DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL
MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI)
DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

DICIEMBRE DE 2018

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el "**Mercado**" o el "**MAB**"), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**MAB-SOCIMI**"), de la sociedad Arrienda Rental Properties SOCIMI, S.A. (en adelante "**Arrienda Rental Properties**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**"), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante, "**Circular del MAB 2/2018**"), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 2/2018 y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, "**Circular del MAB 16/2016**").

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el "**Documento Informativo**") con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Arrienda Rental Properties cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 2/2018.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

1. RESUMEN 1

1.1. Responsabilidad sobre el Documento 1

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción 1

1.3. Principales factores de riesgo 3

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia 5

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor 5

1.6. Administradores y altos directivos del emisor 8

1.7. Composición accionarial 9

1.8. Información relativa a las acciones 9

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO 10

2.1. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 10

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 10

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social 10

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 12

2.4.1. Nombre legal y comercial 12

2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad 13

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI 15

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo

que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad 16

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.)..... 16

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario 46

2.6.3. Información fiscal 46

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias..... 55

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad..... 56

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor 62

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor..... 64

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares..... 65

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)..... 65

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor…….. 66

2.12. Información financiera 66

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría

correspondiente a cada año. Las Cuentas Anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. 66

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello .. 73

2.12.3. Descripción de la política de dividendos 73

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 75

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo 75

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.. 80

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio en curso 80

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. 80

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas 81

2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas 81

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos 82

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos 82

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo 82

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. 83

2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica 84

2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones 84

2.16.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra 85

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor 85

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración 85

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas 87

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. 88

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica). 89

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social 89

2.20. Declaración sobre el capital circulante 90

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía 90

2.22. Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta 90

2.23. Factores de riesgo 91

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración 91

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés 96

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario 97

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones 98

2.23.5. Otros Riesgos 100

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 101

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación 101

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado 101

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional 102

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI 103

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 104

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI 108

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB cambios de control de la Sociedad 108

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General 110

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función 113

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 115

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 116

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor 116

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor 116

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI 117

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs 118

ANEXO II Cuentas Anuales individuales Abreviadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017 119

ANEXO III Informe de valoración independiente de la Sociedad 120

ANEXO IV Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad 121

ANEXO V Estados Financieros Intermedios junto al Informe de Revisión Limitada del Auditor para el período finalizado el 31 de agosto de 2018 122

ANEXO VI Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad 123

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, la sociedad Arrienda Rental Properties SOCIMI, S.A. presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada Circular. El presente resumen del Documento Informativo de Arrienda Rental Properties SOCIMI, S.A. debe leerse como introducción al Documento Informativo. La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

D. José García Sánchez, D. Luis Miguel Gutiérrez Abella, D. Víctor García Rodríguez y D. Juan Francisco García Muñoz, es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Arrienda Rental Properties, en ejercicio de la facultad conferida expresamente por el Consejo de Administración de fecha 21 de noviembre de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 sobre el régimen aplicable a las Empresas en Expansión y a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante, "**Gesvalt**") una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de agosto de 2018 (en adelante, la "**Valoración de Gesvalt**"). Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 27 de septiembre de 2018, se adjunta como Anexo III a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis utilizadas ni las proyecciones realizadas en la Valoración de Gesvalt, ni el resultado de la misma. A fecha de la Valoración de Gesvalt, la Sociedad era titular directa de 239 activos inmobiliarios (hoteles, viviendas, locales, plazas de garaje, oficinas y suelos), localizados en distintas ubicaciones de la Comunidad de Madrid:

#	Activo	Garaje	Hotel	Local	Oficina	Suelo	Vivienda	Total
1	ARROYO DEL SANTO	31					2	33
2	ARROYO DEL TESORO	34		9		1		44
3	ARROYO FRESNO	52		1			2	55
4	BBC				3			3
5	CANILLEJAS (CHALET)						1	1
6	CORONALES GLORIA FUERTES					1		1
7	HOTEL CLEMENT BARAJAS		1					1
8	HOTEL TÄCH		1					1
9	NUEVO BARAJAS 1	19		1				20
10	NUÑEZ DE BALBOA	4					2	6
11	PIOVERA	12			1		3	16
12	PLAZA BARAJAS					1		1
13	VALDEBEBAS	20		7			30	57
	Total	**172**	**2**	**18**	**4**	**3**	**40**	**239**

La siguiente tabla resume las conclusiones de dicho informe de valoración de las acciones a 31 de agosto de 2018:

€ miles	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio neto contable	20.902	20.902	20.902
(+) Plusvalía en inv. inmobiliarias	32.587	35.539	38.492
(-) Ajustes por gastos de estructura	-2.236	-1.649	-1.278
Patrimonio neto ajustado (NNNAV)	51.153	54.793	58.116
Número de acciones (miles)	19.821	19.821	19.821
Precio por acción	2,58	2,76	2,93

En el apartado 2.6.5. del presente Documento Informativo se detalla la metodología de la valoración de los fondos propios realizada por Gesvalt

Hechos posteriores que afectan a la valoración

Con posterioridad, la Sociedad realizó el 15 de octubre de 2018 una ampliación de capital dineraria por importe de 1.993.069,42 euros (784.673 euros se aportaron como capital y 1.208.396,42 euros mediante prima de emisión) a un precio de 2,54 euros por acción.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad después de la ampliación de capital realizada el 15 de octubre de 2018, está compuesto por 20.605.753 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Teniendo en consideración la Valoración de Gesvalt a 31 de agosto de 2018, y posterior ampliación de capital con fecha 15 de octubre de 2018, el Consejo de Administración de la Compañía celebrado

el 21 de noviembre de 2018 fijó un precio de referencia de 2,74 euros por acción, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 56.459.763,22 euros.

€ miles	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio neto ajustado (NNNAV)	51.153	54.793	58.116
(+) Ampliación de capital	1.993	1.993	1.993
Patrimonio neto ajustado total (NNNAV)	53.146	56.786	60.109
Nº de acciones post-ampliación (miles)	20.605	20.605	20.605
Precio por acción	2,58	2,76	2,92

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Arrienda Rental Properties, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. A continuación, se resaltan los siguientes:

Riesgo de concentración de ingresos por relevancia de un cliente

A 31 de agosto de 2018, Clement Hoteles, S.L. (sociedad cuyos accionistas poseen el 37% de Arrienda Rental Properties -ver apartado 2.12.1 y 2.13 del presente Documento Informativo-) representó el 47% del total de ingresos de la Sociedad. Con independencia de la existencia de más de 80 inquilinos adicionales, en caso de que este cliente atravesara circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, podría afectar negativamente a la situación financiera o evolución de Arrienda Rental Properties.

Adicionalmente, podría existir riesgo de concentración de proveedores en el caso en el que Arrienda Rental Properties decidiera desarrollar sus solares, en la medida en que Clement, S.A. se dedica a la construcción.

Concentración de la actividad en determinadas zonas geográficas

A fecha del presente Documento Informativo, los 239 activos que posee Arrienda Rental Properties están localizados en la Comunidad de Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad o por condiciones económicas particulares que se presenten en esta comunidad, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgos de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI), o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

Riesgos derivados de reclamación de responsabilidad y de cobertura bajo los seguros

Arrienda Rental Properties no tiene contratadas pólizas de seguro para ninguno de sus activos, a excepción del activo a-8 (viviendas en Nuñez de Balboa).

Arrienda Rental Properties está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que Arrienda Rental Properties fuese propietario.

A fecha del presente Documento Informativo, los activos asegurados contra daños y perjuicios están localizados en la calle Nuñez de Balboa (ver a-8 del apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al

Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados al carecer de seguros o que no estén cubiertos por los seguros contratados por Arrienda Rental Properties, que superen los importes asegurados, que tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

Arrienda Rental Properties SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, calle Jerez de los Caballeros número 2, 28042 y con N.I.F. A-87911616.

El 14 de septiembre de 2017 se firmó la escritura de escisión parcial de Clement, S.A. (en adelante, "**Clement**"), grupo inmobiliario especializado en la promoción y construcción de viviendas, mediante la cual se creó la sociedad escindida Arrienda Rental Properties, S.L., con fecha de inicio a efectos contables y fiscales 1 de enero de 2017.

Arrienda Rental Properties se caracteriza por un enfoque de inversión, gestión y desarrollo de cartera de inmuebles, centrada principalmente en el arrendamiento de dos hoteles, así como en la adquisición de garajes, viviendas y locales para su posterior comercialización para arrendamiento.

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por un total de 239 activos, agrupados en 13 inmuebles. Dichos activos corresponden a 2 hoteles, 40 viviendas, 18 locales, 4 oficinas, 3 suelos, y 172 garajes, cuyo valor de mercado a las respectivas fechas según el informe de valoración asciende a un total de 59,05 millones de euros.

Todos los activos están situados en la provincia de Madrid, encontrándose la mayor parte concentrados en la zona de Barajas y alrededores, si bien hay algunos activos en la zona de Arroyo del Fresno y centro de Madrid. La gestión de la mencionada cartera inmobiliaria es realizada por los empleados de la Sociedad.

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

<u>Información financiera histórica de la Sociedad</u>

La Sociedad cuenta con las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 auditadas por Auren Auditores SP, S.L.P. (en adelante "**Auren**"), e informe de revisión limitada sobre los Estados Financieros abreviados intermedios a 31 de agosto de 2018 realizado por Auren. A continuación, a modo de resumen, se presenta el balance de situación y la

cuenta de resultados de dichos ejercicios (ambos Estados Financieros están incluidos en los Anexos II y V respectivamente del presente Documento Informativo):

a) Balance de situación

Euros	31/08/2018	31/12/2017
Inmovilizado material	**41.840**	**73.246**
Inversiones inmobiliarias	**23.468.252**	**19.689.114**
Inversiones financieras a largo plazo	**250.762**	**138.708**
Total Activo No Corriente	**23.760.854**	**19.901.069**
Existencias	**0**	**4.029.633**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**414.932**	**1.376.614**
Clientes por ventas y prestación de servicios	*401.455*	*1.367.456*
Otros deudores	*13.477*	*9.158*
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**0**	**2.714.435**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**3.331.524**	**33.396**
Total Activo Corriente	**3.746.456**	**8.154.078**
TOTAL ACTIVO	**27.507.310**	**28.055.146**

Euros	31/08/2018	31/12/2017
Capital	**19.821.080**	**19.821.080**
Capital escriturado	19.821.080	19.821.080
Reservas	**233.349**	**0**
Resultado del ejercicio	**847.726**	**1.166.747**
Total Patrimonio Neto	**20.902.155**	**20.987.827**
Deudas a largo plazo	**5.305.726**	**5.873.811**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	*4.922.458*	*5.584.291*
Otras deudas a largo plazo	*383.268*	*289.520*
Total Pasivo No Corriente	**5.305.726**	**5.873.811**
Deudas a corto plazo	**967.685**	**929.631**
Deudas con entidades de crédito	*967.685*	*926.864*
Otras deudas a corto plazo	*0*	*2.768*
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**331.744**	**263.877**
Proveedores	*8.369*	*0*
Otros acreedores	*323.375*	*263.877*
Total Pasivo Corriente	**1.299.429**	**1.193.508**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**27.507.310**	**28.055.146**

A 31 de agosto de 2018, la cifra total de activos asciende a 27,5 millones de euros, siendo sus principales partidas las inversiones inmobiliarias realizadas por importe de 23,5 millones de euros y la tesorería y otros activos líquidos disponibles por importe de 3,7 millones de euros. Asimismo, resaltar el Patrimonio Neto que asciende a 20,9 millones de euros, y la deuda financiera bruta por importe de 6,3 millones de euros.

b) Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

Euros	31/08/2018 *(8 meses)*	31/12/2017 *(12 meses)*
Importe neto de la cifra de negocios	**1.572.720**	**2.137.990**
Otros ingresos de explotación	**34.854**	**11.757**
Gastos de personal	**(67.070)**	**(95.977)**
Otros gastos de explotación	**(327.427)**	**(317.145)**
Amortización del inmovilizado	**(281.901)**	**(422.852)**
Otros resultados	**0**	**288**
Resultado de explotación	**931.176**	**1.314.061**
Ingresos financieros	**27.813**	**43.875**
Gastos financieros	**(111.263)**	**(191.189)**
Resultado antes de impuestos	**847.726**	**1.166.747**
Impuestos sobre beneficios	0	0
Resultado del ejercicio	**847.726**	**1.166.747**

La cifra de ingresos en los primeros 8 meses de 2018 ha sido de 1,57 millones de euros. Una vez deducidos los gastos operativos, el resultado de explotación ha alcanzado la cifra de 0,93 millones de euros, siendo el resultado neto de 0,85 millones de euros.

En el apartado 2.12. del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del Balance y de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad.

Previsiones y estimaciones de la Sociedad

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, el Consejo de Administración celebrado con fecha 21 de noviembre de 2018 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%.

A continuación, se presentan las principales partidas de las previsiones para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019:

Euros	31/12/2018 estimado	31/12/2019 estimado
Importe neto de la cifra de negocios	**2.379.976**	**2.439.476**
Otros ingresos de explotación	50.876	52.148
Gastos de personal	(103.543)	(106.132)
Otros gastos de explotación	(475.726)	(386.819)
Amortización del inmovilizado	(422.852)	(401.880)
Otros resultados	288	288
Resultado de explotación	**1.429.020**	**1.597.081**
Resultado financiero	(121.958)	(112.714)
Resultado antes de impuestos	**1.307.062**	**1.484.367**
Impuestos sobre beneficios	0	0
Resultado del ejercicio	**1.307.062**	**1.484.367**

En el apartado 2.16 del presente Documento Informativo se analiza la evolución de las partidas más significativas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias proyectada de la Sociedad.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Arrienda Rental Properties, designados por un periodo de 4 años, son los siguientes:

Consejero	Cargo	Carácter	Fecha de nombramiento
D. Jose García Sánchez	Presidente y Consejero Delegado Solidario	Dominical	29 de junio de 2018 en relación a su cargo de consejero y con fecha 1 de octubre de 2018 a la delegación de facultades solidaria.
D. Luís Miguel Gutiérrez Abella	Secretario y Consejero Delegado Solidario	Dominical	29 de junio de 2018 en relación a su cargo de consejero y con fecha 1 de octubre de 2018 a la delegación de facultades solidaria.
D. Victor García Rodríguez	Vocal y Consejero Delegado Solidario	Dominical	29 de junio de 2018 en relación a su cargo de consejero y con fecha 1 de octubre de 2018 a la delegación de facultades solidaria.
D. Juan Francisco García Muñoz	Vocal y Consejero Delegado Solidario	Dominical	29 de junio de 2018 en relación a su cargo de consejero y con fecha 1 de octubre de 2018 a la delegación de facultades solidaria.

Los consejeros D. Jose García Sánchez, D. Víctor García Rodríguez y D. Juan Francisco García Muñoz poseen participaciones en la Sociedad de un 2,99%, 4,02% y 1,52%, respectivamente.

En el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus trayectorias profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

1.7. Composición accionarial

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con 51 accionistas (excluyendo la autocartera). El 52,18% del capital tiene una participación (directa e indirecta) superior al 5%. La composición accionarial es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Participación	Valor (euros)
D. Francisco García Rubio	4.328.584	21,01%	11.860.320
D. José García Rubio	1.925.226	9,34%	5.275.119
D. Clotilde Martínez Redondo	1.783.898	8,66%	4.887.881
D. Víctor García Rubio	1.531.707	7,43%	4.196.877
D. Ángela Sánchez Sánchez	1.183.388	5,74%	3.242.483
46 accionistas	9.798.205	47,55%	26.847.082
Autocartera	54.745	0,27%	150.001
Total	**20.605.753**	**100%**	**56.459.763**

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de la composición accionarial.

1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Arrienda Rental Properties está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 20.605.753 euros, representado por 20.605.753 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

2.1. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. José García Sánchez, D. Luis Miguel Gutiérrez Abella, D. Víctor García Rodríguez y D. Juan Francisco García Muñoz, es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Arrienda Rental Properties, en ejercicio de la facultad conferida expresamente por el Consejo de Administración de fecha 21 de noviembre de 2018 asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las Cuentas Anuales abreviadas individuales de Arrienda Rental Properties correspondientes al ejercicio cerrado con fecha 31 de diciembre de 2017 han sido auditadas por Auren, domiciliada en Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 33.829, Folio 89, Hoja M 608799 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S2347, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial de las Empresas Inmobiliarias aprobado según la Orden del 28 de diciembre de 1994 así como las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016.

Adicionalmente a los Estados Financieros abreviados intermedios de Arrienda Rental Properties correspondientes al período de 8 meses finalizado el 31 de agosto de 2018 han sido sujetos a revisión limitada por Auren.

Con fecha 1 de octubre de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad nombró a Auren auditor de las Cuentas Anuales individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, 2019 y 2020. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 36347, Folio 99, Sección 8ª, Hoja M-653043, Inscripción 7 en fecha 15 de noviembre de 2018.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio…) y objeto social

Arrienda Rental Properties SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, calle Jerez de los Caballeros número 2, 28042 y con N.I.F. A-87911616.

El 14 de septiembre de 2017, la Sociedad se constituyó por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Celso Mendez Ureña, número 5.304 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.347, Folio 90, Sección 8ª, Hoja M-653043, Inscripción 1ª en fecha 29 de septiembre de 2017, bajo la denominación social de Arrienda Rental Properties, S.L. con N.I.F. B-87911616.

El 28 de septiembre de 2017, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción para la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI (ver Anexo I del presente Documento Informativo).

El 16 de abril de 2018, la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima mediante la escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Celso Méndez Ureña, número 2.267 de su protocolo, Arrienda Rental Properties, S.L. constando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.347, Folio 93, Sección 8ª, Hoja M-653043, Inscripción 3ª en fecha 31 de mayo de 2018. En virtud de dicha transformación societaria, las participaciones sociales fueron canjeadas por acciones nominativas que fueron adjudicadas a los socios en la misma proporción y con la misma numeración que ya tenían y que ha quedado reflejada anteriormente, por lo que el capital social no sufrió ninguna variación. La Junta General de Accionistas de 15 de marzo de 2018 hizo constar que el acuerdo se adoptó por unanimidad.

El 29 de junio de 2018, se modificó el artículo 1 de los estatutos sociales de la Sociedad para su adaptación a los requisitos exigidos para la solicitud de acogimiento al régimen fiscal especial de SOCIMI (ver Anexo I del presente Documento Informativo), y se modificó la denominación social a Arrienda Rental Properties SOCIMI, S.A. mediante escritura elevada a público el 8 de agosto de 2018, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Celso Méndez Ureña, número 4.676 de su protocolo. Dicha escritura consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.347, Folio 98, Sección 8ª, Hoja M-653043, Inscripción 4ª en fecha 11 de septiembre de 2018.

El objeto social de Arrienda Rental Properties está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante los "**Estatutos Sociales**"), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, la "**Ley de SOCIMI**"), es el siguiente:

> *"a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
>
> *b) La tenencia de acciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
>
> *c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de*

naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la SOCIMI podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la sociedad ni por los Estatutos.

Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviera reservada o se reservare por ley a determinada categoría de profesionales, deberá realizarse a través de persona que ostente la titulación requerida.

Si por ley se exigiere para el inicio de alguna de las actividades indicadas la obtención de licencia administrativa, la inscripción en algún registro público o cualquier otro requisito, no podrá la sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que dicho requisito quede cumplido conforme a la ley aplicable."

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la compañía es Arrienda Rental Properties SOCIMI, S.A, no teniendo nombre comercial.

2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad

Ejercicio 2017

El 14 de septiembre de 2017 se firmó la escritura de escisión parcial de Clement, grupo inmobiliario especializado en la promoción y construcción de viviendas, mediante la cual se creó la Sociedad escindida Arrienda Rental Properties, S.L. constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Celso Mendez Ureña, número 5.304 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.347, Folio 90, Sección 8ª, Hoja M-653043, Inscripción 1ª en fecha 29 de septiembre de 2017, con N.I.F. B-87911616 , con fecha de inicio a efectos contables y fiscales 1 de enero de 2017.

La Sociedad surge como división y traspaso de una parte diferenciada del patrimonio de Clement, que forma una unidad económica independiente en sí misma, en favor de la sociedad Arrienda Rental Properties, S.L. de nueva creación. Las partidas integrantes del activo y pasivo que, se segregaron del patrimonio de Clement, pasaron a integrar el patrimonio de Arrienda Rental Properties. Resaltar que los accionistas de Clement Hoteles, S.L. (D. Victor García Rodriguez es consejero tanto de la Sociedad como de Clement Hoteles, S.L.), tienen una participación del 37% en Arrienda Rental Porperties, mientras que los accionistas de Clement, tienen una participación del 59,2% en Arrienda Rental Properties.

Concretamente se aportaron 239 activos (hoteles, viviendas, locales, suelos y garajes) detallados en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo, que en base a la valoración realizada por Valtecnic, S.A.U. (en adelante "**Valtecnic**") a 14 de febrero, 16 de febrero, 19 de febrero y 1 de marzo de 2018, su valor asciende a 59,05 millones de euros.

Como consecuencia de esta segregación se: i) separó la actividad de arrendamiento de inmuebles de la promoción inmobiliaria así como los riesgos de cada una ii) desafectó el patrimonio inmobiliario arrendado a terceros, del riesgo empresarial inherente a la actividad de promoción inmobiliaria iii) gestionó de forma individualizada la actividad de arrendamiento de inmuebles, que es totalmente diferente de la promoción inmobiliaria iv) adecuó la estructura societaria para un mejor aprovechamiento de los recursos propios y ajenos y una reducción de costes de estructura v) mejoró la capacidad técnica y operativa mediante el aprovechamiento de las sinergias existentes vi) optimizó la gestión y funcionamiento de la actividad, con la finalidad de racionalizar y rentabilizar el desarrollo del negocio, potenciando de este modo la eficacia en la gestión y organización y facilitando acometer nuevos proyectos vii) racionalizó y simplificó los servicios administrativos y de gestión.

La Sociedad se constituyó con un capital social de 19.821.080 euros, dividido en 19.821.080 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, números 1 al 19.821.080, ambas inclusive, estando el capital totalmente suscrito y desembolsado por los siguientes socios fundadores:

Socio	Número de participaciones sociales	Porcentaje de participación
José García Rubio	3.068.898	15,483%
Juan García Rubio	3.068.898	15,483%
Víctor García Rubio	3.068.898	15,483%
Francisco García Rubio	4.955.270	25%
Ángela Sánchez Sánchez	1.886.372	9,517%
Clotilde Martínez Redondo	1.886.372	9,517%
María Jesús Rodríguez Murillo	1.886.372	9,517%
Total	**19.821.080**	**100%**

El 28 de septiembre de 2017, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción para la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI (Ver anexo I del presente Documento Informativo).

Ejercicio 2018

El 16 de abril de 2018, la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Celso Mendez Ureña, número 2.267 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.347, Folio 093, Sección 8ª, Hoja M-653043, Inscripción 3ª en fecha 31 de mayo de 2018. En virtud de dicha transformación societaria, las participaciones sociales fueron canjeadas por acciones nominativas que fueron adjudicadas a los socios en la misma proporción y con la misma numeración que ya tenían (reflejada anteriormente), por lo que el capital social no sufrió ninguna variación. Con fecha 15 de marzo de 2018 la Junta General de Accionistas hizo constar que el acuerdo se adoptó por unanimidad.

El 29 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas y del Consejo de Administración de la Sociedad procedió a modificar la denominación social por la de Arrienda Rental Properties SOCIMI, S.A. y al nombramiento de un nuevo Consejo de Administración que consta detallado en el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Celso Mendez Ureña, número 4.676 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.347, Folio 98, Sección 8ª, Hoja M-653043, Inscripción 4ª en fecha 11 de septiembre de 2018.

El 29 de junio de 2018 los accionistas existentes de la Sociedad hasta la fecha, donaron 8.498.038 acciones valoradas en 8.988.824 euros, a familiares mediante escrituras elevadas a público el día 29 de junio de 2018 ante el Notario de Madrid, D. Celso Méndez Ureña en los números 3.805, 3.806, 3.807 y 3.808 de su protocolo.

El 4 de octubre de 2018, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social por un importe total de 1.993.069,42 euros, mediante la emisión de 784.673 acciones a un precio de 2,54

euros por acción, con la consecuente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales. Dicha ampliación de capital dineraria fue suscrita íntegramente por Clement, aportando 1.993.069,42 euros, de los cuales 784.673 euros se aportaron como capital social y 1.208.396,42 euros como prima de emisión. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Celso Mendez Ureña el 15 de octubre de 2018, número 5.776 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.347, Folio 98, Sección 8, Hoja M-653043, Inscripciones 6ª en fecha 24 de octubre de 2018.

El 10 de octubre de 2018, la Junta General de Accionistas acordó: (i) la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil, (ii) modificar el plazo de duración del cargo de administrador, (iii) la retribución de los miembros del Consejo de Administración, (iv) la representación de las acciones por anotaciones en cuenta, (v) modificar los artículos 7, 10, 12, 14, 15, 20 a 22, 24 a 26, 28 y 30 a 32 de los estatutos, adaptándolos a la legislación aplicable a SOCIMI, e incluir como nuevos los artículos numerados como 38 a 41, (vi) aprobar el Reglamento de la Junta General y; (vii) aprobación de la página web corporativa www.arrienda.es. Dichos acuerdos elevados a público el 22 de octubre de 2018 mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Celso Mendez Ureña con el número 5.943 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.347, Folio 99, Sección 8, Hoja M-653043, Inscripción 8, en fecha 29 de noviembre de 2018.

Durante el mes de noviembre de 2018, Clement vendió la totalidad de las acciones de la Sociedad previamente suscritas, 729.928 acciones a un total de 33 inversores (de los cuáles 32 accionistas no eran antiguos accionistas de Arrienda Rental Properties) a un precio de 2,54 euros por acción, así como 54.745 acciones a la Sociedad, quien las ha puesto a disposición del proveedor de liquidez (ver apartado 3.9 del presente Documento Informativo).

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Arrienda Rental Properties está compuesto por 20.605.753 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas, totalmente suscritas y desembolsadas.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Arrienda Rental Properties a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

(i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de

cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

(ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.

(iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.

(iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.).

(v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.)

Breve introducción al sector residencial

A la fecha del presente Documento Informativo, España se encuentra en un momento atractivo del ciclo y el mercado inmobiliario está experimentando una nueva fase de crecimiento, probada ya la clara recuperación después de la crisis financiera de los últimos años.

El mercado de inversión residencial experimentó un gran auge en 2016 y hasta la fecha, con la recuperación de la rentabilidad.



Fuente: Banco de España, BMEX y Bankia Estudios. * Rentabilidad bruta de la vivienda por alquiler más plusvalía

El cambio de tendencia también se puede observar en el Índice de Precio de la Vivienda, que presentó un incremento del 7,6% durante el año 2017.

Los incrementos acumulados desde el inicio de la senda alcista (2014) han llevado a que una parte importante del ajuste experimentado por los precios ya se haya recuperado. De hecho, desde mínimos de 2014 el incremento acumulado por el mencionado índice es del 20,9%, por lo que, con respecto a los máximos de 2007, el descenso acumulado actualmente asciende, aproximadamente, al 21%, siendo previsible una continuidad de la tendencia alcista en precios de la vivienda, con el correspondiente recorte del diferencial respecto a máximos.

Breve introducción al sector hotelero

En los últimos años, el sector hotelero ha sido objeto de una importante atención por parte del sector inmobiliario, especialmente al final del último ciclo (2015-2018), dando lugar a una notoria intensificación en la construcción de hoteles. Los proyectos e inversiones hoteleras se han nutrido de las ciudades, fundamentalmente por la pérdida de rentabilidad de otro tipo de inversiones inmobiliarias.

La crisis iniciada en el año 2008 afectó de una manera especial al sector turístico, que se vio perjudicado por la situación económica un año después del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, fecha desde la que el sector, experimentó una importante evolución negativa, dada la gran dependencia que este tiene del consumo y gastos previstos para viajes, tanto a nivel nacional como internacional.

El año 2009 fue el de peores cifras desde que se realizan estadísticas, confirmando la tendencia de comportamiento predominante desde el año 2000 de pérdida de peso respecto al PIB nacional, y frente a la competencia internacional. Las pernoctaciones en establecimientos hoteleros alcanzaron la cifra de 267,0 millones en 2010, con un aumento del 6,45 % respecto al año anterior y 286 millones en 2011 con un aumento de 7,34 %.

El número de pernoctaciones de 2012 llegó a 280 millones, con una ligera caída del 2,13 %. El año 2013 a pesar de presentar una caída a nivel de PIB turístico aumentó ligeramente el número de pernoctaciones, alcanzando los 286 millones. A partir de este año, se ha mantenido un aumento constante tanto del número de pernoctaciones como del volumen de actividad (PIB turístico) alcanzando en el año 2016, los 330 millones de pernoctaciones.

El año 2017 se unió a los ya favorables ejercicios de 2016 y 2015, situando los niveles de rentabilidad socioeconómica del turismo a escala local en sus valores máximos de la última década.

Política de amortización

La política de amortización para la cartera inmobiliaria se basa en amortizar los inmuebles a un coeficiente del 2% en el caso de viviendas y plazas de aparcamiento, y de un 2,9% en el caso de hoteles y locales.

Gestión de los inmuebles

Arrienda Rental Properties lleva la gestión de la cartera inmobiliaria existente a través de los 2 empleados contratados (ver apartado 2.18 del presente Documento Informativo), uno responsable del control y gestión contable y financiera de la Sociedad (asumiendo a su vez las funciones estándar del *property manager* -emisión de facturas, gestión de cobros, contabilización de las facturas,…-), y otro encargado de realizar las labores comerciales (relación con el cliente, renovación de los contratos existentes, comercialización de los activos vacíos,…).

Descripción de la cartera a fecha del presente Documento Informativo

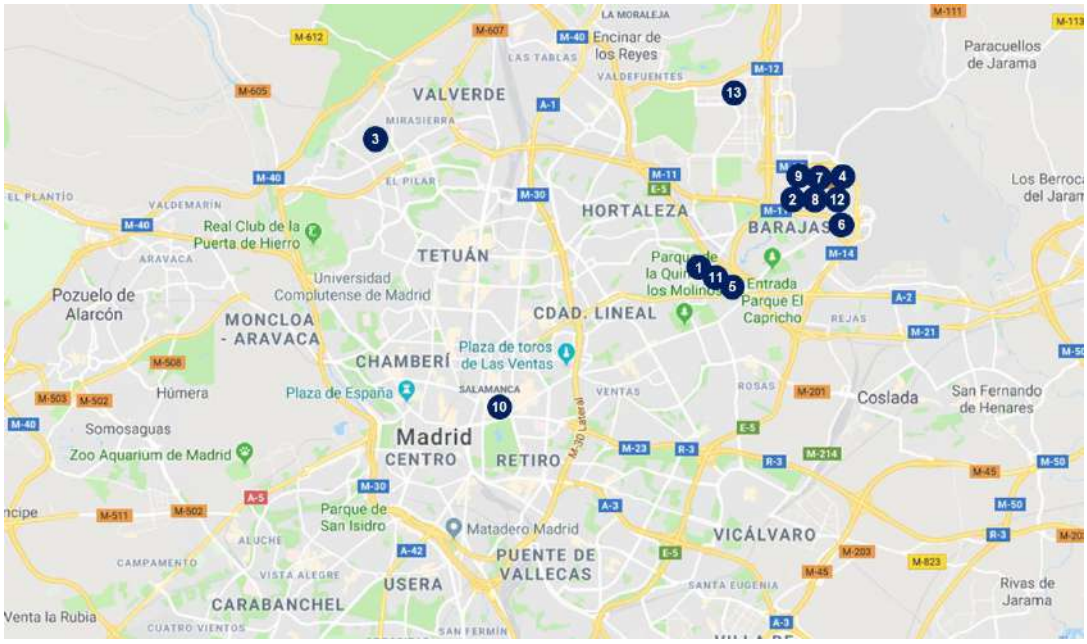
Arrienda Rental Properties se caracteriza por un enfoque de inversión, gestión y desarrollo de cartera de inmuebles, centrada principalmente en el arrendamiento de dos hoteles, así como en la adquisición de garajes, viviendas y locales para su posterior comercialización para arrendamiento.

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por un total de 239 activos, agrupados en 13 inmuebles. Dichos activos corresponden a 2 hoteles, 40 viviendas, 18 locales, 4 oficinas, 3 suelos, y 172 plazas de aparcamiento, cuyo valor de mercado a las respectivas fechas según el informe de valoración asciende a un total de 59,05 millones de euros.

La política de amortización para la cartera inmobiliaria se basa en amortizar los inmuebles a un coeficiente del 2% en el caso de viviendas y plazas de aparcamiento, y de un 2,9% en el caso de hoteles y locales.

La Sociedad solo tiene contratado seguro de daños y perjuicios para las viviendas y plazas de aparcamiento del activo (a-8), con la compañía Reale Seguros Generales, S.A. Por la experiencia de Clement como constructora del resto de inmuebles, asume el riesgo y no hace frente al gasto de primas de seguro. Asimismo, la Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil con la compañía Mapfre, S.A.

Todos los activos están situados en la Comunidad de Madrid, encontrándose la mayor parte concentrados en la zona de Barajas y alrededores, si bien hay algunos activos en la zona de Arroyo del Fresno y centro de Madrid. El siguiente mapa ilustra la ubicación específica de cada uno de los activos de la cartera a fecha del presente Documento Informativo:



#	Tipo de Activo	Localización	Descripción	Valoración
1	Hotel	Hotel Täch	(a-1)	10.057.214
2	Garaje, local y vivienda	Arroyo Fresno	(a-2, a-10, a-17)	10.368.748
3	Garaje, local y vivienda	Valdebebas	(a-3, a-12, a-22)	9.793.122
4	Hotel	Hotel Clement Barajas	(a-4)	7.937.514
5	Garaje, local y suelo	Arroyo del Tesoro	(a-5, a-11, a-19)	5.948.602
6	Suelo	Coronales Gloria Fuertes	(a-6)	3.677.677
7	Garaje y vivienda	Nuñez de Balboa	(a-7)	2.248.679
8	Garaje, oficina y vivienda	Piovera	(a-8, a-23, a-16)	3.217.842
9	Suelo	Plaza Barajas	(a-9)	1.563.129
10	Oficina	Bcb (Barajas)	(a-13)	947.699
11	Vivienda	Canillejas	(a-14)	876.034
12	Garaje y vivienda	Arroyo del Santo	(a-15, a-18)	1.489.547
13	Garaje y local	Nuevo Barajas 1	(a-20, a-21)	923.517
	Total			**59.049.324**

Valoración de activos a 14 de febrero, 16 de febrero, 19 de febrero y 1 marzo de 2018 realizada por Valtecnic, empleada para determinar el precio de referencia de la acción.

A continuación, se detallan las características principales de la cartera inmobiliaria a la fecha del presente Documento Informativo:

a-1. Hotel Täch

Calle Timón nº 35



Hotel ubicado en el distrito de Barajas, barrio de Timón, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial y de servicios, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad de Madrid. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque abierto. El entorno presenta buenas comunicaciones, tanto a nivel de transporte público como privado.





El hotel de cuatro estrellas, tiene capacidad alojativa para 168 plazas en 81 habitaciones. De reciente construcción (año 2009) presenta buenas calidades globales, tanto a nivel de acabados como en instalaciones. Volumétricamente es un prisma irregular de planta en "L" con el chaflán truncado en su ángulo principal, que se adapta a la morfología definida por las vías a las que abre fachada. Se desarrolla en una planta sótano, destinada a aparcamientos (71 plazas), instalaciones y dependencias para personal y cinco plantas sobre rasante destinadas al uso principal hotelero.

Este hotel junto con el Hotel Clement Barajas (a-4), 19 plazas de garaje localizadas en la Calle Alcañiz (Barajas) (a-21) y 34 plazas de garaje localizadas en la Calle Playa América (Barajas) (a-19) están arrendados a Clement Hoteles, S.L. mediante un contrato firmado el 20 de diciembre de

2017. El plazo del arrendamiento es de 15 años, siendo la fecha de inicio del contrato 1 de enero de 2017. El contrato es prorrogable tácitamente por períodos de 3 años.

El contrato puede ser resuelto al término de cada anualidad si se diera alguna de las siguientes circunstancias: i) ocupación media anual del hotel inferior al 70%, acompañada de tarifas oficiales superiores en más de un 15%, considerándose como tales la media de las tarifas oficiales de tres hoteles de cuatro estrellas situados en el mismo distrito, a elección de la propiedad ii) existencia de reclamaciones en cómputo global por encima de un 10%. El grado de ocupación medio del hotel en 2017 fue del 75%.

El precio del arrendamiento está compuesto por un canon fijo de 470.000 euros al año más un canon variable del 65% del EBITDA (incluyendo el canon fijo comentado anteriormente) del hotel. De los 470.000 euros de canon fijo, 224.439 euros corresponden con este Hotel (el resto corresponde a los otros activos mencionados anteriormente).

Según Valtecnic la valoración de este activo a 1 de marzo de 2018 ascendió a 10.057.214 euros.

a-2. Local Comercial en Arroyo del Fresno

Calle Cerro Minguete nº 16



1 local comercial terminado ubicado en el distrito de Fuencarral -El Pardo barrio de Arroyo Fresno. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial plurifamiliar y vivienda unifamiliar en hilera, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien

comunicada. La antigüedad del entorno es baja, habiéndose consolidado en las últimas dos décadas. La tipología mayoritaria es de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada y bloque abierto.





Planta baja de uso comercial subdividida en distintos locales comerciales. El edificio cuenta con seis núcleos de escaleras y ascensores. La edificación tiene una antigüedad de 14 años, con fecha de construcción 2004.

A 31 de octubre de 2018 los locales se encuentran en estado de alquiler con un precio total de 51.470 euros mensuales. Los principales clientes son Supercor, S.A. (19.965 euros mensuales) y Churrerías Mirasierra, S.A. (4.944 euros mensuales).

Según Valtecnic la valoración de este activo a 1 de marzo de 2018 ascendió a 8.388.031 euros.

a-3. Viviendas en Valdebebas

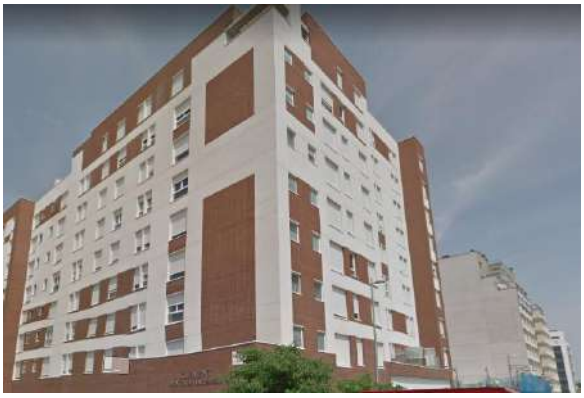
Calle Cesar Cort Boti nº53 y nº55



30 viviendas con plazas de garaje y trasteros anexos, ubicadas en el distrito de Hortaleza, barrio de Valdefuentes. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial plurifamiliar, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien

comunicada. La antigüedad del entorno es muy baja, siendo un desarrollo realizado durante los últimos años, el grado de consolidación es medio. La tipología mayoritaria es de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada y bloque abierto.





30 viviendas con trasteros y plazas de garaje anexos en un edificio que cuenta con dos núcleos de escaleras y ascensores. La edificación tiene una antigüedad de 4 años, con fecha de construcción enero de 2014.

Estos activos se regulan en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, se enmarcan las Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB). Están sujetas a un precio máximo legal de venta y alquiler, contando con la duración del régimen legal de protección pública de 15 años a contar desde la fecha de la calificación definitiva enero de 2014, es decir, hasta enero de 2029.

A de 31 octubre de 2018, hay unidades de este activo y del activo (a-22) alquiladas por un total de 23.611 euros mensuales con distintas fechas de actualización a IPC en función de cada contrato.

Este activo junto con los activos (a-12) y (a-22) tienen asociados un préstamo hipotecario con saldo de 1.572.769 euros a 31 de agosto de 2018.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 1 de marzo de 2018 ascendió a 8.541.942 euros.

a- 4. Hotel Clement Barajas

Avenida General nº 43



Hotel ubicado en el distrito de Barajas, barrio casco histórico, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de alta densidad, de uso característico residencial y de servicios, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad de Madrid. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque cerrado. El entorno presenta buenas comunicaciones, tanto a nivel de transporte público como privado.





Hotel de cuatro estrellas con capacidad alojativa para 144 plazas en 72 habitaciones. Fue construido en el año 2005 y presenta buenas calidades globales, tanto a nivel de acabados como en instalaciones. Se desarrolla en dos plantas sótano, con capacidad para 37 plazas, instalaciones y dependencias para personal y seis plantas sobre rasante destinadas al uso principal hotelero. Como servicios del hotel destacan recepción 24 horas, wifi en zonas comunes y habitaciones, rincón de internet, desayuno con buffet, restaurante, sala de reuniones, aparcamiento, lavandería, servicio de habitaciones, y servicio de traslado al aeropuerto y al recinto ferial de Campo de las Naciones. Las habitaciones disponen de televisión de pantalla plana con canales satélites y privados, caja fuerte, wifi, escritorio, teléfono, baño completo con secador de pelo y espejo desmaquillador, servicio de lavandería y planchado y artículos de baño.

Este hotel junto con el Hotel Täch (a-1), 19 plazas de garaje localizadas en la Calle Alcañiz (Barajas) (a-21) y 34 plazas de garaje localizadas en la Calle Playa América (Barajas) (a-19) están arrendados a Clement Hoteles, S.L. mediante un contrato firmado el 20 de diciembre de 2017. El plazo del arrendamiento es de 15 años, siendo la fecha de inicio del contrato 1 de enero de 2017. El contrato es prorrogable tácitamente por períodos de 3 años.

El contrato puede ser resuelto al término de cada anualidad si se diera alguna de las siguientes circunstancias: i) ocupación media anual del hotel inferior al 70%, acompañada de tarifas oficiales superiores en más de un 15%, considerándose como tales la media de las tarifas oficiales de tres hoteles de cuatro estrellas situados en el mismo distrito, a elección de la propiedad ii) existencia de reclamaciones en cómputo global por encima de un 10%. El grado de ocupación medio del hotel en 2017 fue del 75%.

El precio del arrendamiento está compuesto por un canon fijo de 470.000 euros al año más un canon variable del 65% del EBITDA (incluyendo el canon fijo comentado anteriormente) del hotel. De los 470.000 euros de canon fijo, 199.501 euros corresponden con este Hotel (el resto corresponde a los otros activos mencionados anteriormente).

Este activo tiene asociado un préstamo hipotecario con saldo de 1.500.000 euros a 31 de agosto de 2018.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 1 de marzo de 2018 ascendió a 7.937.514 euros.

a-5. Solar en Arroyo del Tesoro

Calle Gran Poder nº 34



Solar ubicado en el distrito de Barajas, barrio de Timón, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial y de servicios, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque abierto.





Solar situado en la calle Gran Poder nº 34, con fachada a dos calles y clasificado como suelo Urbano. El uso característico es el residencial. Se adopta como promoción de mayor y mejor uso la construcción de edifico residencial, agotando la edificabilidad máxima permitida sobre rasante de 2.783 m^2 para 30 viviendas, con zonas comunes ajardinadas y piscina. Bajo rasante se construirían 1.542 m^2 de garajes para 48 plazas y 240 m^2 para 30 trasteros.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 14 de febrero de 2018 ascendió a 4.088.887 euros.

a-6. Solar en Coronales Gloria Fuertes

PP II-1 "Los Coronales" (U.Z.I. 0.02) con fachadas a las calles V.1, V.2, H.2 y Avenida de Logroño



Solar ubicado en el distrito de Barajas, barrio Corralejos, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial y de servicios, en zona periférica al este de la ciudad, junto al parque Juan Carlos I. Entorno de nueva creación, heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque abierto con zona común.





Solar situado en la Calle Bahía de Cartagena N.º 1 y con fachada a cuatro calles. Cuenta con licencia urbanística de fecha 4 de marzo de 2008, para obras de nueva planta con uso terciario y de oficinas. En licencia consta una superficie construida sobre rasante de 5.981 m^2 desarrollados en 3 plantas (baja +2) para 42 oficinas tipo loft, con dos plantas conectadas con escalera interior; y 4.835 m^2 en un sótano y un semisótano bajo rasante para 175 plazas de garajes.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 14 de febrero de 2018 ascendió a 3.677.677 euros.

a-7. Viviendas en Piovera

Calle Santibañez de Bejar nº6-8 y Calle Academos nº1



1 vivienda unifamiliar, y 2 viviendas plurifamiliares con trastero y terraza, ubicadas en el distrito de Hortaleza barrio de Palomas. Se trata de una localización urbana de baja densidad, de uso

característico residencial unifamiliar, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada y próxima al aeropuerto. La tipología mayoritaria es de vivienda unifamiliar adosada, a veces en división horizontal tumbada, con algunas actuaciones de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.





Vivienda en calle Academos: vivienda unifamiliar adosada de reciente construcción. El elemento cuenta con tres plantas sobre rasante y una bajo rasante. Dispone de tres plazas de garaje en el aparcamiento comunitario de la planta sótano. El acceso se realiza desde la calle Academos contando también con fachada a la calle Estanislao Gómez. La edificación tiene una antigüedad de 13 años. La vivienda tiene cubierta planta y fachada de fábrica de ladrillo visto, las calidades constructivas son medio-altas.

Vivienda en Calle Santibañez de Bejar: Edificio aislado formados por dos números de calle de cuatro plantas sobre rasante con uso residencial y local-oficina en planta baja y una planta bajo rasante, destinada a plazas de garaje y trasteros. Tiene un total de 8 viviendas. Se valora la vivienda 1ºA del nº 8 y la vivienda 2º-B del nº 6. No dispone de zonas comunitarias. La edificación tiene una antigüedad de 15 años.

A 31 de octubre de 2018, la vivienda unifamiliar se encuentra en estado de alquiler con un precio de 2.600 euros mensuales, mientras que las viviendas plurifamiliares se encuentran en estado de alquiler con un precio de 1.800 y 2.360 euros mensuales cada una. Los clientes son particulares, y los contratos se actualizarían el 1 de enero de 2019 a IPC. La fecha de finalización de los contratos es 31 de diciembre de 2021.

Según Valtecnic la valoración de la vivienda de la Calle Academos 19 de febrero de 2018 ascendió a 884.250 euros, mientras que la valoración de las viviendas de la Calle Santibañez de Bejar a 19 de febrero de 2018 ascendió a 1.355.441 euros.

a-8. Viviendas en Nuñez de Balboa

Calle Nuñez de Balboa nº 11



2 viviendas plurifamiliares y 4 garajes ubicados en el distrito de Salamanca barrio de Recoletos. Se trata de una localización urbana de alta densidad, de uso característico residencial plurifamiliar, que se encuentra en una situación céntrica de la ciudad, con muy buenas comunicaciones. La tipología mayoritaria es de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada. La mayoría de edificios cuentan con un grado de antigüedad elevado y un estado de conservación alto.





Dos viviendas plurifamiliares ubicadas en la planta primera y sexta y cuatro plazas de garaje bajo rasante situadas en un edificio de carácter residencial. El edificio cuenta con ascensor y el aparcamiento se encuentra robotizado. La edificación tiene una antigüedad de 100 años, habiéndose reformado integralmente en 2009.

A 31 de octubre de 2018, las dos viviendas están alquiladas por un total de 5.796 euros con distintas fechas de actualización a IPC en función de cada contrato.

Estos activos tienen asociado un préstamo hipotecario con saldo de 2.123.446 euros a 31 de agosto de 2018.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 1 de marzo de 2018 ascendió a 2.248.679 euros.

a-9. Solar en Plaza Barajas

Plaza Hnos. Falco y Álvarez Toledo, nº 19,20-21



Solar ubicado en el distrito de Barajas, barrio casco histórico, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de alta densidad, de uso característico residencial y de servicios, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque cerrado.





Solar con fachada principal de 41,10 m a Plaza Hnos. Falco y Álvarez de Toledo, también llamada Plaza Mayor de Barajas. Se obtuvo licencia de obras de rehabilitación con restructuración general de fecha 27 de julio de 2007 para una superficie construida de 1221 m^2. Posteriormente se obtuvo modificación de licencia para obras de nueva edificación con reconstrucción de fachada principal, y

dos nuevas plantas bajo rasante para garajes, de fecha 26 de marzo de 2013 para una superficie total de 2.221 m^2.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 14 de febrero de 2018 ascendió a 1.563.129 euros.

a-10. Viviendas en Arroyo del Fresno

Calle Cerro Minguete nº 16



2 viviendas plurifamiliares ubicas en el distrito de Fuencarral -El Pardo barrio de Arroyo Fresno. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial plurifamiliar y vivienda unifamiliar en hilera, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada. La antigüedad del entorno es baja, habiéndose consolidado en las últimas dos décadas. La tipología mayoritaria es de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada y bloque abierto.





Dos viviendas con trasteros anexos. El edificio cuenta con seis núcleos de escaleras y ascensores. La edificación tiene una antigüedad de 14 años, con fecha de construcción 2004.

