coeficiente corrector del que obtenemos el valor en venta de 637,50 €/m².

2. Consideramos el suelo de redes generales urbanizado como si estuviera destinado a equipamientos de Viviendas Públicas de Integración Social, cuyo módulo tiene un valor de acuerdo con la zona B a la que pertenece el municipio de Alcalá de Henares de 1.478,10 €/m². útil.

3. Convertimos el módulo en euros por metro cuadrado construido:

$$1.478,10 \times 0,80 = 1182,48 \text{ €/m}^2 \text{ c}$$

4. Tomamos la superficie bruta de red general que se propone sustituir por su equivalente económico:

$$43.403,44 \text{ m}^2 \text{ s.}$$

5. Asignando el aprovechamiento previsto para el uso característico del sector

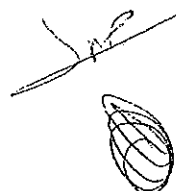
$$43.403,44 \text{ m}^2 \times 0,4857 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ ind-exe} = 21.081,05 \text{ m}^2 \text{ e ind-exe}$$

Hallamos un coeficiente de homogeneización del suelo que relaciona el valor del suelo calificado para VIS respecto de aquel calificado para industria logística (distribución y almacenamiento), obtenido mediante un estudio de los precios de mercado referidos a la zona de Alcalá de Henares y al uso de Industria Logística, y del precio del módulo actual para VIS en Alcalá*.

$$637,5 \text{ €/m}^2 \text{ c logística} / 1.182,48 \text{ €/m}^2 \text{ c VIS (zona B)} = 0,5391 \text{ m}^2 \text{ c VIS} / \text{ m}^2 \text{ c}$$

Log.

*el valor obtenido en el estudio de mercado era de 720 €, que se ha visto reducido por la depreciación del Mercado.



El Funcionario,

7. Aplicando el coeficiente obtenemos los metros homogeneizados VIS del sector 117:

$$21.081,051 \times 0,5391 = 11.364,794 \text{ m}^2 \text{e VIS}$$

8. Para obtener el valor de repercusión de suelo urbanizado calculamos según la orden de 23 de febrero de 2000, el 20% del módulo de viviendas para VIS, reducido en un 15% por ser uso industrial:

$$15\% (1.182,48 \text{ €/m}^2 \text{c}) = 177,37 \text{ €/m}^2 \text{s VIS}$$

9. Este valor multiplicado por la superficie edificable homogeneizada:

$$177,37 \times 11.364,794 = 2.015.773,60 \text{ €}$$

10. Que divididos por lo m². de suelo de red general (43.403,44 m²s) dan como valor unitario del suelo destinado a red de equipamientos, al cual le practicamos un coeficiente de zona de 0,7 obteniendo:

$$32,50 \text{ €/m}^2 \text{s}$$

11. Con respecto a éste, al precio de la red general de infraestructuras, se le ha aplicado un coeficiente corrector del 50% debido a que los suelos destinados a redes de infraestructuras carecen, por norma general, de edificabilidad (no lucrativa dotacional) por destinarse a redes viarias, abastecimiento, saneamiento, depuración e instalaciones eléctricas o gasísticas.

$$50\% (32,50) = 16,25 \text{ €/m}^2 \text{s}$$

12. La red general de zonas verdes, por norma general, carece de posibilidades edificatorias. Por este motivo consideramos que, a efectos de valoración económica, una zona verde ostenta un valor inferior al de un equipamiento o dotación pública de infraestructuras viaria como la señalada en el párrafo anterior, por lo que se le ha aplicado un coeficiente corrector del 70%.

$$70\% (32,50) = 9,75 \text{ €/m}^2 \text{s}$$

13. Por lo tanto, según el cuadro de redes generales resultantes de la Modificación Puntual, se distribuiría el valor de la cesión de la siguiente manera:

1. $32,50 \text{ €/m}^2 \text{s} \times 21.577,57 \text{ m}^2 \text{s} = 701.271,025 \text{ €}$
2. $16,25 \text{ €/m}^2 \text{s} \times 7.411,75 \text{ m}^2 \text{s} = 120.440,938 \text{ €}$
3. $9,75 \text{ €/m}^2 \text{s} \times 14.414,15 = 140.537,963 \text{ €}$

lo que el valor total de la cesión sería:

$$701.271,025 + 131.198,113 + 140.573,963 = 962.249,926 \text{ €}$$