A 31 de octubre de 2018, ambas viviendas se encuentran en estado de alquiler con un precio de 1.860 euros mensuales cada una. Los clientes son particulares, y los contratos se actualizarían el 1 de enero de 2019 a IPC. La fecha de finalización de los contratos es 31 de diciembre de 2021.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 1 de marzo de 2018 ascendió a 1.248.174 euros.

a-11. Locales Comerciales en Arroyo del Tesoro

Calle Playa América nº2



9 locales comerciales terminados ubicados en el distrito de Barajas, barrio de Timón, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial y de servicios, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque abierto. La antigüedad es variable.





Elementos incluidos en planta baja del edificio residencial señalado con el nº 2 de la calle Playa América. Actualmente los locales 1 y 2 se encuentran físicamente unidos, disponen de fachada a la calle Timón y le corresponde una terraza de uso exclusivo situada en su lindero izquierdo. El local 3 dispone de fachada a la calle Playa de américa al igual que el local 4. Los locales 5, 6, 7, 8 y 9 se encuentran unidos físicamente y disponen de fachada a la calle Playa de América. Todos los locales se desarrollan en una planta y disponen de acceso directo desde la calle.

A 31 de octubre de 2018, los 9 locales se encuentran en estado de alquiler con un precio total de 9.381 euros mensuales. Los clientes son particulares en su mayoría, y los contratos se actualizarían en diferentes fechas a IPC.

Estos activos tienen asociado dos préstamos hipotecarios con saldo total de 680.391 euros a 31 de agosto de 2018.

Según Valtecnic la valoración de este activo 19 de febrero de 2018 ascendió a 1.232.184 euros.

a-12. Locales Comerciales en Valdebebas

Calle Cesar Cort Boti nº53 y nº55



7 locales comerciales terminados ubicados en el distrito de Hortaleza, barrio de Valdefuentes. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial plurifamiliar, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada. La antigüedad del entorno es muy baja, siendo un desarrollo realizado durante los últimos años, el grado de consolidación es medio. La tipología mayoritaria es de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada y bloque abierto.





7 locales de uso comercial en un edificio que cuenta con dos núcleos de escaleras y ascensores. La edificación tiene una antigüedad de 4 años, con fecha de construcción 2014.

A 31 de octubre de 2018, los 7 locales se encuentran en estado de alquiler con un precio total de 4.923 euros mensuales. El cliente de 3 de los locales es Latores-Vetusta, S.L., y el contrato se actualizaría el 31 de octubre de 2019. El cliente de los otros 4 locales es un particular, y el contrato se actualizaría el 9 de junio de 2018.

Estos activos se regulan en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, se enmarcan las Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB). Están sujetas a un precio máximo legal de venta y alquiler, contando con la duración del régimen legal de protección pública de 15 años a contar desde la fecha de la calificación definitiva enero de 2014, es decir, hasta enero de 2029.

Este activo junto con los activos (a-3) y (a-22) tienen asociados un préstamo hipotecario con saldo de 1.572.769 euros a 31 de agosto de 2018.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 1 de marzo de 2018 ascendió a 1.039.199 euros.

a-13. Centro de Negocios BBC

Calle Jerez de los Caballeros 2



3 oficinas en un edificio residencial ubicado en el distrito de Barajas, barrio casco histórico, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de alta densidad, de uso característico residencial y de servicios, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque cerrado.





La edificación está compuesta en seis plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante. Se compone de 37 viviendas en plantas 1ª-4ª, 2 locales comerciales en planta baja y 3 oficinas en entreplanta. La edificación tiene una antigüedad de 26.

A 31 de octubre de 2018, la entreplanta se encuentra en estado de alquiler con un precio de 13.842 euros trimestrales. El cliente es Clement, y el contrato se actualizaría el 1 de enero de 2019 a IPC. La fecha de finalización del contrato es 31 de diciembre de 2028.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 14 de febrero de 2018 ascendió a 947.699 euros.

a-14. Chalet en Palomas

Calle Conde de las Posadas nº 16



1 vivienda unifamiliar, ubicada en el distrito de Hortaleza barrio de Palomas. Se trata de una localización urbana de baja densidad, de uso característico residencial unifamiliar, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada y próxima al aeropuerto. La tipología mayoritaria es de vivienda unifamiliar adosada, a veces en división horizontal tumbada, con algunas actuaciones de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.





Vivienda unifamiliar adosada de tres plantas: semisótano, baja y alta. Planta baja alberga un porche, vestíbulo, escalera, un aseo, cocina, salón-comedor, office y terraza cerrada. Planta alta dispone de tres dormitorios, dos baños y un aseo, incorporados a los dormitorios, pasillo y escalera. Planta semisótano, destinada a aparcamiento. La edificación tiene una antigüedad de 33 años, con reforma en 2010.

A 31 de octubre de 2018, el inmueble se encuentra en estado de alquiler con un precio de 2.500 euros mensuales. El cliente es un particular, y el contrato se actualizaría el 1 de enero de 2019 a IPC. La fecha de finalización del contrato es 31 de diciembre de 2021.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 14 de febrero de 2018 ascendió a 876.034 euros.

a-15. Viviendas en Arroyo del Santo

Calle Conde de las Posadas nº 19 y Calle Armonía 26



2 viviendas plurifamiliares con trasteros, ubicadas en el distrito de Hortaleza, barrio de Palomas. Se trata de una localización urbana de baja densidad, de uso característico residencial unifamiliar, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada y próxima al aeropuerto. La tipología mayoritaria es de vivienda unifamiliar adosada, a veces en división horizontal tumbada, con algunas actuaciones de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.





Común a ambas viviendas: residencial formado por dos bloques aislados de cuatro plantas sobre rasante con uso residencial y una planta bajo rasante, destinada a plazas de garaje y trasteros. Tiene un total de 18 viviendas. La vivienda que se valora se sitúa en la planta segunda, con programa de dos dormitorios y dos baños, exterior. La superficie libre de parcela se encuentra urbanizada, con piscina comunitaria y zonas ajardinadas. La edificación tiene una antigüedad de 12 años.

A 31 de octubre de 2018, ambas viviendas se encuentran en estado de alquiler con un precio de 1.250 euros mensuales cada una. Los clientes son particulares, y los contratos se actualizarían el 1 de enero de 2019 a IPC. La fecha de finalización de los contratos es 31 de diciembre de 2021.

Según Valtecnic la valoración de la vivienda de la calle Conde de las Posadas a 16 de febrero de 2018 ascendió a 401.428 euros, mientras que la valoración de la vivienda de calle Armonía a 19 de febrero de 2018 ascendió a 403.358 euros.

a-16. Local de oficina en Piovera

Calle Santibañez de Bejar nº6



1 local de oficina ubicado en el distrito de Hortaleza, barrio de Palomas. Se trata de una localización urbana de baja densidad, de uso característico residencial unifamiliar, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada y próxima al aeropuerto. La tipología

mayoritaria es de vivienda unifamiliar adosada, a veces en división horizontal tumbada, con algunas actuaciones de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.





Edificio aislado formados por dos números de calle de cuatro plantas sobre rasante con uso residencial y local-oficina en planta baja y una planta bajo rasante, destinada a plazas de garaje y trasteros. Tiene un total de 8 viviendas. Se valora el local. No dispone de zonas comunitarias. La edificación tiene una antigüedad de 15 años.

A 31 de octubre de 2018 el local de oficina se encuentra en estado de alquiler con un precio de 5.971 euros y 120 euros mensuales. Los clientes son Clement y Lolyjos, S.L. Los contratos se actualizarían el 1 de enero de 2019 a IPC. La fecha de finalización de los contratos es 31 de diciembre de 2028.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 19 de febrero de 2018 ascendió a 786.859 euros.

a-17. Plazas de Garaje en Arroyo de Fresno

Calle Cerro Piñonero nº 1



52 plazas de garaje en un inmueble ubicado en el distrito de Fuencarral -El Pardo barrio de Arroyo Fresno. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial plurifamiliar y vivienda unifamiliar en hilera, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada. La antigüedad del entorno es baja, habiéndose consolidado en las

últimas dos décadas. La tipología mayoritaria es de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada y bloque abierto.





Las 52 plazas de garaje están ubicadas en las plantas de sótano uno y dos, disponiendo de rampas de acceso y salida independientes y con puerta automatizada. El acceso peatonal se realiza mediante los núcleos de escaleras y ascensores del edificio. La edificación tiene una antigüedad de 14 años, con fecha de construcción 2004.
A 31 de octubre de 2018, 11 plazas de garaje se encuentran en estado de alquiler con un precio total de 1.149 euros. Los clientes son particulares, y los contratos se actualizarían el 1 de enero de 2019 a IPC.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 1 de marzo de 2018 ascendió a 732.542 euros.

a-18. Plazas de garaje en Arroyo del Santo

Calle Francisco José Arroyo nº 41 y Calle Conde de las Posadas 23



22 plazas de garaje en un edificio residencial en la calle Francisco José Arroyo y 9 plazas de garaje en un edificio residencial ubicados en el distrito de Hortaleza barrio de Palomas. Se trata de una localización urbana de baja densidad, de uso característico residencial unifamiliar, que se encuentra

en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada y próxima al aeropuerto. La tipología mayoritaria es de vivienda unifamiliar adosada, a veces en división horizontal tumbada, con algunas actuaciones de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.





Las 22 plazas de garaje de la Calle Francisco José Arroyo, son elementos incluidos en un residencial compuesto de cinco bloques de viviendas, en una manzana delimitada por la C/ Conde de las Posadas, C/ del Añil, C/ Armonía y C/ Fco José Arroyo. A nivel urbanístico, el edificio no tiene grado de protección. La edificación está compuesta de cinco bloques de cuatro plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. Se compone de 45 viviendas, 74 plazas de garaje y 45 trasteros.

Las 9 plazas de garaje de la Calle Conde de las Posadas, son elementos incluidos en un residencial compuesto de dos bloques de viviendas, en esquina de confluencia entre las calles Conde de las Posadas y calle del Añil. La edificación está compuesta de dos bloques de cuatro plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. Se compone de 18 viviendas, 35 plazas de garaje y 18 trasteros.

A 31 de octubre de 2018 dos garajes se encuentran en estado de alquiler con un precio de 100 euros y 120 euros mensuales cada una. Los clientes son particulares, y los contratos se actualizarían el 1 de enero de 2019 a IPC.

Según Valtecnic la valoración de los garajes de la Calle Francisco José Arroyo a 19 de febrero de 2018 ascendió a 492.909 euros, mientras que la valoración de los garajes de la Calle Conde de las Posadas a 19 de febrero de 2018 ascendió a 191.849 euros.

a-19. Plazas de garaje en Arroyo del Tesoro

Calle Playa América nº6



34 plazas de garaje en edificio residencial ubicado en el distrito de Barajas, barrio Timón, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar dentro de bloques en urbanizaciones con dotaciones comunitarias.





Elementos incluidos en un residencial compuesto de dos bloques de viviendas. Parcela en esquina confluencia de la calle Playa América y calle Timón. La edificación está compuesta de dos bloques de cuatro plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. Se compone de 32 viviendas, 9 locales comerciales, 32 plazas de garaje y 45 trasteros.

A 31 de octubre de 2018, 2 plazas garajes se encuentran en estado de alquiler con un precio total de 157 euros mensuales. Los clientes son particulares, y los contratos se actualizarían el 1 de enero de 2019 a IPC.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 19 de febrero de 2018 ascendió a 627.531 euros.

a-20. Local comercial en Nuevo Barajas

Calle Playa de San Juan nº13



1 local comercial ubicado en el distrito de Barajas, barrio de Timón, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial y de servicios, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque abierto.





Elemento incluido en edificio residencial, situado en el lindero sureste del edificio señalado con el nº 15 de la calle Playa de San Juan. El local está formado por dos cuerpos discontinuos denominados A y B, separados entre sí por dos locales segregados. El cuerpo B dispone de fachada a la zona peatonal del chaflán de la calle Playa de San Juan, por donde dispone de varias puertas de acceso y se desarrolla en planta baja y una entreplanta con escalera interior que las comunica. El cuerpo A dispone de acceso por la calle Playa de San Juan y linda a su derecha con el cuerpo del edificio de viviendas.

A 31 de octubre de 2018, el local comercial no se encuentra en estado de alquiler.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 19 de febrero de 2018 ascendió a 610.882 euros.

a-21. Plazas de Garaje en Nuevo Barajas

Calle Alcañiz nº19



19 plazas de garajes en edificio residencial ubicado en el distrito de Barajas, barrio Timón, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar dentro de bloques en urbanizaciones con dotaciones comunitarias.





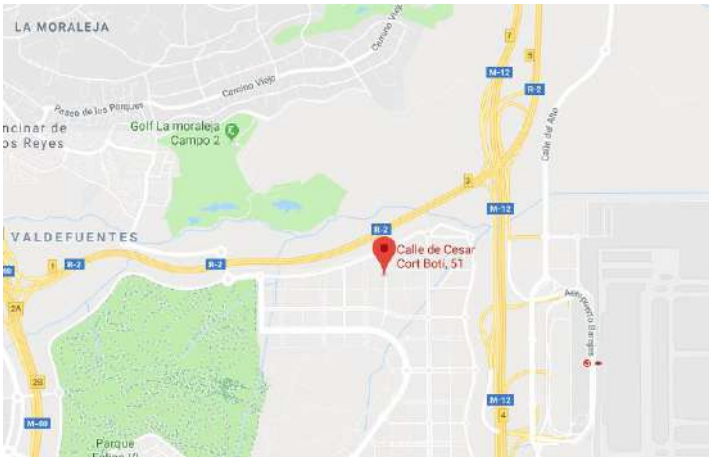
Elementos incluidos en un residencial compuesto de un bloque de viviendas. Parcela en esquina confluencia de la calle Playa San Juan y calle Alcañiz. La edificación está compuesta de dos bloques de cuatro plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. Se compone de 42 viviendas, 3 locales comerciales, 56 plazas de garaje y 42 trasteros. La edificación tiene una antigüedad de 10 años.

A 31 de octubre de 2018, 2 plazas garajes se encuentran en estado de alquiler con un precio total de 169 euros mensuales. Los clientes son particulares, y los contratos se actualizarían el 1 de enero de 2019 a IPC. La fecha de finalización de los contratos es diferente en función de cada local.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 19 de febrero de 2018 ascendió a 312.635 euros.

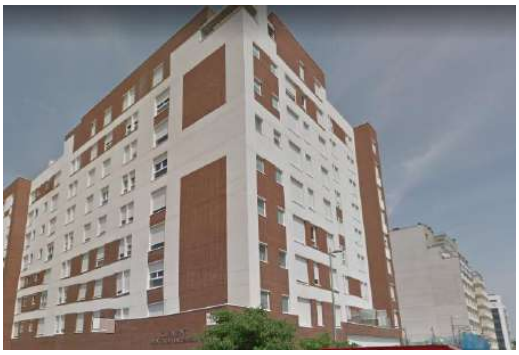
a-22. Plazas de Garaje en Valdebebas

Calle Cesar Cort Boti nº51



20 plazas de garaje ubicadas en el distrito de Hortaleza, barrio de Valdefuentes. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial plurifamiliar, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada. La antigüedad del entorno es muy baja, siendo un desarrollo realizado durante los últimos años, el grado de consolidación es medio. La tipología mayoritaria es de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada y bloque abierto.





El activo está compuesto por 20 plazas de garaje en edificio que cuenta con dos núcleos de escaleras y ascensores. Se adapta en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 4 años, con fecha de construcción 2014.

A 31 de octubre de 2018, hay unidades de este activo y del activo (a-3) alquiladas por un total de 23.611 euros con distintas fechas de actualización a IPC en función de cada contrato. La fecha de finalización de cada contrato de alquiler es diferente en función de cada plaza de garaje.

Este activo junto con los activos (a-3) y (a-12) tienen asociados un préstamo hipotecario con saldo de 1.572.769 euros a 31 de agosto de 2018.

Según Valtecnic la valoración de este activo a 1 de marzo de 2018 ascendió a 211.981 euros.

a-23. Plazas de garaje en Piovera

Calle Santibañez de Bejar nº6



12 plazas de garaje ubicadas en el distrito de Hortaleza barrio de Palomas. Se trata de una localización urbana de baja densidad, de uso característico residencial unifamiliar, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada y próxima al aeropuerto. La tipología mayoritaria es de vivienda unifamiliar adosada, a veces en división horizontal tumbada, con algunas actuaciones de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada.





Edificio aislado formados por dos números de calle de cuatro plantas sobre rasante con uso residencial y local-oficina en planta baja y una planta bajo rasante, destinada a plazas de garaje y trasteros. Tiene un total de 8 viviendas. Se valoran 12 plazas de garaje en sótano -1. No dispone de zonas comunitarias. La edificación tiene una antigüedad de 15 años.

A 31 de octubre de 2018, 3 plazas garajes se encuentran en estado de alquiler con un precio total de 282 euros mensuales. Los clientes son particulares, y los contratos se actualizarían el 1 de enero de 2019 a IPC. La fecha de finalización de los contratos es diferente en función de cada plaza de garaje.

Según Valtecnic la valoración de estos activos a 19 de febrero de 2018 ascendió a 191.291 euros.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Cuando un activo inmobiliario en arrendamiento queda vacante, la Sociedad incurre principalmente en dos tipologías de coste:

a) Costes de comercialización: Arrienda Rental Properties tiene personal propio para la comercialización de los inmuebles (ver apartado 2.18 del presente Documento Informativo), por lo que no contrata agencias o intermediarios. El único coste en que incurriría correspondería a la parte proporcional del sueldo y salario del personal en sus funciones comerciales y la plataforma para la venta (principalmente Idealista), siendo este último coste menor.

b) Trabajos de mantenimiento y renovación según las necesidades de cada caso con el fin de adecuar el inmueble para su nueva comercialización. Por regla general estos trabajos son limitados y no requieren un volumen de inversión relevante, salvo en el caso de que se adquieran activos ya arrendados y se produzca un cambio de arrendatario. A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no ha incurrido en costes de mantenimiento y renovación a resaltar. Las plazas de garaje no necesitan mantenimiento, del mantenimiento de los hoteles se encarga el arrendatario según contrato, los locales se entregan en el estado en que se encuentren después del uso del inquilino anterior, y las viviendas, al ser relativamente nuevas, la Sociedad no incurre en costes significativos de reparación.

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 28 de septiembre de 2017, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2017 en adelante.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, únicamente se exige respecto de las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable a la fecha del presente Documento Informativo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

Los requisitos legales para aplicar al régimen fiscal especial de SOCIMI.:

Las SOCIMI están sujetas a un régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "**IS**"). De acuerdo con la Ley SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

A. Objeto social

El objeto social de las SOCIMI consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a las políticas obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la legislación aplicable exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

B. Forma jurídica

a) La SOCIMI, generalmente, debe revestir la forma social "Sociedad Anónima".

b) Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.

c) El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.

d) La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.

C. Requisitos de inversión y rentas

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en:

a) Bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;

b) En terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición;

c) Estos inmuebles deben estar arrendados a personas o entidades que no pertenezcan al mismo grupo societario del artículo 42 del Código de Comercio

d) O en participaciones en el capital en otras entidades similares a las SOCIMI, esto es, en entidades cuyo activo esté compuesto principalmente por bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y que estén sometidas a una política de obligatoria distribución de dividendos análoga o idéntica a la establecida en la Ley de SOCIMI.

A estos efectos, el valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. No se computarán el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión de tres años posteriores a la fecha de transmisión.

La Dirección General de Tributos (en adelante, "**DGT**") ha emitido diversos pronunciamientos sobre cómo han de computarse los valores.

D. Composición de rentas

Al menos el 80% de las rentas del período impositivo de las SOCIMI deberán provenir de:

(i) El arrendamiento de inmuebles, excluyendo las rentas provenientes de contratos de arrendamiento financiero suscritos con otras empresas del grupo.

(ii) Los dividendos distribuidos por entidades participadas similares a las SOCIMI.

Se excluyen del cómputo del umbral del 80% las rentas que se deriven de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, siempre y cuando se transmitan después del plazo obligatorio de mantenimiento de tres años.

La DGT ha analizado en diversas contestaciones a consultas tributarias supuestos concretos de renta para ver si podían asimilarse a rentas provenientes del arrendamiento de inmuebles (aceptando o rechazando según las circunstancias concretas).

E. Periodo mínimo de inversión

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados y las participaciones en otras entidades similares a SOCIMI deberán mantenerse durante un periodo mínimo de 3 años. Este plazo de 3 años se computará:

a) Desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial cuando las participaciones y los bienes inmuebles figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen de SOCIMI, y a dicha fecha el inmueble se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento; o

b) Desde la fecha de la adquisición de las participaciones en entidades similares a las SOCIMI o desde la fecha de adquisición o la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez cuando los bienes inmuebles y las participaciones se hayan adquirido con posterioridad al acogimiento al régimen de SOCIMI.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará: (i) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de las participaciones incluidas en el objeto social de la SOCIMI, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades. La regularización se realizará en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "**LIS**").

Además, las SOCIMI se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido con anterioridad.

F. Distribución de beneficios

Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por las SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades residentes o no en territorio español incluidas en su objeto.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

   El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

   Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

   La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

i. <u>Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de</u> <u>las SOCIMIs</u>

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "**IRPF**")

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (en adelante, "**LIRPF**")).

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables a partir de 2016 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.000,01 euros en adelante).

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19%), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "**IRNR**") con establecimiento permanente (en adelante, "**EP**").

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo de gravamen general.

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir de 2016). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del importe correspondiente según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (expuesto en el artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% a partir de 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea

una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de las SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10% (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, "**CDI**") suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

Se requiere un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario especifico, este formulario.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor no residente fiscal en España correspondiente, dicho inversor podrá solicitar a la Hacienda Pública española la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

Practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes fiscales en España no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

ii. <u>Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs</u>

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de

la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y sin IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25%).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% a partir de 2016).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

iii. Imposición sobre el patrimonio (en adelante, "**IP**")

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando por tanto exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas especificas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, vuelve a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación. En consecuencia, para el periodo impositivo 2018, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

Por lo que se refiere al ejercicio 2019, la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, y con efectos desde el 1 de enero de 2019, ha reestablecido la bonificación del 100% de la cuota del Impuesto.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

iv. Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, "**ISD**")

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes fiscales o no en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por el Reino de España. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de las acciones.

No obstante, las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS o del IRNR anteriormente descritas, respectivamente, y sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0%

y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

En el caso de la adquisición de las acciones por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España.

De igual forma, en la adquisición de las acciones por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e "intervivos", los inversores no residentes fiscales en España pero residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

v. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La política de inversión de Arrienda Rental Properties, en principio, está enfocada en el mantenimiento de su cartera actual de activos inmobiliarios para la creación de valor para sus accionistas, así como la adquisición de activos inmobiliarios similares a los que tiene en cartera (hoteles, viviendas, locales y plazas de garaje), localizados en la Comunidad de Madrid, con el objetivo de alcanzar una rentabilidad superior al 3% (resultado neto / valoración de los fondos propios a fecha de salida al MAB) en los próximos 4 años.

No obstante, llegado el caso, la Sociedad podría considerar la posibilidad de la venta de activos en cartera con el fin de maximizar la rentabilidad del accionista. Arrienda Rental Properties no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, la Sociedad ha encargado a Gesvalt una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de agosto de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 27 de septiembre de 2018, se adjunta como Anexo III a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis utilizadas ni las proyecciones realizadas en la valoración de Gesvalt, ni el resultado de la misma.

Gesvalt ha llevado a cabo una valoración de los fondos propios de la Sociedad empleando la metodología "*triple-NAV"*. El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor de mercado de los activos (GAV) para la obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basadas en la valoración de activos realizada bajo los estándares de la Royal Institucion of Chartered Surveyors (RICS) llevada a cabo por Valtecnic).

- Análisis del resto de partidas del activo y del pasivo del balance de la Compañía a 31 de agosto de 2018, cuyos ajustes a valor de mercado podrían tener impacto en la valoración de la Compañía.

- Cálculo del valor actual de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el valor de mercado de los activos.

Para la emisión de su informe, Gesvalt ha basado su análisis, entre otros, en la siguiente información:

- Revisión limitada de los Estados Financieros de la Compañía a 31 de agosto de 2018 por Auren (ver copia adjunta en el Anexo V del presente Documento Informativo).

- Reuniones con la Compañía con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias.

A continuación, se incluye una descripción de la valoración de los activos empleada para determinar la valoración de la Sociedad.

Valoración de los activos:

La Valoración de los Activos a 14 de febrero, 16 de febrero, 19 de febrero y 1 de marzo de 2018 se ha efectuado por Valtecnic de acuerdo con las directrices de aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por RICS, de acuerdo con las Normas Internacionales de Valoración (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.

El método de valoración utilizado por Valtecnic para cada activo ha sido el siguiente:

Hoteles:

Enfoque de capitalización de rentas: se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí. El cálculo del valor de actualización exige estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

- Flujos de Caja: Los flujos de caja, se estimarán a lo largo de la duración pendiente de contrato, teniendo en cuenta todos los factores que afectan a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos:
  - La renta fija estimada que le correspondería a los dos hoteles.
  - La renta variable en función de las previsiones de explotación (estimadas considerando los datos contables aportados convenientemente corregidos según ratios medios de explotaciones de similares características).
  - No se consideran los gastos imputables directamente a los dos hoteles (mantenimiento, conservación, tasas, etc.), asumiéndose que corren a cargo del arrendatario, excepto los correspondientes a IBI, que corre a cargo del propietario.
  - La evolución previsible del mercado, teniendo en cuenta las situaciones o circunstancias que presumiblemente puedan permanecer en el medio y largo plazo.

- Valor de reversión: transcurrido el periodo de contrato, se estima un Valor Residual o Valor en Continuidad, que representa el valor de los flujos de caja a generar por el negocio más allá del último año proyectado. Se estima este valor como el correspondiente al valor actual en la hipótesis de que se encuentre libre de inquilinos aplicando el enfoque de comparables, ajustándose el valor teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables, así como la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste.

  Para dicha estimación de los flujos de caja de cada uno de los 2 hoteles, se han asumido las siguientes hipótesis:

  i) Para la ocupación hotelera se considerará el promedio de los últimos 10 años, para hoteles situados en Madrid, publicado por el INE. En la estimación de estos ratios medios de ocupación, se ha contemplado la repercusión de su ubicación y características, incrementando el dato de ocupación hotelera en un 5%.

Además del uso estrictamente de alojamiento, el inmueble desarrolla la actividad de cafetería, restaurante, alquileres, aparcamientos y salas de reuniones, lo que conlleva una serie de ingresos extras. Estos ingresos extra se han obtenido como un porcentaje respecto a los ingresos por alojamiento, en función de los habituales por este tipo de conceptos en hoteles de similares características, obteniéndose que representan un 15%.

ii) Gastos: aplicando ratios medios del sector, en relación con los gastos de personal y de explotación requeridos. Los datos correspondientes a gastos (aprovisionamiento, gastos de personal y otros gastos de explotación) se han considerado teniendo en cuenta ratios medios del sector considerando las particularidades del inmueble objeto de estudio.

En cuanto a la vida útil de los dos hoteles, atendiendo a su antigüedad, estado de conservación actual y la inversión estimada como necesaria en CAPEX (2,0% de los ingresos) consideraremos un plazo de 35 años.

- Tipo de actualización: para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas, teniendo en cuenta las características del contrato de arrendamiento (que incluye una parte fija y otra parte vinculada a la actividad hotelera y, por tanto, sometida a un riesgo adicional) será de 5,00% para ambos hoteles.

Viviendas, locales y garajes en régimen de alquiler:

Enfoque de capitalización de rentas:

- Flujos de Caja: se estiman a lo largo de su vida útil, teniendo en cuenta todos los factores que afectan a su cuantía y a su obtención efectiva, como los cobros, probabilidad de ocupación futura y morosidad. No se consideran los gastos imputables directamente al inmueble (mantenimiento, conservación, tasas, etc.), asumiéndose que corren a cargo del arrendatario, excepto los correspondientes a IBI, seguros, gestión de alquileres que corren a cargo del propietario.

- Valor de reversión: transcurrido el periodo de contrato o el período de proyecciones, se estima un Valor Residual o Valor en Continuidad, que representa el valor de los flujos de caja a generar por el negocio más allá del último año proyectado (último año de contrato de arrendamiento). Para ello se utiliza el método de comparación de mercado.

El valor de reversión previsible del inmueble al final del contrato, se calculará a partir del valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de valoración aplicando el enfoque de comparación, y se ajustará el valor del suelo con una plusvalía en función de su localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables, y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste.

- El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas oscila entre 4% y 6,5% dependiendo del tipo de activo (ver tabla resumen de la página 60).

Solares desocupados:

- Solares: se utiliza el método de valor residual estático, asumiendo la hipótesis de que ya se ha construido el edificio y se ha comercializado. Dicho método pretende evaluar el rendimiento del suelo en función de las expectativas inmobiliarias. Concretamente, la mencionada evaluación parte de los valores de venta que se producirían en la comercialización de aquellos bienes inmuebles de idéntica tipología. Para ello, al precio de mercado (€/m2) estimado para cada vivienda, local comercial, garaje y trastero según los precios obtenidos de la venta de inmuebles de similares características, tras seleccionar una muestra representativa, se han deducido los siguientes costes en los que se incurrirían: i) beneficio del promotor; ii) gastos generales y beneficio industrial del contratista; iii) gastos necesarios tales como profesionales, licencias de obra e impuestos; y iv) gastos de comercialización.

Viviendas, garajes y locales desocupados:

- Inmuebles vacíos: se utiliza el método de comparables, que proporciona una indicación del valor de un activo tras identificar activos idénticos o similares para los que se dispone de información sobre su precio. Para la determinación del valor de mercado se utilizarán los precios existentes en la fecha de la valoración para la venta de inmuebles de similares características, tras seleccionar una muestra representativa.

A continuación, se muestra un resumen de la valoración de todos los activos propiedad de Arrienda Rental Properties a 14 de febrero, 16 de febrero, 19 de febrero y 1 de marzo de 2018:

Denominación	Activo	Valoración	Tasa de actualización	Método de valoración	Valor residual
a1	Hotel Täch	10.057.214	6,5%	Capitalización	Valor del inmueble (Venta)
a2	Arroyo Fresno	8.388.031	6,0%	Capitalización	Valor del suelo +0,5% (Plusvalía) - 1% (Depreciación)
a3	Valdebebas	8.541.942	4,5%	Capitalización	Valor del suelo +0,5% (Plusvalía) - 1% (Depreciación)
a4	Hotel Clement Barajas	7.937.514	5,0%	Capitalización	Coste de reposición neto
a5	Arroyo del Tesoro 2	4.088.887	n.a.	Residual	Valor residual estático
a6	Coronal Gloria Fuertes	3.677.677	n.a.	Residual	Valor residual estático
a7	Piovera	2.239.692	5,0%	Capitalización	Valor del suelo +0,5% (Plusvalía) - 1% (Depreciación)
a8	Nuñez de Balboa	2.248.679	4,0%	Capitalización	Valor del suelo +0,5% (Plusvalía) - 1% (Depreciación)
a9	Plaza Barajas	1.563.129	n.a.	Residual	Valor residual estático
a10	Arroyo Fresno	1.248.175	5,0%	Capitalización	Valor del suelo +0,5% (Plusvalía) - 1% (Depreciación)
a11	Arroyo del Tesoro	1.232.184	6,5%	Capitalización	Valor del suelo + 0,5% (Plusvalía)
a12	Valdebebas	1.039.199	6,0%	Capitalización	Valor del suelo +0,5% (Plusvalía) - 1% (Depreciación)
a13	BBC	947.699	5,5%	Capitalización	Valor del suelo + 1% (Plusvalía)
a14	Chalet	876.034	5,0%	Capitalización	Valor del suelo +0,5% (Plusvalía) - 1% (Depreciación)
a15	Arroyo del Santo	804.787	5,0%	Capitalización	Valor del suelo +0,5% (Plusvalía) - 1% (Depreciación)
a16	Piovera	786.859	6,0%	Capitalización	Valor del suelo +0,5% (Plusvalía) - 1% (Depreciación)
a17	Arroyo Fresno	732.542	5,0%	Capitalización	Valor del suelo +0,5% (Plusvalía) - 1% (Depreciación)
a18	Arroyo del Santo	684.760	5,0%	Comparables	Valor del suelo + 1% (Plusvalía)
a19	Arroyo del Tesoro	627.531	5,0%	Comparables	Valor del suelo + 1% (Plusvalía)
a20	Nuevo Barajas 1	610.882	6,5%	Comparables	Valor del suelo +0,5% (Plusvalía)
a21	Nuevo Barajas 1	312.635	5,0%	Comparables	Valor del suelo + 1% (Plusvalía)
a22	Valdebebas	211.981	4,5%	Capitalización	Valor del suelo +0,5% (Plusvalía) - 1% (Depreciación)
a23	Piovera	191.291	5,0%	Capitalización	Valor del suelo +0,5% (Plusvalía) - 1% (Depreciación)
Total		**59.049.324**			

Valoración de los fondos propios:

Considerando la metodología de valoración del *"triple-NAV"*, Gesvalt ha realizado los siguientes ajustes al patrimonio neto de los Estados Financieros de la Compañía a 31 de agosto de 2018 que han sido sometidos a revisión limitada por Auren:

1) Cálculo del valor de mercado de los activos inmobiliarios (GAV) para obtener ganancias / pérdidas de capital implícitas (en base al informe de valoración de mercado preparado por Valtecnic a marzo de 2018).

   El cálculo de las ganancias / pérdidas de capital mencionadas se estima por la diferencia entre el valor de mercado de los activos menos su valor contable neto. A 31 de agosto de 2018, el valor razonable de los activos inmobiliarios ascendió a 59.049.324. Por lo tanto, la plusvalía fue de 35.539.232 euros.

2) Posteriormente, y para calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Compañía, se realizó un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad inicial que se ha utilizado en la valoración de cada activo en +/- 5%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

€	Valor neto contable 31/08/2018	Valor de mercado 31/08/2018	Beneficio / pérdida
Rango bajo	23.510.092	56.096.858	32.586.766
Rango medio	23.510.092	59.049.324	35.539.232
Rango alto	23.510.092	62.001.790	38.491.698

3) Análisis de los activos y pasivos restantes del balance de la Compañía a 31 de agosto de 2018, cuyos ajustes al valor de mercado podrían afectar el valor de la Compañía.

   No se han considerado otros ajustes al valor de mercado del resto de los elementos del balance.

4) Cálculo del efecto impositivo del ajuste al valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías / pérdidas implícitas) y del resto de ajustes sobre los otros activos y pasivos inmobiliarios.

   Considerando la condición de SOCIMI de la Compañía y su cumplimiento con el régimen de la SOCIMI mencionado previamente, Gesvalt ha asumido una tasa de impuesto del 0%.

5) Cálculo del rango de la valoración patrimonial ajustada, neta de impuestos, a partir del valor razonable de la Compañía y aplicando análisis de sensibilidades sobre la valuación de los activos inmobiliarios.

6) Cálculo del valor actual de los costes estructurales recurrentes que no se han considerado en la valoración del GAV.

   Los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para gestionar los activos no se han tenido en cuenta en la valoración de los activos inmobiliarios realizada por Valtecnic. Su valor actual se ha calculado descontando los flujos de efectivo de estos costos proyectados a 5 años en función de los costos estructurados estandarizados. Además, se realizó un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 100 puntos básicos y la tasa de crecimiento en +/- 25 puntos básicos con el siguiente resultado:

Costes de estructura (€)		**Tasa de crecimiento**		
		1,25%	**1%**	**0,75%**
Tasa de descuento	**4,17%**	2.336.389	2.159.566	2.008.594
	5,17%	1.747.885	1.648.681	1.560.700
	6,17%	1.398.115	1.334.981	1.277.670

7) Conclusión:

Por lo tanto, partiendo de los Estados Financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 sujetos a revisión limitada por Auren, el rango de valor del capital de la Compañía a tal fecha sería el siguiente:

	Triple NAV (31/08/2018)	**Rango Bajo**	**Rango Medio**	**Rango Alto**
1	**Valor del Patrimonio Neto**	**20.902.155**	**20.902.155**	**20.902.155**
2	Plusvalía de activos	32.586.766	35.539.232	38.491.698
3	Gasto de estructura	2.336.389	1.648.681	1.277.670
1+2-3	**Patrimonio ajustado (NNNAV)**	**51.152.532**	**54.792.707**	**58.116.183**

8) Deuda financiera: tras el análisis llevado a cabo de la deuda financiera, Gesvalt concluye que los tipos de interés y el spread aplicado responde a parámetros de mercado, por lo que se asume el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

Fijación del precio de incorporación al MAB:

La siguiente tabla resume las conclusiones de dicho informe de valoración de las acciones a 31 de agosto de 2018:

€ miles	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio neto contable	20.902	20.902	20.902
(+) Plusvalía en inv. inmobiliarias	32.587	35.539	38.492
(-) Ajustes por gastos de estructura	-2.236	-1.649	-1.278
Patrimonio neto ajustado (NNNAV)	51.153	54.793	58.116
(+) Ampliación de capital	1.993	1.993	1.993
Nº de acciones post-ampliación (miles)	20.605	20.605	20.605
Precio por acción	2,58	2,76	2,92

Hechos posteriores que afectan a la valoración

Con posterioridad, la Sociedad realizó el 15 de octubre de 2018 una ampliación de capital dineraria por importe de 1.993.069,42 euros (784.673 euros se aportaron como capital y 1.208.396,42 euros mediante prima de emisión) a un precio de 2,54 euros por acción.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad después de la ampliación de capital realizada el 15 de octubre de 2018, está compuesto por 20.605.753 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Teniendo en consideración la Valoración de Gesvalt a 31 de agosto de 2018, y posterior ampliación de capital con fecha 15 de octubre de 2018, el Consejo de Administración de la Compañía celebrado el 21 de noviembre de 2018 fijó un precio de referencia de 2,74 euros por acción, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 56.459.763,22 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

En línea con lo resaltado en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo, la Sociedad se centra en activos similares a los que tiene en cartera (viviendas, hoteles, locales comerciales y plazas de garaje), localizados en la Comunidad de Madrid, con el objetivo de alcanzar una rentabilidad superior al 3% (resultado neto / valoración de los fondos propios a fecha de salida al MAB) en los próximos 4 años.

No obstante, llegado el caso, la Sociedad podría considerar la posibilidad de la venta de activos en cartera con el fin de maximizar la rentabilidad del accionista. Arrienda Rental Properties no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas de la Sociedad son las siguientes:

- *Consejo de Administración con una extensa experiencia y conocimiento detallado del mercado inmobiliario.*

  La Sociedad cuenta con un Consejo de Administración formado por miembros con amplia experiencia profesional en la compra de suelo, gestión del mismo hasta la construcción, y su comercialización y postventa; compra de inmuebles en España y la gestión de empresas inmobiliarias. Dichos miembros, son los responsables de identificar potenciales inversiones inmobiliarias a relazar por parte de la Sociedad.

- *Estructura interna de gestión del portfolio eficiente.*

  Arrienda Rental Properties lleva la gestión de la cartera inmobiliaria existente a través de los 2 empleados contratados (ver apartado 2.18 del presente Documento Informativo), uno responsable del control y gestión contable y financiera de la Sociedad (asumiendo a su vez las funciones estándar del *property manager* -emisión de facturas, gestión de cobros, contabilización de las facturas,…-), y otro encargado de realizar las labores comerciales (relación con el cliente, renovación de los contratos existentes, comercialización de los activos vacíos,…).

  Además de ellos, los propios Consejeros asumen funciones directivas.

- *Estrategia de gestión y comercialización activa basada en el arrendamiento a medio/largo plazo con clientes solventes a fin de garantizar altos niveles de ocupación física y bajo nivel de rotación.*

  La política de nuevos contratos de arrendamientos de Arrienda Rental Properties se basa en la selección de inquilinos con solvencia económica (a fecha del presente Documento Informativo, no hay morosidad) que le proporcionen visibilidad de ingresos a largo plazo, con objeto de incrementar el porcentaje de ocupación existente.

  Concretamente, Arrienda Rental Properties lleva a cabo, entre otras, las siguientes acciones de cara a analizar la solvencia del futuro inquilino:

  (i) Comprobar que no esté inscrito en el registro relativo al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias.

  (ii) Análisis de ingresos para confirmar que la renta arrendaticia mensual no asciende a un ratio superior al 50% de los ingresos netos percibidos por el potencial inquilino, cuando la renta

es inferior o igual a 1.000 euros y al 60% cuando superan dicho importe. Concretamente se examina:

a. Última declaración de la Renta presentada, 3 últimas nóminas y extracto bancario trimestral de la cuenta donde se ingresan éstas, debiendo aparecer el nombre completo del inquilino, los 20 dígitos del número de cuenta y el código IBAN.
b. Análisis de vida laboral y contrato de trabajo.
c. En caso de ser pensionista o recibir prestación se estudia el certificado del importe y duración de la misma.
d. De estar dado de alta en régimen de autónomo, Documento de ingreso o devolución de la declaración del "*Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas"* (modelo 100), así como el "*Pago fraccionado. Empresarios y profesionales en Estimación Directa. Declaración – Liquidación"* (Modelo 130) / IVA (los 4 últimos trimestres) y justificantes de pago de autónomos / vida laboral.

- *Limitado nivel de apalancamiento.*

  A 31 de octubre de 2018, la Sociedad tiene una deuda financiera neta de 3 millones de euros (deuda financiera bruta de 6,3 millones de euros y tesorería de 3,3 millones). Considerando la valoración de mercado de los activos inmobiliarios realizada por Valtecnic, que ascendió a 59,05 millones de euros, la Sociedad presenta un ratio LTV (*Loan to Value*) del 10,1% sobre deuda bruta y 5,1% sobre deuda neta. Este limitado nivel de apalancamiento facilitaría a la Sociedad en caso de interés, la obtención de financiación adicional para la acometer inversiones inmobiliarias que considere puedan crear valor para los accionistas.

- *Cartera compuesta por 30 viviendas y 7 locales de Protección Pública y disponer de suelos en cartera, con potencial de creación de valor.*

  Arrienda Rental Properties es propietaria de 30 viviendas (ver punto a-3 del apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo) y 7 locales comerciales (ver punto a-12 del apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo) localizados en Valdebebas que son Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB). Consecuentemente, están sujetas a un precio máximo legal de venta y alquiler, contando con la duración del régimen legal de protección pública de 15 años, hasta enero de 2029, fecha a partir de la que se considerarían activos inmobiliarios libres, cuyo precio no estaría limitado. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con suelos en cartera con posibilidad de promocionar.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no pertenece a ningún grupo de sociedades, no tiene filiales ni depende de ningún holding.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

Arrienda Rental Properties no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los activos inmobiliarios en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

Una gran parte de los ingresos procedentes del arrendamiento de los activos inmobiliarios, viene de los dos hoteles y de las plazas de garaje localizadas en Arroyo del Tesoro y de Nuevo Barajas. En línea con lo resaltado en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene un contrato firmado el 20 de diciembre de 2017 para el alquiler de todos estos activos (a-1, a-4, a-13, a-16) por un período de tiempo de 15 años a Clement Hoteles, S.L. (sociedad cuyos accionistas poseen el 37% de Arrienda Rental Properties -ver apartado 2.12.1 y 2.13 del presente Documento Informativo-). El resto de activos se renuevan anualmente actualizándose el precio a IPC.

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que actualmente todos los edificios se encuentran en la Comunidad de Madrid, ya que desde el punto de vista de evolución del mercado inmobiliario se trata de una de las zonas que presentan unas mayores expectativas de crecimiento. No obstante, en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo se ha señalado un riesgo por este motivo. Existe un alto grado de concentración de los ingresos en relación al contrato firmado con Clement Hoteles, S.L. y la mayoría de activos están en los alrededores del Aeropuerto de Madrid. Sin embargo, el sector aéreo es un sector estratégico para la economía del país, resaltando que el Ministerio de Fomento ha presentado en abril de 2018 un plan que contempla una inversión total de 2.997 millones de euros en el Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, a acometer por los diferentes agentes involucrados en los próximos 40 años, que fomentará la competitividad económica ofreciendo un área de oportunidad para el desarrollo de actividades de alto valor añadido e innovación. Estos datos indican una previsión de crecimiento de la actividad en la zona.

El detalle de ingresos por cliente a 31.08.2018 y 31.12.2017 es el siguiente:

Cliente	31.08.2018 (8 meses)		31.12.2017 (12 meses)	
	Euros	%	Euros	%
Clement Hoteles, S.L.	716.416	46%	1.022.308	48%
Supercor, S.A.	139.357	9%	204.911	10%
Clement, S.A.	63.582	4%	95.374	4%
Churrería Mirasierra, S.L.	32.689	2%	48.422	2%
Churrería Timón 21, S.L.	24.429	2%	36.206	2%
Resto de clientes	596.247	37%	730.770	34%
Total	**1.572.720**	**100%**	**2.137.990**	**100%**

Resaltar que existe un riesgo por concentración de los ingresos en un cliente relevante (Clement Hoteles, S.L.), el cual se ha analizado en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo.

En relación a la posible concentración de proveedores (34 proveedores durante los 8 primeros meses de 2018) principalmente corresponden a terceros contratados para la prestación de servicios de auditoría y relacionados con los asesores del proceso de incorporación al MAB (134.280 euros a 31 de agosto de 2018), es decir, gasto no recurrente, o las comunidades de propietarios (30.000 euros a 31 de agosto de 2018). Resaltar que no existen saldos pendientes de pago con proveedores ni acreedores por prestación de servicios a cierre del periodo finalizado a 31 de agosto de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017.

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no ha realizado hasta la fecha inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

La Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

A fecha del presente Documento Informativo, a excepción de los activos (a-3, a-12 y a-22), el resto de activos no disponen de certificado de eficiencia energética, ya que su construcción fue anterior a 2013, año a partir del cual entró en vigor la obligatoriedad de construir bajo este certificado. La Compañía está obteniendo dichos certificados según se van renovando o formalizando los contratos de alquiler del resto de dichos activos.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las Cuentas Anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La información financiera del ejercicio 2017 de la Sociedad incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de las correspondientes Cuentas Anuales abreviadas auditadas por Auren, a partir de sus registros contables.

Las Cuentas Anuales abreviadas de la Sociedad, junto con su correspondiente informe de auditoría del ejercicio 2017, se incorporan como Anexo II al presente Documento Informativo.

Las Estados Financieros abreviados intermedios sujetos a revisión limitada por Auren a 31 de agosto de 2018, se incorporan como Anexo V al presente Documento Informativo.

A continuación, se presentan los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de la Sociedad, describiendo los principales epígrafes y sus variaciones.

a) Balance de situación

Euros	31/12/2017
Inmovilizado material	**73.246**
Inversiones inmobiliarias	**19.689.114**
Inversiones financieras a largo plazo	**138.708**
Total Activo No Corriente	**19.901.069**
Existencias	**4.029.633**
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**1.376.614**
Clientes por ventas y prestación de servicios	*1.367.456*
Otros deudores	*9.158*
Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo	**2.714.435**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**33.396**
Total Activo Corriente	**8.154.078**
TOTAL ACTIVO	**28.055.146**

(i) Inversiones inmobiliarias

La información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Euros			
	Constitución de la Sociedad	Bajas	Traspasos	31/12/2017
Terrenos y construcciones:				
Coste	27.636.281	(15.600)	(4.015.724)	23.604.957
Amortización acumulada	(3.540.101)	(375.742))	-	(3.915.843)
Total	24.096.180	**(391.342)**	**(4.015.724)**	**19.689.114**

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. Durante el ejercicio no se ha producido la venta o adquisición de ningún inmueble, salvo las aportaciones en el momento de la constitución de la Sociedad, procedente de una operación de escisión y que fueron adquiridos por la entidad transmitente.

(ii) Inversiones financieras a largo y corto plazo

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad mantenía 138.708 euros como inversiones financieras a largo plazo que corresponden a fianzas por alquiler, que han sido depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

(iii) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo se debe, principalmente, a la cuenta pendiente de cobro de Clement Hoteles, S.L., inquilino que gestiona los hoteles (1.237 miles de euros).

(iv) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Corresponde al crédito que la Sociedad concedió a Clement, S.A., el cual fue cancelado durante el ejercicio 2018 (ver apartado 2.15 del presente Documento Informativo).

Euros	**31/12/2017**
Capital	**19.821.080**
Capital escriturado	19.821.080
Resultados negativos de ejercicios anteriores	**0**
Resultado del ejercicio	**1.166.747**
Total Patrimonio Neto	**20.987.827**
Deudas a largo plazo	**5.873.811**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	*5.584.291*
Otras deudas a largo plazo	*289.520*
Total Pasivo No Corriente	**5.873.811**
Deudas a corto plazo	**929.631**
Deudas con entidades de crédito	*926.864*
Otras deudas a corto plazo	*2.768*
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**263.877**
Otros acreedores	*263.877*
Total Pasivo Corriente	**1.193.508**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**28.055.146**

(i) Capital social

La Sociedad se constituyó el 31 de julio de 2017 con un capital social de 19.821.080 euros, representados por 19.821.080 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 19.821.080, ambas inclusive, totalmente suscritas.

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de la composición accionarial a fecha del presente Documento Informativo.

(ii) Deuda Financiera

El saldo de las cuentas de deuda al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

	Euros		
	Pasivo		
	Corto plazo	Largo Plazo	Total
Deuda financiera:			
- Deuda con Entidades Financieras	929.474	5.584.291	6.511.155
- Derivados y otros	0	289.520	292.287
Total	**929.474**	**5.873.811**	**6.803.442**

Resaltar que el tipo de interés de todos los préstamos es una parte fija más una variable en función del Euribor o ICO.

Los préstamos hipotecarios formalizados (totalizan 6.511.155 euros a 31 de diciembre de 2017) están garantizados como sigue:

- Préstamo Banco Santander (1.833.334 euros pendientes a 31 de diciembre de 2017): hipoteca sobre el Hotel Täch de Barajas (activo a-1) cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 asciende a 5.322.200 euros. El vencimiento de este préstamo es en el año 2021.

- Préstamo Banco Santander (1.745.129 euros pendientes a 31 de diciembre de 2017): hipoteca sobre edificio de viviendas, locales y plazas de garaje en Valdebebas, cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 asciende a 4.460.904 euros. El vencimiento de este préstamo es en el año 2024.

- Préstamo Ibercaja Banco (103.624 euros pendientes a 31 de diciembre de 2017): hipoteca sobre locales comerciales en Barajas cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 asciende a 200.146 euros. El vencimiento de este préstamo es en el año 2034.

- Préstamo Ibercaja Banco (2.184.957 euros pendientes a 31 de diciembre de 2017): hipoteca sobre viviendas y garajes en Barrio de Salamanca cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 asciende a 2.207.285 euros. El vencimiento de este préstamo es en el año 2039.

- Préstamo Banca March (644.111 euros pendientes a 31 de diciembre de 2017): hipoteca sobre locales comerciales en Barajas cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 asciende a 107.918 euros. El vencimiento de este préstamo es en el año 2024.

- Póliza Ibercaja Banco (0 euros pendientes a 31 de diciembre de 2017): hipoteca sobre el segundo hotel de Barajas cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 asciende a 3.229.260 euros. El vencimiento de esta póliza era en el año 2018.

No hay *covenants* asociados a los préstamos descritos anteriormente, aunque dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Tabla resumen

Entidad	Vencimiento final	Tipo de Interés	Garantía	Euros		
				Capital Concedido	Saldo dispuesto	
					Largo plazo	Corto plazo
Préstamos y Préstamos Hipotecarios						
Santander	25/08/2021	Ref ICO + 1,50	Hipotecaria	5.000.000	1.333.334	500.000
Santander	28/09/2024	Euribor+ 4,50	Hipotecaria	9.080.593	1.486.591	258.538
Ibercaja	31/03/2034	Euribor+ 0,75	Hipotecaria	9.700.000	99.069	4.555
Ibercaja	31/01/2039	Euribor+ 1,30	Hipotecaria	2.521.406	2.104.699	80.258
Banca March	01/05/2024	Euribor+ 1,75	Hipotecaria	1.350.000	560.598	83.513
Pólizas de crédito						
Ibercaja	30/04/2018	Euribor+ 1,20	Hipotecaria	7.500.000	0	0
				35.151.999	**5.584.291**	**926.864**

A continuación, se detallan los vencimientos de la deuda financiera existente:

Año	**2017**
2018	926.864
2019	940.567
2020	954.811
Otros	3.688.913
Total	**6.511.155**

Adicionalmente, en el epígrafe de "Deudas con Entidades Financieras" se registraron 2.611 euros a 31 de diciembre de 2017 correspondientes a los intereses devengados y no pagados a dicha fecha.

(iii) Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las Cuentas Anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2017
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	0
Ratio de operaciones pendientes de pago	0
	Euros
Compras netas y Gastos por Servicios Exteriores	61.281
Total pagos pendientes	0

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, y a los proveedores por trabajos realizados sobre las inversiones inmobiliarias de la sociedad, incluidos en las partidas "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2017 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, aunque podrán ser ampliados mediante pacto entre las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales.

(iv) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2017	
	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública acreedora por IVA	856	257.791
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	6.086
Hacienda Pública deudora por IS	8.301	-
Total	**9.157**	**263.877**

b) Cuenta de resultados

Euros	31/12/2017
Importe neto de la cifra de negocios	**2.137.990**
Otros ingresos de explotación	**11.757**
Gastos de personal	**(95.977)**
Otros gastos de explotación	**(317.145)**
Amortización del inmovilizado	**(422.852)**
Otros Resultados	**288**
Resultado de explotación	**1.314.061**
Ingresos financieros	**43.875**
Gastos financieros	**(191.189)**
Resultado antes de impuestos	**1.166.747**
Impuestos sobre beneficios	0
Resultado del ejercicio	**1.166.747**

(i) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2017, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

Actividades	Euros
	2017
Ingresos por arrendamientos	2.137.990
Total	**2.137.990**

Los ingresos por arrendamiento se han realizado en su totalidad en el territorio español, concretamente en la Comunidad de Madrid.

(ii) Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 adjunta presenta la siguiente composición (en euros):

	2017
Servicios exteriores	61.283
Tributos	255.862
Total	**317.145**

La principal partida de "Tributos" se corresponde con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En cuanto a los "Servicios Exteriores", el principal gasto son los honorarios percibidos por asesores externos contratados por la Compañía para llevar al cabo el proceso de incorporación al MAB, tales como el valorador de los inmuebles, valorador de los fondos propios de la Sociedad, asesor legal, el auditor y el asesor registrado, entre otros.

(iii) Ingresos y Gastos Financieros

Los ingresos financieros derivan de los intereses del crédito otorgado a Clement.

Los gastos financieros se corresponden con los intereses devengados por los préstamos concedidos por entidades financieras.

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las Cuentas Anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2017 (ver Anexo II del presente Documento Informativo) fueron auditadas por Auren, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 28 de abril de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Los Estados Financieros Intermedios a fecha 31 de agosto de 2018 (ver Anexo V del presente Documento Informativo) fueron sujetas a revisión limitada por Auren, el cual emitió el correspondiente informe de revisión limitada con fecha 12 de septiembre de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

El Emisor se obliga a cumplir con la nueva política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMI.

En relación con lo anterior, el artículo 35 de los Estatutos establece lo siguiente:

"Artículo 35.- Distribución de dividendos. -

La Sociedad, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, distribuirá el beneficio del ejercicio en forma de dividendos de la siguiente forma:

(i) El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

(ii) Al menos el cincuenta (50) por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, realizadas una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 3.3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, esto es:

(a) en el caso de inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad al acogimiento del régimen especial, a partir de transcurrir tres años desde la fecha en el que fueron alquilados u ofrecidos en alquiler por primera vez, y en el caso de inmuebles que figuren en el patrimonio antes de dicho acogimiento, desde la fecha del inicio del primer periodo impositivo de aplicación del régimen especial, siempre que en dicho momento se encuentren arrendados u ofrecidos en arrendamiento; y

(b) en el caso de acciones o participaciones, a partir de transcurrir tres años desde su adquisición o, en su caso, tras transcurrir tres años desde el inicio del primer periodo Impositivo de aplicación del régimen especial.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de inmuebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

(iii) Al menos el ochenta (80) por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los socios que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una

vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

Derecho de compensación. La indemnización será compensada con los dividendos que deba percibir el socio que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

Otras reglas.

(i) En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el presente artículo.

(ii) En la medida en que resulten aplicables, las reglas establecidas en este Artículo serán asimismo aplicables en el supuesto de distribución a los socios de cantidades análogas a los dividendos (reservas, etc.)"

Con fecha 26 de julio de 2018, Arrienda Rental Properties repartió un dividendo de 933.397 euros con cargo al resultado del ejercicio de 2017.

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A la fecha del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

La información financiera a 31 de agosto de 2018 de la Sociedad incluida en este apartado ha sido extraída de los correspondientes Estados Financieros intermedios sometidos a revisión limitada por Auren.

Los Estados Financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 de la Sociedad, junto con su correspondiente informe de revisión limitada, se incorporan como Anexo V a este Documento Informativo.

A continuación, se presentan los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de la Sociedad, describiendo los principales epígrafes y sus variaciones.

a) Balance de situación

Euros	**31/08/2018**	**31/12/2017**
Inmovilizado material	**41.840**	**73.246**
Inversiones inmobiliarias	**23.468.252**	**19.689.114**
Inversiones financieras a largo plazo	**250.762**	**138.708**
Total Activo No Corriente	**23.760.854**	**19.901.069**
Existencias	**0**	**4.029.633**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**414.932**	**1.376.614**
Clientes por ventas y prestación de servicios	*401.455*	*1.367.456*
Otros deudores	*13.477*	*9.158*
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**0**	**2.714.435**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**3.331.524**	**33.396**
Total Activo Corriente	**3.746.456**	**8.154.078**
TOTAL ACTIVO	**27.507.310**	**28.055.146**

Euros	31/08/2018	31/12/2017
Capital	**19.821.080**	**19.821.080**
Capital escriturado	19.821.080	19.821.080
Reservas	**233.349**	**0**
Resultado del ejercicio	**847.726**	**1.166.747**
Total Patrimonio Neto	**20.902.155**	**20.987.827**
Deudas a largo plazo	**5.305.726**	**5.873.811**
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	*4.922.458*	*5.584.291*
Otras deudas a largo plazo	*383.268*	*289.520*
Total Pasivo No Corriente	**5.305.726**	**5.873.811**
Deudas a corto plazo	**967.685**	**929.631**
Deudas con entidades de crédito	*967.685*	*926.864*
Otras deudas a corto plazo	*0*	*2.768*
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**331.744**	**263.877**
Proveedores	*8.369*	*0*
Otros acreedores	*323.375*	*263.877*
Total Pasivo Corriente	**1.299.429**	**1.193.508**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**27.507.310**	**28.055.146**

(i) Inversiones inmobiliarias

La información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Euros		
	31/12/2017	**Altas / Traspasos**	**31/08/2018**
Terrenos y construcciones:			
Coste	23.604.957	4.029.633	27.634.590
Amortización acumulada	(3.915.843)	(250.495)	(4.166.338)
Total	**19.689.114**	**3.779.138**	**23.468.252**

Las altas se corresponden con reclasificaciones contables de existencias a inversiores inmobiliarias.

Todos los inmuebles proceden de la operación de escisión que se realizó el 14 de septiembre de 2017. La totalidad de los activos registrados en este epígrafe están ubicados en Madrid. A 31 de agosto no se ha producido la venta o adquisición de ningún inmueble.

En el periodo de ocho meses cerrado a 31 de agosto de 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 1.572.720 euros.

(ii) Deudas a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" a 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

	Euros		
	Corto plazo	**Largo Plazo**	**Total**
Deudas con entidades de crédito:			
- Préstamos hipotecarios	954.149	4.922.458	5.876.607
Total	**954.149**	**4.922.458**	**5.876.607**

Tabla resumen

Entidad	Vencimiento final	Tipo de Interés	Garantía	Euros		
				Capital Concedido	Saldo dispuesto	
					Largo plazo	Corto plazo
Préstamos y Préstamos Hipotecarios						
Santander	25/08/2021	Ref ICO + 1,50	Hipotecaria	5.000.000	1.000.001	500.000
Santander	28/09/2024	Euribor+ 4,50	Hipotecaria	9.080.593	1.314.232	258.537
Ibercaja	31/03/2034	Euribor+ 0,75	Hipotecaria	9.700.000	94.779	5.350
Ibercaja	31/01/2039	Euribor+ 1,30	Hipotecaria	2.521.406	2.030.350	93.096
Banca March	01/05/2024	Euribor+ 1,75	Hipotecaria	1.350.000	483.096	97.166
				27.651.999	**4.922.458**	**954.149**

La deuda con Entidades de Crédito está compuesta por préstamos, cuyo detalle de vencimientos es el siguiente:

Año	**31/08/18**	**31/12/2017**
2018	317.743	926.864
2019	955.052	940.567
2020	957.775	954.811
Otros	3.646.037	3.688.913
Total	**5.876.607**	**6.511.155**

(iii) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de agosto de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Euros			
	31/08/2018		31/12/2017	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública acreedora por IVA	0	51.927	856	257.791
Hacienda Pública acreedora por IRPF	0	1.004	0	6.086
Hacienda Pública deudora por IS	8.301	0	8.301	0
Hacienda Pública por retención cap. mobiliario	5.176	177.346	0	0
Hacienda Pública Acreedora por imptos. locales	0	4.184	0	0
Organismos Seguridad Social	0	1.741	0	0
Total	**13.477**	**236.202**	**9.157**	**263.877**

Las rentas procedentes del alquiler de edificios residenciales, están exentas de IVA. La Sociedad registra el IVA asociado a los gastos vinculados a dichas rentas como mayor gasto de explotación. Asimismo, la Sociedad se deduce el IVA, siguiendo el régimen general, de aquellos gastos vinculados a rentas procedentes de actividades no exentas.

b) Cuenta de resultados

Euros	**31/08/2018 *(8 meses)***
Importe neto de la cifra de negocios	**1.572.720**
Otros ingresos de explotación	**34.854**
Gastos de personal	**(67.070)**
Otros gastos de explotación	**(327.427)**
Amortización del inmovilizado	**(281.901)**
Otros Resultados	**0**
Resultado de explotación	**931.176**
Ingresos financieros	**27.813**
Gastos financieros	**(111.263)**
Resultado antes de impuestos	**847.726**
Impuestos sobre beneficios	0
Resultado del ejercicio	**847.726**

(i) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente al periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018, se corresponde íntegramente con ingresos por arrendamientos.

(ii) Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 presenta la siguiente composición (en euros):

	31/08/2018
Servicios exteriores	157.335
Tributos	170.902
Total	**327.427**

La principal partida de "Tributos" se corresponde con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En cuanto a los "Servicios Exteriores", el principal gasto son los honorarios percibidos por asesores externos contratados por la compañía para llevar al cabo el proceso de incorporación al MAB, tales como el valorador de los inmuebles, valorador de los fondos propios, asesor legal, el auditor y el asesor registrado.

Asimismo, resaltar que, a 30 de septiembre de 2018, la cifra de ingresos de la Sociedad ascendió a 1,8 millones de euros, alcanzando un resultado de explotación de 1,1 millones de euros y un beneficio neto de 1 millón de euros, aproximadamente.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio en curso

En el ejercicio en 2017:

La Sociedad no ha llevado a cabo inversiones adicionales a la aportación recibida como consecuencia de su constitución mediante la escisión de la rama de actividades mencionada en el apartado 2.4.2. del presente Documento Informativo.

En el ejercicio en curso:

A fecha del presente Documento Informativo no se han realizado inversiones.

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

A fecha del presente Documento Informativo, Arrienda Rental Properties no tiene inversiones futuras ya comprometidas.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad)

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"*(…)*

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(…)".

Se considera operación significativa todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad.

Euros	31/08/2018	31/12/2017
Importe Neto de la Cifra de Negocios	1.572.720	2.137.990
Fondos Propios	20.902.155	20.987.827
1% Ingresos	**15.727**	**21.380**
1% Fondos Propios	**209.022**	**209.878**

El detalle de saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y 31 de agosto de 2018 en el siguiente:

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No aplica.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No aplica.

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

A continuación, se detallan las siguientes operaciones con entidades vinculadas:

€	31/08/2018		31/12/2017	
	Ingresos por Arrendamientos	Ingresos Financieros	Ingresos por Arrendamientos	Ingresos Financieros
Clement, S.A.	63.582	27.242	95.374	43.875
Clement Hoteles	(*) 716.416	-	1.022.308	-
Total	**779.998**	**27.242**	**1.117.682**	**43.875**

* Según previsión anual resultado Clement Hoteles, S.L. a 31/08/18

€	31/08/2018				31/12/2017			
	Saldos Préstamos Créditos Corto Plazo		Saldos Op. Corrientes		Saldos Préstamos Créditos Corto Plazo		Saldos Op. Corrientes	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Clement, S.A.	-	-	-	7.948	2.714.435	-	115.402	-
Clement Hoteles	-	-	403.083	39.167	-	-	1.236.993	-
Total	**-**	**-**	**403.083**	**47.115**	**2.714.435**	**-**	**1.352.395**	**-**

- Operaciones con Clement Hoteles, S.L., derivadas del contrato de alquiler de inmuebles firmado para los activos descritos en el apartado 2.6.1. con la denominación a-1, a-4, a-19 y a-21 (los ingresos por alquiler ascendieron a 716.416 euros y 1.022.308 euros a 31 de agosto de 2018 y 31 de diciembre de 2017, respectivamente).

- Operaciones con Clement S.A., derivadas del contrato de alquiler de inmuebles firmado para los activos descritos en el apartado 2.6.1. con la denominación a-13 (los ingresos por alquiler ascendieron a 63.582 euros y 95.374 euros a 31 de agosto de 2018 y 31 de diciembre de 2017, respectivamente).

Asimismo, la Sociedad concedió un crédito a Clement, S.A., (sociedad que tras la escisión parcial de una unidad económica independiente se constituyó en Arrienda Rental Properties) que a cierre del ejercicio de 2017 ascendía a 2.714.435 euros y a 31 de agosto de 2018 a 0 euros, el cual devengaba un tipo de interés fijo del 1,5% anual (los intereses financieros ascendieron a 27.242 euros y 43.875 euros a 31 de agosto de 2018 y 31 de diciembre de 2017, respectivamente).

Estas operaciones vinculadas se valoran por su valor razonable, no existiendo diferencias entre éste y el valor real objeto de la transacción.

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, se presentan a continuación las preceptivas previsiones para el cierre del ejercicio en curso a 31 de diciembre de 2018, así como el ejercicio 2019. Estas previsiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos y aprobados por el equipo gestor. Para elaborar estas previsiones, la Sociedad ha analizado la composición de la estructura de clientes en vigor en los activos que integran el portfolio a fecha del presente Documento Informativo.

A continuación, se muestra una tabla con el resumen de las previsiones aprobadas por el Consejo de administración con fecha 21 de noviembre de 2018:

Euros	**31/12/2018 estimado**	**31/12/2019 estimado**
Importe neto de la cifra de negocios	**2.379.976**	**2.439.476**
Otros ingresos de explotación	50.876	52.148
Gastos de personal	(103.543)	(106.132)
Otros gastos de explotación	(475.726)	(386.819)
Amortización del inmovilizado	(422.852)	(401.880)
Otros resultados	288	288
Resultado de explotación	**1.429.020**	**1.597.081**
Resultado financiero	(121.958)	(112.714)
Resultado antes de impuestos	**1.307.062**	**1.484.367**
Impuestos sobre beneficios	0	0
Resultado del ejercicio	**1.307.062**	**1.484.367**

- Importe Neto de la Cifra de Negocios: las previsiones de ingresos mostradas en el cuadro anterior se han realizado basadas en los contratos existentes con los actuales arrendatarios, utilizando como base la renta acordada en los mismos. La Sociedad ha estimado las previsiones de ingresos en base a criterios de prudencia, asumiendo que se mantiene el

número de activos ocupados y un aumento de los precios por metro cuadrado en un 2,5% anual.

- Gastos de Personal: no habrá variaciones significantes en el gasto de personal, ya que no hay previsión de incremento o disminución de la plantilla ni cambios sustanciales en las condiciones económicas de los trabajadores ni consejeros. Se ha estimado un incremento del 2,5% anual para los dos trabajadores que no ejercen funciones directivas, manteniéndose inalteradas las remuneraciones al Consejo de Administración.

- Gastos de explotación: se han tenido en cuenta la totalidad de los gastos en los que incurre la Sociedad para el desarrollo de su actividad, siendo las principales partidas los tributos y los servicios exteriores. La estimación se ha hecho en base a la información disponible en el momento actual habiendo aplicado: 2,5% de incremento a los Tributos y los Servicios Exteriores, compuesto fundamentalmente por las cuotas de las Comunidades de Propietarios de los inmuebles sobre las que se ha aplicado un incremento del 2,5% anual y las empresas que se encargan de dar servicio a lo largo de la negociación de la acción en el MAB.

- Amortización del inmovilizado: se ha estimado de acuerdo a las tablas de amortización de cada activo.

- Resultado financiero: esta partida incluye los gastos financieros asociados a la deuda con entidades financieras, así como los intereses devengados en 2018 correspondientes al préstamo que tuvo con Clement.

2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

Las estimaciones presentadas por la Sociedad han sido preparadas utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica presentada en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General Contable. Estas normas y criterios de valoración se encuentran asimismo recogidos en las Cuentas Anuales del ejercicio 2017 (ver Anexo II del presente Documento Informativo).

2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones se encuentran detallados en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo. Entre los que cabe destacar los siguientes:

- Riesgos de cambios normativos
- Conflictos de interés con partes vinculadas

- Riesgo de concentración de ingresos por relevancia de un cliente
- Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos
- Riesgos asociados a la valoración
- Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales
- Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros
- Riesgos de la gestión del patrimonio
- Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que estos factores podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

2.16.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El Consejo de Administración celebrado con fecha 21 de noviembre de 2018 aprobó estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza, como a la baja, igual o mayor a un 10%. No obstante a lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas. En ambos casos se constituirá como hecho relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

Los artículos 20 a 29 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del Órgano de administración: desde el 29 de junio de 2018, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un consejo de administración formado por cuatro (4) miembros.

b) Duración del cargo: de acuerdo con el artículo 20 de los estatutos sociales, el plazo de duración de los cargos de los administradores será de cuatro (4) años e igual para todos ellos. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente junta general o haya transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

c) Composición: conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de los estatutos sociales, el consejo de administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros.

El consejo de administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes cuatro (4) miembros:

Miembro	Cargo	Carácter	Fecha de nombramiento
D. José García Sánchez	Presidente y Consejero Delegado Solidario	Dominical	29 junio de 2018, fecha de nombramiento como consejero y con fecha 1 de octubre de 2018, se delegaron las facultades de forma solidaria.
D. Víctor García Rodríguez	Vocal y Consejero Delegado Solidario	Dominical	29 junio de 2018, fecha de nombramiento como consejero y con fecha 1 de octubre de 2018, se delegaron las facultades de forma solidaria.
D. Juan Francisco García Muñoz	Vocal y Consejero Delegado Solidario	Dominical	29 junio de 2018, fecha de nombramiento como consejero y con fecha 1 de octubre de 2018, se delegaron las facultades de forma solidaria.
D. Luis Miguel Gutiérrez Abella	Secretario y Consejero Delegado Solidario	Dominical	29 junio de 2018, fecha de nombramiento como consejero y con fecha 1 de octubre de 2018, se delegaron las facultades de forma solidaria.

Se hace constar a los oportunos efectos que dichos consejeros fueron nombrados para tales cargos por un período de seis años mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Celso Mendez Ureña, con fecha 8 de agosto de 2018 número 4.676 de su protocolo, inscrita en el

Registro Mercantil de Madrid el 11 de septiembre en el Tomo 36.347, Folio 98, Sección 8ª, Hoja M-653043, Inscripción 4ª.

No obstante a lo anterior, por acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de octubre de 2018, se redujo el plazo de duración a cuatro años. Dicho acuerdo, entre otros, fue elevado a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Celso Mendez Ureña, con fecha 22 de octubre de 2018 y nº 5.943 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 36.347, Folio 99, Sección 8, Hoja M-653043, Inscripción 8, en fecha 29 de noviembre de 2018.

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas

- José García Sánchez. Presidente y Consejero Delegado Solidario.

  Licenciado en Administración y Dirección de Empresas con especialización en Auditoría por la Universidad San Pablo CEU. Después de desarrollar durante un lustro su carrera profesional, compaginó ésta con la finalización de su formación con la consecución de un título en Master in Business Administration por IE Business School. Con más de una década trabajando en Clement, S.A., una de las promotoras de inmuebles con más proyección de Madrid, ha estado en contacto y desarrollando su actividad profesional en varios de sus departamentos, dirigiendo las diferentes áreas de administración, marketing, finanzas y fiscalidad, lo que le ha otorgado de una visión global del mercado inmobiliario. Actualmente es el Director Financiero de esta sociedad y compagina esta labor con la creación de nuevos proyectos empresariales, todos ellos vinculados al mercado inmobiliario y a la gestión financiera y fiscal.

- Víctor García Rodríguez. Consejero Delegado Solidario.

  Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Autónoma de Madrid y Master Postgrado en Gestión y Dirección Hotelera por la Universidad Politécnica. Inició su camino profesional en el Departamento de Tributos de la Comunidad de Madrid. Al finalizar el postgrado se incorporó en la dirección del proyecto de construcción y apertura del primer hotel de la cadena hotelera Clement Hoteles, S.L. Desde entonces, acumula 13 años en la dirección de establecimientos hoteleros, formando equipos de trabajo de más de 50 personas y abarcando la gestión en las áreas de ventas, administración y recursos humanos de los hoteles de la compañía. Actualmente es Director del Hotel Clement Barajas y Hotel Täch Madrid Airport, ambos de 4*. Combina su labor con otros negocios particulares en el sector inmobiliario.

- Juan Francisco García Muñoz. Consejero Delegado Solidario.

  Licenciado en Arquitectura por la Universidad Europea de Madrid. Colaboración en el desarrollo de proyectos en empresas inmobiliarias, entre otras, Clement, S.A., Arena Assessoria de Projectos y RCR Arquitectes.

- Luis Miguel Gutiérrez Abella. Secretario y Consejero Delegado Solidario.

  Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma de Madrid. Agente de la Propiedad Inmobiliaria. Abogado colegiado en ejercicio. Inició su trayectoria profesional en el Bufete Acedo Rico y Losada. En 1990 se incorporó a la Asesoría Jurídica del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que compaginó con su incorporación al Bufete "Zarzalejos Abogados", con especial dedicación al sector inmobiliario. Desde el año 2000 es el director de la Asesoría Jurídica de Clement, S.A. Tiene igualmente experiencia de gestión en el sector hotelero, siendo miembro de la Junta Rectora del Hotel Meliá Alicante.

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

En relación a la retribución de los administradores el artículo 23 de los Estatutos establece el siguiente sistema de retribución:

"La retribución de los administradores consistirá en una asignación fija anual cuya cuantía se decidirá por la Junta General para cada año con validez para los ejercicios que la propia Junta establezca, mediante acuerdo adoptado cumpliendo con los requisitos de quórum y mayorías previstos para las modificaciones estatutarias de los Estatutos. La retribución podrá ser diferente para cada uno de los administradores.

Asimismo, con independencia de la remuneración a que se refiere el párrafo anterior, se prevé que el Consejo de Administración, establezca, previo acuerdo de la Junta General, sistemas de retribución para sus miembros basados en la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones de la propia Sociedad. El acuerdo de la Junta General que apruebe este sistema de remuneración expresará, en su caso, el número de acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de dicho sistema.

Serán independientes de las remuneraciones anteriormente establecidas, las retribuciones de cualquier tipo, incluidas las indemnizaciones para el caso de resolución, pactadas o

que se pacten en contratos de alta dirección con miembros del Consejo de Administración que, a su vez, ejerzan funciones ejecutivas.

En su caso, el puesto de Consejero Delegado tendrá una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas. La remuneración del Consejero Delegado se compondrá de los siguientes conceptos: (i) una asignación fija y anual; (ii) una retribución variable en función del cumplimiento de objetivos.

La cuantía exacta de la retribución del Consejero Delegado, será la que se determine en el contrato que al efecto deberá ser aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad."

No existen cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

Por otra parte, y en ejecución del mencionado precepto estatutario por acuerdo de la Junta General de Accionistas de 10 de octubre de 2018, se aprobó una remuneración anual del conjunto de los miembros del Consejo de Administración en su condición de tales, para dicho ejercicio, de 32.000 euros. Para el ejercicio 2017 las remuneraciones satisfechas por todos los conceptos durante el ejercicio a los miembros del Consejo de Administración ascendieron igualmente a 32.000 euros.

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad contaba con 2 empleados, uno para funciones de control y gestión contable y financiera de la Sociedad (asumiendo a su vez las funciones estándar del *property manager* -emisión de facturas, gestión de cobros, contabilización de las facturas, …-), y otro encargado de realizar las labores comerciales (relación con el cliente, renovación de los contratos existentes y comercialización de los activos vacíos). A nivel geográfico todos los empleados tienen su puesto en Madrid.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social

A fecha del presente Documento Informativo, Arrienda Rental Properties cuenta con 51 accionistas (excluyendo la autocartera). El 52,18% del capital tiene una participación (directa e indirecta) superior al 5%. La composición accionarial es la siguiente:

Accionista	Nº acciones	Participación	Valor (euros)
D. Francisco García Rubio	4.328.584	21,01%	11.860.320
D. José García Rubio	1.925.226	9,34%	5.275.119
D. Clotilde Martínez Redondo	1.783.898	8,66%	4.887.881
D. Víctor García Rubio	1.531.707	7,43%	4.196.877
D. Ángela Sánchez Sánchez	1.183.388	5,74%	3.242.483
46 accionistas	9.798.205	47,55%	26.847.082
Autocartera	54.745	0,27%	150.001
Total	**20.605.753**	**100%**	**56.459.763**

A continuación, se incluyen los Consejeros de la Sociedad cuya participación en el capital social es superior al 1%:

- D. Víctor García Rodríguez: 4,02%
- D. José García Sánchez: 2,99%
- D. Juan Francisco García Muñoz: 1,52%

2.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (texto refundido). Ver el Anexo IV del presente Documento Informativo, el cual incluye la mencionada estructura organizativa.

2.22. Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 26 de octubre de 2018 un Reglamento Interno de Conducta, si bien según el reciente Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio remitirlo a la CNMV.

El Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta aplica, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de sociedades que realicen actividades para la Sociedad de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de la propiedad que tengan

acceso a información privilegiada y a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada.

El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web de la Sociedad (www.arrienda.es).

2.23. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

El negocio y las actividades de Arrienda Rental Properties, están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, tal como se describe a lo largo del presente Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de la Sociedad podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Arrienda Rental Properties, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

2.23.1. Riesgos operativos y de valoración

Riesgo de concentración de ingresos por relevancia de un cliente

A 31 de agosto de 2018, Clement Hoteles, S.L. (sociedad cuyos accionistas poseen el 37% de Arrienda Rental Properties -ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo-) representó el 46% del total de ingresos de la Sociedad. Con independencia de la existencia de más de 80

inquilinos adicionales, en caso de que este cliente atravesara circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, podría afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

Adicionalmente, podría existir riesgo de concentración de proveedores en el caso en el que Arrienda Rental Properties decidiera desarrollar sus solares, en la medida en que Clement se dedica a la construcción.

Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivadas de los contratos de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos

Si bien a 31 de agosto de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 el porcentaje de morosidad fue del 0% en ambos casos, podría darse el caso de que una parte relevante de los inquilinos y/o arrendatarios atravesaran circunstancias desfavorables, financieras o de cualquier otro tipo, que les impidiera atender debidamente a sus compromisos de pago, lo cual podría afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

Por otra parte, en el negocio de patrimonio existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los clientes que podría ocasionar impagos de los alquileres, lo cual implicaría una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y, si el riesgo de insolvencia se generalizara, repercutir en una disminución significativa del valor de los activos.

Riesgo de recuperación y disposición del activo en caso de incumplimiento de los contratos de arrendamiento

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a Arrienda Rental Properties bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

Concentración de la actividad en una sola zona geográficas

A fecha del presente Documento Informativo, todos los activos que posee Arrienda Rental Properties están localizados en la Comunidad de Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dichas localidades o por condiciones económicas particulares que se presenten en estas localidades, podría verse afectada negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

Riesgos de la gestión del patrimonio

La actividad de Arrienda Rental Properties es principalmente la de alquiler de productos patrimoniales. Una incorrecta gestión de esta actividad conlleva un riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si la Sociedad no consigue que sus inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución del

nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

Además, la adquisición o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura bajo los seguros

Arrienda Rental Properties no tiene contratadas pólizas de seguro para ninguno de sus activos, a excepción del activo (a-8).

Arrienda Rental Properties está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que Arrienda Rental Properties fuese propietario.

A fecha del presente Documento Informativo, los activos asegurados contra daños y perjuicios están localizados en la calle Nuñez de Balboa (ver a-8 del apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados al carecer de seguros o que no estén cubiertos por los seguros contratados por Arrienda Rental Properties, que superen los importes asegurados, que tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Arrienda Rental Properties podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla la Sociedad. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

Conflictos de interés con partes vinculadas

La Sociedad ha realizado y realiza operaciones con partes vinculadas (accionistas de la Sociedad que ostentan una participación del 37%, son los socios al 100% de Clement Hoteles, S.L., y accionistas de la Sociedad que ostentan una participación del 59%, son los socios al 100% de Clement, S.A.) y podría seguir haciéndolo en el futuro. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

Riesgo relativo a la valoración utilizada para determinar el precio de referencia

Arrienda Rental Properties ha determinado el precio de incorporación al MAB en base a una valoración de su cartera inmobiliaria y de los fondos propios realizada por expertos independientes. Si bien dichos expertos realizan sus valoraciones aplicando criterios de mercado objetivo estándar, la valoración del patrimonio es intrínsecamente subjetiva y depende de ciertas suposiciones. En la medida en que cierta información, estimaciones o suposiciones utilizadas por dichos expertos independientes pueden ser incorrectas o inexactas, esto podría significar que las valoraciones son sustancialmente incorrectas y deberían reconsiderarse. Además, cualquier revisión de estas valoraciones con un descenso del valor por debajo del valor neto contable, obligaría a Arrienda Rental Properties a incluir una pérdida en sus Cuentas Anuales.

Adicionalmente, dada la vocación patrimonialista de la Sociedad, no se ha estimado el impacto (cálculo de impuestos diferidos) que pudiera tener la aplicación del artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, en virtud del cual, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, realizada en periodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido.

La parte de dicha renta imputable a los periodos impositivos anteriores se gravan aplicando el tipo de gravamen (25%) y el régimen tributario general del Impuesto sobre Sociedades (en caso de que la Sociedad vendiera algún activo, sería de aplicación este impuesto para la parte de plusvalía asignada a los años transcurridos entre la adquisición del activo y la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI.

Riesgos asociados a las valoraciones futuras

Con posterioridad a la incorporación de la Sociedad al MAB, el valor de mercado de las propiedades tasadas podría disminuir debido a una serie de factores, incluidos aumentos en la prima de riesgo que conducen a rendimientos inferiores a los inicialmente esperados, incapacidad para obtener o mantener las licencias necesarias, disminución de la demanda o cambios regulatorios.

El alquiler de mercado estimado contenido en el Informe de Valoración de Activos o cualquier otro informe de valoración futuro está sujetos a riesgos similares. Consecuentemente, estas variaciones podrían afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

Riesgos de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI), o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

Riesgo de unidades de la cartera sin certificado de eficiencia energética

A fecha del presente Documento Informativo, a excepción de los activos (a-3, a-12 y a-22), el resto de activos no disponen de certificado de eficiencia energética, ya que su construcción fue anterior a 2013, año a partir del cual entró en vigor la obligatoriedad de construir bajo este certificado. La Compañía está obteniendo dichos certificados según se van renovando o formalizando los contratos de alquiler del resto de dichos activos.

Arrienda Rental Properties podría incurrir en sanciones que las Administraciones Públicas puedan imponer en base al Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en caso de que la copia del certificado no sea entregada al inquilino cuando se firme el contrato de alquiler (es decir, 601 euros – 1.000 euros por cada contrato de alquiler) en los activos en los que fuera necesario disponer de dicho certificado.

2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

Nivel de endeudamiento

La Sociedad tiene suscritos contratos de financiación bancaria por un importe de, aproximadamente, 6 millones de euros a 31 de agosto de 2018 , siendo el ratio *Loan To Value* sobre la valoración de activos de aproximadamente el 10%.

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones de la Sociedad puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de la Compañía, y la ejecución de las hipotecas. Tales circunstancias podrían afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Posible limitación a incrementar el nivel de apalancamiento

Arrienda Rental Properties lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, Arrienda Rental Properties está recurriendo a financiaciones hipotecarias.

En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados futuros de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Un nivel de deuda elevado o aumentos en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros para Arrienda Rental Properties. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a los posibles incrementos de los tipos de interés en los mercados crediticios.
En el supuesto de que Arrienda Rental Properties no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, se vería limitada su capacidad para aumentar su cifra de negocios en el futuro.

Cambios negativos en las actuales condiciones crediticias podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo parte de los activos propiedad de Arrienda Rental Properties, se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido

préstamos. En caso de que Arrienda Rental Properties incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados de Arrienda Rental Properties pasarían a ser de su propiedad.

Riesgo por potencial incremento de los tipos de interés

Arrienda Rental Properties tiene contratados préstamos con entidades financieras con un interés variable. Por tanto, la Compañía está expuesta a las fluctuaciones de tipos de interés, por lo que un incremento de los mismos podría resultar en un aumento de los costes de financiación relativos al endeudamiento existente, lo que podría afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de Arrienda Rental Properties.

Riesgo por la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Existe el riesgo de que la Sociedad genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés. Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera Arrienda Rental Properties, se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros. La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Arrienda Rental Properties, compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o

mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de la Sociedad.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de falta de licencia de ocupación o de actividad

Para la explotación de los activos inmobiliarios, Arrienda Rental Properties necesita obtener las pertinentes licencias municipales de ocupación. Dado que la obtención de dichas licencias está habitualmente sujeta a complejos procedimientos administrativos, Arrienda Rental Properties podría verse impedido para utilizar las futuras adquisiciones de inmuebles dentro del plazo inicialmente previsto, lo cual podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Igualmente, la falta o retraso por parte de la Sociedad en la obtención de permisos y autorizaciones administrativas, o en el cumplimiento de determinados requisitos administrativos, urbanísticos o relacionados con la seguridad y condiciones técnicas, la habitabilidad, o el uso y destino de los inmuebles, podría afectar negativamente al negocio de la Sociedad.

Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que Arrienda Rental Properties quisiera desinvertir parte de su cartera de promociones, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles ámbitos coyunturales obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

2.23.4. Riesgos ligados a las acciones

Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un sistema multilateral de negociación por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las

acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

Evolución de la cotización

Los mercados de valores a la fecha del presente Documento Informativo presentan una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Compañía.

Recomendaciones de buen gobierno

Si bien no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener el Mercado Alternativo Bursátil la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo ninguna de las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Esto implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma trasparencia que en sociedades cotizadas en mercados secundarios oficiales.

Free-float limitado

A la fecha del presente Documento Informativo, 33 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 729.929 acciones, que representan un 3,54% del capital social de Arrienda Rental Properties con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 2.000.005,46 euros (ver apartado 3.2 del presente Documento Informativo). Estos accionistas no están afectos por el pacto parasocial mencionado en el apartado 3.5. del presente Documento Informativo, el cual limita la liquidez de la acción de la Sociedad.

Con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018, los accionistas han decidido que la Sociedad ponga a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 del presente Documento Informativo), una combinación de 150.000 euros en efectivo y 54.745 acciones de la Sociedad equivalente a 150.001,32 euros, en base al precio de referencia por acción establecido de 2,74 euros. Dado que dichas acciones representan un 0,27% del capital social de la Sociedad, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

2.23.5. Otros Riesgos

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

La Sociedad podría dejar de beneficiarse del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.

e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las inversiones aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen. La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

Con fecha 10 de octubre de 2018 la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento MAB-SOCIMI.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Arrienda Rental Properties está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 20.605.753 euros, representado por 20.605.753 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018 dado que cuenta con 33 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad y que no están afectos por el pacto parasocial mencionado en el apartado 3.5 del presente Documento Informativo, que en su conjunto poseen 729.929 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 2.000.005,46 euros considerando el precio de referencia por acción, aprobado por el Consejo de Administración el día 21 de noviembre de 2018, de 2,74 euros, y, por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha circular. A continuación, se muestra la estructura accionarial de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo:

Accionista	Nº acciones	Participación	Valor (euros)
D. Francisco García Rubio	4.328.584	21,01%	11.860.320
D. José García Rubio	1.925.226	9,34%	5.275.119
D. Clotilde Martínez Redondo	1.783.898	8,66%	4.887.881
D. Víctor García Rubio	1.531.707	7,43%	4.196.877
D. Ángela Sánchez Sánchez	1.183.388	5,74%	3.242.483
46 accionistas	9.798.205	47,55%	26.847.082
Autocartera	54.745	0,27%	150.001
Total	**20.605.753**	**100%**	**56.459.763**

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, Ley 11/2009, de 26 de octubre, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la "**Ley de Sociedades de Capital**"), el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, y las Entidades Participantes.

Todas las acciones de la Sociedad son nominativas, pertenecen a una misma clase y serie y están íntegramente suscritas y desembolsadas. Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad tienen asignados los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

a) Derecho a percibir dividendos:

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones. La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMIs en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.12.3 anterior.

b) Derecho de asistencia, representación y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

c) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

d) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones, a excepción de la transmisión de las acciones por ofertas de adquisición que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de la Sociedad) que está sometida a condición o restricción compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI, tal y como se desprende del artículo 39º de los Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 39º.- Cambio de control de la Sociedad.

"El accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita

que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

A la fecha del presente Documento Informativo, existe un pacto parasocial suscrito por los 18 accionistas de la familia García Rubio (primera generación y sus hijos, y segunda generación y sus descendientes) que integran el capital, que en total ostentan una participación del 96,19% del capital social de Arrienda Rental Properties, en cuya Estipulación, Séptima, se pactan las siguientes restricciones a la libre transmisión de acciones de las mencionadas participaciones.

"Los Socios acuerdan que sólo podrán transmitir sus participaciones de la Sociedad, así como los derechos de suscripción preferente correspondientes a las mismas, cuando les esté permitido hacerlo conforme con lo establecido en este Acuerdo y, en todo caso, con sujeción a lo que se indica en la presente Estipulación.

No obstante lo anterior, será libre la transmisión de acciones entre los miembros de cada rama familiar, ya sea por actos inter vivos o mortis causa. Igualmente, será libre la transmisión de acciones a los cónyuges de los miembros de la familia siempre que dicha transmisión: (i) Sea a favor de persona que ejerce funciones directivas dentro de la sociedad de que se trate, (ii) Sea necesaria para que la titularidad de las acciones por los miembros de la respectiva rama familiar goce de los beneficios fiscales asociados a las empresas familiares, y (iii) el adquirente se comprometa a transmitir las acciones a su vendedor, por su justo precio, una vez cese en el ejercicio de funciones directivas en la sociedad por cualquier causa.

***Derecho de adquisición preferente**.*

La venta o transmisión de participaciones de la Sociedad por cualquiera de los Socios, deberá llevarse a cabo en los términos siguientes:

*Socio que pretenda transmitir la totalidad o parte de las participaciones de la Sociedad que posea (en adelante, el "**Socio Vendedor**") deberá ponerlo en conocimiento de los restantes Socios y del Consejo de Administración, especificando el número y la numeración de las participaciones objeto de la transmisión pretendida, la identidad del adquirente o adquirentes, el precio de transmisión y cualquier otra circunstancia relevante ("**Notificación de Transmisión**"). Las Partes expresamente acuerdan que dicha notificación del Socio Vendedor únicamente será considerada como Notificación de Transmisión, tal y como se define en la presente Estipulación, cuando la misma refleje completamente, en los términos indicados, la oferta del tercero, incluyendo, entre otras cosas, un plazo para completar la transmisión de las participaciones que, en ningún caso, podrá ser superior a seis (6) meses contados desde la fecha de la Notificación de Transmisión.*

*Los Socios se reconocen, recíprocamente, un derecho de adquisición preferente (el "**Derecho de Tanteo**") respecto de todas las participaciones de la Sociedad que cada uno de ellos se proponga*

transmitir a favor de terceros o a favor de cualquier Socio de la Sociedad por cualquier título. En consecuencia, recibida la Notificación de Transmisión, los restantes Socios podrán ejercitar dicho Derecho de Tanteo, dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción, mediante notificación escrita al Socio Vendedor. En caso de que varios Socios ejerciten su Derecho de Tanteo, las participaciones a transmitir por el Socio Vendedor se repartirán entre ellos en proporción a la participación que en el momento de la transmisión ostenten en el capital social de la Sociedad.

El Derecho de Tanteo permitirá a las partes que lo ejerciten, adquirir las participaciones en las mismas condiciones que las ofrecidas por el pretendido adquirente. Si el Derecho de Tanteo es ejercido por todos o alguno de los Socios de la misma rama familiar que el Socio vendedor, el resto de los Socios no podrán ejercitarlo.

Transcurrido el plazo de treinta (30) días previsto en el apartado (b) anterior, si las participaciones sobre las que se hubiese ejercitado el Derecho de Tanteo no fuesen todas las que pretendía transmitir el Socio Vendedor, la Sociedad podrá, mediante acuerdo de su Consejo de Administración, adquirirlas para proceder a su inmediata amortización en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, debiendo ejercitarse esta facultad en el plazo máximo de quince (15) días desde la conclusión del plazo de ejercicio del Derecho de Tanteo. En todo caso, el Consejo de Administración informará inmediatamente por escrito al Socio Vendedor de su decisión al respecto, así como del ejercicio del Derecho de Tanteo, tan pronto como conozca el resultado del mismo.

En ningún caso podrá obligarse al Socio Vendedor a transmitir un número inferior de participaciones al que hubiese indicado en la Notificación de Transmisión.

En caso de que no se ejercite el Derecho de Tanteo ni la facultad de la Sociedad de adquirir las participaciones para su amortización, el Socio Vendedor podrá proceder a la transmisión de las participaciones en los términos y condiciones indicados en la notificación referida en el apartado (a) anterior, y en todo caso dentro del plazo máximo de seis (6) meses previsto en el apartado (a) desde fecha de la Notificación de Transmisión. Transcurrido dicho plazo sin llevarse a cabo la transmisión no podrá ésta realizarse sin repetir nuevamente el procedimiento establecido en el presente apartado.

En cualquiera de los casos previstos, el tercero a quien se transmitan las participaciones vendrá obligado a cumplir el presente Acuerdo, que deberá firmar en el acto de dicha transmisión.

No estarán sometidas a las reglas anteriores (salvo a la prevista en el apartado (g), que será exigible en todo caso) las transmisiones que un socio efectúe a favor de sociedades de su grupo (a estos efectos se entenderá por grupo el conjunto de sociedades que se encuentren en la situación descrita en los artículos 4 de la Ley del Mercado de Valores y 42 del Código de Comercio), siempre que el Socio Vendedor continúe como garante solidario del cumplimiento por el comprador de las obligaciones reguladas en el presente Acuerdo; no obstante, si con posterioridad la entidad que adquiera las participaciones de la Sociedad dejara de tener la vinculación con el Socio Vendedor que le permitió adquirir dichas participaciones al amparo de este apartado, vendrá obligado a

transmitirlas al Socio Vendedor, entendiéndose que asume esta obligación al adherirse al Acuerdo en virtud del apartado (g) anterior.

Transmisión de derechos de suscripción preferente. Los derechos de suscripción preferente, en su caso, serán transmisibles entre los Socios en las mismas condiciones que las participaciones de las que deriven y, por tanto, se seguirá el mismo procedimiento que para la transmisión de participaciones, existiendo el mismo derecho de tanteo de la Sociedad y los restantes Socios. Los derechos de suscripción preferentes no podrán transmitirse a terceros ajenos al grupo familiar.

Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, en los casos de adquisición de participaciones sociales de la Sociedad como consecuencia de: (i) procedimientos judiciales o administrativos de ejecución y (ii) la liquidación de la sociedad titular de aquéllas, el Consejo de Administración podrá rechazar la inscripción de la transmisión en el libro registro de socios, bien presentando la correspondiente propuesta de (a) adquisición de las mismas por la Sociedad para su amortización, o (b) uno o varios Socios para la adquisición de las mismas. La presentación del adquirente/s tendrá lugar por conducto notarial en el plazo máximo de dos (2) meses a contar desde el día en que se solicitó la inscripción en el libro registro de socios.

En el caso de ser varios los Socios interesados en la adquisición, se aplicará la regla de la distribución proporcional al valor nominal de las participaciones que posea.
El precio de adquisición será necesariamente el valor atribuido por una firma auditora de reconocido prestigio designada por el Consejo de Administración.

El ejercicio del derecho de adquisición preferente, la adquisición de las participaciones sociales y la comunicación al solicitante de la inscripción, se efectuarán conforme a lo establecido en los apartados anteriores.

Carácter imperativo del régimen de transmisión de participaciones. Los Socios se obligan a respetar el régimen de transmisión de participaciones de la Sociedad establecido en la presente Estipulación.

En todo caso, las transmisiones de participaciones de la Sociedad propiedad del Grupo Familiar que no se ajusten a lo establecido en la presente Estipulación no serán válidas ni surtirán efectos frente a la Sociedad, quien no reconocerá la cualidad de socio a quien adquiera participaciones de la Sociedad incumpliendo lo dispuesto en esta Estipulación, rechazando, por tanto, su inscripción en el libro registro de socios. De igual modo, quedarán automáticamente en suspenso los derechos políticos y económicos correspondientes a las participaciones transmitidas en contravención de lo dispuesto en la presente Estipulación.

Sin perjuicio de la nulidad de la transmisión que se realice infringiendo las previsiones de la presente Estipulación, el Socio Vendedor vendrá obligado a abonar al resto de Socios en proporción a sus respectivas participaciones, en concepto de cláusula penal, una cantidad equivalente al cincuenta por ciento (50%) del precio efectivamente percibido en virtud de la transmisión. Todo

ello sin perjuicio de la responsabilidad en la que pudiera incurrir, con la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado.

Derecho de arrastre:

Si cualquier Socio recibe una oferta en firme de un tercero para la adquisición del cien por cien (100%) de las participaciones de la Sociedad, todos los socios estarán obligados a transmitir todas las acciones de que sean titulares al tercero que haya emitido la oferta, siempre que la misma haya sido aceptada de forma irrevocable por accionistas que representen al menos el 75% del capital social en poder de las Partes.

En este supuesto, la transmisión se formalizará y ejecutará de acuerdo con los términos contenidos en la oferta del tercero y aceptados por accionistas que representen al menos el 75% del capital social, y no serán de aplicación los derechos de adquisición preferente establecidos en los apartados anteriores.

Si cualquier accionista no estuviera conforme con el valor de la oferta, tendrá derecho a solicitar una valoración de las acciones, que será efectuada por auditor de cuentas distinto del auditor de cuentas de la Sociedad, que será nombrado al efecto por el órgano de administración. En ningún caso la transmisión podrá ser por precio inferior al resultante de esta valoración.

Derecho de acompañamiento:

En el supuesto de que cualquier tercero, distinto de los accionistas de la Sociedad, pretendiese adquirir, directa o indirectamente, en un solo acto o en actos sucesivos acciones de la Sociedad que representen más del 50 % del capital social, todos los accionistas de la Sociedad tendrán derecho a ofrecer la totalidad de sus acciones en las mismas condiciones, estando obligado tal comprador a adquirir en bloque todas las que le sean ofrecidas.

A tal efecto, el Órgano de Administración deberá comunicar a todos los accionistas, la concurrencia de la señalada situación y los accionistas podrán comunicar su deseo de vender todas o parte de sus acciones al adquirente en el plazo de un (1) mes.

La Sociedad no reconocerá, en ningún caso como accionista al comprador que no adquiriese la totalidad de las acciones ofrecidas.

Las acciones ofrecidas en el ejercicio del derecho de acompañamiento regulado en el presente apartado quedarán sujetas al derecho de adquisición preferente del resto de los accionistas."

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo 1.7 del apartado segundo de la Circular del MAB 2/2018, los principales accionistas (Francisco García Rubio, José García Rubio, Clotilde Martínez Redondo, Ángela Sánchez Sánchez, Victor García Rubio y José García Rubio y los consejeros de la Sociedad (José García Sánchez Luis Miguel Gutiérrez Abella, Víctor García Rodríguez y Juan Francisco García Muñoz) se han comprometido a no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado. De conformidad con el artículo Primero, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez, u otras que sean objeto de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB cambios de control de la Sociedad

La Sociedad en la Junta General Universal y Extraordinaria de fecha 10 de octubre de 2018, acordó por unanimidad aprobar un nuevo texto de sus Estatutos Sociales, con el objetivo de adaptar los mismos a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a las SOCIMIs) en lo relativo a:

a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 39º de los Estatutos Sociales, cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 3.4 anterior y es el siguiente:

"Artículo 39º.- Cambio de control de la Sociedad.

El accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

b) La obligación de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales conforme a lo dispuesto en el artículo 38º y 40º de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"Artículo 38.- Comunicación de participaciones significativas

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o pérdidas de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.
Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación."

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del MAB.

"Artículo 40.- Comunicación de pactos.

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de votos que le confieren.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil."

c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 41º de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

"Artículo 41.- Solicitud de exclusión de negociación en el MAB

En el supuesto de acordarse por la Junta General de Accionistas, la exclusión de negociación en el MAB, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor de dicho acuerdo, la adquisición de sus acciones a precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la anterior obligación cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del MAB."

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de Accionistas de la Compañía se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales (artículos 11 a 19):

Convocatoria:

La Junta General Ordinaria y Extraordinaria, será convocada por el Consejo de Administración de modo que se garantice un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre todos los accionistas. La difusión del anuncio de la convocatoria se hará mediante anuncio publicado en al menos, los siguientes medios: (i) el Boletín Oficial del Registro Mercantil o uno de los diarios de mayor circulación en España; (ii) la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores; y (iii) la página web de la Sociedad, por lo menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración.

No obstante, cuando la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales Extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de quince (15) días. La reducción del plazo de convocatoria requerirá acuerdo expreso adoptado en Junta General Ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto y cuya vigencia no podrá superar la fecha de celebración de la siguiente.

El anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley, según el caso y expresará el carácter de ordinaria o extraordinaria, la fecha, hora y el lugar de celebración y el orden del día en el que se incluirá todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá asimismo hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrara en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con al menos diez días de antelación a la fecha de la reunión.

La página web a través de la cual se publicará el anuncio de convocatorias de las Juntas Generales de Accionistas de la Sociedad es www.arrienda.es.

Desde que se publique la convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad deberá publicar en su página web de forma ininterrumpida la información que en cada caso determine la Ley, el Reglamento de la Junta General de Accionistas o cualquier otra norma que resulte de aplicación.

Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente establecido al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General Ordinaria de Accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. En ningún caso podrá ejercitarse dicho derecho respecto a la convocatoria de Juntas Generales Extraordinarias.

El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación, como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.

Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto también podrán, en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior, presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la Junta convocada. La Sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de los accionistas de conformidad con lo dispuesto en la Ley.

El Consejo de Administración podrá convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocarla cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo dispuesto en la Ley. El Consejo de Administración confeccionará el orden del día, incluyendo necesariamente el asunto o asuntos que hubieran sido objeto de la solicitud.

Para la convocatoria judicial de las Juntas, se estará a lo dispuesto en la Ley.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca en el Reglamento de la Junta General de Accionistas y por disposición legal para supuestos específicos.

Quorum de constitución.

La junta general de accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Sin embargo, para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el

traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Derecho de asistencia.

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad que a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares como mínimo de un número de acciones equivalente al menor de: (i) quinientas acciones; o (ii) un número de acciones que represente un uno por mil (1/1.000) del capital social.

Para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta.

El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de los directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas que tenga por conveniente, en los términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Derecho de representación.

Todo accionista podrá ser representado por cualquier persona, sea o no accionista, en las Juntas Generales. Salvo los supuestos en los que la Ley de Sociedades de Capital permite el otorgamiento de la representación por otros medios, la misma deberá conferirse por escrito con carácter especial para cada Junta.

Será válida la representación conferida por el accionista por medio de escrito con firma legitimada notarialmente o por medio de documento remitido telemáticamente con su firma electrónica. No obstante, la Junta deberá aceptar dichos medios aun sin legitimación de firma ni firma electrónica bajo la responsabilidad del representante. También será válida la representación conferida por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital para el ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada Junta.

La representación es siempre revocable y se entenderá automáticamente revocada por la presencia del accionista, física o telemática, en la Junta o por el voto a distancia emitido por él antes o después

de otorgar la representación. En caso de otorgarse varias representaciones prevalecerá la recibida en último lugar.

Adopción de acuerdos.

Cada acción de igual valor nominal concede a su titular el derecho a emitir un voto.

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Para acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurran accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

Se dejan a salvo todos aquellos supuestos de acuerdos que, por su naturaleza, deban adoptarse con determinados quórums o mayorías legalmente establecidos y no susceptibles de modificación estatutaria.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 20 de noviembre de 2018, la Sociedad formalizó un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de empresas en expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) a través del mercado alternativo bursátil ("**Circular del MAB 7/2017**") y su normativa de desarrollo.

"*El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.*

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Arrienda Rental Properties instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que

ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales."

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2017.

Arrienda Rental Properties se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y 54.745 acciones de la Sociedad equivalente a 150.001,32 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 1 de junio de 2018 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Banco, S.A., y Renta 4 Corporate, S.A., declaran que, a la fecha, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez y Entidad Agente descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

Valtecnic, S.A. ha emitido un informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad a 14 de febrero, 16 de febrero, 19 de febrero y 1 de marzo de 2018.

Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ha emitido un informe de valoración de los fondos propios de la Sociedad a 31 de agosto de 2018.

Dichos informes de valoración se adjuntan como Anexos III y VI del presente Documento Informativo, respectivamente.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Arrienda Rental Properties en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

(a) Ramón Hermosilla Abogados, S.L., ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad.

(b) Auren Abogados y Asesores Fiscales SP, S.L.P., ha realizado la *due diligence* societaria e inmobiliaria, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular del MAB 2/2018.

(c) Crowe Advisory SP, S.L. ha realizado la *due diligence* financiera, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular del MAB 2/2018.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

A LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

DELEGACIÓN DE MADRID

ADMINISTRACIÓN DE FERMIN CABALLERO

C/ Fermín Caballero, 66
CP 28034 Madrid

COMUNICACIÓN DE OPCIÓN POR EL RÉGIMEN ESPECIAL DE TRIBUTACIÓN PARA LAS SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS DE INVERSION EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI) EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

JOSE GARCIA RUBIO, con N.I.F. 2.162.975-D, con domicilio a estos efectos en Madrid, C/ Jerez de los Caballeros, 2 (28042 MADRID), actuando en nombre y representación de la mercantil **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, SL**. *(en adelante "**ARRIENDA**", la "**Sociedad**" o mi "**representada**")*, con C.I.F provisional B-87911616 y domicilio fiscal y a efectos de notificaciones en Madrid, Calle Jerez de los Caballeros, 2 "BBC BARAJAS BUSINESS CENTER" (28042 MADRID) (se adjunta documentación acreditativa de dicha representación como **Documento Anexo I)**, respetuosamente comparece y como mejor proceda en Derecho,

EXPONEN

PRIMERO.- Que de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "Ley 11/2009"), es la voluntad de mi representada acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI establecido en esta Ley desde el periodo impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2017 en adelante, tal y como en la junta general de socios se acordó en fecha 25 de septiembre de 2017.

Se adjunta certificación del referido acuerdo como **Documento Anexo II.**

SEGUNDO.- Que la Sociedad que efectúa esta comunicación tiene intención de llevar a cabo, en el plazo más breve posible desde la fecha de comunicación de la opción por el régimen especial de SOCIMI, y en todo caso acordada antes de final del ejercicio 2017, una operación de Transformación de la sociedad en Sociedad Anónima con la finalidad de solicitar su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, todo ello dentro del plazo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Tras la operación de transformación la sociedad tendrá su capital compuesto por acciones de carácter nominativo.

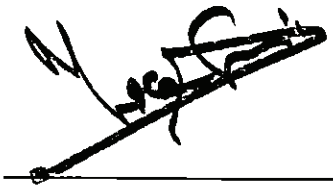
TERCERO.- Que, por todo cuanto antecede, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8 y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009, con anterioridad al plazo de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo, se comunica a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que según el domicilio fiscal de la Sociedad corresponde, la opción por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial citado para el período impositivo inmediato que finalice con posterioridad a esta comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que, en su caso, se comunique la renuncia al mismo.

Y en virtud de lo expuesto,

SOLICITA

Que, teniendo por presentado este escrito junto con toda la documentación que se acompaña, se sirva admitirlo a todos los efectos y, en su virtud, se tenga por efectuada la comunicación a que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009, con la finalidad de que la Sociedad disfrute del régimen fiscal especial regulado en esta Ley desde el periodo impositivo iniciado el 1 de enero de 2017, en adelante.

En Madrid, a 26 de septiembre de 2017



Fdo.: José García Rubio

ANEXO II Cuentas Anuales individuales Abreviadas junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Informe de auditoría independiente,
Cuentas anuales abreviadas
al 31 de diciembre de 2017
e Informe de Gestión del ejercicio
cerrado el 31 de diciembre de 2017

AUREN AUDITORES SP, S.L.P. Inscrita en el R. M. de Madrid, Tomo 33.829, Sección 8, Folio 89, Hoja M-608799, Inscripción 1, C.I.F. B/87352357. Avda. General Perón, 38 - 28020 Madrid.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de
ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Creación de la Sociedad mediante escisión

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. surge de la escisión de activos y pasivos de CLEMENT, S.A. El adecuado registro contable de los activos y pasivos escindidos es uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría debido a su importancia en el balance, así como la adecuada clasificación y valoración de los mismos.

Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al citado aspecto han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Hemos analizado la escritura de escisión firmada con fecha de septiembre de 2017.
- Hemos verificado los saldos de los activos y pasivos escindidos con objeto de verificar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación en función del destino previsto.
- Hemos comprobado el adecuado registro contable conforme a su devengo de las partidas de ingresos y gastos relativos a las actividades escindidas.
- Adicionalmente hemos evaluado si es adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta.

Inversiones inmobiliarias

La Sociedad es propietaria de diversos inmuebles mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler. Consideramos que la valoración de los mismos y su correcto registro en función de su destino dentro del ciclo de explotación de la empresa es uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, debido a la importancia de estos activos en el balance, así como la adecuada clasificación y valoración de los resultados de las operaciones realizadas con los mismos.

Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al citado aspecto han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Hemos verificado los activos con objeto de verificar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación en función del destino previsto.
- En relación con las amortizaciones, comprobamos que la vida útil considerada para cada inmueble se adecúa a su naturaleza y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto registrado por amortización anual y sobre el acumulado.
- Hemos verificado contratos de arrendamiento en vigor comprobando el adecuado registro contable del ingreso.
- Adicionalmente hemos evaluado si es adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales abreviadas no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales abreviadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S2347

Juan José Jaramillo
Inscrito en el R.O.A.C. Nº 15631

Madrid, 28 de abril de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/15071
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

BALANCE ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2017

Uds: Euros

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		19.901.068,56
II. Inmovilizado material	6	73.246,40
III. Inversiones inmobiliarias	7	19.689.113,76
V. Inversiones financieras a largo plazo.	9	138.708,40
B) ACTIVO CORRIENTE		8.154.077,68
II. Existencias.	8	4.029.632,87
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.376.613,94
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	9	1.367.456,09
3. Otros deudores	11	9.157,85
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	15	2.714.434,62
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		33.396,25
TOTAL ACTIVO (A+B)		28.055.146,24

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Informe de auditoría independiente,
Cuentas anuales abreviadas
al 31 de diciembre de 2017
e Informe de Gestión del ejercicio
cerrado el 31 de diciembre de 2017

AUREN AUDITORES SP, S.L.P. Inscrita en el R. M. de Madrid, Tomo 33.829, Sección 8, Folio 89, Hoja M-608799, Inscripción 1, C.I.F. B/87352357. Avda. General Perón, 38 - 28020 Madrid.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de
ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Creación de la Sociedad mediante escisión

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. surge de la escisión de activos y pasivos de CLEMENT, S.A. El adecuado registro contable de los activos y pasivos escindidos es uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría debido a su importancia en el balance, así como la adecuada clasificación y valoración de los mismos.

Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al citado aspecto han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Hemos analizado la escritura de escisión firmada con fecha de septiembre de 2017.
- Hemos verificado los saldos de los activos y pasivos escindidos con objeto de verificar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación en función del destino previsto.
- Hemos comprobado el adecuado registro contable conforme a su devengo de las partidas de ingresos y gastos relativos a las actividades escindidas.
- Adicionalmente hemos evaluado si es adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta.

Inversiones inmobiliarias

La Sociedad es propietaria de diversos inmuebles mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler. Consideramos que la valoración de los mismos y su correcto registro en función de su destino dentro del ciclo de explotación de la empresa es uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, debido a la importancia de estos activos en el balance, así como la adecuada clasificación y valoración de los resultados de las operaciones realizadas con los mismos.

Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al citado aspecto han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Hemos verificado los activos con objeto de verificar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación en función del destino previsto.
- En relación con las amortizaciones, comprobamos que la vida útil considerada para cada inmueble se adecúa a su naturaleza y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto registrado por amortización anual y sobre el acumulado.
- Hemos verificado contratos de arrendamiento en vigor comprobando el adecuado registro contable del ingreso.
- Adicionalmente hemos evaluado si es adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales abreviadas no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales abreviadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S2347

Juan José Jaramillo
Inscrito en el R.O.A.C. Nº 15631

Madrid, 28 de abril de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/15071
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

BALANCE ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2017

Uds: Euros

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETO		20.987.826,58
A-I) Fondos Propios.	10	20.987.826,58
I. Capital.		19.821.080,00
1. Capital escriturado.		19.821.080,00
VII. Resultado del ejercicio.		1.166.746,58
B) PASIVO NO CORRIENTE		5.873.811,29
II. Deudas a largo plazo.	9	5.873.811,29
1. Deudas con entidades de crédito.		5.584.291,31
3.Otras deudas a LP		289.519,98
C) PASIVO CORRIENTE		1.193.508,37
III. Deudas a corto plazo.	9	929.631,26
1. Deudas con entidades de crédito.		926.863,53
2. Otros pasivos financieros		2.767,73
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		263.877,11
2. Otros acreedores	11	263.877,11
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		28.055.146,24

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

ENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AVREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO

31 DE DICIEMBRE DE 2017

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	(Debe) / Haber 31/12/2017
1. Importe neto de la cifra de negocios.	12.a)	2.137.989,58
5. Otros ingresos de explotación		11.757,19
6. Gastos de personal	12.b),16	(95.977,45)
7. Otros gastos de explotación.	12.c)	(317.144,51)
8. Amortización del inmovilizado.	6,7	(422.851,63)
13. Otros Resultados		287,64
A) Resultado de explotación (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		**1.314.060,82**
14. Ingresos financieros.	12.d)	43.875,20
15. Gastos financieros.		(191.189,44)
B) Resultado financiero (14+15+16+17+18).		**(147.314,24)**
C) Resultado antes de impuestos (A+B).		**1.166.746,58**
19. Impuesto sobre beneficios.		0,00
D) Resultado del ejercicio (C+19)		**1.166.746,58**

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Memoria correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

1. Actividad de la Sociedad

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., (en adelante la Sociedad), se constituyó con carácter de indefinida el 14 de septiembre de 2017 mediante escisión de CLEMENT, S.A., comenzando su ejercicio contable y fiscal el 01 de enero de 2017. Tiene su domicilio social en la calle Jerez de los Caballeros, número 2 de Madrid, la fecha de cierre de sus ejercicios sociales es el día 31 de diciembre, se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36347, Folio 90, Hoja M 653043, y su N.I.F. es B87911616.

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen Especial de SOCIMI con efectos desde el 01 de enero de 2017.

Constituyen objeto social de la compañía:

i. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

ii. La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

iii. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

iv. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Creación de la Sociedad mediante Escisión

La Sociedad surge como división y traspaso de una parte diferenciada del patrimonio de CLEMENT, S.A. que forma una unidad económica en sí misma, en favor de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. de nueva creación.

Era conveniente escindir en una sociedad distinta toda la actividad de CLEMENT, S.A. relativa al arrendamiento de inmuebles, de cara a facilitar, en consecuencia, una asignación más eficiente de los recursos y separar los riesgos inherentes a la actividad principal de promoción inmobiliaria de CLEMENT, S.A. En el contexto económico actual, se hace patente la necesidad de racionalizar y redimensionar la gestión de un negocio en el contexto nacional, conforme al nuevo marco competitivo en el que se encuentran inmersas las actividades de las sociedades.

En definitiva, a nivel empresarial, la reestructuración permite:

- Separación de la actividad de arrendamiento de inmuebles de la promoción inmobiliaria con la finalidad de separar los riesgos empresariales de cada una de ellas.

- Desafectación del patrimonio inmobiliario arrendado a terceros, del riesgo empresarial inherente a la actividad de promoción inmobiliaria.

- Gestión individualizada de la actividad de arrendamiento de inmuebles, que es totalmente diferente de la promoción inmobiliaria, lo que logrará una mayor eficiencia en la gestión.

- La adecuación de su estructura societaria para un mejor aprovechamiento de los recursos propios y ajenos y una reducción de costes de estructura.

- La mejora de la capacidad técnica y operativa mediante el aprovechamiento de las sinergias existentes.

- La optimización de la gestión y funcionamiento de la actividad, con la finalidad de racionalizar y rentabilizar el desarrollo del negocio, potenciando de este modo la eficacia en la gestión y organización y facilitando acometer nuevos proyectos.

- La racionalización y simplificación de los servicios administrativos y de gestión.

Con fecha 14 de septiembre de 2017 se firma escritura de escisión mediante la cual se crea la sociedad escindida ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., con fecha de inicio a efectos contables y fiscales 01 de enero de 2017.

Por tanto, a fecha 01 de enero de 2017 se procede trasladar parte del activo (donde se incluyen todas las inversiones inmobiliarias dedicadas a arrendamiento) y parte del pasivo de CLEMENT, S.A. a la nueva sociedad, que a partir de ese momento funciona de forma independiente.

Por tanto, todos los saldos de apertura de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. del ejercicio 2017 provienen de la escisión. En los cuadros de movimientos habidos durante el ejercicio de la presente memoria se diferencian aquéllos que provienen de la escisión de los que han sido causados por la actividad normal de la sociedad a lo largo del ejercicio.

También se ha dado traslado de todos los ingresos y gastos derivados de la actividad desde el 01 de enero de 2017 hasta la fecha efectiva de la escisión, ingresos y gastos contabilizados en CLEMENT, S.A. y que por motivo de la escisión pertenecen a ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Se presenta a continuación el Balance de la nueva sociedad escindida, ARRIENTA RENTAL PROPERTIES, S.L, a fecha de efecto del comienzo de sus operaciones 01 de enero de 2017:

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

BALANCE INICIAL

01 DE ENERO DE 2017

ACTIVO	Notas de la Memoria	01/01/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		24.345.692,80
I. Inmovilizado Intangible		0,00
II. Inmovilizado material		120.355,61
III. Inversiones inmobiliarias		24.096.180,50
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.		129.156,69
VI. Activos por impuesto diferido.		0,00
VII. Deudores Comerciales no corrientes		0,00
B) ACTIVO CORRIENTE		3.211.473,71
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00
II. Existencias.		0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		0,00
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		0,00
3. Otros deudores		0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo.		0,00
VI. Periodificaciones.		0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.		3.211.473,71
TOTAL ACTIVO (A+B)		27.557.166,51

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

BALANCE INICIAL

01 DE ENERO DE 2017

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	01/01/2017
A) PATRIMONIO NETO		19.821.080,00
A-I) Fondos Propios.		19.821.080,00
I. Capital.		19.821.080,00
1. Capital escriturado.		19.821.080,00
2. (Capital no exigido).		0,00
II. Prima de emisión.		0,00
III. Reservas.		0,00
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).		0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores.		0,00
VI. Otras aportaciones de socios.		0,00
VII. Resultado del ejercicio.		0,00
VIII. (Dividendo a cuenta).		0,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio.		0,00
A-II) Ajustes por cambios de valor.		0,00
A-III) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		0,00
B) PASIVO NO CORRIENTE		6.788.458,59
I. Provisiones a largo plazo.		0,00
II. Deudas a largo plazo.		6.788.458,59
1. Deudas con entidades de crédito.		6.512.009,29
3.Otras deudas a LP		276.449,30
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.		0,00
IV. Pasivos por impuesto diferido.		0,00
V. Periodificaciones a largo plazo		0,00
VI. Acreedores Comerciales no corrientes		0,00
VII. Deuda con caracteristicas especiales a largo plazo		0,00
C) PASIVO CORRIENTE		947.627,92
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.		0,00
II. Provisiones a corto plazo.		0,00
III. Deudas a corto plazo.		947.627,92
1. Deudas con entidades de crédito.		947.627,92
2. Otros pasivos financieros		0,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		0,00
1. Anticipos recibidos de Clientes		0,00
2. Proveedores		0,00
2. Otros acreedores		0,00
VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		27.557.166,51

3. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen Fiel-

Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto el Plan General de Contabilidad y las normas contenidas en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de las cuentas anuales están expresadas en euros que es la moneda oficial de la Sociedad.

Las cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de ostras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez trascurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

a.3) Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se

encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán tener carácter nominativo.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

La sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de algunas de las condiciones anteriores, supondrá que la sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento. Además, la sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de

participación al 5 por ciento estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10 por ciento, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

b) Principios contables-

Las cuentas anuales adjuntas, se han preparado mediante la aplicación de los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Asimismo, las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 602/2016, de 02 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad de las entidades sin fines lucrativos.

No existe ningún principio contable que, siendo significativo su defecto, se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos Críticos de la Valoración y estimación de la Incertidumbre-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 4, 5 y 6).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A la hora de formular las cuentas anuales del ejercicio 2017 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curos normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

d) Elementos recogidos en varias partidas-

En la elaboración de las cuentas anuales aparecen las deudas con entidades de crédito separadas en dos partidas, una correspondiente a los vencimientos a largo plazo y otra correspondiente a los vencimientos a corto plazo, según el siguiente cuadro:

Préstamos con Entidades de Crédito	**2017**
Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo	5.584.291
Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo	926.864

e) Comparación de la Información-

De acuerdo con la legislación mercantil, se deben presentar, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias además de la columna referente al ejercicio 2017, la columna referente al ejercicio anterior, pero debido a que se trata del primer ejercicio de la sociedad, no hay datos del ejercicio anterior, por lo que no se presenta dicha columna.

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes-

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

g) Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio al que corresponden las presentes cuentas anuales no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

h) Corrección de Errores-

Durante el ejercicio al que hacen referencia las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente del propio ejercicio.

4. Aplicación del Resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2017 que el Consejo de Administración de la Sociedad somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base de Reparto	**2017**
Saldo de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	1.166.746,58
Total	**1.166.746,58**
Aplicación	Importe
A Reserva Legal	116.674,66
A Reservas Voluntarias	116.674,66
A Dividendos	933.397,26
Total	**1.166.746,58**

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizado material-*

Los bienes comprendidos en el inmovilizado tangible se encuentran valorados a su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterior experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Los costes de ampliación modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de explotación del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado tangible siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

Elemento	Años de vida útil estimada
Otras Instalaciones	10

b) *Inversiones inmobiliarias-*

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como existencias. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican también como existencias hasta el momento en que termine su construcción, en el que se trasladan a inversiones inmobiliarias.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimadas según el siguiente cuadro:

Elemento	Años de vida útil estimada
Construcciones Residenciales (Viviendas y Garajes)	50
Construcciones Terciarias (Hoteles y Locales)	34

Los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución, que provenían de la sociedad mercantil, están valorados a su coste de adquisición y/o construcción, incorporan su amortización acumulada histórica, y se siguen amortizando en los años de vida útil restantes, considerando una vida útil de 50 o 34 años según el cuadro anterior.

b) Instrumentos financieros a corto y largo plazo-

En el balance de situación, los Activos y Pasivos financieros se clasifican en función de su categoría así como en función de los vencimientos. A la fecha de cierre del ejercicio 2017, la Sociedad ha clasificado sus Activos en función de la Categoría, separando las inversiones en empresas del grupo y Asociadas y otro tipo de Activos, y distinguiendo entre Instrumentos de Patrimonio, Créditos o Préstamos y Otro tipo de Activos y Pasivos. De la misma forma, con carácter del vencimiento, la sociedad registra separadamente aquellos activos o pasivos que tiene vencimiento en el corto y largo plazo, tomando como corto plazo aquellos que tienen vencimiento inferior a 12 meses.

Dentro del capítulo Inversiones Financieras a corto plazo, se incluyen, fundamentalmente, las imposiciones a corto plazo. Los intereses devengados por este concepto se valoran por el método del tipo de interés efectivo.

Los activos y pasivos financieros, clasificados como otro tipo de Activos y Pasivos se valoran a Coste Amortizado. Dentro de este epígrafe, la sociedad registra los Deudores Comerciales y otras cuentas a pagar, y los Proveedores y otras cuentas a pagar.

c) Existencias-

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición incrementado por los costes de urbanización si los hubiere, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales.

d) Impuesto sobre Sociedades-

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

La Sociedad comunicó el día 28 de septiembre de 2017 a la Agencia Tributaria su opción de aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8 de la Ley 11/2009.

e) Ingresos y gastos-

Los ingresos que no son por venta de inmuebles y los gastos de la Sociedad se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria y financiera derivada de ellos.

Los ingresos por ventas de inmuebles y el coste de las mismas se reconocen en el momento de la entrega de llaves. Los importes recibidos por los contratos formalizados hasta la fecha de cierre del ejercicio, para los que no se ha procedido a la entrega de llaves se recogen como "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe "Acreedores comerciales" del pasivo del balance de situación adjunto.

f) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea prevenir, reducir o reparar el daño sobre el medioambiente.

En este sentido las inversiones derivadas de actividades medioambientales son valoradas a su coste de adquisición y activadas como mayor coste del inmovilizado, siguiendo los criterios descritos en el apartado a) de esta misma Nota.

Los gastos derivados de la protección y mejora del medio ambiente que no supongan inversión en inmovilizado material se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren, con

independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos.

Las provisiones relativas a responsabilidades probables o ciertas, litigios en curso e indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada de naturaleza medioambiental, no cubiertas por las pólizas de seguros suscritas, se constituyen en el momento del nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

g) Transacciones con empresas del grupo y asociadas-

Las transacciones con empresas del Grupo y Asociadas corresponden fundamentalmente a créditos y préstamos concedidos entre ellas. Estas operaciones se valoran por su valor razonable, no existiendo diferencias entre éste y el valor real objeto de la transacción.

6. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido durante el ejercicio 2017 en las cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones ha sido el siguiente:

	Euros			
	Saldo al 31/12/16	01/01/17*	Adiciones	Saldo al 31/12/17
Coste -				
Otras Instalaciones	-	964.886	-	964.886
Total coste	**-**	**964.886**	**-**	**964.886**
Amortización acumulada -				
Otras Instalaciones	-	(844.530)	(47.109)	(891.639)
Total amortización acumulada	**-**	**(844.530)**	**(47.109)**	**(891.639)**
INMOVILIZADO MATERIAL NETO	**-**	**120.356**	**(47.109)**	**73.247**

* Proviene de escisión (ver Nota 2).

7. Inversiones Inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante el ejercicio 2017 de los valores brutos y amortización acumulada son:

	Euros				
	Saldo al 31/12/16	01/01/17*	Bajas	Traspasos	Saldo al 31/12/17
Coste -					
Terrenos	-	10.341.582	-	(726.708)	9.614.874
Construcciones	-	17.294.699	(15.600)	(3.289.016)	13.990.083
Total coste	**-**	**27.636.281**	**(15.600)**	**(4.015.724)**	**23.604.957**
Amortización acumulada -					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	-	(3.540.101)	(375.742)		(3.915.843)
Total amortización acumulada	**-**	**(3.540.101)**	**(375.742)**	**-**	**(3.915.843)**
VALOR NETO CONTABLE	**-**	**24.096.180**	**(391.342)**	**(4.015.724)**	**19.689.114**

* Proviene de escisión (ver Nota 2).

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento en Madrid. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver Nota 8).

En el ejercicio 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 2.137.990 euros.

Durante el ejercicio 2017 no se ha producido la venta o adquisición de ningún inmueble, salvo las aportaciones en el momento de la constitución de la Sociedad. Todos los inmuebles proceden de una operación de escisión de fecha 14 de septiembre de 2017, y que fueron adquiridos por la entidad transmitente según el siguiente listado:

- 1 hotel en Avda. General, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2005.
- 1 hotel en C/ Timón, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2007.
- 3 locales comerciales en C/ Jerez de los Caballeros, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 1992.
- 1 local comercial y 19 plazas de garaje en C/ Playa de San Juan, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2008.
- 9 locales comerciales y 34 plazas de garaje en C/ Playa de América, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2011.
- 1 vivienda en C/ Conde de las Posadas, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2013.
- 2 viviendas y 31 plazas de garaje en C/ Armonía y C/ Conde de las Posadas, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2006.
- 2 viviendas, 1 local comercial y 12 plazas de garaje en C/ Santibáñez de Béjar, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2003.
- 1 vivienda en C/ Academos, Madrid, aportada a la Sociedad en 2017 y adquirida por la entidad transmitente en 2003.
- 2 viviendas, 1 local comercial y 52 plazas de garaje en C/ Cerro Minguete, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2004.
- 30 viviendas, 7 locales comerciales y 20 plazas de garaje en C/ César Cort Botí, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2014.
- 2 viviendas y 4 plazas de garaje en C/ Núñez de Balboa, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2011.

Algunos de los inmuebles se encuentran sujetos a garantías hipotecarias detalladas en la Nota 9 de la memoria.

8. Existencias

El movimiento habido en este epígrafe durante 2017 es como sigue.

Descripción	Saldo 31/12/16	01/01/17*	Adiciones	Traspasos	Bajas	Saldo 31/12/17
Terrenos y solares:						
1.Solares en Barajas	-	-	13.909	4.015.724	-	4.029.633
Total terrenos y solares	-	-	**13.909**	**4.015.724**	-	**4.029.633**
Obras en curso de const. de ciclo largo:	-	-	-	-	-	-
Deterioro de valor de Terrenos y Solares	-	-	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	-	-
TOTALES	-	-	**13.909**	**4.015.724**	-	**4.029.633**

* Proviene de escisión (ver Nota 2).

Las aportaciones no dinerarias habidas durante el ejercicio 2017 corresponde a tres terrenos en la zona de Barajas destinados a ser promovidos para posteriormente, una vez finalizadas sus construcciones, dedicarlas a arrendamiento y que vienen procedentes de la escisión.

9. Instrumentos Financieros

Activos y Pasivos financieros-

La composición de los activos y pasivos financieros del balance de situación adjunto se han clasificado, en primer lugar, por su naturaleza, y en segundo lugar por vencimientos, según las disposiciones de la Norma de Valoración Novena. Principalmente, la sociedad ha registrado en este epígrafe las partidas que se detallas en los cuadros siguientes:

Activos Financieros-

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo						Instrumentos Financieros a Corto Plazo						Total	
	Instrumentos de Patrimonio		Valores Representativos de Deuda		Créditos Derivados y Otros		Instrumentos de Patrimonio		Valores Representativos de Deuda		Créditos Derivados y Otros			
Categorías	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones Mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos y Partidas a Cobrar	-	-	-	-	138.708	-	-	-	-	-	4.115.287	-	4.253.995	-
Activos Disponibles para la Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivados de Coberturas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-	138.708	-	-	-	-	-	4.115.287	-	4.253.995	-

Pasivos Financieros-

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo						Instrumentos Financieros a Corto Plazo						Total	
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros		Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros			
Categorías	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Débitos a Pagar	5.584.291	-	-	-	289.520	-	929.474	-	-	-	-	-	6.803.286	-
Pasivos a valor Razonable con cambios en pérdidas y Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivados de Cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	5.584.291	-	-	-	289.520	-	929.474	-	-	-	-	-	6.803.286	-

Activos Financieros-

Inversiones financieras a largo plazo-

El importe registrado en "Inversiones financieras a largo plazo" por importe de 138.708 euros, corresponde a fianzas por alquiler, que han sido depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

El detalle del epígrafe del balance de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" es el siguiente:

Concepto	2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.367.456,09
Otros Deudores	9.157,85
Total	**1.376.613,94**

Dentro de la partida de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se encuentran recogidos importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2017, entre los que destaca el del inquilino que gestiona los hoteles, por importe de 1.236.992,98 euros.

Empresas del grupo y asociadas-

La sociedad mantiene operaciones con CLEMENT, S.A, domiciliada en C/ Santibáñez de Béjar, 6 de Madrid, su actividad es la promoción inmobiliaria de edificaciones.

En el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance de situación adjunto figura registrado el crédito concedido a CLEMENT, S.A., que a cierre del ejercicio de 2017 asciende a 2.714.434,62 euros.

Pasivos Financieros-

Clasificación por Vencimientos-

Deudas con entidades de crédito-

Recoge el saldo dispuesto de una póliza de crédito con garantía hipotecaria y cinco préstamos hipotecarios. Todos ellos están contratados con Banco Santander, Ibercaja Banco y Banca March, cuyas condiciones se resumen a continuación:

Al ser el primer ejercicio de actividad de la Sociedad, se presenta sólo el cuadro relativo al ejercicio 2017:

Entidad	Vencimiento Final	Tipo de Interés	Garantía	Euros		
				Capital Concedido	Saldo dispuesto	
					Largo plazo	Corto plazo
Préstamos y Préstamos Hipotecarios						
Santander	25/08/2021	Ref ICO + 1,50	Hipotecaria	5.000.000	1.333.334	500.000
Santander	28/09/2024	Euribor + 4,50	Hipotecaria	9.080.593	1.486.591	258.538
Ibercaja	31/03/2034	Euribor + 0,75	Hipotecaria	9.700.000	99.069	4.555
Ibercaja	31/01/2039	Euribor + 1,30	Hipotecaria	2.521.406	2.104.699	80.258
Banca March	01/05/2024	Euribor + 1,75	Hipotecaria	1.350.000	560.598	83.513
Pólizas de crédito						
Ibercaja	30/04/2018	Euribor + 1,20	Hipotecaria	7.500.000	0	0
				35.151.999	**5.584.291**	**926.864**

En el Balance, dentro del Pasivo Corriente, están reconocidos 2.611 euros en concepto de periodificación de intereses de préstamos devengados a 31 de diciembre de 2017 y no vencidos.

Las deudas a corto plazo del cuadro superior, se refieren a principal de hipotecas y préstamos a corto y largo plazo del Balance de situación adjunto. La sociedad además, registra como deudas a corto plazo en el balance adjunto, los intereses devengados y no pagados por los préstamos de referencia, lo que a fecha de cierre del ejercicio supone 2.611 euros, resultando una deuda total a corto plazo de 929.475 euros.

El detalle por años de los vencimientos de los préstamos e hipotecas bancarios es el siguiente:

Año	2017
2018	926.864
2019	940.567
2020	954.811
Otros	3.688.913
Total	**6.511.155**

Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Banco Santander (5.000.000 euros): hipoteca sobre un primer hotel en Barajas cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 asciende a 5.322.200 euros.

- Préstamo Banco Santander (9.080.593 euros): hipoteca sobre edificio de viviendas, locales y plazas de garaje en Valdebebas, cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 asciende a 4.460.904 euros.

- Préstamo Ibercaja Banco (9.700.000 euros): hipoteca sobre locales comerciales en Barajas cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 asciende a 200.146 euros.

- Préstamo Ibercaja Banco (2.521.406 euros): hipoteca sobre viviendas y garajes en Barrio de Salamanca cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 asciende a 2.207.285 euros.

- Préstamo Banca March: hipoteca sobre locales comerciales en Barajas cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 asciende a 107.918 euros.

- Póliza Ibercaja Banco: hipoteca sobre el segundo hotel de Barajas cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 asciende a 3.229.260 euros.

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Información sobre los aplazamientos de pago-

Al cierre de ejercicio no existen saldos pendientes de pago de proveedores y acreedores comerciales que acumulen un aplazamiento superior a los plazos máximos de pago establecidos en la ley 15/2012, de 5 de julio, de modificación de la ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

A continuación se detalla en un cuadro la información en relación con el plazo de pago de proveedores, siguiendo la Resolución de 29 de febrero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas, respecto al ejercicio 2017:

Concepto	2017
Saldo Medio Acreedores	0
Compras Netas y Gastos por Servicios Exteriores	61.281
Periodo Medio de Pago a Proveedores	0

Otros pasivos financieros-

El importe registrado en "Otras deudas a largo plazo" por importe de 289.520 euros, corresponde a fianzas por alquiler, que no tienen un vencimiento preestablecido. Estas fianzas, a su vez, son depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

10. Fondos Propios

a) Capital social-

El capital Social asciende a 19.821.080 euros, representado por 19.821.080 participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

El accionariado de la Sociedad cuya participación es igual o superior al 5% se distribuye del siguiente modo:

SOCIO	Porcentaje al 31/12/17
Francisco García Rubio	25
Víctor García Rubio	15,5
Juan García Rubio	15,5
José García Rubio	15,5
Mª Jesús Rodríguez Murillo	9,5
Ángela Sánchez Sánchez	9,5
Clotilde Martínez Redondo	9,5
TOTAL	**100**

b) Reserva legal-

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la Reserva Legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas la primera dotación a la reserva legal con cargo al resultado del ejercicio.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del Capital Social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles para este fin.

c) Reservas voluntarias-

A 31 de diciembre de 2017 no hay dotada ninguna reserva de libre disposición, puesto que se trata del primer ejercicio de actividad de la sociedad. Se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas la primera dotación a la reserva voluntaria por importe de 116.674,66 euros con cargo al resultado del ejercicio.

d) Acciones propias-

La Sociedad no posee participaciones propias a 31 de diciembre de 2017.

11. Situación fiscal

El detalle de los saldos con la Hacienda Pública y otros organismos al 31 de diciembre es el siguiente:

	Euros 2017
Saldos deudores:	
Hacienda Pública Deudora por IVA	856
Hacienda Pública Deudora por Retenciones IRC	-
Hacienda Pública Deudora por Impuesto Sociedades	8.301
Total saldos deudores	**9.157**
Saldos acreedores:	
Hacienda Pública Acreedora por IVA	257.791
Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F.	6.086
Hacienda Pública Acreedora por Reten. Cap. Mobiliario	-
Hacienda Pública Acreedora por Impto. Sociedades	-
Organismos Seguridad Social Acreedores	-
Total saldos acreedores	**263.877**

Para el cálculo del Impuesto de sociedades del ejercicio 2017 no existen diferencias entre la base imponible contable y fiscal. La sociedad no tiene durante el ejercicio actividades interrumpidas, que afecten al cálculo del impuesto de sociedades

La sociedad tampoco tiene diferencias entre gastos e ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias y gastos e ingresos imputados al patrimonio neto. Se presenta a continuación el cálculo del impuesto corriente a pagar:

	Euros 2017
Resultado contable antes de impuestos	1.166.747
Base Imponible	1.166.747
Parte Base Imponible que tributa al tipo general	-
Parte Base Imponible que tributa al tipo 0%	1.166.747
Gasto por Impuesto sobre Beneficios parte general 25%	-
Gasto por Impuesto sobre Beneficios al tipo 0%	-
Retenciones y Pagos a cuenta	(8.301)
Impuesto a ingresar / (devolver)	**(8.301)**

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene registrado y pendiente de cobro la devolución de las retenciones del ejercicio 2017.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley o en su disposición transitoria primera. La Sociedad ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. optó en septiembre de 2017 con efectos 01 de enero de 2017 acogerse al mencionado régimen fiscal especial.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Se procede a detallar la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	No aplica
b.1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 0%	No aplica
b.2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 19%	No aplica
b.3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 20-25-30%	No aplica
c.1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en le Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	No aplica
c.2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en le Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	No aplica
c.3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en le Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 20-25-30%	No aplica

d.1)	Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 0%	No aplica
d.2)	Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 19%	No aplica
d.3)	Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 20-25-30%	No aplica
f.1)	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	2017, ver Nota 6
f.2)	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009	No aplica
g)	Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009	Nota 7
h)	Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido la Ley 11/2009	No aplica

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios:

La distribución de la cifra de negocios de 2017 se desglosa del siguiente modo, presentando comparativamente los datos del ejercicio anterior:

Concepto	2017
Ingresos por arrendamientos	2.137.990
Total Importe Cifra Negocio	**2.137.990**

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

b) Personal:

Su desglose es el siguiente:

Concepto	2017
Sueldos, salarios y asimilados	80.579
Seguridad Social	15.398
Total	**95.977**

c) Otros gastos de explotación:

Concepto	2017
Servicios exteriores	61.283
Tributos	255.862
Total	**317.145**

d) Transacciones con sociedades vinculadas:

Las transacciones efectuadas con las sociedades y personas vinculadas durante el ejercicio 2017 corresponden a los ingresos por los intereses del crédito otorgado a CLEMENT, S.A. y a los arrendamientos a esta misma entidad de la oficina sita en C/ Jerez de los Caballeros y el local y cinco plazas de garaje sito en C/ Santibáñez de Béjar.

El ingreso financiero ha ascendido a 43.875 euros a 31 de diciembre de 2017. El tipo de interés aplicado para estos préstamos y créditos en el ejercicio 2017 ha sido del 1,50%.

En cuanto a los arrendamientos, han supuesto unos ingresos por importe de 95.374 euros, 45.758 euros por la oficina y 49.616 euros por el local y las cinco plazas de garaje.

13. Provisiones y contingencias

La Sociedad no tiene dotadas provisiones para pensiones, ni fondos de pensiones, ni provisiones para perdidas de créditos incobrables.

14. Información sobre Medioambiente

La Sociedad subcontrata a terceros todas las actividades que podrían tener impacto medioambiental, asumiendo éstos la total responsabilidad de estas actividades. El volumen de inversiones y los gastos de carácter ordinario incurridos por la Sociedad en el ejercicio 2017 en esta materia no han sido significativos.

Los Administradores consideran que no existen contingencias relacionadas con el medioambiente.

15. Operaciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos deudores y acreedores al 31 de diciembre de 2017 con empresas vinculadas a largo plazo es como sigue (en euros):

	2017			
	Saldos Préstamos Créditos Largo Plazo		Saldos Op. Corrientes	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
CLEMENT, S.A.	2.714.435	-	115.402	-
Total	**2.714.435**	**-**	**115.402**	**-**

16. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas por todos los conceptos durante el ejercicio a los miembros del Consejo de Administración han ascendido a 32 miles de euros.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 228 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se hace constar que durante el ejercicio no se han producido situaciones de conflicto, directo o indirecto, de los Administradores con el interés de la Sociedad.

17. Otra información

El número medio de empleados durante el ejercicio 2017, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categoría	2017		
	Hombres	Mujeres	Total
Titulados Medios	1	-	1
Oficiales Administrativos	1	-	1
Total	**2**	**-**	**2**

No existe personal empleado con discapacidad igual o mayor al 33%.

18. Hechos posteriores al cierre

Aunque la Sociedad ya se ha acogido al Régimen Especial de SOCIMI a efectos fiscales con efectos desde el 01 de enero de 2017, todavía no ha concluido su proceso de conversión total en SOCIMI.

Con posterioridad al cierre la Sociedad ha iniciado los trámites para su transformación en Sociedad Anónima, continuando con los pasos necesarios para su transformación final en SOCIMI. Todo este proceso, que se inició en septiembre de 2017 y se lleva desarrollando desde entonces, finalizará entre el tercer y cuarto trimestre de 2018 con la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de las acciones de la Sociedad.

Aparte de lo comentado, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no hay acontecimientos posteriores al cierre que afecten significativamente a las cuentas anuales del ejercicio 2017.

El Consejo de Administración de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., con 28 fecha de Marzo 2018, formula las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, numeradas de la 1 a la 26 y el informe de gestión de dicho ejercicio, numerado de la 27 a la 29, para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios.

Madrid, 28 de marzo de 2018

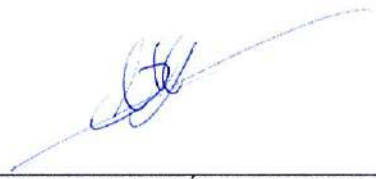
EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



VÍCTOR GARCÍA RUBIO



JOSÉ GARCÍA RUBIO



CLOTILDE MARTÍNEZ REDONDO



FRANCISCO GARCÍA RUBIO

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES

Evolución de los negocios y la situación de la sociedad

La experiencia de accionistas, administradores y empleados, dentro de una de las empresas más longevas de Madrid con más de 45 años de experiencia, dedicada a la promoción y construcción inmobiliaria, hace de este nuevo proyecto empresarial uno de los más sólidos del mercado.

Durante el ejercicio 2017 se ha constituido la Sociedad ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. mediante escisión de CLEMENT, S.A., aportando a su activo todas aquellas inversiones inmobiliarias destinadas al arrendamiento, evitando los riegos inherentes a la actividad pura de promoción y construcción inmobiliaria.

La cifra de negocio ha marcado los objetivos marcados para este primer ejercicio, a pesar de las circunstancias económicas que se vienen arrastrando en el mercado inmobiliario en estos difíciles años y de la contracción del crédito vivida, si bien se han ido mitigando durante este ejercicio.

Perspectivas para el año 2018 y siguientes

Si bien las perspectivas de todos los mercados en general, y del mercado inmobiliario en particular, a la fecha de cierre del ejercicio son de cautela, la Sociedad empieza a notar una aceleración de la actividad, lo que se reflejará en una ampliación de volumen en la cifra de negocios. El incremento de la demanda unido al incremento de los precios de los arrendamientos marcará el ejercicio 2018.

A la fecha de la emisión de este informe de gestión no se prevén rescisiones en los contratos de alquiler y los ratios de impago por parte de los actuales arrendatarios no se verá modificada, manteniéndose actualmente en el 0%.

A lo largo de 2018 se comenzará el desarrollo de uno de los suelos que posee la Sociedad, del que debiera estar terminada su construcción para el ejercicio 2020. Aportará, una vez esté comercializado al 100%, un incremento aproximado del 25% a la cifra de negocio. La suficiente liquidez de la compañía hará que la necesidad de financiación para la realización de este nuevo proyecto sea nula o mínima.

A lo largo de los posteriores ejercicios se irán desarrollando los otros dos suelos pertenecientes a la Sociedad, que junto con la liberación de los precios a libre mercado de las 30 viviendas arrendadas en Valdebebas -que actualmente tienen su precio marcado por la Comunidad de Madrid por su clasificación de VPPB-, harán aumentar la cifra de negocio de la Sociedad, su rentabilidad y ayudará a consolidar su posición en el mercado.

Instrumentos Financieros

La sociedad a 31 de Diciembre de 2017, tiene contraídas con entidades financieras préstamos con garantía hipotecaria sobre algunas de los inmuebles que son de su propiedad. El endeudamiento bancario de la sociedad asciende al 23,21% sobre el total del Activo, por lo que consideramos que no existe riesgo financiero para la sociedad en relación a los instrumentos financieros utilizados.

La tesorería y activos líquidos se encuentran depositados en entidades de primer nivel.

Al estar acogida al régimen especial SOCIMI, la Sociedad tiene que repartir anualmente dividendos por un importe no inferior al 80% de los beneficios. A la fecha de elaboración del presente informe la Sociedad cuenta con tesorería suficiente para afrontar el pago de estos dividendos sin verse afectada su liquidez.

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un impacto negativo en el resultado financiero y los flujos de caja, ya que la totalidad de las deudas con entidades de crédito están referenciadas a un tipo de interés variable.

Actividades en materia de investigación y desarrollo

En cuanto a estas actividades, la sociedad no ha realizado ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

Adquisición de acciones propias

La Sociedad no ha adquirido ni posee acciones propias.

Hechos posteriores al cierre

Aunque la Sociedad ya se ha acogido al Régimen Especial de SOCIMI a efectos fiscales con efectos desde el 01 de enero de 2017, todavía no ha concluido su proceso de conversión total en SOCIMI.

Con posterioridad al cierre la Sociedad ha iniciado los trámites para su transformación en Sociedad Anónima, continuando con los pasos necesarios para su transformación final en SOCIMI. Todo este proceso, que se inició en septiembre de 2017 y se lleva desarrollando desde entonces, finalizará entre el tercer y cuarto trimestre de 2018 con la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de las acciones de la Sociedad.

Aparte de lo comentado, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no hay acontecimientos posteriores al cierre que afecten significativamente a las cuentas anuales del ejercicio 2017.

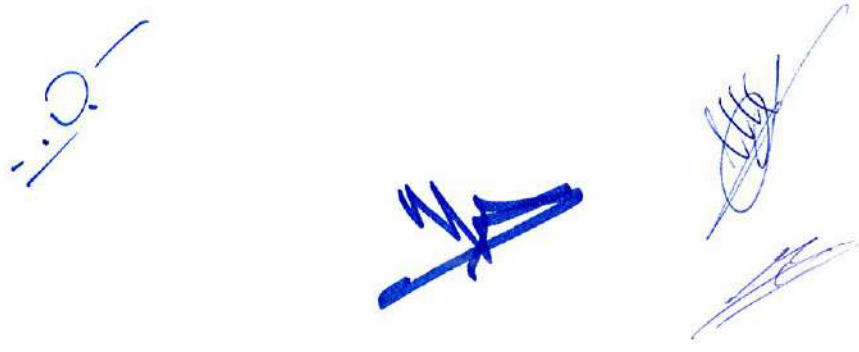
Periodo medio de pago a proveedores

El detalle del periodo medio de pago a proveedores, ratio de operaciones pagadas, ratio de operaciones pendientes de pago, total de pagos realizados y el total de pagos pendientes figura en la Nota 8 de la memoria de las cuentas anuales.

Medio ambiente

Las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental y no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Durante el ejercicio no se han producido gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.



Información sobre el personal

El número medio empleados durante el ejercicio 2017 ha sido de dos personas no consideradas alta dirección. La distribución del personal de la Sociedad figura en la Nota 17.

No existe personal empleado con discapacidad igual o superior al 33%.

Madrid, 28 de marzo de 2018

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

VÍCTOR GARCÍA RUBIO

JOSÉ GARCÍA RUBIO

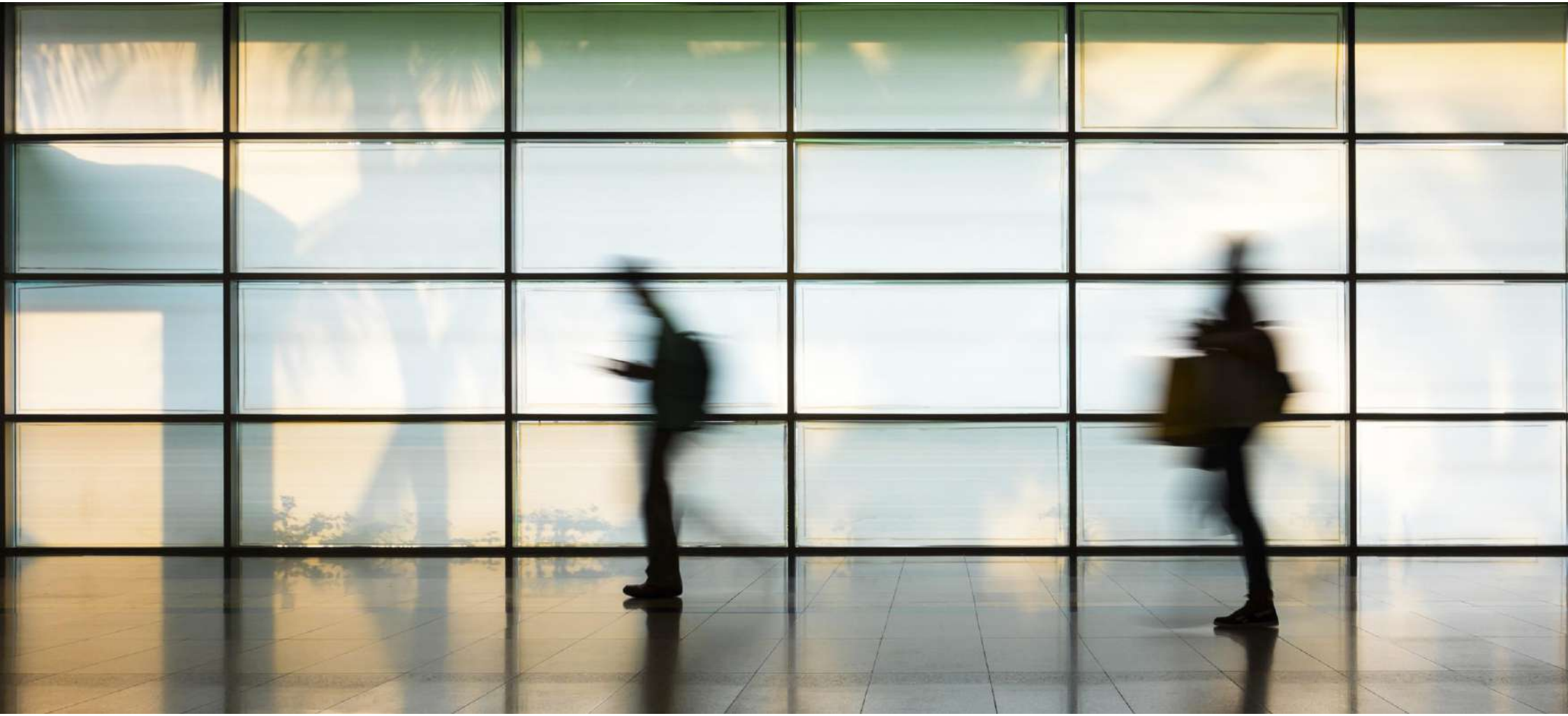
CLOTILDE MARTÍNEZ REDONDO

FRANCISCO GARCÍA RUBIO

ANEXO III Informe de valoración independiente de la Sociedad

Opinión sobre valor razonable

Septiembre de 2018



NÚMERO DE EXPEDIENTE: 2018-027411-80

FINALIDAD: Valor razonable para integración en el MAB

FECHA: septiembre de 2018

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI

Calle Jerez de los Caballeros

28042- Madrid (Madrid)

CIF – B87911616

Madrid, 27 de septiembre de 2018

Siguiendo sus instrucciones, acordadas a través de la propuesta realizada con fecha abril de 2018, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido al análisis del valor razonable de la sociedad ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI en el contexto de integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

En base a ello, la finalidad del presente informe es la de la aportación de nuestra opinión como experto independiente de acuerdo con el requisito exigido por parte de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., en su circular 9/2017, en su apartado 2.6.

A continuación, les presentamos el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

ÍNDICE

1.RESUMEN EJECUTIVO 3

2. OBJETO Y ALCANCE 5

2.1. Objeto 5

2.2. Alcance - Información dispuesta 6

2.3. Normativa 6

3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD 8

3.1. Información general Régimen SOCIMI 8

3.2. Descripción de la Compañía 9

4. METODOLOGÍA EMPLEADA 12

5. PROCESO DE VALORACIÓN 14

5.1. Identificación de los activos relevantes 14

5.2. Ajustes a valor de mercado 14

5.3. Tratamiento fiscal 16

5.4. Otros ajustes 17

6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN 20

7. CONCLUSIÓN 22

Sección 1
Resumen ejecutivo

1.	Resumen ejecutivo
2.	Objeto y alcance
3.	Información de la sociedad
4.	Metodología empleada
5.	Proceso de valoración
6.	Resultado de la valoración
7.	Conclusión

1. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se muestra el resultado de la valoración de la Sociedad **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI** desarrollado en los epígrafes posteriores. Se ha realizado un análisis de sensibilidad dando como resultado tres rangos de valor:

Triple NAV (31/08/2018)		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto	1	20.902.155,44 €	20.902.155,44 €	20.902.155,44 €
Plusvalías de activos	2	32.586.765,85 €	35.539.232,05 €	38.491.698,25 €
Gastos de estructura	3	2.336.389,02 €	1.648.680,68 €	1.277.670,32 €
Patrimonio ajustado (NNAV)	1+2-3	**51.152.532,27 €**	**54.792.706,81 €**	**58.116.183,37 €**

Sección 2
Objeto y alcance

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

2. OBJETO Y ALCANCE

2.1. Objeto

El objeto del presente informe es aportar un informe como experto independiente relativo al valor razonable de la sociedad ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI en relación con su situación a 31 de agosto de 2018 y asumiendo la información contable a dicha fecha.

A su vez, el presente escrito intenta servir como herramienta de opinión de valor externa e independiente que cumpla el requisito exigido por la Circular 9/2017, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil, en su apartado 2.6.

De esta manera, el presente informe incorpora una valoración que se considera realizada de acuerdo con criterios internacionalmente reconocidos, entendiendo como fin último la determinación del valor razonable de la sociedad, entendiendo por este *"el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición*[1]*"*.

También se tienen en cuenta las directrices que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación[2].

A su vez, es necesario destacar que una valoración de empresa es un procedimiento fundamentado en una metodología y un proceso objetivos y generalmente aceptados, con el conocimiento de que se trata de un valor teórico, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, de sinergia, logísticos, de oportunidad o especulativos que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

El valor es explícitamente "estimado" o posible, obtenido bajo el principio de independencia y mediante el empleo de asunciones y cálculos libres de influencias, con la finalidad de ayuda a la toma de decisiones, y con este objeto se pretenderá aportar nuestras conclusiones al respecto.

[1] NIIF 13 Medición del valor razonable

[2] En base al cumplimiento de las NP1 Y NP2, así como a la OBPVA3 y sus extensiones sobre las Normas internacionales de valoración (NIV).

2.2. Alcance - Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información, procedente de las fuentes indicadas y considerada fiable:

INFORMACIÓN APORTADA POR EL PETICIONARIO

- Estados financieros a fecha de la valoración revisados por un auditor de cuentas.
- Valores netos contables por activos individualmente a fecha de la valoración
- Cuadros de amortización de los préstamos
- Costes de estructura estimados

OTRA INFORMACIÓN

- Informes de valoración realizados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es fiscalizar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

2.3. Normativa

Para su valoración se tiene en cuenta fundamentalmente la siguiente normativa:

- Circular 9/2017, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)
- NIIF 13 de Medición de Valor Razonable: Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso. También se recogen métodos ubicados en los párrafos 61 a 66 de técnicas de valoración.
- IVS (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el IVSC. Se recogen los métodos ubicados en los apartados de la norma C13-C30.
- Red Book emitido por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). OBPVA 3, sobre valoraciones de empresas e intereses de empresas, apartado 7.

Sección 3
Información de la Sociedad

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD

3.1. Información general Régimen SOCIMI

Los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades son:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

   Según el artículo 3 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el valor del activo se determinará sustituyendo el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes en balance. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

   Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, u ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año para su cómputo.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, es posible la aplicación del régimen fiscal aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, siempre y cuando tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI es del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos anteriormente descritos.

3.2. Descripción de la Compañía

Nombre: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI**

CIF: B87911616

El objeto social se concreta en los siguientes apartados:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturales urbanos para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objetivo social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen

establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI adoptó el correspondiente acuerdo de acogimiento al régimen especial fiscal por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**"SOCIMI"**), derivado de la solicitud presentada por la Sociedad ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Se asume la información contable a 31 de agosto de 2018, que ha sido objeto de una revisión por parte del auditor de cuentas.

A continuación, se muestra el balance de la sociedad a fecha de valoración:

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.	31/08/2018
ACTIVO NO CORRIENTE	**23.760.853,90 €**
Inmovilizado material	41.840,26 €
Inversiones inmobiliarias	23.468.251,69 €
Inversiones financieras a largo plazo	250.761,95 €
ACTIVO CORRIENTE	**3.746.456,35 €**
Existencias	0,00 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	414.932,35 €
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.331.524,00 €
TOTAL ACTIVO	**27.507.310,25 €**

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.	31/08/2018
PATRIMONIO NETO	**20.902.155,44 €**
Fondos Propios	**20.902.155,44 €**
Capital	19.821.080,00 €
Reservas	233.349,32 €
Resultado del ejercicio	847.726,12 €
PASIVO NO CORRIENTE	**5.305.725,77 €**
Deudas a largo plazo	5.305.725,77 €
PASIVO CORRIENTE	**1.299.429,04 €**
Deudas a corto plazo	967.684,72 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	331.744,32 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**27.507.310,25 €**

Destaca la potencial generación de utilidad a través de las inversiones inmobiliarias de la empresa.

Sección 4
Metodología empleada

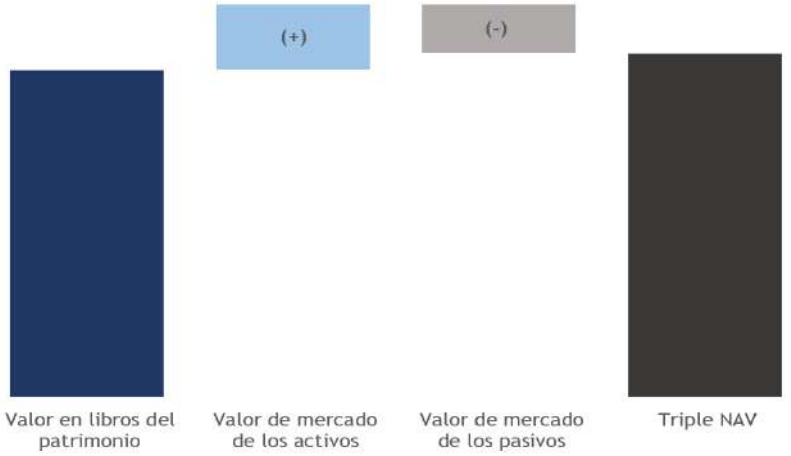
1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

4. METODOLOGÍA EMPLEADA

La Sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado la aplicación del denominado *triple-NAV*, el cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de todos los pasivos de esta, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Con relación a los activos o pasivos diferidos que nacen de las diferencias entre los valores contables y valores de mercado, es lógico pensar que nacería una obligación o un crédito fiscal según haya una plusvalía o minusvalía. Una vez la compañía se convierta en una SOCIMI, no habría que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, debido a que en ese momento la empresa tributaría al 0%.

Por tanto, según nuestro criterio, se ha utilizado la metodología *triple-NAV* para la valoración de la empresa que nos ocupa. Gráficamente se representaría de la siguiente forma:



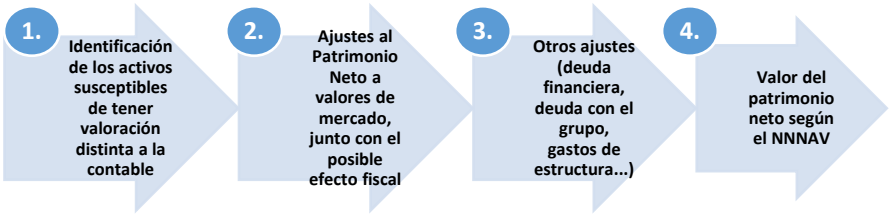
Esta representación gráfica representa el resultado de la aplicación del criterio de valoración elegido, el cual, partiendo del valor del patrimonio neto en libros, se suma el valor de mercado de los activos de la empresa y se resta el valor de mercado de los pasivos, para obtener el valor de la compañía.

Sección 5
Proceso de valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

5. PROCESO DE VALORACIÓN

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



Como se ha comentado anteriormente, la valoración se va a realizar a fecha 31 de agosto de 2018.

5.1. Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material

Se trata de partidas donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico (valoración de cada elemento).

Resto de partidas del balance

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras partidas, las cuales tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias e inmovilizado material y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

5.2. Ajustes a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos (inmuebles) recogidos en inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. A este respecto, se han realizado valoraciones independientes aportadas por la sociedad peticionaria, las cuales determinan el Valor de Mercado a considerar para el análisis. Se han realizado siguiendo el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF), método más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, hemos calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

- Variación de +/- 5,00 % en los valores de mercado.

Plusvalía INMUEBLES	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
VNC	23.510.091,95 €	23.510.091,95 €	23.510.091,95 €
Valor de mercado	56.096.857,80 €	59.049.324,00 €	62.001.790,20 €
Plusvalía	32.586.765,85 €	35.539.232,05 €	38.491.698,25 €

Tomamos estas comprobaciones como un dato objetivo para nuestra opinión, y asumimos que tanto los procedimientos como los resultados han sido los adecuados para el requerimiento que se realizó sobre ellas.

A su vez es posible afirmar que por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se ha realizado el siguiente proceso de análisis:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS – Estándares Profesionales" 9ª Edición, publicado en enero de 2014.

La definición de Valor de Mercado se establece en la VPS 4 Valuation Practice Statement, de la siguiente manera *"El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción." (IVS 2013).*

CARTERA DE INMUEBLES A 30 DE JUNIO DE 2018

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor nominal). En este caso corresponden a los inmuebles que posee la titularidad a fecha 31 de agosto de 2018. El valor contable neto de los activos se recoge en la siguiente tabla:

DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN PRINCIPAL	Valor contable (€)
HOTEL CLEMENT BARAJAS	AV GENERAL 43	3.146.399 €
HOTEL TÄCH	C/ TIMON NUM 35	5.190.219 €
PLAZA BARAJAS	PZ HERMANOS FALCO Y ALVAREZ, 19-20	131.758 €
CORONALES GLORIA FUERTES	PARCELA 49- CORONALES	3.619.891 €
ARROYO DEL TESORO 2	C/ GRAN PODER NUM 34	277.984 €
BBC	C/ JEREZ DE LOS CABALLEROS 2	106.823 €
CHALET	C/ CONDE DE LAS POSADAS 16	811.609 €
ARROYO DEL SANTO	C/ CONDE DE LAS POSADAS 19 / ARMONIA 26 C/ CONDE DE LAS POSADAS / FCO JOSE ARROYO	496.130 €
ARROYO FRESNO	C/ CERRO MINGUETE 16 C/ CERRO MINGUETE 16 C/ CERRO PIÑONERO 1	1.502.452 €
PIOVERA	C/ SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6-8 / ACADEMOS 1-A C/ SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 C/ SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6	750.028 €
NUEVO BARAJAS 1	C/ PLAYA DE SAN JUAN 13 C/ ALCAÑIZ 19	290.277 €
VALDEBEBAS	C/ CESAR CORT BOTI 53-55 C/ CESAR CORT BOTI 53-55 C/ CESAR CORT BOTI 51	4.432.666 €
ARROYO DEL TESORO	C/ PLAYA AMERICA 2 C/ PLAYA AMERICA 6	554.273 €
NUÑEZ DE BALBOA	C/ NUÑEZ DE BALBOA 11	2.199.584 €
TOTAL	→	**23.510.091,95 €**

El valor de mercado agregado de los mismos, junto con la diferencia bruta, obtenido a través de valoraciones realizadas, se muestra en la siguiente tabla:

DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN PRINCIPAL	Valor contable (€)	Valor de Mercado (€)	Diferencia
HOTEL CLEMENT BARAJAS	AV GENERAL 43	3.146.399 €	7.937.514 €	4.791.115 €
HOTEL TÁCH	C/ TIMON NUM 35	5.190.219 €	10.057.214 €	4.866.995 €
PLAZA BARAJAS	PZ HERMANOS FALCO Y ALVAREZ, 19-20	131.758 €	1.563.129 €	1.431.371 €
CORONALES GLORIA FUERTES	PARCELA 49- CORONALES	3.619.891 €	3.677.677 €	57.786 €
ARROYO DEL TESORO 2	C/ GRAN PODER NUM 34	277.984 €	4.088.887 €	3.810.903 €
BBC	C/ JEREZ DE LOS CABALLEROS 2	106.823 €	947.699 €	840.876 €
CHALET	C/ CONDE DE LAS POSADAS 16	811.609 €	876.034 €	64.425 €
ARROYO DEL SANTO	C/ CONDE DE LAS POSADAS 19 / ARMONIA 26 C/ CONDE DE LAS POSADAS / FCO JOSE ARROYO	496.130 €	804.787 € 684.760 €	992.666 €
ARROYO FRESNO	C/ CERRO MINGUETE 16 C/ CERRO MINGUETE 16 C/ CERRO PIÑONERO 1	1.502.452 €	1.248.175 € 8.388.031 € 732.542 €	8.864.032 €
PIOVERA	C/ SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6-8 / ACADEMOS 1-A C/ SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 C/ SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6	750.028 €	2.239.692 € 191.291 € 786.859 €	2.466.465 €
NUEVO BARAJAS 1	C/ PLAYA DE SAN JUAN 13 C/ ALCAÑIZ 19	290.277 €	610.882 € 312.635 €	632.378 €
VALDEBEBAS	C/ CESAR CORT BOTI 53-55 C/ CESAR CORT BOTI 53-55 C/ CESAR CORT BOTI 51	4.432.666 €	1.039.199 € 8.541.942 € 211.981 €	5.353.396 €
ARROYO DEL TESORO	C/ PLAYA AMERICA 2 C/ PLAYA AMERICA 6	554.273 €	1.232.184 € 627.531 €	1.303.923 €
NUÑEZ DE BALBOA	C/ NUÑEZ DE BALBOA 11	2.199.584 €	2.248.679 €	49.095 €
TOTAL	→	**23.510.091,95 €**	**59.049.324 €**	**35.525.427 €**

5.3. Tratamiento fiscal

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación. En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. No obstante, el tipo de tributación del régimen en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
    a. Capital social mínimo de 5 millones de euros
    b. Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos
    c. No existencia de restricciones sobre su endeudamiento
    d. Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
    e. Obligación de reparto de dividendos
- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.
- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

Con ello, y asumiendo que la Sociedad cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de la sociedad, se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo en ambos escenarios.

Cabe resaltar que la Sociedad ha adquirido los activos por acogimiento al régimen SOCIMI.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y,

por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

5.4. Otros ajustes

Costes de estructura: para el cálculo del NNNAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios por lo que se ha incluido un ajuste que recoja su efecto.

Estos gastos, se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB y han sido facilitados por la sociedad. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

Gastos de estructura	
g	1%
k	5,17%

La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	1	2	3	4	5	
	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**N+1**
Costes de estructura	98.200,00 €	68.200,00 €	68.882,00 €	69.570,82 €	70.266,53 €	**70.969,19 €**
Factor	0,9508	0,9041	0,8597	0,8174	0,7772	
Costes actualizados	93.373,13 €	61.660,24 €	59.215,71 €	56.868,10 €	54.613,57 €	**1.322.949,93 €**
V.A. Acumulado	93.373,13 €	155.033,36 €	214.249,08 €	271.117,18 €	325.730,75 €	**1.648.680,68 €**

Como se ha comentado anteriormente, con el objetivo de calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y un rango superior para los gastos de estructura en base a las siguientes hipótesis:

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0,25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g).

El resultado sería el siguiente:

		g		
		1,25%	1%	0,75%
Tasa de descuento	4,17%	**2.336.389,02 €**	2.159.565,67 €	2.008.593,69 €
	5,17%	1.747.885,20 €	**1.648.680,68 €**	1.560.699,80 €
	6,17%	1.398.115,16 €	1.334.980,63 €	**1.277.670,32 €**

Deuda financiera: tras el análisis llevado a cabo de la deuda financiera, atendiendo a las características de esta, entendemos que los tipos de interés y el spread aplicado en función de la calidad crediticia del emisor, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, asumimos el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

Sección 6
Resultado de la valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito en los apartados anteriores, podemos concluir, que el valor de la compañía **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI** se determinaría de la siguiente manera:

Triple NAV (31/08/2018)		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto	1	20.902.155,44 €	20.902.155,44 €	20.902.155,44 €
Plusvalías de activos	2	32.586.765,85 €	35.539.232,05 €	38.491.698,25 €
Gastos de estructura	3	2.336.389,02 €	1.648.680,68 €	1.277.670,32 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	1+2-3	**51.152.532,27 €**	**54.792.706,81 €**	**58.116.183,37 €**

Ante la conclusión obtenida, se hace necesario resaltar las siguientes observaciones;

Observaciones:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado de este se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.
- El resultado del presente trabajo está vinculado significativamente tanto a la veracidad de la información aportada como en la aportada para las valoraciones independientes de los activos inmobiliarios. En este sentido tanto el balance aportado como la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.
- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
- En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.
- Para la determinación del efecto fiscal sobre la plusvalía analizada, se ha estimado una tasa general en base a un procedimiento razonado. A su vez, las consecuencias de la tasa empleada deben de ser tenidas en cuenta por parte de los posibles accionistas, así como las implicaciones fiscales que de ellos se deriven.
- Las cuentas anuales se encuentran revisadas por un auditor de cuentas.

Sección 7
Conclusión

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

7. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**Gestalt**), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe sobre la estimación del valor razonable de la sociedad **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI** a fecha 31 de agosto de 2018, de acuerdo con el contexto de integración que la propia sociedad está desarrollando para su integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

Nuestra opinión se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, utilizando la información proporcionada por el peticionario.

Triple NAV (31/08/2018)		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto	1	20.902.155,44 €	20.902.155,44 €	20.902.155,44 €
Plusvalías de activos	2	32.586.765,85 €	35.539.232,05 €	38.491.698,25 €
Gastos de estructura	3	2.336.389,02 €	1.648.680,68 €	1.277.670,32 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	1+2-3	**51.152.532,27 €**	**54.792.706,81 €**	**58.116.183,37 €**

Condicionantes y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información aportada por el peticionario, por lo cual queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.
- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en el apartado 5 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.
- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.
  El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles cambios en la política de gestión de la actividad. En este sentido el valor final se obtiene desde la visión actual de la inversión en la Sociedad y del sector en el que se encuentra, apoyándose en hipótesis razonadas y justificables.
  Las cuentas anuales se encuentran revisadas por un auditor de cuentas.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

En Madrid, a 27 de septiembre de 2018

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



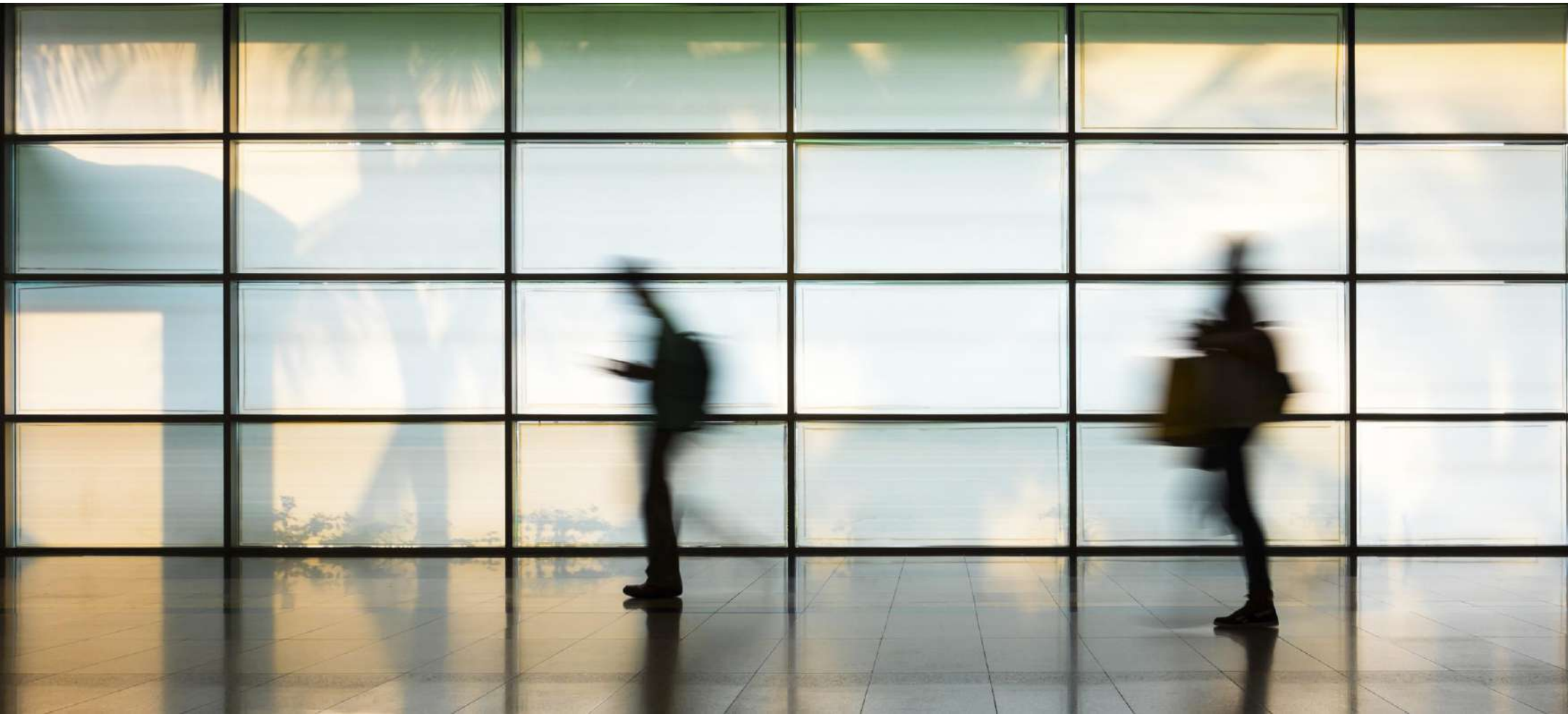
Victoria García Sánchez
Consultor Advisory Services



Roberto Guiñales Agustín
Business & Intangible Assets Manager
Advisory Services
CEVE® Miembro IEAF



Sergio Espadero Colmenar
Director Advisory Services
Representante de la Sociedad



gesvalt® Consultoría y Valoración

Advisory & Valuation

ANEXO IV Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACION FINANCIERA

a).- Estructura de gobierno.

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

La composición actual del Consejo es de cuatro miembros, siendo los mismos los siguientes:

- D. José García Sánchez (Presidente y Consejero Delegado Solidario)
- D. Luis Miguel Gutiérrez Abella (Secretario y Consejero Delegado Solidario)
- D. Víctor García Rodríguez (Vocal y Consejero Delegado Solidario)
- D. Juan Francisco García Muñoz (Vocal y Consejero Delegado Solidario)

El Consejo de Administración realiza, entre otras funciones, toda la actividad de supervisión de la información financiera.

Adicionalmente al Consejo de Administración, ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. posee los siguientes reglamentos:

- Reglamento del Consejo de Administración.
- Reglamento de la Junta General de Accionistas.
- Reglamento Interno de Conducta.

A efectos organizativos, se identifican las siguientes áreas principales:

- Área operativa
- Área jurídica
- Área financiera
- Comunicaciones al mercado y página web

A continuación se exponen los procedimientos de actuación en cada una de dichas áreas.

b).- Área operativa.

La actividad operativa de la compañía se puede segmentar en dos ramas diferenciadas:

b.1. Gestión de activos.

La Sociedad lleva la gestión de la cartera inmobiliaria existente directamente a través de los propios Consejeros Delegados, que se apoyan en su tarea en dos empleados, uno responsable del control y gestión contable y financiera de la Sociedad (asumiendo a su vez las funciones estándar del property manager -emisión de facturas, gestión de cobros, contabilización de las facturas,…-), y otro encargado de realizar las labores comerciales (relación con el cliente, renovación de los contratos existentes, comercialización de los activos vacíos,…).

Se sigue en esta actividad una estrategia de gestión y comercialización activa basada en el arrendamiento a medio/largo plazo con clientes solventes a fin de garantizar altos niveles de ocupación física y bajo nivel de rotación.

La política de nuevos contratos de arrendamientos de Arrienda Rental Properties Socimi, S.A se basa en la selección de inquilinos con solvencia económica que le proporcionen visibilidad de ingresos a largo plazo, con objeto de incrementar el porcentaje de ocupación existente.

Concretamente, se llevan a cabo, entre otras, las siguientes acciones de cara a analizar la solvencia del futuro inquilino:

(i) Comprobar que no esté inscrito en el registro relativo al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias.

(ii) Análisis de ingresos para confirmar que la renta mensual no asciende a un ratio superior al 50% de los ingresos netos percibidos por el potencial inquilino, cuando la renta es inferior o igual a 1.000 euros y al 60% cuando superan dicho importe. Concretamente se examina:

a. Última declaración de la Renta presentada, 3 últimas nóminas y extracto bancario trimestral de la cuenta donde se ingresan éstas, debiendo aparecer el nombre completo del inquilino, los 20 dígitos del número de cuenta y el código IBAN.

b. Análisis de vida laboral y contrato de trabajo.

c. En caso de ser pensionista o recibir prestación se estudia el certificado del importe y duración de la misma.

d. De estar dado de alta en régimen de autónomo, Documento de ingreso o devolución de la declaración del "Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas" (modelo 100), así como el "Pago fraccionado. Empresarios y profesionales en Estimación Directa. Declaración – Liquidación" (Modelo 130) / IVA (los 4 últimos trimestres) y justificantes de pago de autónomos / vida laboral.

b.2. Adquisiciones.

La Sociedad cuenta con un Consejo de Administración y órganos de dirección formados por miembros con amplia experiencia profesional en la compra de suelo, gestión del mismo hasta la construcción, y su comercialización y postventa; compra de inmuebles en España y la gestión de empresas inmobiliarias. Dichos miembros, son los responsables de identificar potenciales inversiones inmobiliarias a realizar por parte de la Sociedad.

En esta fase intervienen los siguientes componentes:

1.1) Consejo de Administración, que es quien analiza las oportunidades de compra de nuevos activos y quien decide si las compras son llevadas a cabo o no.

1.2) Letrado asesor y responsable del Área Jurídica: interviene en el asesoramiento legal de la operación.

1.3) Técnicos: son los terceros expertos que realizan la *due diligence* del activo que se va a adquirir.

c) Área jurídica.

El área jurídica de la Sociedad se sustenta en el asesoramiento legal que presta D. Luis Miguel Gutiérrez Abella, quien es a su vez Secretario del Consejo de Administración y Consejero Delegado Solidario.

Existe una comunicación constante entre el responsable del área jurídica y el Consejo de Administración con objeto de identificar y hacer frente a los potenciales riesgos jurídicos o fiscales a los que se podría enfrentar la Compañía.

d) Área financiera.

La contabilidad de la Compañía es supervisada directamente por el Director Financiero de la compañía y Consejero Delegado Solidario Don José García Sánchez.

Trimestralmente se realiza un cierre contable que aspira a ofrecer una imagen fiel de la situación de la cuenta de resultados, balance, flujos de caja y *working capital* de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. Estos estados financieros trimestrales son revisados por el Consejo de la Administración.

Los cierres contables del segundo y cuarto trimestre estarán sometidos a revisión limitada con objeto de cumplir con la normativa del MAB.

e) Comunicaciones al Mercado y Página web.

Por otro lado, para asegurar la coordinación en el flujo de información, cualquier presentación, comunicación a medios o al Mercado deberá ser coordinada por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración, que revisarán su contenido y autorizarán la publicación.

Será el Presidente del Consejo de Administración, y en su imposibilidad el Secretario, quienes ejerzan de portavoces de la compañía en todo caso. A su vez, podrán servirse de otros consejeros o de asesores externos para preparar la documentación y comunicaciones.

EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, internos y externos, entendiendo como riesgos los factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia de la Sociedad.

ARRIENDA RENTALPROPERTIES SOCIMI, S.A. ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Entre los riesgos más relevantes para ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. destacaríamos:

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias: La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

    i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

    ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

    iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

- Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en el sector.

- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.

- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.

- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.

- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda, variaciones del tipo de interés y su impacto en el coste financiero.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera como más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.

- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.

- Registro de la deuda a coste amortizado según normativa contable.

- Pagos y tratamiento de gastos.

- Impagos y gestión de la morosidad.

- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ANEXO V Estados Financieros Intermedios junto al Informe de Revisión Limitada del Auditor para el período finalizado el 31 de agosto de 2018

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios del período de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 junto con el Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE OCHO MESES TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018

A los accionistas de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. por encargo de la Dirección:

Informe sobre los estados financieros intermedios

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. que comprenden el balance a 31 de agosto de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, así como las notas explicativas, correspondientes al período intermedio de ocho meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 3 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la formulación de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión limitada es sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. al 31 de agosto de 2018, y de los resultados sus operaciones para el periodo de ocho meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P. Inscrito en el R. M. de Madrid. Tomo 33.829, Sección 8, Folio 89, Hoja M-608799, Inscripción 1. C.I.F. B/87362357. Avda. General Perón, 38 - 28020 Madrid.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio adjunto del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo, y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

Juan José Jaramillo

12 de septiembre de 2018

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/13344

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO A

31 DE AGOSTO DE 2018

		Uds: Euros	Uds: Euros
ACTIVO	Notas	31/08/2018	31/12/2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		23.760.853,90	19.901.068,56
II. Inmovilizado material	6	41.840,26	73.246,40
III. Inversiones inmobiliarias	7	23.468.251,69	19.689.113,76
V. Inversiones financieras a largo plazo.	10	250.761,95	138.708,40
B) ACTIVO CORRIENTE		3.746.456,35	8.154.077,68
II. Existencias.	8	0,00	4.029.632,87
1. Existencias		0,00	4.029.632,87
2. Anticipos a proveedores		0,00	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		414.932,35	1.376.613,94
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	10	401.455,04	1.367.456,09
3. Otros deudores	10	13.477,31	9.157,85
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	10,16	0,00	2.714.434,62
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	10	3.331.524,00	33.396,25
TOTAL ACTIVO (A+B)		27.507.310,25	28.055.146,24

(*) Las Notas explicativas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Abreviados Intermedios a 31 de agosto de 2018.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO A

31 DE AGOSTO DE 2018

Uds: Euros

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/08/2018	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETO		20.902.155,44	20.987.826,58
A-I) Fondos Propios.	11	20.902.155,44	20.987.826,58
I. Capital.		19.821.080,00	19.821.080,00
1. Capital escriturado.		19.821.080,00	19.821.080,00
III. Reservas		233.349,32	0,00
VII. Resultado del ejercicio.		847.726,12	1.166.746,58
B) PASIVO NO CORRIENTE		5.305.725,77	5.873.811,29
II. Deudas a largo plazo.	10	5.305.725,77	5.873.811,29
1. Deudas con entidades de crédito.		4.922.457,85	5.584.291,31
3.Otras deudas a LP		383.267,92	289.519,98
C) PASIVO CORRIENTE		1.299.429,04	1.193.508,37
III. Deudas a corto plazo.	10	967.684,72	929.631,26
1. Deudas con entidades de crédito.		967.684,72	926.863,53
3. Otras deudas a corto plazo		0,00	2.767,73
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		331.744,32	263.877,11
1. Proveedores.	10	8.369,04	0,00
2. Otros acreedores	12	323.375,28	263.877,11
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		27.507.310,25	28.055.146,24

(*) Las Notas explicativas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Abreviados Intermedios a 31 de agosto de 2018.



ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS A

31 DE AGOSTO DE 2018

	Notas	Uds: Euros (Debe) / Haber 31/08/2018	Uds: Euros (Debe) / Haber 31/12/2017 (**)
1. Importe neto de la cifra de negocios.	13.a)	1.572.719,68	2.137.989,58
5. Otros ingresos de explotación		34.853,75	11.757,19
6. Gastos de personal	13.b),17	(67.069,91)	(95.977,45)
7. Otros gastos de explotación.	13.c)	(327.426,68)	(317.144,51)
8. Amortización del inmovilizado.	6,7	(281.901,08)	(422.851,63)
13. Otros Resultados		(0,02)	287,64
A) Resultado de explotación (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		**931.175,74**	**1.314.060,82**
14. Ingresos financieros.	16	27.813,50	43.875,20
15. Gastos financieros.		(111.263,12)	(191.189,44)
B) Resultado financiero (14+15+16+17+18).		**(83.449,62)**	**(147.314,24)**
C) Resultado antes de impuestos (A+B).		**847.726,12**	**1.166.746,58**
19. Impuesto sobre beneficios.		0,00	0,00
D) Resultado del ejercicio (C+19)		**847.726,12**	**1.166.746,58**

(*) Las Notas explicativas 1 a 19 adjuntas forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviadas Intermedias a 31 de agosto de 2018.

(**) Ejercicio que comprende doce meses, desde el 01 de enero de 2017 a 31 de diciembre de 2017.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Notas Explicativas
a los Estados Financieros Abreviados Intermedios
al 31 de agosto de 2018

1. Actividad de la Sociedad

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A., (en adelante la Sociedad), se constituyó con carácter de indefinida el 14 de septiembre de 2017 mediante escisión de CLEMENT, S.A., comenzando su ejercicio contable y fiscal el 01 de enero de 2017. Tiene su domicilio social en la calle Jerez de los Caballeros, número 2 de Madrid, la fecha de cierre de sus ejercicios sociales es el día 31 de diciembre, se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36347, Folio 90, Hoja M 653043, y su N.I.F. es A87911616.

La empresa se constituyó con la forma jurídica Sociedad Limitada para posteriormente transformarse en Sociedad Anónima mediante inscripción en el Registro Mercantil el 31 de mayo de 2018. A continuación procedió a realizar cambio de denominación social a ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A., mediante escritura pública de fecha 08 de agosto de 2018.

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen Especial de SOCIMI con efectos desde el 01 de enero de 2017.

Constituyen objeto social de la compañía:

i. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

ii. La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

iii. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

iv. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Creación de la Sociedad mediante Escisión

La Sociedad surgió como división y traspaso de una parte diferenciada del patrimonio de CLEMENT, S.A. que formaba una unidad económica en sí misma, en favor de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. de nueva creación.

Era conveniente escindir en una sociedad distinta toda la actividad de CLEMENT, S.A. relativa al arrendamiento de inmuebles, de cara a facilitar, en consecuencia, una asignación más eficiente de los recursos y separar los riesgos inherentes a la actividad principal de promoción inmobiliaria de CLEMENT, S.A. En el contexto económico actual, se hace patente la necesidad de racionalizar y redimensionar la gestión de un negocio en el contexto nacional, conforme al nuevo marco competitivo en el que se encuentran inmersas las actividades de las sociedades.

En definitiva, a nivel empresarial, la reestructuración permitió:

- Separación de la actividad de arrendamiento de inmuebles de la promoción inmobiliaria con la finalidad de separar los riesgos empresariales de cada una de ellas.

- Desafectación del patrimonio inmobiliario arrendado a terceros, del riesgo empresarial inherente a la actividad de promoción inmobiliaria.

- Gestión individualizada de la actividad de arrendamiento de inmuebles, que es totalmente diferente de la promoción inmobiliaria, lo que logrará una mayor eficiencia en la gestión.

- La adecuación de su estructura societaria para un mejor aprovechamiento de los recursos propios y ajenos y una reducción de costes de estructura.

- La mejora de la capacidad técnica y operativa mediante el aprovechamiento de las sinergias existentes.

- La optimización de la gestión y funcionamiento de la actividad, con la finalidad de racionalizar y rentabilizar el desarrollo del negocio, potenciando de este modo la eficacia en la gestión y organización y facilitando acometer nuevos proyectos.

- La racionalización y simplificación de los servicios administrativos y de gestión.

Con fecha 14 de septiembre de 2017 se firmó escritura de escisión mediante la cual se creó la sociedad escindida ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., con fecha de inicio a efectos contables y fiscales 01 de enero de 2017.

Por tanto, a fecha 01 de enero de 2017 se procedió a trasladar parte del activo (donde se incluían todas las inversiones inmobiliarias dedicadas a arrendamiento) y parte del pasivo de CLEMENT, S.A. a la nueva sociedad, que a partir de aquel momento funcionó de forma independiente.

También se dio traslado de todos los ingresos y gastos derivados de la actividad desde el 01 de enero de 2017 hasta la fecha efectiva de la escisión, ingresos y gastos contabilizados en CLEMENT, S.A. y que por motivo de la escisión pertenecían a ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Con fecha 16 de abril de 2018 se firma escritura por la cual la sociedad se transforma en Sociedad Anónima pasando su denominación a ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.A, para, posteriormente, cambiar su denominación social a ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. mediante escritura pública de fecha 08 de agosto de 2018.

A la fecha de elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios y sus Notas Explicativas se está a la espera de la Inscripción en el Registro Mercantil de Madrid del cambio de denominación social, para, posteriormente, notificarlo a la Agencia Tributaria.

3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Imagen Fiel-

Los estados financieros intermedios, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y sus Notas Explicativas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto el Plan General de Contabilidad y las normas contenidas en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de los estados financieros intermedios están expresadas en euros que es la moneda oficial de la Sociedad.

Los estados financieros intermedios y sus Notas Explicativas, que han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cuentas anuales del ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria con fecha 29 de junio de 2018.

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de ostras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez trascurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

a.3) Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán tener carácter nominativo.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

La sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de algunas de las condiciones anteriores, supondrá que la sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento. Además, la sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5 por ciento y dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10 por ciento, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

b) Principios contables-

Los estados financieros intermedios adjuntos se han preparado mediante la aplicación de los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por el

que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Asimismo, los estados financieros intermedios se han preparado de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 602/2016, de 02 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad de las entidades sin fines lucrativos.

No existe ningún principio contable que, siendo significativo su defecto, se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos Críticos de la Valoración y estimación de la Incertidumbre-

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 6 y 7).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

A la hora de formular los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

d) Elementos recogidos en varias partidas-

En la elaboración de los estados financieros intermedios y sus Notas Explicativas aparecen las deudas con entidades de crédito separadas en dos partidas, una correspondiente a los vencimientos a largo plazo y otra correspondiente a los vencimientos a corto plazo, según el siguiente cuadro:

Préstamos con Entidades de Crédito	**31/08/18**	**31/12/17**
Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo	4.922.458	5.584.291
Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo	954.149	926.864

e) Comparación de la Información-

Por corresponder las cifras del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias de los estados financieros intermedios del 31 de agosto de 2018 sólo al periodo de ocho meses terminado en dicha fecha, no son directamente comparables con las del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017, que comprende doce meses.

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes-

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de los presentes estados financieros intermedios.

g) Cambios en criterios contables-

Durante los primeros ocho meses del ejercicio cerrado al 31 de agosto de 2018 no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

h) Corrección de Errores-

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos no ha sido necesario corregir ningún error procedente del propio periodo ni del ejercicio anterior.

i) Importancia Relativa-

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas a los estados financieros intermedios sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios correspondientes al ejercicio de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018.

4. Aplicación del Resultado

Los estatutos de la Sociedad establecen la obligación de la distribución de resultados. Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles y en los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, el beneficio obtenido del ejercicio se distribuirá como dividendos de la siguiente forma:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 2 de la ley 11/2009.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez trascurridos los plazos fijados por la ley 11/2009. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

El 29 de junio de 2018 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2017, consistente en la distribución de dividendos por importe de 933.397 euros, la dotación de reserva legal por importe de 116.675 euros y la dotación de reservas voluntarias por importe de otros 116.675 euros.

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material-

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se encuentran valorados a su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterior experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Los costes de ampliación modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de explotación del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

Elemento	Años de vida útil estimada
Otras Instalaciones	10

b) Inversiones inmobiliarias-

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimados según el siguiente cuadro:

Elemento	Años de vida útil estimada
Construcciones Residenciales (Viviendas y Garajes)	50
Construcciones Terciarias (Hoteles y Locales)	34

Los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución, que provenían de la sociedad mercantil original, están valorados a su coste de adquisición y/o construcción, incorporan su amortización acumulada histórica y se siguen amortizando en los años de vida útil restantes, considerando una vida útil de 50 o 34 años según el cuadro anterior.

b) Instrumentos financieros a corto y largo plazo-

En el balance de situación, los Activos y Pasivos financieros se clasifican en función de su categoría así como en función de los vencimientos. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad ha clasificado sus Activos en función de la Categoría, separando las inversiones en empresas del grupo y Asociadas y otro tipo de Activos, y distinguiendo entre Instrumentos de Patrimonio, Créditos o Préstamos y Otro tipo de Activos y Pasivos. De la misma forma, con carácter del vencimiento, la Sociedad registra separadamente aquellos activos o pasivos que tiene vencimiento en el corto y largo plazo, tomando como corto plazo aquellos que tienen vencimiento inferior a 12 meses.

Los activos y pasivos financieros, clasificados como otro tipo de Activos y Pasivos se valoran a Coste Amortizado. Dentro de este epígrafe, la Sociedad registra los Deudores Comerciales y otras cuentas a pagar, y los Proveedores y otras cuentas a pagar.

c) Existencias-

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición incrementado por los costes de urbanización si los hubiere, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de

transmisiones, gastos de registro, etc.) incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales.

d) Impuesto sobre Sociedades-

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

La Sociedad comunicó el día 28 de septiembre de 2017 a la Agencia Tributaria su opción de aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8 de la Ley 11/2009 con efectos 01 de enero de 2017.

e) Ingresos y gastos-

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Son los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de los inmuebles de la Sociedad.

Los ingresos que no son por venta de inmuebles y los gastos de la Sociedad se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria y financiera derivada de ellos.

Los ingresos por ventas de inmuebles y el coste de las mismas se reconocen en el momento de la entrega de llaves. Los importes recibidos por los contratos formalizados hasta la fecha de cierre del ejercicio, para los que no se ha procedido a la entrega de llaves se recogen como "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe "Acreedores comerciales" del pasivo del balance de situación adjunto.

f) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea prevenir, reducir o reparar el daño sobre el medioambiente.

En este sentido las inversiones derivadas de actividades medioambientales son valoradas a su coste de adquisición y activadas como mayor coste del inmovilizado, siguiendo los criterios descritos en el apartado a) de esta misma Nota.

Los gastos derivados de la protección y mejora del medio ambiente que no supongan inversión en inmovilizado material se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos.

Las provisiones relativas a responsabilidades probables o ciertas, litigios en curso e indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada de naturaleza medioambiental, no cubiertas por las pólizas de seguros suscritas, se constituyen en el momento del nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

g) Transacciones con empresas del grupo y asociadas-

Las transacciones con empresas del Grupo y Asociadas corresponden fundamentalmente a créditos y préstamos concedidos entre ellas y a arrendamientos de inmuebles. Estas operaciones se valoran por su valor razonable, no existiendo diferencias entre éste y el valor real objeto de la transacción.

6. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en cada partida de las cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones, a 31 de agosto de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

	Euros			
	Saldo al 31/12/16	01/01/17*	Adiciones	Saldo al 31/12/17
Coste -				
Otras Instalaciones	-	964.886	-	964.886
Total coste	**-**	**964.886**	**-**	**964.886**
Amortización acumulada -				
Otras Instalaciones	-	(844.530)	(47.109)	(891.639)
Total amortización acumulada	**-**	**(844.530)**	**(47.109)**	**(891.639)**
INMOVILIZADO MATERIAL NETO	**-**	**120.356**	**(47.109)**	**73.247**

	Euros			
	Saldo al 31/12/17	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/08/18
Coste -				
Otras Instalaciones	964.886	-	-	964.886
Total coste	**964.886**	**-**	**-**	**964.886**
Amortización acumulada -				
Otras Instalaciones	(891.639)	(31.406)	-	(923.045)
Total amortización acumulada	**(891.639)**	**(31.406)**	**-**	**(923.045)**
INMOVILIZADO MATERIAL NETO	**73.247**	**(31.406)**	**-**	**41.841**

* Proviene de escisión (ver Nota 2).

Los elementos totalmente amortizados a 31 de agosto de 2018 ascienden a 493.794 euros (493.794 euros a 31 de diciembre de 2017).

7. Inversiones Inmobiliarias

Los saldos y variaciones a 31 de agosto de 2018 y 31 de diciembre de 2017 de los valores brutos y amortización acumulada han sido los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 31/12/16	01/01/17*	Bajas	Traspasos	Saldo al 31/12/17
Coste -					
Terrenos	-	10.341.582	-	(726.708)	9.614.874
Construcciones	-	17.294.699	(15.600)	(3.289.016)	13.990.083
Total coste	**-**	**27.636.281**	**(15.600)**	**(4.015.724)**	**23.604.957**
Amortización acumulada -					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	-	(3.540.101)	(375.742)		(3.915.843)
Total amortización acumulada	**-**	**(3.540.101)**	**(375.742)**	**-**	**(3.915.843)**
VALOR NETO CONTABLE	**-**	**24.096.180**	**(391.342)**	**(4.015.724)**	**19.689.114**

	Euros				
	Saldo al 31/12/17	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo al 31/08/18
Coste -					
Terrenos	9.614.874	-	-	4.029.633	13.644.507
Construcciones	13.990.083	-	-	-	13.990.083
Total coste	**23.604.957**	**-**	**-**	**4.029.633**	**27.634.590**
Amortización acumulada -					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	(3.915.843)	(250.495)	-		(4.166.338)
Total amortización acumulada	**(3.915.843)**	**(250.495)**	**-**	**-**	**(4.166.338)**
VALOR NETO CONTABLE	**19.689.114**	**(250.495)**	**-**	**4.029.633**	**23.468.252**

* Proviene de escisión (ver Nota 2).

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento en Madrid. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver Nota 10).

Durante los primeros ocho meses de 2018 y durante el ejercicio 2017, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.577.921 euros y 2.137.990 euros, respectivamente.

Los traspasos se corresponden con los tres terrenos propiedad de la Sociedad que estaban clasificados en Existencias y se trasladan a Inversiones Inmobiliarias debido a que su destino final, una vez promovidos, es el arrendamiento.

A 31 de agosto de 2018 no se ha producido la venta o adquisición de ningún inmueble. Todos los inmuebles proceden de la operación de escisión que se realizó con fecha 14 de septiembre de 2017 (ver Nota 2) y que fueron adquiridos por la entidad transmitente según el siguiente listado:

- 1 hotel en Avda. General, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2005.
- 1 hotel en C/ Timón, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2007.
- 3 locales comerciales en C/ Jerez de los Caballeros, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 1992.
- 1 local comercial y 19 plazas de garaje en C/ Playa de San Juan, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2008.
- 9 locales comerciales y 34 plazas de garaje en C/ Playa de América, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2011.

- 1 vivienda en C/ Conde de las Posadas, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2013.
- 2 viviendas y 31 plazas de garaje en C/ Armonía y C/ Conde de las Posadas, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2006.
- 2 viviendas, 1 local comercial y 12 plazas de garaje en C/ Santibáñez de Béjar, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2003.
- 1 vivienda en C/ Academos, Madrid, aportada a la Sociedad en 2017 y adquirida por la entidad transmitente en 2003.
- 2 viviendas, 1 local comercial y 52 plazas de garaje en C/ Cerro Minguete, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2004.
- 30 viviendas, 7 locales comerciales y 20 plazas de garaje en C/ César Cort Botí, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2014.
- 2 viviendas y 4 plazas de garaje en C/ Núñez de Balboa, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2011.

No hay elementos totalmente amortizados.

8. Existencias

El movimiento habido en este epígrafe habido a 31 de agosto de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es como sigue.

Descripción	Saldo 31/12/16	01/01/17*	Adiciones	Traspasos	Bajas	Saldo 31/12/17
Terrenos y solares:						
1.Solares en Barajas	-	-	13.909	4.015.724	-	4.029.633
Total terrenos y solares	-	-	**13.909**	**4.015.724**	-	**4.029.633**
Obras en curso de const. de ciclo largo:	-	-	-	-	-	-
Deterioro de valor de Terrenos y Solares	-	-	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	-	-
TOTALES	-	-	**13.909**	**4.015.724**	-	**4.029.633**

Descripción	Saldo 31/12/17	Adiciones	Coste de Ventas	Traspasos	Bajas	Saldo 31/08/18
Terrenos y solares:						
1.Solares en Barajas	4.029.633	-	-	(4.029.633)	-	-
Total terrenos y solares	**4.029.633**	-	-	**(4.029.633)**	-	-
Obras en curso de const. de ciclo largo:	-	-	-	-	-	-
Deterioro de valor de Terrenos y Solares	-	-	-	-	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	-	-	-	-
TOTALES	**4.029.633**	-	-	**(4.029.633)**	-	-

* Proviene de escisión (ver Nota 2).

Los traspasos se corresponden con los tres terrenos propiedad de la Sociedad que estaban clasificados en existencias y se trasladan a Inversiones Inmobiliarias debido a que su destino final, una vez promovidos, es el arrendamiento.

9. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Arrendamiento operativo-

Como arrendadores de los inmuebles detallados en la Nota 7, los contratos de arrendamiento operativo más significativos son los siguientes:

Inmueble	Ingreso Anual Arrendamiento
Hoteles en Avda. General y C/ Timón, Madrid (parte variable)*	617.999
Locales comerciales en C/ Cerro Minguete, Madrid	568.115
Hoteles en Avda. General y C/ Timón, Madrid (parte fija)	470.000
Viviendas en C/ César Cort Botí, Madrid	326.536
Locales comerciales en C/ Playa de América, Madrid	94.596

* Según previsión anual resultado CLEMENT HOTELES, S.L. a 31/08/18

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

Cuotas Pendientes	31/08/18	31/12/17
Menos de un año	2.117.422	2.194.935
Entre uno y cinco años	7.014.683	7.188.300
Más de cinco años	7.865.937	8.559.611
Total	**16.998.042**	**17.942.846**

La Sociedad no tiene contratado ningún arrendamiento operativo como arrendatario.

10. Instrumentos Financieros

Activos y Pasivos financieros-

La composición de los activos y pasivos financieros de los estados financieros intermedios adjuntos se han clasificado, en primer lugar, por su naturaleza, y en segundo lugar por vencimientos, según las disposiciones de la Norma de Valoración Novena. Principalmente, la sociedad ha registrado en este epígrafe las partidas que se detallan en los cuadros siguientes:

Activos Financieros-

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo						Instrumentos Financieros a Corto Plazo						Total	
	Instrumentos de Patrimonio		Valores Representativos de Deuda		Créditos Derivados y Otros		Instrumentos de Patrimonio		Valores Representativos de Deuda		Créditos Derivados y Otros			
Categorías	31/08/2018	31/12/2017	31/08/2018	31/12/2017	31/08/2018	31/12/2017	31/08/2018	31/12/2017	31/08/2018	31/12/2017	31/08/2018	31/12/2017	31/08/2018	31/12/2017
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones Mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos y Partidas a Cobrar	-	-	-	-	250.762	138.708	-	-	-	-	3.732.979	4.115.287	3.983.741	4.253.995
Activos Disponibles para la Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivados de Coberturas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	-	-	-	-	250.762	138.708	-	-	-	-	3.732.979	4.115.287	3.983.741	4.253.995

Pasivos Financieros-

	Instrumentos Financieros a Largo Plazo						Instrumentos Financieros a Corto Plazo						Total	
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros		Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros			
Categorías	31/08/2018	31/12/2017	31/08/2018	31/12/2017	31/08/2018	31/12/2017	31/08/2018	31/12/2017	31/08/2018	31/12/2017	31/08/2018	31/12/2017	31/08/2018	31/12/2017
Débitos a Pagar	4.922.458	5.584.291	-	-	383.268	289.520	967.685	929.474	-	-	95.542	-	6.368.953	6.803.286
Pasivos a valor Razonable con cambios en pérdidas y Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivados de Cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	4.922.458	5.584.291	-	-	383.268	289.520	967.685	929.474	-	-	95.542	-	6.368.953	6.803.286

Activos Financieros-

Inversiones financieras a largo plazo-

El importe registrado en "Inversiones financieras a largo plazo" por importe de 250.762 euros (138.708 euros a 31 de diciembre de 2017), corresponde a fianzas por alquiler, que han sido depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-

El detalle del epígrafe del balance de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" es el siguiente:

Concepto	31/08/2018	31/12/2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	401.455	1.367.456
Otros Deudores	13.477	9.158
Total	**414.932**	**1.376.614**

Dentro de la partidas de Clientes están reconocidos 403.083 euros en concepto de facturas pendientes de formalizar, correspondiente a la previsión por ocho meses de la parte variable del contrato de arrendamiento de los hoteles que se liquida a final de año.

Empresas del grupo y asociadas-

La sociedad mantiene operaciones con CLEMENT, S.A, domiciliada en C/ Santibáñez de Béjar, 6 de Madrid, su actividad es la promoción inmobiliaria de edificaciones y con CLEMENT HOTELES, S.L., domiciliada en Avda. General, 43 de Madrid, siendo su actividad la gestión hotelera.

Todas las operaciones y saldos con estas dos sociedades aparecen desarrolladas en la Nota 16 de los presentes Estados Financieros Intermedios y sus Notas Explicativas.

Pasivos Financieros-

Clasificación por Vencimientos-

Deudas con entidades de crédito-

Recoge el saldo dispuesto de una póliza de crédito con garantía hipotecaria y cinco préstamos hipotecarios. Todos ellos están contratados con Banco Santander, Ibercaja Banco y Banca March, cuyas condiciones se resumen a continuación:

Para su comparación, se presenta primero la posición de las Deudas con entidades de crédito a cierre del ejercicio de 2017:



Entidad	Vencimiento Final	Tipo de Interés	Garantía	Euros		
				Capital Concedido	Saldo dispuesto	
					Largo plazo	Corto plazo
Préstamos y Préstamos Hipotecarios						
Santander	25/08/2021	Ref ICO + 1,50	Hipotecaria	5.000.000	1.333.334	500.000
Santander	28/09/2024	Euribor + 4,50	Hipotecaria	9.080.593	1.486.591	258.538
Ibercaja	31/03/2034	Euribor + 0,75	Hipotecaria	9.700.000	99.069	4.555
Ibercaja	31/01/2039	Euribor + 1,30	Hipotecaria	2.521.406	2.104.699	80.258
Banca March	01/05/2024	Euribor + 1,75	Hipotecaria	1.350.000	560.598	83.513
Pólizas de crédito						
Ibercaja	30/04/2018	Euribor + 1,20	Hipotecaria	7.500.000	0	0
				35.151.999	**5.584.291**	**926.864**

Y a continuación, la posición de las Deudas con entidades de crédito a 31 de agosto de 2018, donde ya no aparece la póliza de crédito con Ibercaja por haberse extinguido el 30 de abril de 2018:

Entidad	Vencimiento Final	Tipo de Interés	Garantía	Euros		
				Capital Concedido	Saldo dispuesto	
					Largo plazo	Corto plazo
Préstamos y Préstamos Hipotecarios						
Santander	25/08/2021	Ref ICO + 1,50	Hipotecaria	5.000.000	1.000.001	500.000
Santander	28/09/2024	Euribor + 4,50	Hipotecaria	9.080.593	1.314.232	258.537
Ibercaja	31/03/2034	Euribor + 0,75	Hipotecaria	9.700.000	94.779	5.350
Ibercaja	31/01/2039	Euribor + 1,30	Hipotecaria	2.521.406	2.030.350	93.096
Banca March	01/05/2024	Euribor + 1,75	Hipotecaria	1.350.000	483.096	97.166
				27.651.999	**4.922.458**	**954.149**

En el Balance, dentro del Pasivo Corriente, están reconocidos 13.536 euros en concepto de periodificación de intereses de préstamos devengados a 31 de agosto de 2018 y no vencidos (2.611 euros a 31 de diciembre de 2017).

Las deudas del cuadro superior, se refieren a principal de hipotecas y préstamos a corto y largo plazo del Balance de situación adjunto. La sociedad además, registra como deudas a corto plazo en el balance adjunto, los intereses devengados y no pagados reflejados en el párrafo anterior por los préstamos de referencia, lo que a 31 de agosto de 2018 supone una deuda total a corto plazo de 967.685 euros (929.475 euros a 31 de diciembre de 2017).

El detalle por años de los vencimientos de los préstamos e hipotecas bancarios es el siguiente:

Año	31/08/2018	31/12/2017
2018	317.743	926.864
2019	955.052	940.567
2020	957.775	954.811
Otros	3.646.037	3.688.913
Total	**5.876.607**	**6.511.155**

Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Banco Santander (5.000.000 euros): hipoteca sobre un primer hotel en Barajas cuyo valor neto contable a 31 de agosto de 2018 asciende a 5.148.379 euros (5.322.200 euros a 31 de diciembre de 2017).

- Préstamo Banco Santander (9.080.593 euros): hipoteca sobre edificio de viviendas, locales y plazas de garaje en Valdebebas, cuyo valor neto contable a 31 de agosto de 2018 asciende a 4.432.666 euros (4.460.904 euros a 31 de diciembre de 2017).

- Préstamo Ibercaja Banco (9.700.000 euros): hipoteca sobre locales comerciales en Barajas cuyo valor neto contable a 31 de agosto de 2018 asciende a 197.502 euros (200.146 euros a 31 de diciembre de 2017).

- Préstamo Ibercaja Banco (2.521.406 euros): hipoteca sobre viviendas y garajes en Barrio de Salamanca cuyo valor neto contable a 31 de agosto de 2018 asciende a 2.199.584 euros (2.207.285 euros a 31 de diciembre de 2017).

- Préstamo Banca March: hipoteca sobre locales comerciales en Barajas cuyo valor neto contable a 31 de agosto de 2018 asciende a 106.823 euros (107.918 euros a 31 de diciembre de 2017).

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Información sobre los aplazamientos de pago-

Al cierre de ejercicio no existen saldos pendientes de pago de proveedores y acreedores comerciales que acumulen un aplazamiento superior a los plazos máximos de pago establecidos en la ley 15/2012, de 5 de julio, de modificación de la ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

A continuación se detalla en un cuadro la información en relación con el plazo de pago de proveedores, siguiendo la Resolución de 29 de febrero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en los presentes Estados Financieros Intermedios y sus Notas Explicativas, respecto al ejercicio 2017:

Concepto	31/08/2018	31/12/2017
Saldo Medio Acreedores	0	0
Compras Netas y Gastos por Servicios Exteriores	157.335	61.281
Periodo Medio de Pago a Proveedores	0	0

Otros pasivos financieros-

El importe registrado en "Otras deudas a largo plazo" por importe de 383.268 euros (289.520 euros a 31 de diciembre de 2017) corresponde a fianzas por alquiler, que no tienen un vencimiento preestablecido. La mayoría de estas fianzas, a su vez, son depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

11. Fondos Propios

a) *Capital social-*

El capital Social asciende a 19.821.080 euros, representado por 19.821.080 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

El accionariado de la Sociedad cuya participación es igual o superior al 5% se distribuye del siguiente modo:

ACCIONISTA	Porcentaje al 31/08/2018
Francisco García Rubio	21,84
Clotilde Martínez Redondo	9,00
José García Rubio	9,72
Víctor García Rubio	7,73
Ángela Sánchez Sánchez	5,97
TOTAL	**54,26**

b) *Reserva legal-*

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la Reserva Legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Se sometió a la aprobación de la Junta General de Accionistas la primera dotación a la reserva legal con cargo al resultado del ejercicio 2017. A 31 de agosto de 2018 la Reserva Legal presenta un saldo de 116.675 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2017).

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del Capital Social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles para este fin.

c) *Reservas voluntarias-*

A 31 de agosto de 2018 la reserva voluntaria asciende a un importe de 116.674,66 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2017), que son de libre disposición una vez cubiertos los resultados negativos.

d) *Acciones propias-*

La Sociedad no posee acciones propias a 31 de agosto de 2018.

El 29 de junio de 2018 la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas aprobó la distribución del resultado 2017, en la que se establecía un reparto de dividendos por 933.397,26 euros.

12. Situación fiscal

Como partidas más importantes dentro de los epígrafes "Otros Deudores" del Activo Corriente y "Otros Acreedores" del Pasivo Corriente se encuentran los saldos con la Hacienda Pública y otros organismos, cuyo detalle es el siguiente:

	Euros 31/08/2018	Euros 31/12/2017
Saldos deudores:		
Hacienda Pública Deudora por IVA	-	856
Hacienda Pública Deudora por Retenciones IRC	5.176	-
Hacienda Pública Deudora por Impuesto Sociedades	8.301	8.301
Total saldos deudores	**13.477**	**9.157**
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública Acreedora por IVA	51.927	257.791
Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F.	1.004	6.086
Hacienda Pública Acreedora por Reten. Cap. Mobiliario	177.346	-
Hacienda Pública Acreedora por Impto. Sociedades	-	-
Hacienda Pública Acreedora por Imptos. Locales Devengados	4.184	-
Organismos Seguridad Social Acreedores	1.741	-
Total saldos acreedores	**236.202**	**263.877**

Para el cálculo del Impuesto de sociedades del ejercicio 2017 no existían diferencias entre la base imponible contable y fiscal. La sociedad no tiene durante los ejercicios 2017 y 2018 actividades interrumpidas, que afecten al cálculo del impuesto de sociedades

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al 31 de agosto de 2018 la Sociedad tiene registrado y pendiente de cobro la devolución de las retenciones del ejercicio 2017 por importe de 8.301 euros (8.301 euros a 31 de diciembre de 2017).

Régimen fiscal especial SOCIMI:

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley o en su disposición transitoria primera. La Sociedad ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. optó en septiembre de 2017 con efectos 01 de enero de 2017 acogerse al mencionado régimen fiscal especial.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Se procede a detallar la siguiente información:

a)	Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	No aplica
b.1)	Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 0%	233.349,32

b.2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 19%	No aplica
b.3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 20-25-30%	No aplica
c.1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en le Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	933.397,26
c.2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en le Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	No aplica
c.3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en le Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 20-25-30%	No aplica
d.1) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 0%	No aplica
d.2) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 19%	No aplica
d.3) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 20-25-30%	No aplica
f.1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	2017, ver Nota 6
f.2) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009	No aplica
g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009	Nota 7
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido la Ley 11/2009	2017: 233.397,26

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios:

La distribución de la cifra de negocios a 31 de agosto de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 se desglosa del siguiente modo:

Concepto	31/08/2018	31/12/2017
Ingresos por arrendamientos	1.572.720	2.137.990
Total Importe Cifra Negocio	**1.572.720**	**2.137.990**

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

b) Personal:

Su desglose es el siguiente:

Concepto	31/08/2018	31/12/2017
Sueldos, salarios y asimilados	55.862	80.579
Seguridad Social	11.208	15.398
Total	**67.070**	**95.977**

c) Otros gastos de explotación:

Concepto	31/08/2018	31/12/2017
Servicios exteriores	157.335	61.283
Tributos	170.092	255.862
Total	**327.427**	**317.145**

14. Provisiones y contingencias

La Sociedad no tiene dotadas provisiones para pensiones, ni fondos de pensiones, ni provisiones para perdidas de créditos incobrables.

15. Información sobre Medioambiente

La Sociedad subcontrata a terceros todas las actividades que podrían tener impacto medioambiental, asumiendo éstos la total responsabilidad de estas actividades. El volumen de inversiones y los gastos de carácter ordinario incurridos por la Sociedad a 31 de agosto de 2018 en esta materia no han sido significativos, al igual que en el ejercicio 2017.

Los Administradores consideran que no existen contingencias relacionadas con el medioambiente.

16. Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones efectuadas con las sociedades y personas vinculadas a 31 de agosto de 2018 corresponden a los ingresos por los intereses del crédito otorgado a CLEMENT, S.A. y a los arrendamientos a esta misma entidad de la oficina sita en C/ Jerez de los Caballeros y el local y cinco plazas de garaje sito en C/ Santibáñez de Béjar así como los arrendamientos de los inmuebles de uso hotelero con CLEMENT HOTELES, S.L.

El detalle de operaciones a 31 de agosto de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 con empresas vinculadas es como sigue (en euros):

	31/08/2018		31/12/2017	
	Ingresos por Arrendamientos	Ingresos Financieros	Ingresos por Arrendamientos	Ingresos Financieros
CLEMENT, S.A.	63.582	27.242	95.374	-
CLEMENT HOTELES	(*) 716.416	-	1.022.308	-
Total	**779.998**	**27.242**	**1.117.682**	-

* Según previsión anual resultado CLEMENT HOTELES, S.L. a 31/08/18

El detalle de los saldos deudores y acreedores a 31 de agosto de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 con empresas vinculadas a largo plazo es como sigue (en euros):

	31/08/2018				31/12/2017			
	Saldos Préstamos Créditos Corto Plazo		Saldos Op. Corrientes		Saldos Préstamos Créditos Corto Plazo		Saldos Op. Corrientes	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
CLEMENT, S.A.	-	-	-	7.948	2.714.435	-	115.402	-
CLEMENT HOTELES	-	-	403.083	39.167	-	-	1.236.993	-
Total	**-**	**-**	**403.083**	**47.115**	**2.714.435**	-	**1.352.395**	**-**

17. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas por todos los conceptos a 31 de agosto de 2018 a los miembros del Consejo de Administración han ascendido a 21.333 euros (32.000 euros en 2017).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 228 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se hace constar que durante el ejercicio no se han producido situaciones de conflicto, directo o indirecto, de los Administradores con el interés de la Sociedad.

18. Otra información

El número medio de empleados a 31 de agosto de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, distribuido por categorías, es el siguiente:

Categoría	31/08/2018			31/12/2017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados Medios	1	-	1	1	-	1
Oficiales Administrativos	1	-	1	1	-	1
Total	**2**	**-**	**2**	**2**	**-**	**2**

No existe personal empleado con discapacidad igual o mayor al 33%.

19. Hechos posteriores al cierre

Aunque la Sociedad ya se ha acogido al Régimen Especial fiscal de SOCIMI con efectos desde el 01 de enero de 2017, todavía no ha concluido su proceso de conversión total en SOCIMI.

Este proceso continúa y finalizará durante el cuarto trimestre de 2018 con la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de las acciones de la Sociedad.

Aparte de lo comentado, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, no hay acontecimientos posteriores al 31 de agosto de 2018 que afecten significativamente a estos estados financieros intermedios.

El Consejo de Administración de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A., con fecha 05 de septiembre de 2018, formula los presentes Estados Financieros Intermedios y sus Notas Explicativas a fecha 31 de agosto de 2018, numeradas de la 1 a la 25 y el informe de gestión de dicho ejercicio, numerado de la 26 a la 29, para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Socios.

Madrid, 05 de septiembre de 2018

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ

LUIS MIGUEL GUTIÉRREZ ABELLA

VÍCTOR GARCÍA RODRÍGUEZ

JUAN FRANCISCO GARCÍA MUÑOZ

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN A 31 DE AGOSTO DE 2018

Evolución de los negocios y la situación de la sociedad

La experiencia de accionistas, administradores y empleados, dentro de una de las empresas más longevas de Madrid con más de 45 años de experiencia, dedicada a la promoción y construcción inmobiliaria, hace de este nuevo proyecto empresarial uno de los más sólidos del mercado.

Durante el ejercicio 2017 se constituyó la Sociedad ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. mediante escisión de CLEMENT, S.A., aportando a su activo todas aquellas inversiones inmobiliarias destinadas al arrendamiento, evitando los riegos inherentes a la actividad pura de promoción y construcción inmobiliaria. Posteriormente en fecha 16 de abril de 2018 se produjo su transformación en Sociedad Anónima y culminará su proceso de transformación total en SOCIMI a todos los efectos durante el cuarto trimestre de 2018 con la admisión a cotización de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil.

La cifra de negocio ha marcado los objetivos marcados para los primeros ocho meses de 2018. En el cuadro siguiente se comparan las partidas más significativas de la cuenta de resultados de este periodo en relación con las mismas magnitudes del ejercicio anterior:

CONCEPTOS	PRIMEROS 8 MESES 2018	PRIMEROS 8 MESES 2017	VARIACIÓN
Ingresos de Explotación	1.572.719,68	1.425.326,39	147.393,29
Otros ingresos de explotación	34.853,75	7.838,13	27,015,62
Gastos de personal	(67.069,91)	(63.984,97)	(3.084,94)
Otros gastos de explotación.	(327.426,68)	(211.429,67)	(115.997,01)
Dotación amortización	(281.901,08)	(281.901,09)	0,01
Otros resultados	(0,02)	191,76	(191,78)
Resultado de explotación	**931.175,74**	**876.040,55**	**55.135,19**
Resultado financiero	(83.449,62)	(98.209,49)	14.759,87
Resultado antes de impuestos	**847.726,12**	**777.831,06**	**69.895,06**
Impuesto sobre beneficios.	0,00	0,00	0,00
Resultado del ejercicio	**847.726,12**	**777.831,06**	**69.895,06**

Los Ingresos de Explotación han sufrido un incremento a lo largo de estos primeros ocho meses de 2018 respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Este incremento junto con el de Otros Ingresos de Explotación permiten absorber el incremento habido en la partida de Otros Gastos de Explotación, incremento del gasto debido a los costes que está afrontando la Sociedad de cara a cumplir con todos los requisitos exigidos para la admisión a cotización de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil.

Como consecuencia de estos dos movimientos se ha incrementado la cifra del resultado en 69.895 euros con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

Perspectivas para el año 2018 y siguientes

Las perspectivas de todos los mercados en general, y del mercado inmobiliario en particular, a la fecha de elaboración de los presentes Estados Financieros Intermedios y sus Notas Explicativas son de ligero optimismo y en base a ello, la Sociedad nota una aceleración de la actividad, lo que se está reflejando en una ampliación de volumen en la cifra de negocios. El incremento de la demanda unido al incremento de los precios de los arrendamientos está marcando el ejercicio 2018.

A la fecha de la emisión de este informe de gestión no se prevén rescisiones en los contratos de alquiler y los ratios de impago por parte de los actuales arrendatarios no se verán modificados, manteniéndose actualmente en el 0%.

La disminución progresiva del nivel de endeudamiento con cuotas de amortización crecientes en algunos de los préstamos contraídos por la Sociedad hace que el gasto financiero vaya disminuyendo de ejercicio en ejercicio, lo que favorece el crecimiento del Resultado.

A lo largo de 2019 comenzará el desarrollo de un primer proyecto en uno de los tres suelos que posee la Sociedad, cuya construcción debiera estar terminada para el ejercicio 2021. Su efecto será, una vez esté comercializado al 100%, incrementar significativamente la cifra de negocio. La suficiente liquidez de la compañía hará que la necesidad de financiación para la realización de este nuevo proyecto sea mínima.

A lo largo de los posteriores ejercicios se irán desarrollando los otros dos suelos pertenecientes a la Sociedad, que junto con la liberación de los precios a libre mercado de las 30 viviendas arrendadas en Valdebebas -que actualmente tienen su precio marcado por la Comunidad de Madrid por su clasificación de VPPB-, harán aumentar aún más la cifra de negocio de la Sociedad, su rentabilidad y ayudará a consolidar su posición en el mercado.

Instrumentos Financieros

La sociedad a 31 de agosto de 2018 tiene contraídas con entidades financieras préstamos con garantía hipotecaria sobre algunas de los inmuebles que son de su propiedad. El endeudamiento bancario de la sociedad asciende al 21,41% sobre el total del Activo (23,21% a 31 de diciembre de 2017), por lo que consideramos que no existe riesgo financiero para la sociedad en relación a los instrumentos financieros utilizados.

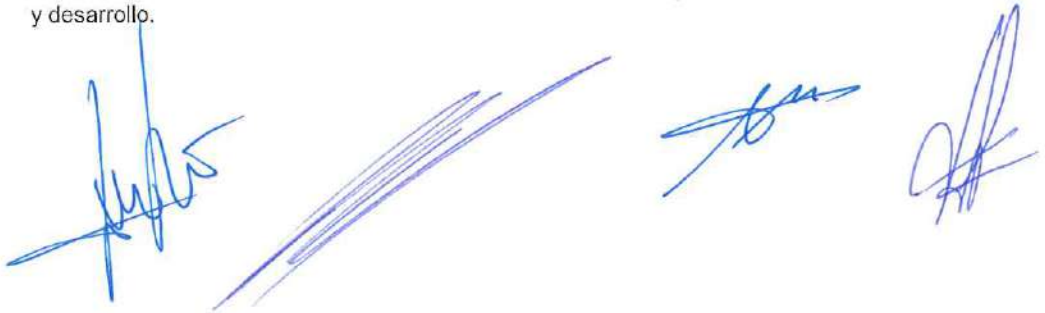
La tesorería y activos líquidos se encuentran depositados en entidades de primer nivel.

Al estar acogida al régimen especial SOCIMI, la Sociedad tiene que repartir anualmente dividendos por un importe no inferior al 80% de los beneficios. A la fecha de elaboración del presente informe la Sociedad cuenta con tesorería suficiente para afrontar el pago de estos dividendos sin verse afectada su liquidez.

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un impacto negativo en el resultado financiero y los flujos de caja, ya que la totalidad de las deudas con entidades de crédito están referenciadas a un tipo de interés variable.

Actividades en materia de investigación y desarrollo

En cuanto a estas actividades, la sociedad no ha realizado ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.



Adquisición de acciones propias

La Sociedad no ha adquirido ni posee acciones propias.

Hechos posteriores al cierre

Aunque la Sociedad ya se ha acogido al Régimen Especial fiscal de SOCIMI con efectos desde el 01 de enero de 2017, todavía no ha concluido su proceso de conversión total en SOCIMI.

Este proceso continúa y finalizará durante el cuarto trimestre de 2018 con la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de las acciones de la Sociedad.

Aparte de lo comentado, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, no hay acontecimientos posteriores al 31 de agosto de 2018 que afecten significativamente a estos estados financieros intermedios.

Periodo medio de pago a proveedores

El detalle del periodo medio de pago a proveedores, ratio de operaciones pagadas, ratio de operaciones pendientes de pago, total de pagos realizados y el total de pagos pendientes figura en la Nota 10 de los presentes Estados Financieros Intermedios y sus Notas Explicativas.

Medio ambiente

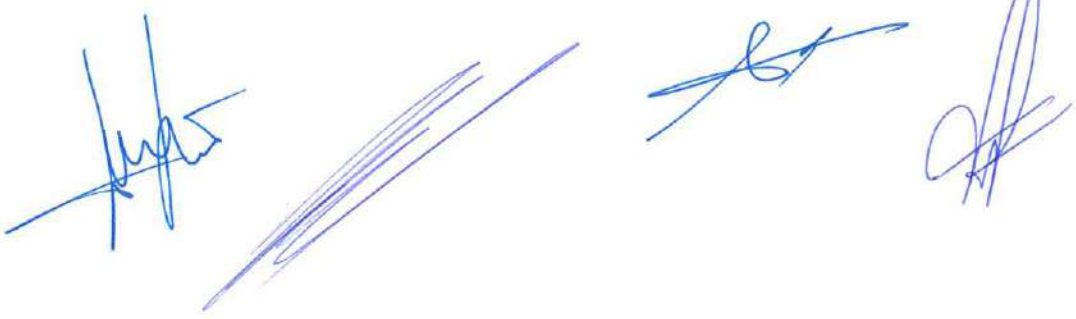
Las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental y no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Durante el ejercicio no se han producido gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

Información sobre el personal

El número medio empleados durante los primeros ocho meses del ejercicio 2018 ha sido de dos personas no consideradas alta dirección. La distribución del personal de la Sociedad figura en la Nota 18.

No existe personal empleado con discapacidad igual o superior al 33%.



Madrid, 05 de septiembre de 2018

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ



LUIS MIGUEL GUTIÉRREZ ABELLA



VÍCTOR GARCÍA RODRÍGUEZ



JUAN FRANCISCO GARCÍA MUÑOZ

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ANEXO VI Informe de valoración independiente de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 03039

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
HOTEL CLEMENT - CUATRO ESTRELLAS
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ GENERAL, nº 43
28042 MADRID



FECHA DE VISITA: 07-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 01-03-2018
VALOR DE MERCADO: **7.937.513,85 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	8
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- EDIFICACIÓN	12
7.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN	24
8.- SITUACIÓN URBANÍSICA	25
9.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	26
10.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	26
11.- ANALISIS DEL SECTOR HOTELERO	27
12.- ANÁLISIS DE MERCADO	38
13.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	45
14.- SUPUESTOS GENERALES	52
15.- OTRAS CONSIDERACIONES	53
16.- VALOR DE MERCADO	54
17.- OPINION DE VALOR	54
18.- FECHAS Y FIRMAS	54

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de un HOTEL situado en la calle General, nº 43(Madrid)
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de edificio hotelero según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	07/02/2018
Fecha de valoración:	01/03/2018
Fecha emisión informe:	01/03/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.

La valoración se basa en la visita exterior realizada al inmueble con fecha 7 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad de los inmuebles ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en los correspondientes Registros de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en las Notas Simples Informativas actualizadas dispuestas es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle General, nº 43		







ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Barajas, barrio casco histórico, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de alta densidad, de uso característico residencial y de servicios, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque cerrado. La antigüedad es variable. El entorno presenta muy buenas comunicaciones, tanto a nivel de transporte público como privado. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades del entorno.

EDIFICIO

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.609 m²

OTROS USOS: sótano: 2.072 m²

Hotel de cuatro estrellas, con capacidad alojativa para 144 plazas en 72 habitaciones. Fue construido en el año 2005 y presenta buenas calidades globales, tanto a nivel de acabados como en instalaciones. Volumétricamente se corresponde con un prisma de base rectangular, muy regular, horadado por un patio rectangular central que se desarrolla hasta la planta baja. Las plantas altas siguen un esquema en forma de "C", con fachada principal a la Avenida General. Se desarrolla en dos plantas sótano, con capacidad para 37 plazas, instalaciones y dependencias para personal y seis plantas sobre rasante destinadas al uso principal hotelero. El hotel cuenta con un nivel de servicios adecuados a la demanda del entorno y su categoría.

SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**GRADO OCUPACIÓN MEDIO**	75 %	**ADR MEDIA (ESTANDAR)**	55- 150 €/noche	**TENDENCIA**	++
	OFERTA	ALTA	**DEMANDA**	ALTA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO-ALTO
	NIVEL INVERSIÓN	ALTO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	5,0-6,0 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 7.937.513,85 € Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Capitalización

El activo analizado se destina a establecimiento hotelero de carácter urbano y categoría 4 estrellas, con capacidad para 144 plazas en 72 habitaciones. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del área de influencia del aeropuerto e IFEMA, así como la calidad de sus instalaciones y estado de conservación. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que la tarifa hotelera media en el entorno se sitúa en el orden de los 55-150 €/noche en habitación doble estándar, en función de la época del año. El grado de ocupación para la ciudad de Madrid oscila entre 58-72 % en los últimos 10 años, siendo el promedio de 67 %. El inmueble se encuentra alquilado conjuntamente con el hotel CLEMENT, así como 43 plazas de garaje repartidas en emplazamientos próximos. Se trata de un contrato a largo plazo, con duración de 15 años, que establece una renta fija de 470.000 Euros y un variable en función de resultados (65 % EBITDA-CAPEX) del hotel. A pesar de realizarse entre empresas vinculadas, consideramos que el contrato se ajusta a estándares de mercado. Atendiendo a la principal demanda del hotel, fundamentalmente vinculado con la actividad empresarial, y al momento del ciclo económico en el que nos encontramos, en una fase de expansión en situación estable, la previsión en la evolución de las rentas es positiva. Aun así, el futuro escenario económico español y la situación macro del resto de la Eurozona, tendrán especial relevancia en la evolución de los flujos futuros. Un empeoramiento de la economía española o de las economías de otros países del entorno de la zona Euro podría tener un efecto negativo sobre el turismo y, por tanto, sobre los ingresos del hotel y el valor del inmueble, vinculado parcialmente a sus resultados.

Dadas las características del inmueble se considera un activo de **riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.**

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración el Hotel situado en la calle General, nº 43, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 8 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 1 de marzo de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de edificio de oficinas

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle General, nº 43

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	Ref. catastral
HOTEL	Madrid, nº 11	337	268	48	19181	28035000055114	0903501VK5800D0001LE

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Nota Simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad nº 11 de Madrid con fecha 01/02/2018
- Contrato de Alquiler y último recibo de arrendamiento
- Documentación contable relativa al hotel
- Ultimo recibo del IBI
- Licencia de primera ocupación y funcionamiento
- Escritura de Declaración de Obra Nueva y certificado final de obra
- Planimetría actualizada del inmueble

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km^2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios.



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

El inmueble se localiza en la calle General, nº 43, distrito de Barajas, barrio Casco Histórico, en entorno periférico de la ciudad de Madrid, en el área de influencia del aeropuerto.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religioso:**	Alto	**Farmacias:**	Alto
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Alto		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	80%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Lineas 105 y 151	**Estaciones metropolitano próximas:**	Barajas (L-8)
Distancia	300 m.	**Distancia**	300 m.
Estación ferrocarril cercanias:	Valdebebas C1	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	3,5 km.	**Distancia**	10 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Barajas
Distancia	-	**Distancia**	1,0 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	8 minutos. N-II	**tiempo a centro urbano**	14 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	Si
Vigilancia privada:	Sí	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	Sí
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100 m.	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


General, 43
Hotel Clement

6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Hotel	nº total elementos edificio:	72 habitaciones
Uso edificio:	Terciario	nº elementos en la valoración:	total
Tipo uso:	Hotelero	Calidad edificio:	Alta
Tipología:	Manzana cerrada	Conservación edificio:	Alta
Año construcción	2005	Estructura:	Pórticos de hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano	Cubierta:	Inclinada teja y plana
		Fachadas:	Ladrillo visto

Año máximo vida Útil:	2040
Estado actual:	De origen
Año rehabilitación:	2005
Situación calle:	Principal
Ancho calle (m):	14,00 metros
Zonas comunes:	Si
Acceso minusválidos:	Si
nº fachadas edificio	3
nº portales	1
Portería:	Si
Plantas sobre rasante	6
nº ascensores	3
Plantas bajo rasante	2
Edificio completo	Si
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio
Ubicación relativa en el barrio	Nivel medio
Instalaciones piscina	No
Instalaciones Tenis o pádel	No
Otras instalaciones deportivas	No
Servicios comunes:	Si



Comentarios: Inmueble edificado en el año 2005, sobre un solar rectangular con fachada a tres calles (Avda. General, C/ Gonzalo Céspedes, y la C/ Jerez de los Caballeros). Volumétricamente es un prisma regular de planta rectangular, que se adapta a la morfología definida por las vías a las que abre fachada. Este cuerpo tiene dos sótanos, y sobre rasante cinco plantas más un cuerpo de ático.

El hotel tiene una categoría de cuatro estrellas, siendo el número de habitaciones de 72. Como servicios del hotel destacan recepción 24 horas, WIFI en zonas comunes y habitaciones, rincón de internet, desayuno con buffet, restaurante, sala de reuniones, aparcamiento, lavandería, servicio de habitaciones, y servicio de traslado al aeropuerto y al recinto ferial de Campo de las Naciones. Las habitaciones disponen de televisión de pantalla plana con canales satélites y privados, caja fuerte, Wifi, escritorio, teléfono, baño completo con secador de pelo y espejo desmaquillador, servicio de lavandería y planchado y artículos de baño.

La edificación se sitúa en una parcela irregular, similar a un rectángulo, en el que la edificación ocupa la mayor parte de la misma siendo las única zona no ocupada, la correspondiente a un pequeño patio de manzana.

Descripción Catastral:

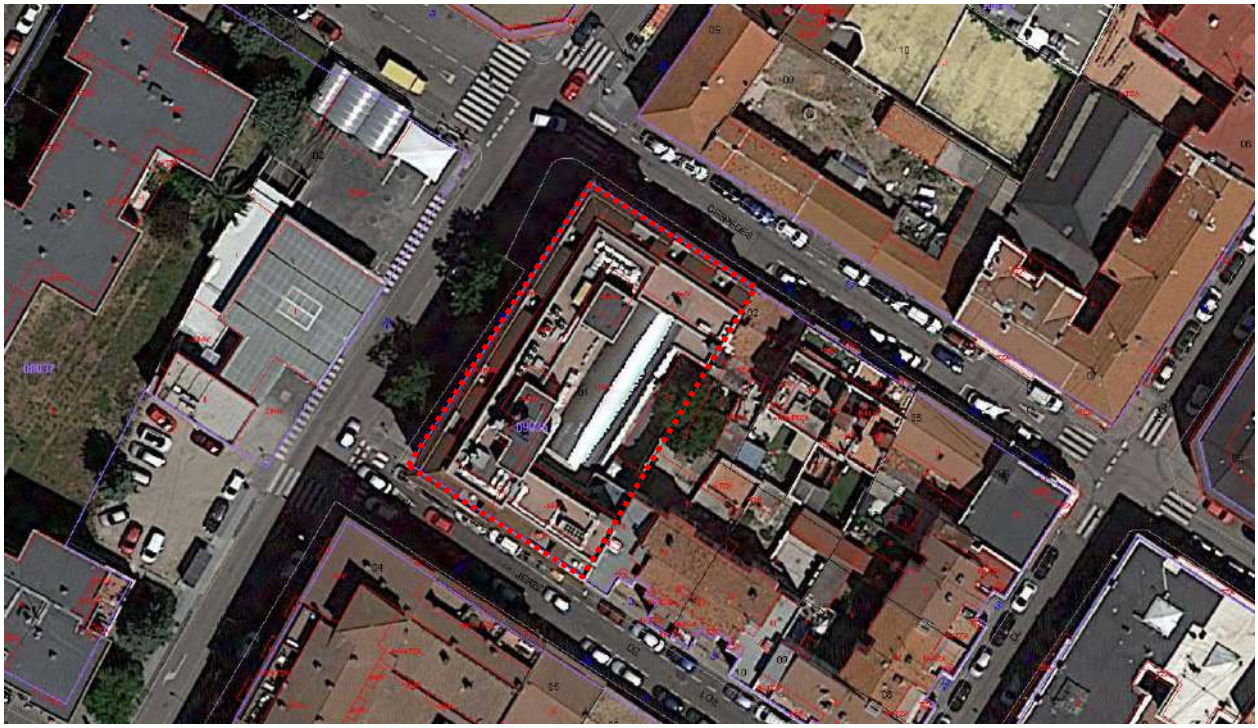
Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	0903501VK5800D0001LE
Localización	AV GENERAL 43 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Superficie (*)	5.691m2
Coeficiente de participación	100,00 %
Uso	Ocio, Hostelería
Año construcción local principal	2005

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	AV GENERAL 43 MADRID (MADRID)
Superficie construida	5.681 m2
Superficie suelo	1.036 m2
Participación del inmueble	100,00 %

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m2)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-2	01	958		
APARCAMIENTO		-1	01	746		
ALMACEN		-2	02	20		
ALMACEN		06	02	26		
INDUSTRIAL		-2	03	17		
HOTELERO		-2	04	41		
HOTELERO		-1	02	290		
HOTELERO	P	00	CE	7		
HOTELERO		00	01	965		
HOTELERO		01	01	649		
HOTELERO		02	01	649		
HOTELERO		03	01	569		
HOTELERO		04	01	437		
HOTELERO		05	01	265		
HOTELERO		06	01	42		







Vista aérea del hotel desde la fachada de la Avda. General.



Alzado de la fachada a la Avda. General.



Alzado a la c/ Jerez de los Caballeros y a la C/ Gonzalo Céspedes.



Vista aérea del hotel desde la fachada de la C/ Jerez de los Caballeros.

El edificio consta de 8 plantas distribuidas en: sótano -2, sótano -1, planta baja, cuatro plantas y ático. Tiene forma rectangular en todas sus plantas y presenta tres crujías ortogonales y alineadas a las fachadas, desarrolladas alrededor de un patio central. Los elementos de comunicación principal se corresponden con dos núcleos: El principal que consta de una escalera anexa a una batería de dos ascensores y comunica la totalidad de los niveles, y el núcleo de escaleras de servicio principal, cuya escalera une todos los niveles y su montacargas que comunica las distintas plantas entre el sótano 1º y el ático.

Volumétricamente se corresponde con un prisma de base rectangular, muy regular, horadado por un patio rectangular central que se desarrolla hasta la planta baja.

Las plantas siguen un esquema en forma de “C”, en la que el lado principal presenta fachada a la Avda. General, alcanzando 6 plantas sobre rasante. Los lados menores presentan fachada a las calles Gonzalo Céspedes y Jerez de los Caballeros siendo el número de alturas de 4 plantas sobre rasante.

La fachada está aplacada con piedra caliza oscura a nivel de la planta baja o “basamento”. El acceso de la planta baja se marca plegando el cerramiento a modo de ábside, quedando este espacio porticado con dos columnas cilíndricas, volando el resto del edificio sobre la misma.

La separación entre la planta baja y la primera planta se marca por una importante cornisa en escocia, realizada en una piedra más clara. Las plantas superiores corresponden con paramentos de cerramiento realizados en ladrillo visto aparejado a la española. Los huecos siguen una organización vertical, encontrándose remarcados en su alfeizar, jambas y dinteles por piedra de colores más claros. El encuentro entre las cubiertas y la plementería de las fachadas de las calles de los lados se resuelve mediante una poderosa cornisa semejante a la que separa la planta baja de la primera, cornisas que en la fachada principal se convierte en una línea de imposta.

A partir de la planta tercera, los encuentros entre los distintos planos de fachada se resuelven mediante una columna cilíndrica que cubre dos alturas. El conjunto se remata mediante una cornisa similar a las antes descritas.

Pasamos a estudiar el edificio por niveles del hotel:

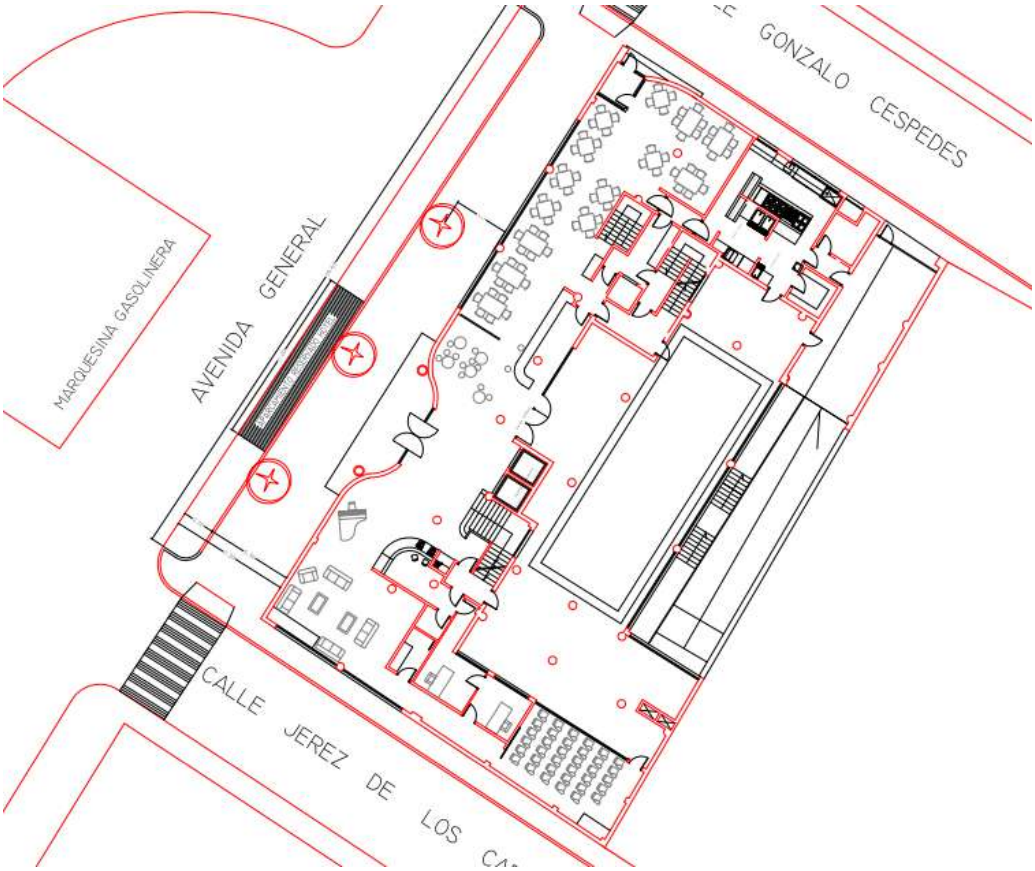
La planta baja

Se corresponde con la planta de acceso, y ocupa la totalidad de la parcela. El acceso principal al hotel se realiza desde la Avda. General, realizándose a través de una puerta ubicada en mitad de la fachada, remarcada por una visera de hierro forjado y vidrio que protege el acceso.

Desde este punto se llega a un espacio de vestíbulo recibidor, diáfano (salvo por la existencia de dos pilares) y donde se encuentra la recepción formada por un mostrador, tras el que se ubican los espacios de espera e internet, despachos y oficinas de administración.

Desde el vestíbulo arranca la escalera representativa y central de huéspedes, así como la batería de dos ascensores, cubriendo este núcleo de comunicación vertical las distintas plantas del inmueble. Al fondo de estos espacios se encuentra el salón para eventos, equipado con proyector y aforo para 35 personas.

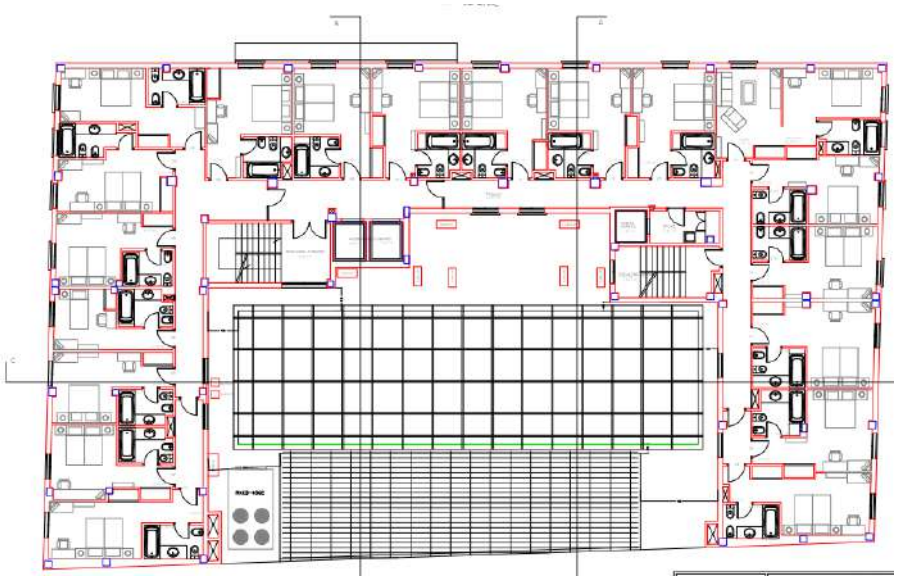
En la esquina situada entre la Avda. General y la C/ Gonzalo Céspedes se sitúa el comedor restaurante, con acceso también directo desde la calle, disponiéndose una zona de cafetería, y desde donde parte la escalera de descenso a los aseos situados en el nivel del primer sótano. Tras estos espacios se ubica la escalera de servicio, así como su montacargas. Tras el restaurante se encuentra la cocina, totalmente equipada, con su campana extractora, un sistema de extinción de fuegos oleosos, y la estancias anexas (despensa, cámara y cuarto de basuras). En su lindero sureste y con acceso desde la C/ Gonzalo Céspedes se ubica el acceso de vehículos al edificio. Las estancias descritas se articulan alrededor del patio central de luces al que se tiene acceso desde el núcleo de servicios.



La planta primera

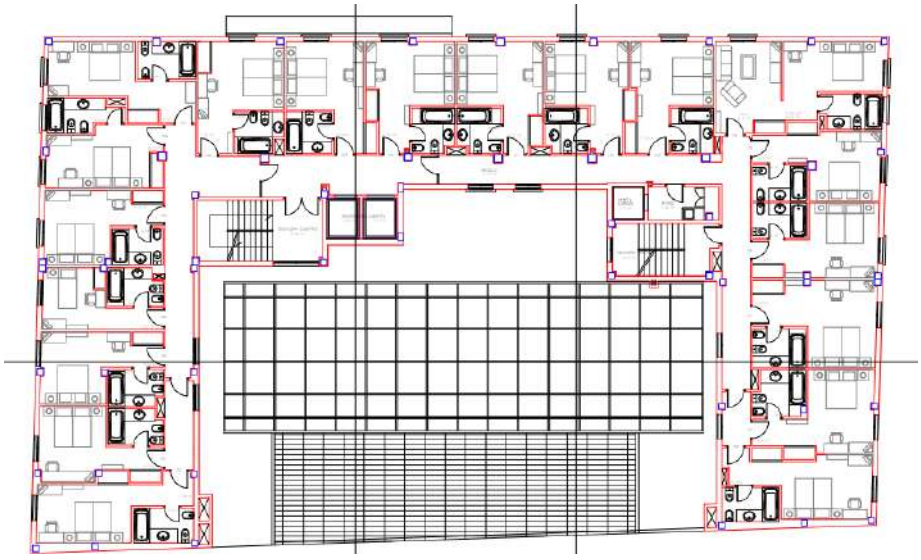
La planta se organiza en tres crujías que presentan fachada a las tres calles, desarrollando una planta en “U “ alrededor del patio de luces central, que queda delimitado por un pasillo de distribución que recorre toda esta fachada interior. Los núcleos de comunicación quedan alineados en esta pieza de distribución, estando formados por la escalera de huéspedes con sus dos ascensores, y la de servicio con el montacargas y un cuarto de oficio y menaje.

En lo que se refiere a la distribución de habitaciones, en esta planta se desarrollan 19, de las que 18 son dobles con baño con bañera, y una habitación en suite situada en la esquina entre las calles Gonzalo Céspedes y Avda. General.

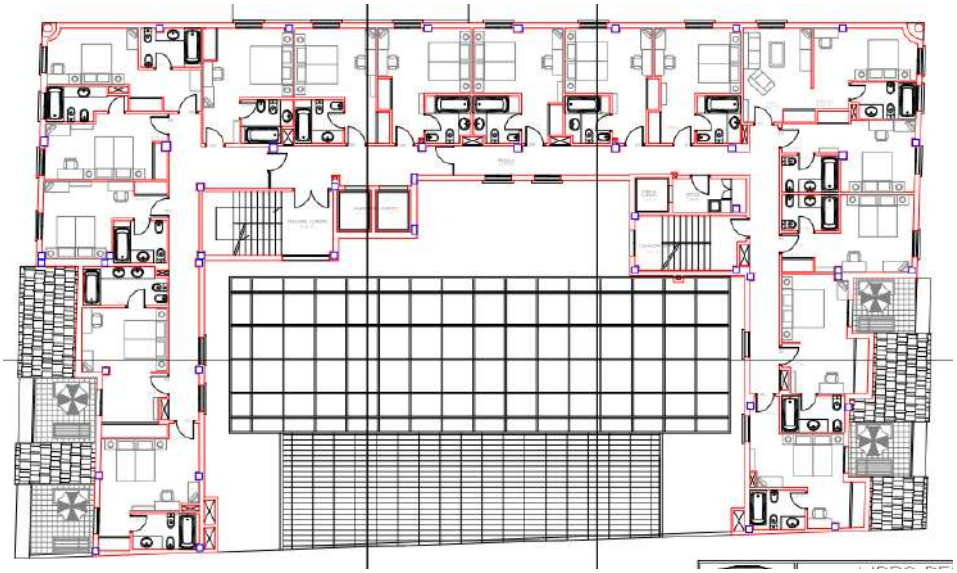


La planta segunda

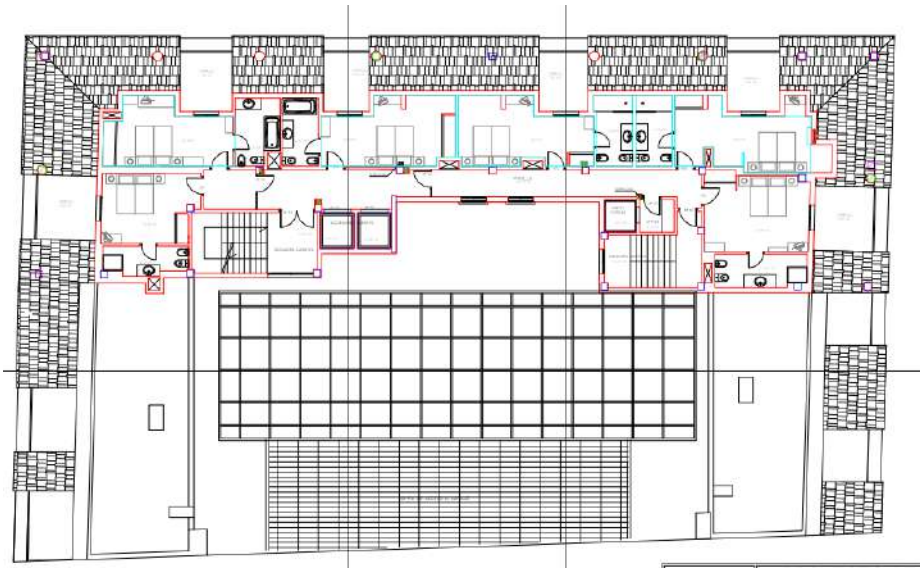
La distribución en esta planta sigue exactamente el mismo patrón que en la planta primera, con 19 habitaciones, todas dobles con baño con bañera, y una en suite también equipada con baño con bañera.



La planta tercera:
Con el mismo esquema de distribución y agrupación de las plantas inferiores, diferenciándose de estas en que el número de habitaciones se reduce de 19 a 16, desarrollándose cuatro (las dos más próximas al lindero sureste respectivamente de las fachadas a las calles de Jerez de los Caballeros y de Gonzalo Céspedes) con terraza.

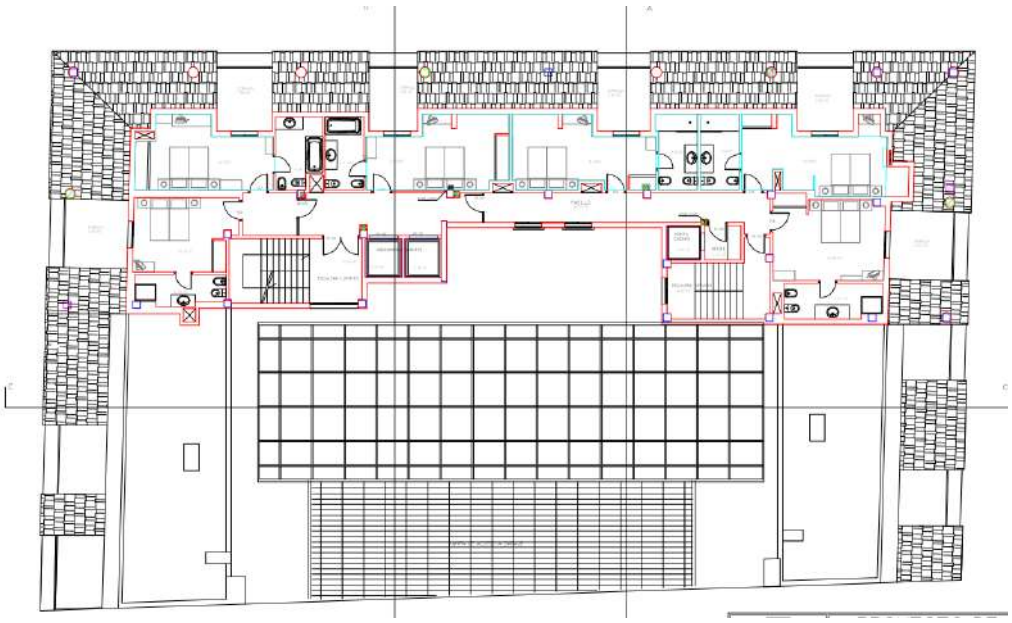


La planta cuarta:
En este nivel sólo permanece la crujía situada entre la Avenida General y el patio de manzana, siguiendo en la distribución de la misma un esquema muy semejante a las de las plantas bajas. Las crujías situadas hacia las calles laterales, se corresponden en este nivel con las cubiertas. El número total de habitaciones es de 12, 11 dobles con bañera, y una suite con bañera. Hacia la Avda general abren 7 habitaciones, hacia la C/ Jerez de los Caballeros 3 y a la C/ Gonzalo Céspedes 2.



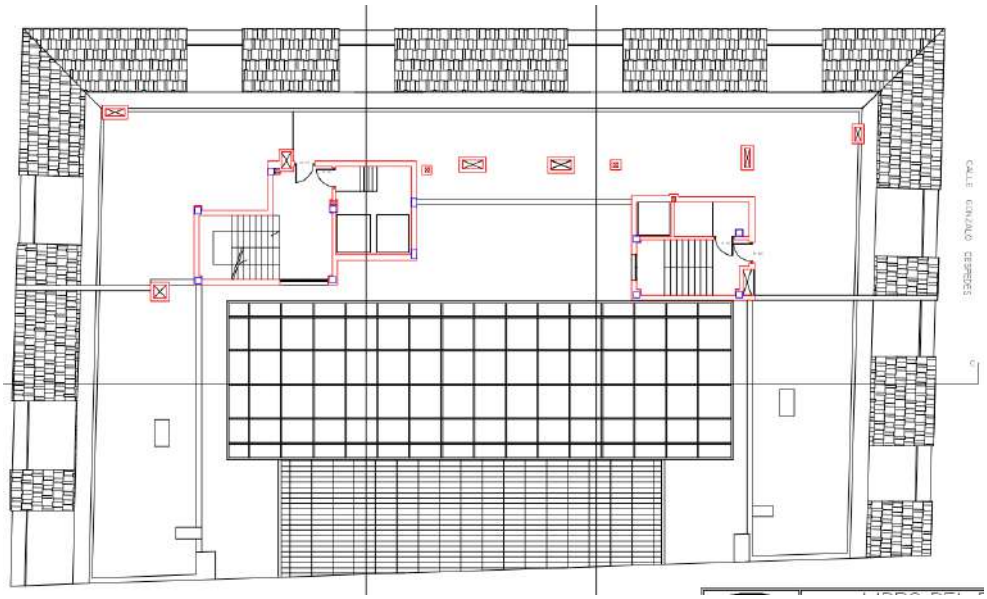
La planta de ático

Se ubica en la crujía situada en la fachada a la Avda. General, y consta del pasillo de distribución longitudinal al que desembarcan las dos cajas de escaleras que llegan hasta este nivel (huéspedes y servicio), así como los dos ascensores de clientes y el montacargas. En este nivel se sitúa un pequeño cuarto de oficios junto a la escalera de servicio., además de cuatro dormitorios dobles con bañera y terraza que abren a la Avda. General, y dos cuartos con terraza y baño con ducha.



La planta cubierta

La planta de terraza alberga los casetones de acceso de los dos núcleos de comunicación, así como las instalaciones de cubierta (grupo electrógeno y los seis aparatos de las VRV para climatización del edificio).



El nivel de Sótano Primero.

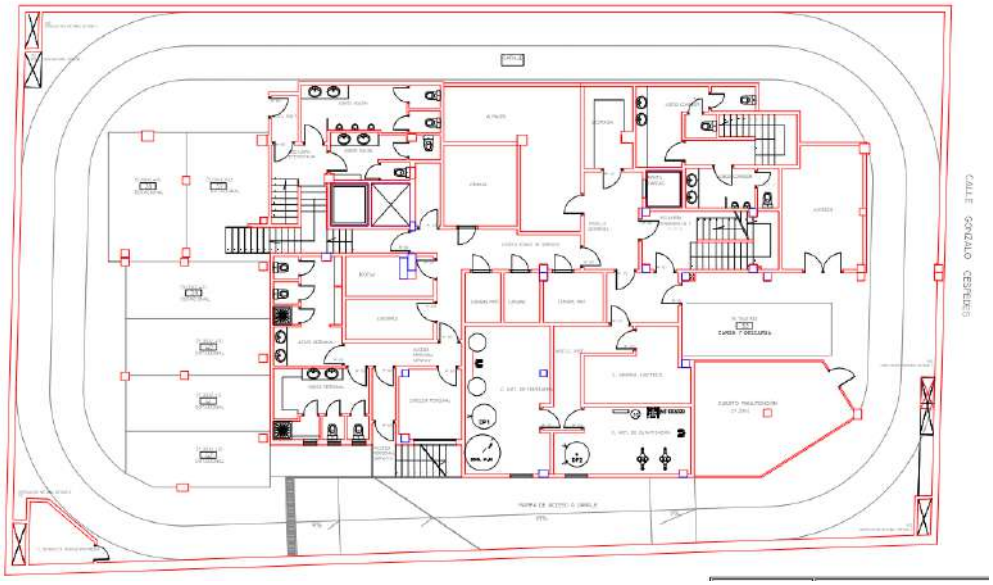
El sótano ocupa toda la parcela, diferenciándose en su distribución dos zonas claramente, la calle de circulación interior, que partiendo de la C/ Gonzalo Céspedes recorre en anillo el perímetro de toda la parcela, desarrollando en la fachada hacia la CV/ J. de los Caballeros seis plazas de aparcamiento, y una plaza de carga descarga situada en la fachada a G. Céspedes, y un núcleo central donde se sitúan las instalaciones y zonas de actividades y personal.

El garaje tiene comunicación directa con los niveles superiores a través de la escalera principal o de huéspedes, y de uno de los dos ascensores que forman la batería. este espacio desembarca en una de las salidas de emergencia, así como en las baterías de aseos que dan servicio al salón de la planta baja. Al sur de estos espacios se sitúan las zonas de personal, albergando además de los vestuarios y aseos del personal, el comedor de personal, dos cámaras frigoríficas y dos de congelación, la sala de lencería-lavandería, bodega, almacén y despensa. Desde estos espacios se tiene acceso a las salas de instalaciones. Las comunicaciones desde el área de personal se realizan a través del núcleo de escaleras de servicio, así como desde el montacargas que tiene vinculado.

La zona de instalaciones la integran el cuarto de instalaciones de fontanería, el cuarto de climatización, y el cuarto general eléctrico.

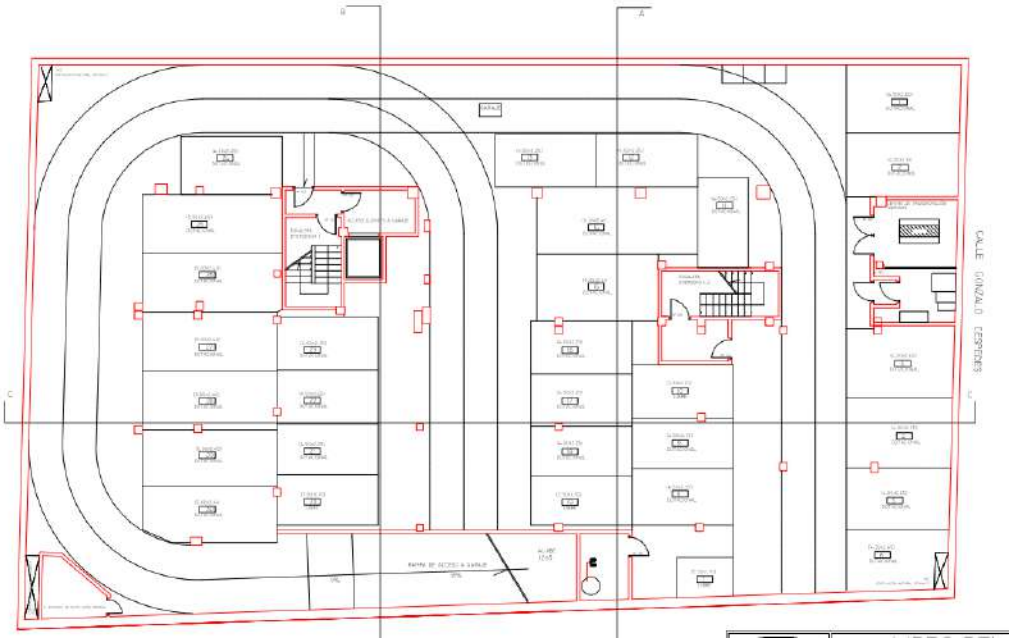
En la esquina entre la Avda. General y G. Céspedes se sitúa la escalera de descenso a los aseos del comedor.

Por último, en la fachada hacia la calle J. de los Caballeros se sitúa el cuarto de ventilación extracción forzada, y además junto a la plaza de aparcamiento de carga descarga, situada en la fachada de G. de Céspedes, se ubica un almacén y un cuarto de manutención.



El nivel de Sótano 2º

Este nivel tiene como uso principal el de garaje con 30 plazas de aparcamiento. La calle de distribución interior se bifurca en dos que permite acceso a los aparcamientos que se distribuyen mayoritariamente en batería. Los accesos se realizan a través de los dos núcleos de comunicación vertical descritos, la de huéspedes con ascensor, y la de servicio. Como instalaciones se sitúan el aljibe de obra con 12,00 m^3, así como el centro de transformación.



Superficies:

Las superficies de las distintas dependencias se rotulan en los correspondientes planos de la documentación gráfica. Se incluye a continuación un cuadro resumen con las superficies construidas, agrupados por plantas.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

Planta	Uso	Registral	Catastral	Adoptada
Sótano -2	Aparcamiento	-	1.036,00	1.036,00
Sótano -1	Hotelero	-	1.036,00	1.036,00
Baja	Hotelero	-	972,00	972,00
Primera	Comercial	-	649,00	649,00
Segunda	Hotelero	-	649,00	649,00
Tercera	Hotelero	-	569,00	569,00
Cuarta	Hotelero	-	437,00	437,00
Quinta	Hotelero	-	265,00	265,00
Sexta	Hotelero	-	68,00	68,00
Total Bajo Rasante		-	2.072,00	2.072,00
Total Sobre Rasante		-	3.609,00	3.609,00
TOTAL		**5.686,20**	**5.681,00**	**5.681,00**

Las calidades y sistema constructivo observados en la visita son:

Materiales:

Carpintería Exterior:	Aluminio de doble vidrio	**Acristalamiento:**	Doble vidrio laminado
Carpintería Interior:	Madera maciza con cierre magnético.	**Rejas en huecos:**	No

Edificio

Estructura:	Pórticos de Hormigón	**Forjados:**	Unidireccional de viguetas de acero y bovedilla cerámica.
Fachada:	Piedra caliza en el basamento (baja), ladrillo visto en los paramentos verticales. Las líneas de imposta, cornisa y huecos están realizadas en piedra caliza clara.	**Cubierta:**	Cubierta inclinada de teja cerámica en faldones y cubierta planas visitables soladas tipo a la "catalana".
Ascensor:	Dos en la batería principal para huéspedes y un montacargas de persona.		
Particiones	Tabiques de cartón yeso con aislante acústico.		

Características Constructivas:

Factor de Forma:	Correcto	**Accesibilidad:**	buena	**Iluminación:**	Buena
Vistas:	Correcto	**Distribución:**	correcta	**Orientación:**	N-S-O
Destino:	Dotacional Hotelero	**Polivalencia:**	media	**Divisibilidad:**	Correcta

Acabados generales:

Zona	Suelos	Paramentos verticales	Techos
Salas.	Madera laminada.	Pintura sobre fibra de vidrio y vinilos.	Techos técnicos y Pintura.
Habitaciones.	Madera laminada.	Pintura sobre fibra de vidrio y vinilos.	Techos técnicos y Pintura.
Baños.	Cerámicos.	Cerámicos.	Techos técnicos y Pintura.
Cocina.	Baldosa cerámica.	Alicatado cerámico y pintura.	Pintura.
Zonas comunes.	Acabado aplacado pétreo y madera.	Pintura sobre fibra de vidrio, vinilos, acabados pétreos según zona.	Techos técnicos y Pintura.
Zonas de servicio	Baldosa cerámica.	Alicatado cerámico y pintura.	Pintura.
Sala de reuniones.	Madera laminada.	Fibra de vidrio pintada y madera.	Techos técnicos y Pintura.

Instalaciones contra incendios:
El edificio se presenta totalmente sectorizado mediante puertas cortafuegos. Se presenta señalización de elementos, así como zonas de evacuación y planos. Luces de emergencia y escaleras de salida hasta la calle. Se verifica la presencia de BIE´s y extintores. El edificio cuenta con alarmas, sirenas, pulsadores de alarma, sensores de humo. El inmueble cuenta con columna seca y dispone de un aljibe de 12 m^3 en sótano con sus correspondientes bombas. En la zona de cocina existen sistemas para extinción de fuegos oleosos.

Instalación ventilación:
Los aparcamientos cuentan con un sistema de extracción y ventilación forzada. La cocina dispone de campana de extracción de humos.

Instalación eléctrica:
El edificio cuenta con alta electrificación. El hotel cuenta con grupo electrógeno en la cubierta con funcionamiento mediante gasoil. En el sótano segundo cuenta con un centro de transformación.

Instalación Refrigeración/ Climatización:
La climatización del edificio se realiza a través de seis VRV de marca Mitshubisi en la cubierta del edificio.

Instalación Calefacción:
La calefacción se realiza mediante las VRV, apoyada por una caldera de gas en sótano, que también genera ACS. La distribución se realiza mediante fan coils.

Instalación ACS:
Se produce mediante caldera de gas en sótano.

Instalación de seguridad:
Se presenta sistema de CCTV interior.
Interiormente se ubican detectores de movimiento y contactos magnéticos.

Otras instalaciones:
Instalación de pararrayos.
Instalación de puesta a tierra.
Red de Acs con acumuladores.
Instalación de megafonía en zonas comunes.
Instalaciones de voz y datos.
Instalación de antena TV/FM.
El edificio dispone de red WIFI abierto en todo el edificio, las habitaciones cuentan con red interna de telefonía y televisión, incluyendo televisión satélite (orientación Astra 19,2º y canales privados de Movistar). Las estancias comunes disponen de megafonía con hilo musical.
Exteriormente el edificio prima la imagen corporativa y cuenta con un letrero en fachada.

Calidad global: Medio-altas.

7.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 13 años **Rehabilitación:** no **Vida residual:** 22 años

Estado	Habitable	¿Necesita reforma?	¿Conservación?
Edificio	sí	no	buena

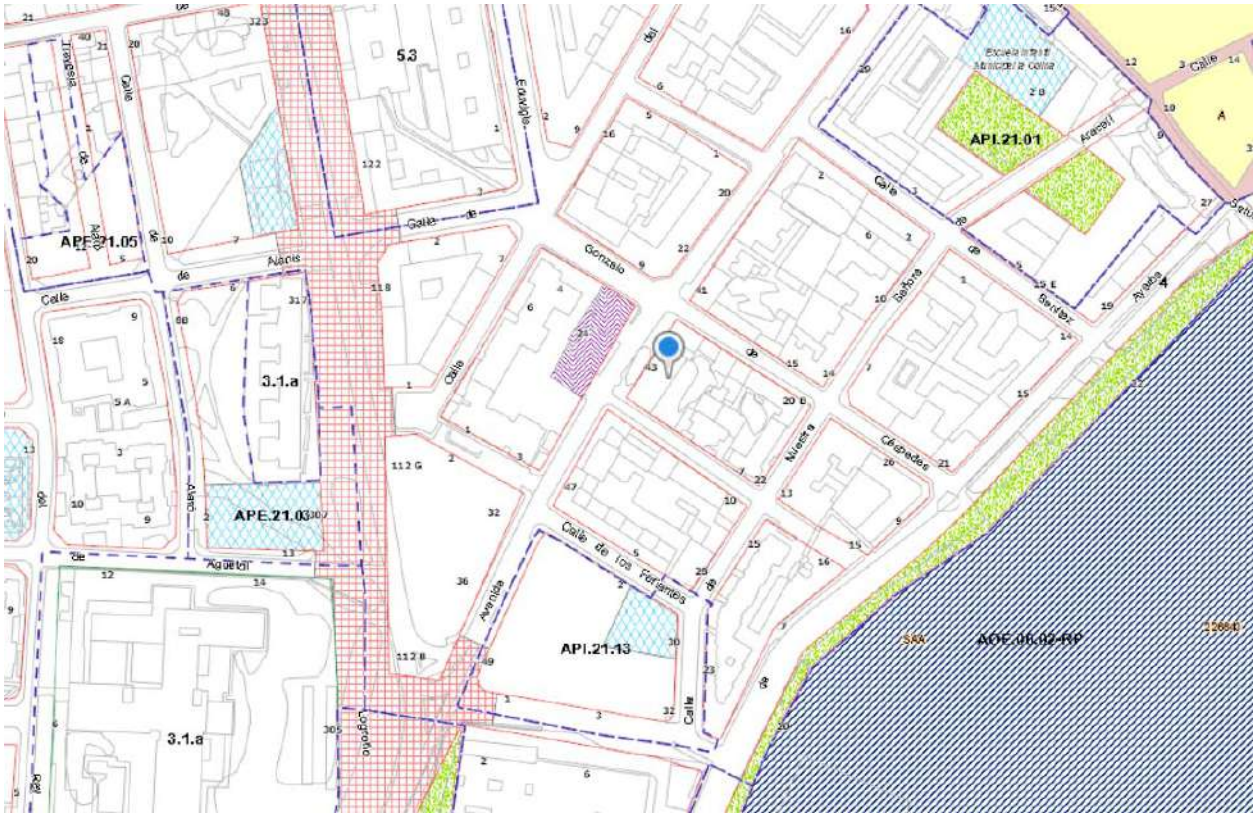
8.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento urbanístico

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, aprobado definitivamente con fecha 19 de abril de 1997

Clasificación y Calificación Urbanística

De acuerdo a la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado **como Suelo Urbano**. El ámbito en el que se ubica este solar está regulado por las condiciones particulares de la Norma Zonal 4: Edificación en Manzana Cerrada. Opera sobre las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con el código 4, responde a la tipología edificatoria en manzana cerrada o entre medianeras y su uso cualificado es el residencial. Entre los usos complementarios se encuentra el de hospedaje en cualquier situación.



De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble valorado es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

9.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección
El inmueble no presenta ningún tipo de protección urbanística.

Ocupación

Estado:	Ocupado	**Comunidad de propietarios**	
Ocupación actual:	Alquilado a CLEMENT HOTELES, S.L.	**Num. miembros:**	1
Uso actual:	Hotelero	**Cuota anual:**	-

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION.

El inmueble se encuentra alquilado conforme a contrato de alquiler de fecha 20 de diciembre de 2017, con efectos desde el 1 de enero de 2017, entre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. como ARRENDADOR y CLEMENT HOTELES, S.L. como la ARRENDATARIA, así como anexo modificativo de fecha 12 de febrero de 2018.

El contrato de alquiler formalizado engloba los siguientes inmuebles:

-. Edificio en Avda. General nº 43 destinado a hotel, con 72 habitaciones. (categoría 4 estrellas).
-. Edificio en Calle Timón, nº 35 destinado a hotel, con 81 habitaciones. (categoría 4 estrellas).
-. 32 plazas de garaje en el edificio de la calle Playa de América número 2-4-6
-. 17 plazas de garaje en el edificio de la calle Playa de San Juan número 13.

El contrato se fija con una duración de 15 años. El precio del arrendamiento se establece en una cantidad fija de 470.000 Euros/año (a satisfacer en los primeros 5 días de cada trimestre) y una renta variable anual equivalente al 65 % del EBITDA, considerando de forma adicional para el cálculo los gastos de reposición del equipamiento, mobiliario y decoración, los gastos de mantenimiento de las instalaciones, así como la cantidad fija del arrendamiento señalada en el párrafo anterior.

No consta en el contrato dispuesto la distribución del importe del arrendamiento correspondiente a cada uno de los inmuebles. A efectos del presente informe se realizará el reparto considerando un criterio de mercado en las plazas de garaje y en función del número de habitaciones para el resto de la renta. De esta forma, el reparto de la renta fija queda distribuido de la siguiente forma.

	(€/año)
Renta fija	**470.000,00**
Timon 35	224.438,82
General 43	199.501,18
Alcañiz, 19	31.660,00
Playa América 6	14.400,00

La determinación de la renta variable se realizará a partir de la estimación del resultado de explotación de cada uno de los establecimientos hoteleros.

10.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología “Desk Research” complementan el estudio de mercado.

11.- ANALISIS DEL SECTOR HOTELERO

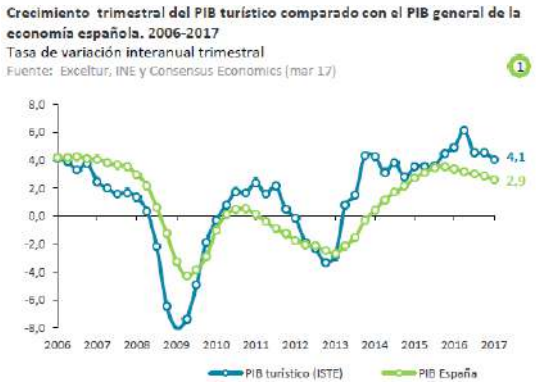
CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR HOTELERO. ANÁLISIS DE MERCADO

En los últimos años, el sector hotelero ha sido objeto de una importante atención por parte del sector inmobiliario, especialmente al final del último ciclo, dando lugar a una notoria intensificación en la construcción de hoteles. Los proyectos e inversiones hoteleras se han nutrido de las ciudades, fundamentalmente por la pérdida de rentabilidad de otro tipo de inversiones inmobiliarias, y la consideración de que el sector turístico brinda una seguridad mayor que otro tipo de inversiones en momentos económicamente críticos.

BALANCE DE EJERCICIOS ANTERIORES

La crisis iniciada en el año 2008 afectó de una manera especial al sector turístico, que se vio perjudicado por la situación económica un año después del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, fecha desde la que el sector, experimentó una importante evolución negativa, dada la gran dependencia que este tiene del consumo y gastos previstos para viajes, tanto a nivel nacional como internacional.

El año 2009 fue el de peores cifras desde que se realizan estadísticas, confirmando la tendencia de comportamiento predominante desde el año 2000 de pérdida de peso respecto al PIB nacional, y frente a la competencia internacional. Las pernoctaciones en establecimientos hoteleros alcanzaron la cifra de 267,0 millones en 2010, con un aumento del 6,45 % respecto al año anterior y 286 millones en 2011 con un aumento de 7,34 %. El número de pernoctaciones de 2012 llegó a 280 millones, con una ligera caída del 2,13 %. El año 2013 a pesar de presentar una caída a nivel de PIB turístico aumentó ligeramente el número de pernoctaciones, alcanzando los 286 millones. A partir de este año, se ha mantenido un aumento constante tanto del número de pernoctaciones como del volumen de actividad (PIB turístico) alcanzando en el año 2016, los 330 millones de pernoctaciones.





Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

El año 2017 se une a los ya favorables ejercicios de 2016 y 2015 situando los niveles de rentabilidad socioeconómica del turismo a escala local en sus valores máximos de la última década.

Se pueden identificar como factores impulsores de esta situación:

-. La notable incidencia de la inestabilidad de otros destinos competidores especializados en el sol y playa, siendo las ciudades que más crecen las localizadas en la costa, favorecidas por la alta presencia de demanda extranjera (Almería, Gerona, San Sebastián, Málaga, Alicante, Cádiz o Barcelona).
-. Recuperación del consumo interior por la mejora de la situación económica general, así como el aumento de la confianza de los consumidores y las perspectivas moderadas sobre el aumento de empleo y evolución del PIB.
-. El efecto positivo de las inversiones privadas para impulsar el reposicionamiento del producto, logrando situarse en la cabeza del crecimiento de la rentabilidad en los últimos años. Los propietarios están centrando sus recursos en la rehabilitación y mejoras de los establecimientos ya existentes, con el objetivo de aumentar la calidad y atraer a un mayor número de turistas.

Los factores de riesgo a medio plazo, dentro del sector, tanto en lo relativo a volumen de negocio como en niveles de inversión son:

-. La apertura de nuevos destinos internacionales o la recuperación de antiguos destinos actualmente afectados por circunstancias extraordinarias (incluyendo terrorismo e inestabilidad política, como en el caso del Norte de África y Turquía).
-. El efecto negativo del crecimiento en la conversión de viviendas en alojamientos turísticos, que en algunos destinos está generando, de manera creciente, graves problemas de congestión, dificultad del acceso a la vivienda para residentes y, como consecuencia de ello, un cuestionamiento del turismo por parte de la sociedad, que afecta negativamente a toda la industria.
-. A pesar de que no se anticipan efectos negativos notables como consecuencia del proceso de desconexión del Reino Unido de la Unión Europea (BREXIT), serán determinantes las condiciones que se negocien a nivel europeo, para garantizar continuidad en los flujos turísticos de británicos a España.
-. El aumento del precio del petróleo y la devaluación de la libra pueden ser dos factores de inestabilidad.
-. El aumento de los tipos de interés por parte de los bancos centrales, podría presionar al alza las rentabilidades exigidas para la inversión y como consecuencia de ello la retirada de liquidez.

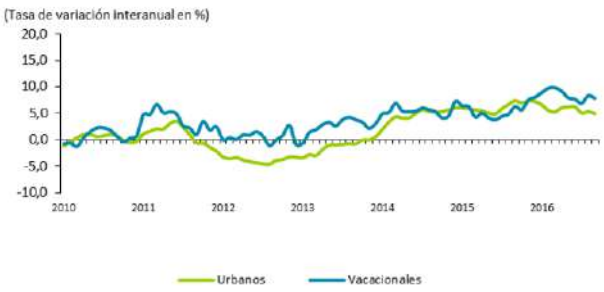
En este contexto, los destinos vacacionales son los que experimentan en 2016 un mayor aumento de la rentabilidad socioeconómica del turismo. Los ingresos turísticos de estos destinos, medidos a través del RevPar, crecen un +12,3%, situándose de media en los 69,9 €, acompañado por un aumento del empleo turístico del +8,5%, lo que supone la creación de 17.657 nuevos puestos de trabajo en los 52 municipios que recoge el barómetro de rentabilidad realizado por Exceltur.

Comportamiento del REVPAR hotelero por tipología de destinos
% de variación interanual trimestral
Fuente: EXCELTUR a partir de los datos de la EOH del Instituto Nacional de Estadística
(Tasa de variación interanual en %)



Comportamiento del empleo turístico por destinos
% de variación interanual trimestral
Fuente: EXCELTUR a partir de los datos de afiliados a la seguridad social, del Instituto de la Seguridad Social

(Tasa de variación interanual en %)



Se trata de un aumento generalizado que se produce en la totalidad de municipios analizados, que se explica tanto por un aumento de los precios del alojamiento (aumentan un +5,6%), como de sus ocupaciones (suben un +6,4%).

Con todo ello, tres municipios de la isla de Ibiza lideran la rentabilidad socioeconómica del turismo vacacional en España con un REVPAR de 126,4€ el municipio de Ibiza (donde más incidencia en la isla ha tenido la inversión privada en reposicionamiento), 120,8€ San José y 101,1€ Santa Eulalia. Por detrás de ellos se sitúan municipios marcados por la apuesta por un turismo de mayor contribución económica, Marbella (101,2€), Vila-Seca (98,5€), San Bartolomé de Tirajana (94,4€), Adeje (93,9€) y Chiclana (91,8€).

Los destinos urbanos españoles continúan incrementando los niveles de rentabilidad socioeconómica del turismo, si bien a un ritmo algo inferior a los vacacionales; los ingresos se elevan un +7,5% y el empleo un +5,8%, extendiéndose dicha mejora a la práctica totalidad de los destinos analizados. Estos resultados se producen fundamentalmente por el incremento de las escapadas urbanas de la demanda extranjera en un +9,3% y un crecimiento moderado +3,1% de la nacional, en un contexto de recuperación de los viajes de negocios. Como resultado el RevPar medio en 2016 alcanza los 60,1 €, que suponen 4,2€ adicionales al año 2015.

En el momento actual los gestores buscan nuevos medios de comercialización, de crear demanda y atraer viajeros.

Dentro de estos puntos debe hacerse un especial hincapié en la promoción del producto, cuidando:
-Claridad y veracidad del producto.
-Objetividad.
-Diversificación.
-Comunicación.
-Comercialización.
-Innovación.

A nivel de la demanda, y como puntos en contra está:
-Demanda interna todavía en niveles bajos, como consecuencia de la situación actual de desempleo.
-Endeudamiento de los gobiernos, con el consiguiente aumento de la fiscalidad, y la disminución de la capacidad adquisitiva de los demandantes.

Los datos anuales del 2017 respecto a la ocupación hotelera son los siguientes:

Número de viajeros, pernoctaciones y estancia media según categoría del establecimiento

Categoría	Número de viajeros			Número de pernoctaciones			Estancia media
	Total	Residentes en España	Residentes en el extranjero	Total	Residentes en España	Residentes en el extranjero	
TOTAL	**103.496.998**	**50.227.660**	**53.269.338**	**340.037.164**	**115.036.697**	**225.000.467**	**3,29**
HOTELES: Estrellas oro							
Cinco	5.818.993	1.747.019	4.071.974	20.804.472	3.895.055	16.909.417	3,58
Cuatro	48.157.355	21.619.495	26.537.860	170.742.096	50.990.837	119.751.259	3,55
Tres	28.138.615	13.583.241	14.555.373	99.810.494	33.395.701	66.414.793	3,55
Dos	8.040.151	5.009.120	3.031.030	19.672.284	10.144.874	9.527.410	2,45
Una	3.297.331	2.078.892	1.218.439	7.089.950	4.003.354	3.086.596	2,15
HOSTALES: Estrellas plata							
Tres y dos	5.482.113	3.574.912	1.907.201	11.384.007	6.904.142	4.479.864	2,08
Una	4.562.441	2.614.981	1.947.461	10.533.862	5.702.734	4.831.128	2,31
Tasa interanual	3,66	1,38	5,91	2,68	0,70	3,72	-0,95

Establecimientos, plazas, grados de ocupación y personal ocupado

Categoría	Número establecimientos abiertos estimados según la encuesta*	Número de habitaciones estimadas según la encuesta*	Número de plazas estimadas según la encuesta*	Grado de ocupación por plazas **	Grado de ocupación por plazas en fin de semana **	Grado de ocupación por habitaciones ***	Personal ocupado*
TOTAL	**14.659**	**711.080**	**1.472.641**	**61,14**	**66,62**	**67,24**	**210.499**
HOTELES: Estrellas oro							
Cinco	284	43.180	89.675	61,97	67,06	69,17	30.271
Cuatro	2.224	311.143	667.018	67,69	72,60	75,86	103.282
Tres	2.473	186.485	391.803	66,85	71,81	71,93	49.805
Dos	1.854	56.040	109.337	48,20	56,46	53,55	10.112
Una	1.159	25.158	48.751	39,37	47,48	45,12	4.187
HOSTALES: Estrellas plata							
Tres y dos	2.954	45.129	85.694	36,03	43,82	40,96	6.745
Una	3.711	43.944	80.363	35,66	40,93	41,51	6.096
Tasa interanual	-0,68	0,27	0,60	2,18	2,24	2,33	4,93

* Media anual.
** Grado de ocupación ponderado por plazas.
*** Grado de ocupación ponderado por habitaciones.

Viajeros, pernoctaciones, grados de ocupación, estancia media y personal empleado

Datos por zonas y puntos turísticos

	Viajeros		Pernoctaciones		Grados de ocupación			Estancia media	Total personal empleado*
	Residentes en España	Residentes en el extranjero	Residentes en España	Residentes en el extranjero	Por plazas*'	Por plazas en fin de semana**	Por habit.***		
Zonas turísticas con mayor número de pernoctaciones									
Isla de Mallorca	806.884	6.689.657	3.172.864	42.600.237	79,55	79,68	82,63	6,11	24.135
Isla de Tenerife	787.978	2.769.760	3.440.388	21606.360	78,96	80,13	84,00	7,04	17.630
Barcelona	1684.117	6.386.594	3.133.027	17.483.424	67,72	71,82	78,68	2,55	14.458
Isla de Gran Canaria	559.018	2.137.033	2.149.960	17.007.043	79,88	80,59	87,41	7,11	12.113
Costa del Sol	1.623.371	3.138.531	4.471.197	14.236.135	65,94	70,12	76,44	3,93	11665
Palma-Calviá	455.072	2.925.138	1661291	16.272.481	77,09	78,97	81,32	5,31	10.339
Costa Blanca	2.153.844	1.972.640	7.759.256	9.739.536	70,62	76,41	74,46	4,24	8.971
Fuerteventura	194.234	1.555.390	928.638	13.208.628	76,14	75,64	84,04	8,08	8.554
Costa Brava	1337.748	2.061040	3.365.160	8.083.566	58,73	66,40	63,47	3,37	5.980
Isla de Lanzarote	217.533	1.266.207	1.114.747	9.834.775	79,08	79,46	88,96	7,38	6.605
Puntos turísticos con mayor número de pernoctaciones									
Barcelona	1553.604	6.133.088	2.882.357	16.841733	68,58	72,77	79,17	2,57	13.716
Madrid	4.328.320	4.988.326	7.431851	11.719.052	62,49	69,78	75,25	2,06	11874
San Bartolomé de Tirajana	239.540	1414.283	1.183.218	11.956.939	83,47	83,74	89,79	7,95	8.798
Benidorm	1008.589	1063.412	4.932.752	6.652.877	76,89	81,19	79,49	5,59	5.213
Adeje	153.485	1.195.078	735.812	9.552.235	80,74	81,84	85,38	7,63	7.999
Palma de Mallorca	317.038	1642.213	956.244	7.805.520	76,25	79,96	80,23	4,47	5.029
Calvià	131272	1255.085	708.651	7.967.112	77,46	78,01	82,02	6,26	4.801
Pájara	87.899	930.954	452.417	8.204.196	78,26	77,82	83,95	8,50	5.213
Salou	517.005	771786	1536.813	4.528.656	78,17	83,19	81,44	4,71	1781
Arona	80.195	683.515	432.196	5.504.819	82,82	83,30	86,90	7,77	3.320

Indicadores de Rentabilidad del Sector Hotelero

AÑO 2017

Datos Provisionales

ADR y RevPAR de comunidades autónomas y Total Nacional

	ADR (en euros)	Tasa de variación interanual	RevPAR (en euros)	Tasa de variación interanual
TOTAL	**87,3**	**6,4**	**58,7**	**9,4**
Andalucía	85,6	5,9	54,6	8,8
Aragón	55,9	1,1	24,9	8,8
Asturias, Principado de	61,7	3,1	27,5	3,5
Balears, Illes	98,6	7,4	80,5	7,6
Canarias	96,6	7,2	82,7	6,2
Cantabria	70,8	5,2	36,9	10,9
Castilla y León	56,8	3,7	24,4	10,2
Castilla - La Mancha	54,2	1,6	19,5	8,4
Cataluña	96,9	6,6	67,2	10,8
Comunitat Valenciana	73,8	5,6	49,0	7,8
Extremadura	56,4	-1,0	21,7	7,2
Galicia	57,7	3,1	24,7	10,7
Madrid, Comunidad de	88,4	9,8	64,2	16,7
Murcia, Región de	62,6	3,6	34,8	6,3
Navarra, Comunidad Foral de	66,0	5,6	35,0	14,2
País Vasco	84,2	3,2	55,2	8,4
Rioja, La	62,6	2,0	33,1	2,7
Ceuta	69,1	0,8	45,5	11,0
Melilla	67,3	2,1	44,4	2,6

ADR y RevPAR nacional y desglose por categorías

	ADR (en euros)	Tasa de variación interanual	RevPAR (en euros)	Tasa de variación interanual
TOTAL	**87,3**	**6,4**	**58,7**	**9,4**
HOTELES: Estrellas oro				
Cinco	190,4	5,0	132,1	4,5
Cuatro	93,8	6,1	71,0	7,4
Tres	71,6	7,9	51,3	11,3
Dos	59,0	5,9	31,8	11,5
Una	58,4	5,4	26,4	10,9
HOSTALES: Estrellas plata				
Tres y dos	51,9	6,4	21,6	15,1
Una	47,2	12,2	19,4	26,9

Los indicadores y tasas de variación interanual medios del año para ADR y RevPAR se han calculado como media de sus correspondientes valores mensuales, ponderados por las habitaciones ocupadas de cada mes.

INVERSION HOTELERA

En lo que respecta a la inversión hotelera, España mantiene un fuerte dinamismo durante los últimos años con una cifra de 2.100 y 3.700 millones de euros, respectivamente en los ejercicios 2016 y 2017.

El último año 2017 se transaccionaron 190 activos hoteleros (alrededor de 28.000 habitaciones), un 25 % más que el año 2016. El perfil de los inversores ha cambiado notablemente (más inversor internacional vs Socimis) y, si bien las operaciones de activos individuales dominaron prácticamente durante todo el año, destacan operaciones de cartera como los 14 activos de HI Partners que Sabadell vendió a Blackstone por 630 millones.

Durante el 2018 se espera que continúe el dinamismo en el mercado y que el interés de inversores internacionales siga creciente. La necesidad de las empresas por reducir deuda de sus balances, la estrategia cada vez más extendida de operadores hoteleros nacionales de "vender el ladrillo" y quedarse con la gestión operativa de los hoteles o los signos positivos de la economía y más concretamente del turismo, sitúan al mercado hotelero español entre los objetivos de inversores tanto nacionales como extranjeros.

ULTIMAS TRANSACCIONES RELEVANTES EN EL MUNICIPIO DE MADRID

Activo	Comprador	Vendedor	Categoría	Habitaciones	Precio (M €)
Innside Madrid Suecia Hotel	INTERNOS Global Investors	EDTL	4 estrellas	127	45,00
Villa Magna Hotel	Dogus Holding	Familia Quiroz Pereira	5 estrellas	150	180,00
Only You Atocha Hotel	Palladium Hotel Group	n/d	4 estrellas	206	38,00
Velazquez Hotel	Didra	Corporación Hispano Hotelera	4 estrellas	142	63,00
Edificio España	Baraka	Wanda	4 estrellas	700	272,00
Plaza de las Descalzas, 2	KKH	Fundación Monte Madrid	5 estrellas	180	80,00
Plaza de España, 3-4-5	VP Hoteles	-	5 estrellas	214	90,00
Gran Vía, 18	IBA Capital	TPG	-	-	44,00
Calle Velazquez, 62	Didra	SOS Cuetara	exclusivo	142	58,00
Postigo de San Martin, 3	SITUR		exclusivo	-	22,00

ANÁLISIS SECTOR HOTELERO EN MADRID:

La actividad turística, que implica actividades de todas las ramas de producción, tiene una especial relevancia en la ciudad de Madrid, especialmente en la rama vinculada a los negocios y las actividades feriales, lo que beneficia a la industria hotelera de la capital.

El desarrollo de oficinas ha sido especialmente fuerte en los últimos años, lo que ha conducido a la expansión de las instalaciones comerciales de Madrid. Después del Proyecto "Ampliación IFEMA", Feria de Madrid acoge en sus recintos, unos de los más modernos y eficaces de Europa, la celebración de más de 80 ferias, con una ocupación de 1,3 millones de m2 netos de exposición, la participación de 42.000 empresas y 4,5 millones de visitantes, de los cuales alrededor de 1,5 millones son profesionales. Esta expansión y crecimiento del sector terciario de negocios es uno de los factores clave para el impulso del mercado hotelero de Madrid.

A nivel de tráfico de pasajeros al aeropuerto de Barajas, tras un periodo de crecimiento continuo hasta finales de 2007, el total de llegadas ha ido decreciendo durante los años siguientes hasta el año 2013 en que se alcanza el mínimo de los últimos 10 años, con 39 millones de pasajeros. A partir de este año, comienza un periodo de aumento constante en el tráfico de pasajeros hasta el nivel actual, con 50 millones de pasajeros durante el año 2016, situándose próximo los máximos históricos del aeropuerto.

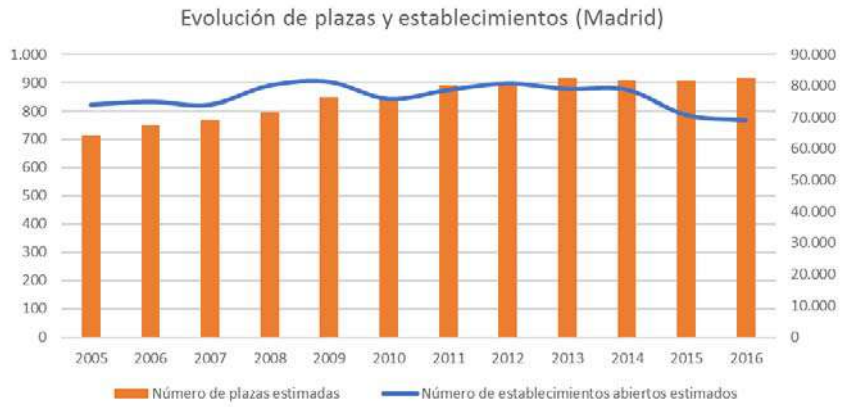
EVOLUCIÓN DEL TRÁFICO DE PASAJEROS

Año	Pasajeros	Año	Pasajeros
1996	21.865.051	2007	52.110.787
1997	23.634.113	2008	50.846.494
1998	25.506.395	2009	48.437.147
1999	27.545.020	2010	49.866.113
2000	32.829.182	2011	49.671.270
2001	34.002.411	2012	45.190.528
2002	33.915.302	2013	39.735.618
2003	35.855.861	2014	41.763.897
2004	38.718.614	2015	46.828.279
2005	42.146.784	2016	50.354.370
2006	45.799.983	2017	53.402.506

Según los cálculos del gestor aeroportuario, el aeropuerto de Madrid-Barajas prevé alcanzar los 54,5 millones de pasajeros en 2021.

Oferta:

El desarrollo hotelero se ha acelerado en los años recientes con la oferta adicional de un amplio número de hoteles destinados a los visitantes de negocio, y de ocio. Se observa cierta estabilidad en el número de establecimientos abiertos, incluso reducción en los últimos años y un aumento progresivo del número de plazas dispobibles (capacidad instalada). En el año 2005, existían en Madrid 822 establecimientos hoteleros con una capacidad de casi 64.319 plazas. En el momento actual Madrid cuenta con 767 establecimientos y una oferta de 82.423 plazas, de donde se deduce que los nuevos establecimientos que se han abierto tienden hacia una mayor capacidad pasando de 78,2 plazas/establecimiento a los 107,5 plazas/establecimiento en el mismo periodo.



De forma similar a la mayor parte de las ciudades de nuestro entorno, la mayor concentración hotelera se ubica en el centro histórico, que acoge mayor número de establecimientos: 476, con 18.500 habitaciones, lo que supone un 34% del total de las disponibles en la ciudad. Los barrios de Sol y Cortes son los que concentran mayor número de habitaciones, en torno a las 4.700 habitaciones. Palacio y Universidad superan las 2.500 habitaciones.

Hacia el norte aparecen extensiones (Salamanca, Chamberí y Argüelles) donde se complementa la oferta turística por la existencia de áreas de importante actividad económica (oficinas y zonas comerciales), pero con densidad mucho menor. Un segundo eje se encuentra en torno al Paseo de la Castellana, y calles Orense y Bravo Murillo, con importante presencia de actividades económicas.

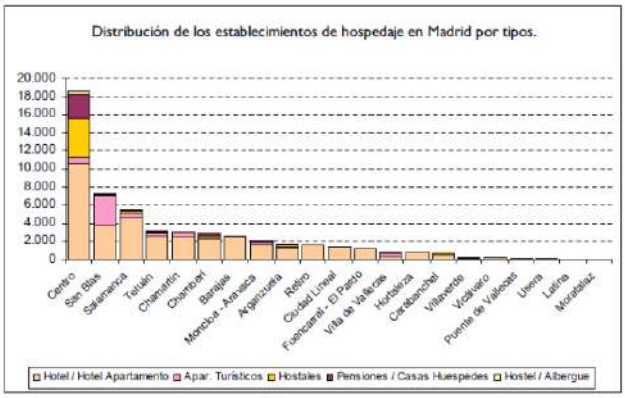
Una tercera área de concentración está en el eje de la A-2 desde la M-40, ligada a las instalaciones aeroportuarias, los recintos feriales y zonas de actividad industrial y terciaria. En el resto de la ciudad las instalaciones de hospedaje son más puntuales, si bien se disponen de forma lineal en torno a ejes viarios de importancia y en relación con centros de actividad económica (M-30, M-40, A-6, Mercamadrid, Julián Camarillo).

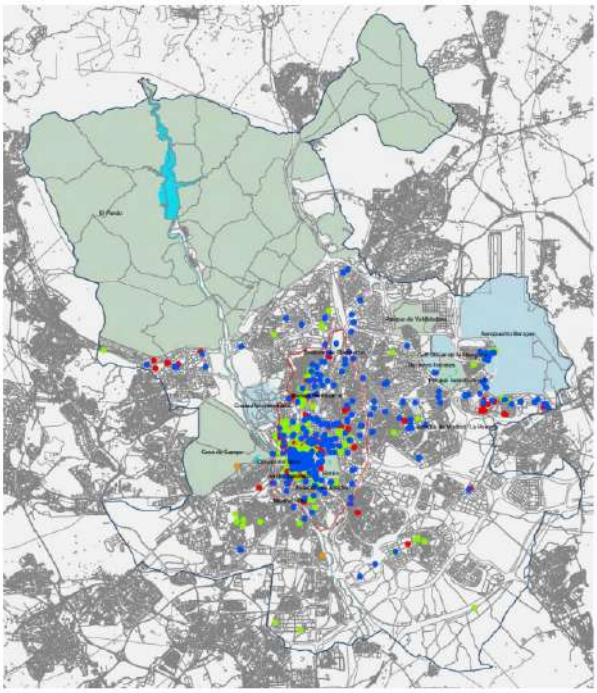
Análisis de la Oferta de Alojamiento turístico en Madrid

Distribución espacial de establecimientos

Localización preferente en distritos

•Almendra:	Centro	18.500 hab. 34 %
	Salamanca	5.500 hab. 10 %
•Periferia:	San Blas	7.200 hab. 13 %





FUENTE: Desarrollo Urbano Sostenible de Madrid

La categoría mayoritaria, la de hoteles de 4 estrellas, mantiene el mismo porcentaje en la almendra y en los distritos de la periferia, mientras que para otras categorías se observa un comportamiento diferenciado; así, los apartamentos turísticos suponen un 43% de la oferta en la periferia frente al 12% del de la almendra, mientras que los hostales, pensiones y casas de huéspedes se localizan preferentemente en la almendra. En relación a los hostels, categoría de más reciente implantación, es significativa su exclusiva implantación en el distrito Centro.

De esta forma, en la almendra se localizan aproximadamente el 70% de las habitaciones de la tipología de hoteles, (a excepción de los de menor categoría) y el 90% de los hostales, pensiones, casas de huéspedes y hostels. Por lo que respecta a los distritos periféricos, los establecimientos que predominan son fundamentalmente los hoteles y hotel apartamento y los apartamentos turísticos.

En cuanto al régimen de tenencia de los hoteles, las cadenas hoteleras gestionan ahora mismo más hoteles que los propietarios hoteleros privados. Del total de hoteles operativos en la ciudad, el 59% está en manos corporativas y el 41% restante en manos de gestores privadas concentrándose éstos en hoteles de 1 y 2 estrellas, principalmente.

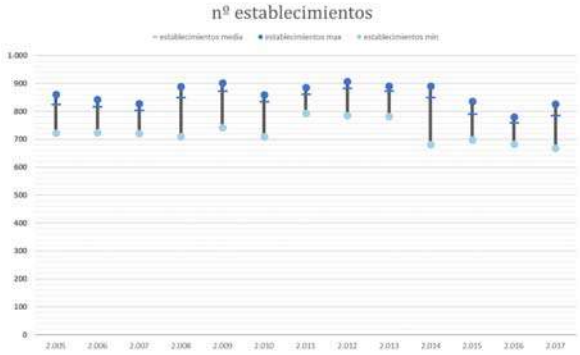
Demanda:
Durante el año 2017, el número de viajeros que han llegado a la ciudad de Madrid ha sido de 9.316.645, lo que equivale a un ascenso del 2,74 % respecto a 2016, donde se llegó a los 9.034.625.

A continuación, se muestra cómo entre el año 1999 y 2017 ha ido evolucionando el número de turistas alojados en establecimientos hoteleros en Madrid. La evolución está influenciada por los diversos ciclos económicos. En los últimos años se observan descensos durante los años 2008 y 2009, así como en 2012 y 2013, año a partir del cual comienza una recuperación en cuanto al tráfico de turistas alojados en establecimientos, alcanzando en el año 2017 el máximo de la serie histórica, por encima de los 9 millones de turistas. El ritmo de pernoctaciones, mantiene una pauta similar, situándose la estancia media en torno a 1,9 – 2,00 días en los últimos años.

	Nº Viajeros entrados	Variación (%)	Nº Pernoctaciones	Variación (%)	Estancia media (días)
1999	4.650.711		10.478.197		2,25
2000	4.932.350	6,06%	11.324.240	8,07%	2,30
2001	4.705.354	-4,60%	10.706.766	-5,45%	2,28
2002	4.882.323	3,76%	10.862.314	1,45%	2,22
2003	4.786.124	-1,97%	10.379.553	-4,44%	2,17
2004	5.320.228	11,16%	11.277.146	8,65%	2,12
2005	5.912.310	11,13%	12.303.006	9,10%	2,08
2006	6.740.390	14,01%	13.226.729	7,51%	1,96
2007	7.317.758	8,57%	14.194.004	7,31%	1,94
2008	7.282.951	-0,48%	13.926.187	-1,89%	1,91
2009	7.170.252	-1,55%	13.658.278	-1,92%	1,90
2010	7.871.878	9,79%	15.192.775	11,23%	1,93
2011	8.318.612	5,68%	16.411.370	8,02%	1,97
2012	7.927.409	-4,70%	15.454.314	-5,83%	1,95
2013	7.520.834	-5,13%	14.848.661	-3,92%	1,97
2014	8.384.302	11,48%	16.520.205	11,26%	1,97
2015	8.880.524	5,92%	17.803.690	7,77%	2,00
2016	9.034.625	1,74%	18.008.904	1,15%	1,99
2017	9.316.645	2,74%	19.150.903	5,58%	2,06

El ranking de viajeros por nacionalidades lo encabeza Estados Unidos, seguido de Italia, Reino Unido, Francia, Alemania, Portugal, Rusia, Japón, Brasil y Países Bajos.

Estructura de la oferta en Madrid



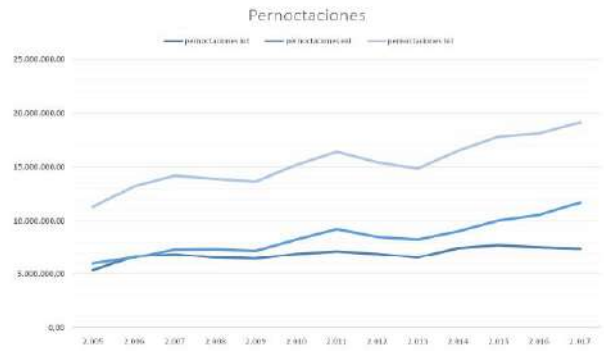






Estructura de la Demanda





Ocupación hotelera:

La ocupación hotelera por habitación en el 2016 fue del 72,43 % en Madrid, registrando cierta estacionalidad durante el año. Los periodos de mayor ocupación hotelera corresponden a los meses de primavera, de abril a junio, y los meses de otoño, entre septiembre y octubre.

A continuación, se incluyen los datos de ocupación hotelera desde el año 2006 y su promedio, según el INE para el municipio de Madrid.

Ocupación Hotelera (fuente INE)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	promedio (2006-2016)
Total	68,35	70,18	65,34	58,68	64,25	66,96	63,12	60,44	66,84	70,93	72,43	75,69	66,93
Enero	58,89	57,50	58,98	51,72	53,26	54,26	54,06	47,69	53,34	58,24	59,50	65,07	56,04
Febrero	68,89	71,41	70,64	57,56	62,25	62,35	59,79	56,27	60,85	63,29	69,20	73,37	64,66
Marzo	67,45	73,69	65,68	59,50	63,28	68,01	62,51	58,09	67,78	68,76	71,05	74,50	66,69
Abril	71,95	73,51	71,41	61,26	67,73	71,23	69,14	62,81	67,65	75,56	77,21	79,85	70,78
Mayo	74,39	75,55	76,28	64,55	74,35	73,12	70,79	65,23	75,09	80,86	80,45	81,39	74,34
Junio	74,71	77,69	71,40	58,06	68,92	71,40	69,36	68,38	71,05	75,82	80,03	81,01	72,32
Julio	61,55	63,60	60,94	53,24	59,33	64,30	59,58	57,91	63,46	66,94	67,97	72,14	62,58
Agosto	51,76	54,25	50,40	45,41	48,52	60,58	50,48	48,36	54,85	58,50	60,47	64,02	53,97
Septiembre	78,09	78,03	67,58	64,46	70,70	75,44	70,19	69,18	78,90	81,13	82,16	83,22	74,92
Octubre	79,28	80,79	72,53	71,59	76,62	78,00	74,98	71,73	78,79	85,98	82,35	82,29	77,91
Noviembre	73,02	75,42	64,23	61,10	66,93	66,87	63,37	62,52	68,13	72,94	73,43	-	68,00
Diciembre	60,18	60,69	53,98	55,76	59,15	57,98	53,17	57,05	62,22	63,12	65,33	-	58,97



12.- ANÁLISIS DE MERCADO

Se ha realizado un análisis de mercado relativo al segmento de hoteles comparables con el analizado, por localización, categoría y uso, destinado a obtener precios de referencia.

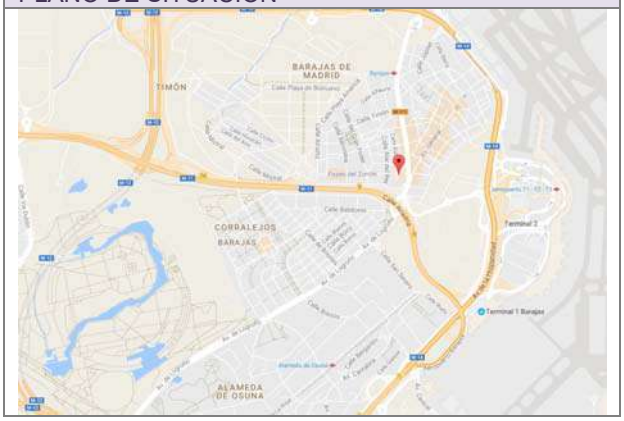
A continuación se ofrecen los precios vigentes de una muestra de hoteles comparables al edificio objeto de este informe, algunos de ellos ubicados en el entorno, y otros similares en cuanto a características generales y prestaciones:

MUESTRA Nº 1

Hotel Melia Barajas
Avenida Logrono 305, 28042 Madrid, España

Datos básicos	
CATEGORÍA HOTEL	4 estrellas
Nº habitaciones	229
Servicio habitaciones	Si
Gimnasio/SPA	Si
Parking	Si
Sala de reuniones	Si
Bar/Restaurante	Si

PLANO DE SITUACION



TARIFAS

Tipo de habitación	Régimen	Precio mínimo (€/hab)	Precio máximo (€/hab)
Doble estándar	Solo Alojamiento	58,00	212,00

OBSERVACIONES

El Hotel Meliá Barajas, que se encuentra situado junto al Aeropuerto de Madrid, el Palacio de Congresos y el recinto ferial IFEMA, cuenta con una magnífica piscina exterior rodeada de zonas ajardinadas, un parking privado de uso exclusivo para nuestros clientes, 229 habitaciones, así como 14 salas de reuniones con luz natural, y con una capacidad para acoger hasta 600 personas.

PUNTUACIONES TRIPADVISOR

N.º 195 de 443 hoteles en Madrid

Excelente	32 %
Muy bueno	44 %
Normal	14 %
Malo	5 %
Pésimo	5 %

IMÁGENES





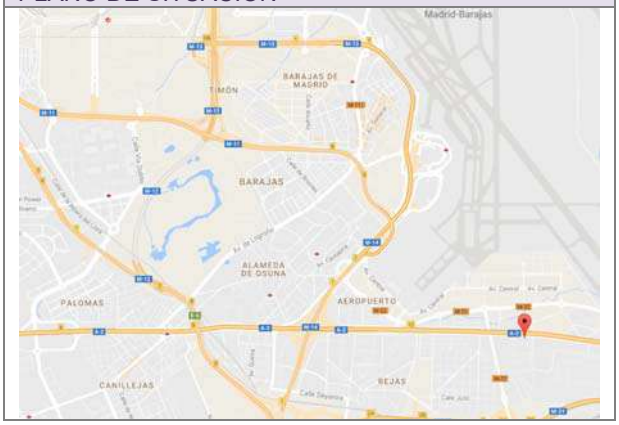


MUESTRA Nº 2

Madrid Marriott Auditorium Hotel & Conference Center
Avenida de Aragon 400, 28022 Madrid, España

Datos básicos	
CATEGORÍA HOTEL	4 estrellas
Nº habitaciones	869
Servicio habitaciones	Si
Gimnasio/SPA	Si
Parking	Si
Sala de reuniones	Si
Bar/Restaurante	Si

PLANO DE SITUACION



TARIFAS

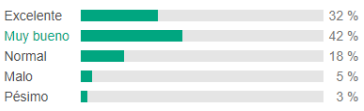
Tipo de habitación	Régimen	Precio mínimo (€/hab)	Precio máximo (€/hab)
Doble estándar	Solo Alojamiento	76,00	220,00

OBSERVACIONES

En el Madrid Marriott Auditorium Hotel & Conference Center encontrará el perfecto equilibrio entre negocios y la nueva experiencia de viajar. Un lugar con diferentes y amplios espacios cerca del Aeropuerto de Madrid – Barajas y de la Feria de Ifema donde celebrar convenciones y congresos acompañados con estilo e innovación. Dispone de servicios e instalaciones tales como acceso gratuito a WiFi de alta velocidad, amplias localidades de parking así como el Fitness Center localizado en la entreplanta. El hotel es un lugar donde podrá encontrarse a sí mismo gracias a la magia e inspiración que transmiten todos los espacios incluyendo los diferentes y variados espacios destinados a restauración. Atención personalizada y adaptada a las necesidades de nuestros clientes harán que se siente como en su propia casa.

PUNTUACIONES TRIPADVISOR

N.º 97 de 443 hoteles en Madrid



IMÁGENES







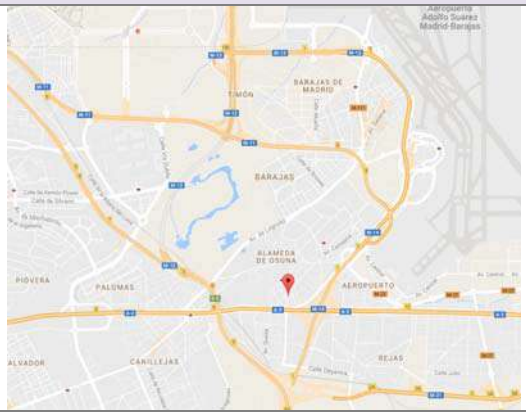
MUESTRA Nº 3

Maydrit Hotel
Calle Piragua 1, 28042 Madrid, España

Datos básicos

CATEGORÍA HOTEL	4 estrellas
Nº habitaciones	112
Servicio habitaciones	Si
Gimnasio/SPA	Si
Parking	Si
Sala de reuniones	Si
Bar/Restaurante	Si

PLANO DE SITUACION



TARIFAS

Tipo de habitación	Régimen	Precio mínimo (€/hab)	Precio máximo (€/hab)
Doble estándar	Solo Alojamiento	59,00	151,00

OBSERVACIONES

El Hotel Maydrit, inaugurado en el verano de 2008, es un moderno y funcional hotel de 4 estrellas, situado estratégicamente entre el aeropuerto de Madrid Barajas y el recinto ferial IFEMA, una de las zonas de mayor actividad empresarial del nordeste de Madrid. Bien comunicado con el centro por carretera (A2 y M40) y metro, el Hotel Maydrit se convierte en la mejor elección para su estancia en la capital. Con transfer gratuito al aeropuerto 24hrs y piscina de verano

PUNTUACIONES TRIPADVISOR

N.º 119 de 445 hoteles en Madrid

Excelente	52 %
Muy bueno	36 %
Normal	7 %
Malo	1 %
Pésimo	4 %

IMÁGENES







MUESTRA Nº 4

Sercotel Madrid Aeropuerto Hotel
Calle Galeón 25, 28042 Madrid, España

Datos básicos

CATEGORÍA HOTEL	4 estrellas
Nº habitaciones	86
Servicio habitaciones	Si
Gimnasio/SPA	Si
Parking	Si
Sala de reuniones	Si
Bar/Restaurante	Si

PLANO DE SITUACION



TARIFAS

Tipo de habitación	Régimen	Precio mínimo (€/hab)	Precio máximo (€/hab)
Doble estándar	Solo Alojamiento	54,00	126,00

OBSERVACIONES

El Sercotel Madrid Aeropuerto ofrece habitaciones modernas con WiFi gratuita a 5 minutos en coche del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. También dispone de servicio gratuito de enlace con el aeropuerto por la mañana y por la tarde. El establecimiento alberga una piscina al aire libre y un bar con terraza abierto en verano. También cuenta con centro de fitness gratuito, sauna y WiFi gratuita en todas las instalaciones. Las habitaciones del Sercotel Madrid Aeropuerto presentan una decoración elegante y suelo de madera. También disponen de TV LCD vía satélite, caja fuerte para ordenador portátil y baño con artículos de aseo. Los huéspedes pueden disfrutar de un desayuno buffet. El recinto ferial de IFEMA está a solo 5 km del Sercotel Madrid Aeropuerto. La estación de metro Alameda de Osuna se halla a 300 metros y comunica con el centro de Madrid en unos 20 minutos. Los campos de entrenamiento del Real Madrid están en Valdebebas, a 5,8 km.

PUNTUACIONES TRIPADVISOR

N.º 346 de 445 hoteles en Madrid

Excelente	42 %
Muy bueno	25 %
Normal	0 %
Malo	8 %
Pésimo	25 %

IMÁGENES







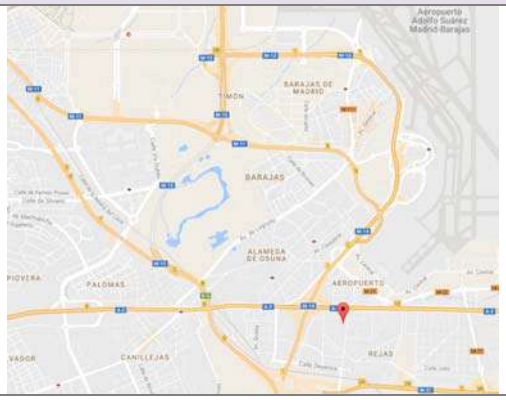
MUESTRA Nº 5

Axor Barajas Hotel
Calle Campezo 4, 28022 Madrid, España

Datos básicos

CATEGORÍA HOTEL	4 estrellas
Nº habitaciones	217
Servicio habitaciones	Si
Gimnasio/SPA	Si
Parking	Si
Sala de reuniones	Si
Bar/Restaurante	Si

PLANO DE SITUACION



TARIFAS

Tipo de habitación	Régimen	Precio mínimo (€/hab)	Precio máximo (€/hab)
Doble estándar	Solo Alojamiento	70,00	142,00

OBSERVACIONES

Estratégicamente situado junto al Aeropuerto de Barajas y recinto ferial de Ifema, el Hotel axor barajas plus nació con una clara vocación de servicio y atención personalizados, apoyados en un diseño elegante y moderno. Dispone de 217 habitaciones equipadas con los últimos avances, una amplia oferta de servicios para la celebración de sus eventos, tanto privados como de empresa, y una cocina de vanguardia que podrá degustar en el restaurante Mirage.

PUNTUACIONES TRIPADVISOR

N.º 145 de 445 hoteles en Madrid

Excelente	47 %
Muy bueno	40 %
Normal	8 %
Malo	2 %
Pésimo	3 %

IMÁGENES







MUESTRA Nº 6

Hotel Nuevo Boston
Calle Campezo 4, 28022 Madrid, España

Datos básicos

CATEGORÍA HOTEL	4 estrellas
Nº habitaciones	168
Servicio habitaciones	Si
Gimnasio/SPA	Si
Parking	Si
Sala de reuniones	Si
Bar/Restaurante	Si

PLANO DE SITUACION



TARIFAS

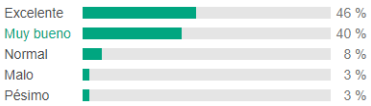
Tipo de habitación	Régimen	Precio mínimo (€/hab)	Precio máximo (€/hab)
Doble estándar	Solo Alojamiento	62,00	145,00

OBSERVACIONES

El Hotel Nuevo Boston**** es un moderno hotel, que ofrece alojamiento en Madrid, con una situación privilegiada, solo a unos minutos del Aeropuerto Internacional de Madrid Barajas y del recinto ferial IFEMA, con excelentes comunicaciones y transporte público.El Hotel Nuevo Boston**** está diseñado con una singular y original decoración, que le sorprenderá desde un primer momento, como una de las mejores elecciones de hoteles en Madrid con 4 estrellas. Un inmejorable servicio personalizado, se mezcla con las más modernas instalaciones. y con una amplia gama de servicios, para hacer de su estancia una experiencia perfecta e inolvidable, sea el motivo de su visita placer o negocios. Entre todos los servicios e instalaciones del Hotel Nuevo Boston destacan: -TRANSFER GRATUITO AL/DESDE EL HOTEL AL AEROPUERTO DE BARAJAS 24 HORAS AL DIA. -TRANSFER GRATUITO A/DESDE IFEMA en ferias publicadas en calendario oficial de Ifema. -TRANSFER GRATUITO A/DESDE PUERTA DE ALCALA fines de semana, festivos, Semana Santa, agosto y navidad. -Wi-Fi GRATUITO en todas las habitaciones y zonas comunes. -PISCINA DE VERANO

PUNTUACIONES TRIPADVISOR

N.º 147 de 445 hoteles en Madrid



IMÁGENES







MUESTRA Nº 7

Tryp Madrid Alameda Aeropuerto Hotel
Avenida Logrono 100, 28042 Madrid, España

Datos básicos

CATEGORÍA HOTEL	4 estrellas
Nº habitaciones	148
Servicio habitaciones	Si
Gimnasio/SPA	Si
Parking	Si
Sala de reuniones	Si
Bar/Restaurante	Si

PLANO DE SITUACION



TARIFAS

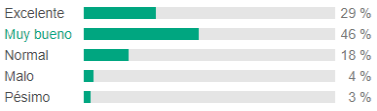
Tipo de habitación	Régimen	Precio mínimo (€/hab)	Precio máximo (€/hab)
Doble estándar	Solo Alojamiento	68,00	159,00

OBSERVACIONES

El TRYP Madrid Alameda Aeropuerto Hotel, que se encuentra situado junto al Aeropuerto de Madrid, el Palacio de Congresos y el recinto ferial IFEMA, cuenta con un completo gimnasio gratuito de uso exclusivo para nuestros clientes, una magnífica terraza, así como 7 salas de reunión con luz natural totalmente equipadas con las últimas tecnologías y con una capacidad máxima para acoger hasta 200 personas. Además, todas las habitaciones son confortables, luminosas y exteriores.

PUNTUACIONES TRIPADVISOR

N.º 158 de 445 hoteles en Madrid



IMÁGENES







13.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja, se estimarán a lo largo de la duración pendiente de contrato, teniendo en cuenta todos los factores que afectan a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos:

- La renta fija estimada que le correspondería a este inmueble.
- La renta variable en función de las previsiones de explotación (estimadas considerando los datos contables aportados convenientemente corregidos según ratios medios de explotaciones de similares características).
- No se consideran los gastos imputables directamente al inmueble (mantenimiento, conservación, tasas, etc.), asumiéndose que corren a cargo del arrendatario, excepto los correspondientes a IBI, que corre a cargo del propietario.
- La evolución previsible del mercado, teniendo en cuenta las situaciones o circunstancias que presumiblemente puedan permanecer en el medio y largo plazo.

VALOR DE REVERSIÓN

Transcurrido el periodo de contrato, debe estimarse un Valor Residual o Valor en Continuidad, que representa el valor de los flujos de caja a generar por el negocio más allá del último año proyectado. Estimaremos este valor como el correspondiente al valor actual en la hipótesis de que se encuentre libre de inquilinos.

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas, teniendo en cuenta las características del contrato de arrendamiento (que incluye una parte fija y otra parte vinculada a la actividad hotelera y, por tanto, sometida a un riesgo adicional) será de 5,00 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 5,00 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 4,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

fecha de valoración		01/03/2018
fecha finalización contrato		31/12/2031
Renta fija actualizada (trimestral)	t	49.875,30
Renta variable estimada (anual)	a	265.803,24
Gastos no recuperables:		
IBI (€/año)		67.048,22
Renta Neta Anual (€/año)		398.256,20
tipo actualización (%)		5,00
Duración pendiente contrato (años)		13,75

Valor actual de mercado (€)	7.629.426,31
Valor actual de suelo (€)	2.369.019,78
Plusvalia suelo (anual %)	0,50
Valor en renta actualizado (€)	3.950.869
Valor reversión actualizado (€)	3.986.645

Valor de mercado total (€)	**7.937.513,85**
Superficie elemento (m²)	5.681,00
Valor unitario (€/m²)	1.397,20

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para el elemento valorado es de 7.937.513,85 Euros.

Valor del hotel en la hipótesis de que se encuentre libre de inquilinos.
Se entiende como tal la estimación del precio que un empresario medio estaría dispuesto a pagar al contado por la adquisición del inmueble, en función de sus expectativas de beneficio derivadas de la explotación del mismo como Hotel.

Esta hipótesis contempla los datos correspondientes al flujo de caja de acuerdo a índices característicos del sector, considerando las particularidades del negocio en estudio. Asumimos la situación de que el inmueble se encuentra libre de inquilinos y que la explotación se realiza directamente por parte del propietario.

Se ha considerado que el hotel se encuentra en pleno funcionamiento, teniendo una capacidad de 72 habitaciones. Para la ocupación hotelera se considerará el promedio de los últimos 10 años, para hoteles situados en Madrid, publicado por el INE. En la estimación de estos ratios medios de ocupación, se ha considerado la repercusión de su ubicación y características, incrementando el dato de ocupación hotelera en un 5 %.

Los precios considerados para las temporadas alta y baja, se han obtenido a partir de los precios medios del mercado teniendo en cuenta las ofertas hoteleras de similares características.

Tras la aplicación de estos datos se obtienen los siguientes datos relativos a rentabilidad:

Ingresos anuales por alojamientos (€)	1.723.916,40

ADR media (€/noche)	93,34
Ocupación media (%)	70,28
RevPAR (€/noche)	65,60

Además del uso estrictamente de alojamiento, el inmueble desarrolla la actividad de cafetería, restaurante, alquileres, aparcamientos y salas de reuniones, lo que conlleva una serie de ingresos extras. Estos ingresos extra se han obtenido como un porcentaje respecto a los ingresos por alojamiento, en función de los habituales por este tipo de conceptos en hoteles de similares características, obteniéndose que representan un 10 %.

Los datos correspondientes a gastos (aprovisionamiento, gastos de personal y otros gastos de explotación) se han considerado teniendo en cuenta ratios medios del sector considerando las particularidades del inmueble objeto de estudio.

VIDA UTIL:
En cuanto a la vida útil del inmueble, atendiendo a su antigüedad, estado de conservación actual y la inversión estimada como necesaria en CAPEX (2,0 % de los ingresos) consideraremos un plazo de 35 años.

VALOR DE REVERSION:
El valor de reversión del inmueble, entendido como previsible al final de su vida útil se entiende que será equivalente al Coste de reposición neto aplicando la depreciación funcional previsible (recuperación al final de la explotación de un 60 % del valor de las edificaciones). El valor del terreno incluido en el valor de reversión se determinará a partir de su valor de mercado en la fecha de la tasación, actualizándose con la plusvalía que resulte razonable atendiendo a su localización y uso, y a la evolución esperada del mercado (0,50 %).

TIPO DE ACTUALIZACIÓN
Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas, teniendo en cuenta la gestión directa por parte del propietario será de 6,50 %.

ANALISIS DE LA INVERSION					
AÑOS	1	2	3	4	5
VENTAS E INGRESOS					
Alojamiento	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40
Otros Ingresos	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64
TOTAL COBROS	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**
GASTOS					
Personal	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57
Alimentos y bebidas	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64
Otros gastos de gestión	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32
Mantenimiento y reparación	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47
Suministros	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41
Marketing y animación	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31
Tributos y seguros	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39
Gastos de administración	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32
Otros gastos	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57
TOTAL PAGOS	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**
Resultado antes de amortización y gestión	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**
INVERSION					
Inversión CAPEX (FF&E)	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16
TOTAL INVERSION	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**
Amortizaciones					
CAPEX (FF&E)	43.533,15	47.325,77	51.118,38	54.911,00	58.703,61
Edificación	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43
Beneficio antes de I.	**503.379,47**	**499.586,85**	**495.794,24**	**492.001,62**	**488.209,00**
Impuesto sobre Sociedades	125.844,87	124.896,71	123.948,56	123.000,41	122.052,25
Beneficio Neto (Beneficio Bruto - Impuestos + Amortización)	545.448,18	546.396,33	547.344,49	548.292,64	549.240,80
Inversión	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16
BENEFICIO NETO - INVERSION	**507.522,02**	**508.470,17**	**509.418,33**	**510.366,48**	**511.314,64**
Reversión					
Actualizado	476.546,50	448.297,45	421.721,50	396.719,65	373.198,75
Acumulado	476.546,50	924.843,95	1.346.565,44	1.743.285,10	2.116.483,85

6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40
172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64
1.896.308,04	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**
606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57
127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64
75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32
39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47
119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41
26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31
20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39
51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32
157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57
1.225.015,00	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**
671.293,05	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**
671.293,05	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**
37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16
37.926,16	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**
62.496,23	66.288,85	70.081,46	73.874,08	77.666,69	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16
124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43
484.416,39	**480.623,77**	**476.831,16**	**473.038,54**	**469.245,92**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**
121.104,10	120.155,94	119.207,79	118.259,63	117.311,48	127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61
550.188,95	551.137,10	552.085,26	553.033,41	553.981,57	544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43
37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16
512.262,79	**513.210,94**	**514.159,10**	**515.107,25**	**516.055,41**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**
351.071,17	330.254,43	310.670,96	292.247,76	274.916,15	253.167,55	237.716,01	223.207,52	209.584,53	196.792,99
2.467.555,02	2.797.809,45	3.108.480,41	3.400.728,17	3.675.644,32	3.928.811,88	4.166.527,89	4.389.735,42	4.599.319,95	4.796.112,93

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40
172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64
1.896.308,04	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**
606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57
127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64
75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32
39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47
119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41
26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31
20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39
51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32
157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57
1.225.015,00	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**
671.293,05	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**
671.293,05	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**
37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16
37.926,16	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**
37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16
124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43
508.986,46	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**
127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61
544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43
37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16
506.120,27	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**
184.782,15	173.504,36	162.914,89	152.971,73	143.635,43	134.868,95	126.637,51	118.908,46	111.651,14	104.836,75
4.980.895,08	5.154.399,44	5.317.314,34	5.470.286,07	5.613.921,50	5.748.790,45	5.875.427,96	5.994.336,42	6.105.987,55	6.210.824,30

26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40	1.723.916,40
172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64	172.391,64
1.896.308,04	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**	**1.896.308,04**
606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57	606.818,57
127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64	127.052,64
75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32	75.852,32
39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47	39.822,47
119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41	119.467,41
26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31	26.548,31
20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39	20.859,39
51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32	51.200,32
157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57	157.393,57
1.225.015,00	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**	**1.225.015,00**
671.293,05	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**
671.293,05	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**	**671.293,05**
37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16
37.926,16	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**	**37.926,16**
37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16
124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43	124.380,43
508.986,46	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**	**508.986,46**
127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61	127.246,61
544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43	544.046,43
37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16	37.926,16
506.120,27	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**	**506.120,27**
									6.026.076,83
98.438,26	92.430,29	86.789,01	81.492,02	76.518,33	71.848,20	67.463,10	63.345,63	59.479,47	720.813,66
6.309.262,56	6.401.692,85	6.488.481,86	6.569.973,88	6.646.492,21	6.718.340,41	6.785.803,51	6.849.149,15	6.908.628,61	**7.629.426,31**

14.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.
La valoración se basa en la visita exterior realizada al inmueble con fecha 7 de febrero de 2018
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad de los inmuebles ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en los correspondientes Registros de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en las Notas Simples Informativas actualizadas dispuestas es CLEMENT, S.A.

15.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

16.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 01.03.2018 se ha obtenido a partir del enfoque de capitalización de rentas y asciende a **SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TRECE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (7.937.513,85 Euros).**

17.- OPINION DE VALOR

El activo analizado se destina a establecimiento hotelero de carácter urbano y categoría 4 estrellas, con capacidad para 144 plazas en 72 habitaciones. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del área de influencia del aeropuerto e IFEMA, así como la calidad de sus instalaciones y estado de conservación. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que la tarifa hotelera media en el entorno se sitúa en el orden de los 55-150 €/noche en habitación doble estándar, en función de la época del año. El grado de ocupación para la ciudad de Madrid oscila entre 58-72 % en los últimos 10 años, siendo el promedio de 67 %. El inmueble se encuentra alquilado conjuntamente con el hotel CLEMENT, así como 43 plazas de garaje repartidas en emplazamientos próximos. Se trata de un contrato a largo plazo, con duración de 15 años, que establece una renta fija de 470.000 Euros y un variable en función de resultados (65 % EBITDA-CAPEX) del hotel. A pesar de realizarse entre empresas vinculadas, consideramos que el contrato se ajusta a estándares de mercado. Atendiendo a la principal demanda del hotel, fundamentalmente vinculado con la actividad empresarial, y al momento del ciclo económico en el que nos encontramos, en una fase de expansión en situación estable, la previsión en la evolución de las rentas es positiva. Aun así, el futuro escenario económico español y la situación macro del resto de la Eurozona, tendrán especial relevancia en la evolución de los flujos futuros. Un empeoramiento de la economía española o de las economías de otros países del entorno de la zona Euro podría tener un efecto negativo sobre el turismo y, por tanto, sobre los ingresos del hotel y el valor del inmueble, vinculado parcialmente a sus resultados.

Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

18.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 1 de marzo de 2018
Representante de la Sociedad: Antolín Arquillo Aguilera. FRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: VALTECNIC, S.A.U. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 A

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
HOTEL TACH - CUATRO ESTRELLAS
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ TIMÓN, nº 35
28042 MADRID



FECHA DE VISITA: 07-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 01-03-2018
VALOR DE MERCADO: **10.057.214,12 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	8
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- EDIFICACIÓN	12
7.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN	23
8.- SITUACIÓN URBANÍSICA	23
9.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	24
10.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	24
11.- ANALISIS DEL SECTOR HOTELERO	25
12.- ANÁLISIS DE MERCADO	36
13.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	43
14.- SUPUESTOS GENERALES	50
15.- OTRAS CONSIDERACIONES	51
16.- VALOR DE MERCADO	52
17.- OPINION DE VALOR	52
18.- FECHAS Y FIRMAS	52

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de un HOTEL situado en la calle Timón, nº 35 (Madrid)
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de edificio hotelero según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	07/02/2018
Fecha de valoración:	01/03/2018
Fecha emisión informe:	01/03/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.

La valoración se basa en la visita exterior realizada al inmueble con fecha 7 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmuebls ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Timón, nº 35		

ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Barajas, barrio de Timón, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial y de servicios, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque abierto. La antigüedad es variable. El entorno presenta muy buenas comunicaciones, tanto a nivel de transporte público como privado. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades del entorno.

EDIFICIO

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.975 m²

OTROS USOS: sótano: 2.639 m²

Hotel de cuatro estrellas, con capacidad alojativa para 168 plazas en 81 habitaciones. De reciente construcción (año 2009) presenta buenas calidades globales, tanto a nivel de acabados como en instalaciones. Volumétricamente es un prisma irregular de planta en "L" con el chaflán truncado en su ángulo principal, que se adapta a la morfología definida por las vías a las que abre fachada. Se desarrolla en una planta sótano, destinada a aparcamientos (71 plazas), instalaciones y dependencias para personal y cinco plantas sobre rasante destinadas al uso principal hotelero. El hotel cuenta con un nivel de servicios adecuados a la demanda del entorno y su categoría. Destaca por su buena dotación en espacios deportivos.







SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**GRADO OCUPACIÓN MEDIO**	75 %	**ADR MEDIA (ESTANDAR)**	55- 150 €/noche	**TENDENCIA**	++
	OFERTA	ALTA	**DEMANDA**	ALTA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO-ALTO
	NIVEL INVERSIÓN	ALTO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	5,0-6,0 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 10.057.214,12 € Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Capitalización

El activo analizado se destina a establecimiento hotelero de carácter urbano y categoría 4 estrellas, con capacidad para 168 plazas en 81 habitaciones. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del área de influencia del aeropuerto e IFEMA, así como la calidad de sus instalaciones y estado de conservación, tratándose de un edificio de reciente construcción (2009) y los servicios accesorios disponibles. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que la tarifa hotelera media en el entorno se sitúa en el orden de los 55-150 €/noche en habitación doble estándar, en función de la época del año. El grado de ocupación para la ciudad de Madrid oscila entre 58-72 % en los últimos 10 años, siendo el promedio de 67 %. El inmueble se encuentra alquilado conjuntamente con el hotel CLEMENT, así como 43 plazas de garaje repartidas en emplazamientos próximos. Se trata de un contrato a largo plazo, con duración de 15 años, que establece una renta fija de 470.000 Euros y un variable en función de resultados (65 % EBITDA-CAPEX) del hotel. A pesar de realizarse entre empresas vinculadas, consideramos que el contrato se ajusta a estándares de mercado. Atendiendo a la principal demanda del hotel, fundamentalmente vinculado con la actividad empresarial, y al momento del ciclo económico en el que nos encontramos, en una fase de expansión en situación estable, la previsión en la evolución de las rentas es positiva. Aun así, el futuro escenario económico español y la situación macro del resto de la Eurozona, tendrán especial relevancia en la evolución de los flujos futuros. Un empeoramiento de la economía española o de las economías de otros países del entorno de la zona Euro podría tener un efecto negativo sobre el turismo y, por tanto, sobre los ingresos del hotel y el valor del inmueble, vinculado parcialmente a sus resultados.

Dadas las características del inmueble se considera un activo de **riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.**

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración el Hotel situado en la calle Timón, nº 35, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 8 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 1 de marzo de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de edificio de oficinas

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Timón, nº 35

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	Ref. catastral
HOTEL	Madrid, nº 11	870	648	60	34549	28035000482262	0406603VK5800E0001RS

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Nota Simple Informativa emitida por el Registro de la Propiedad nº 11 de Madrid con fecha 01/02/2018
- Contrato de Alquiler y último recibo de arrendamiento
- Documentación contable relativa al hotel
- Ultimo recibo del IBI
- Licencia de primera ocupación y funcionamiento
- Escritura de Declaración de Obra Nueva y certificado final de obra
- Planimetría actualizada del inmueble

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km^2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios.



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

El inmueble se localiza en la calle Timón, nº 35, distrito de Barajas, barrio Timón, en entorno periférico de la ciudad de Madrid, en el área de influencia del aeropuerto.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religioso:**	Alto	**Farmacias:**	Alto
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Alto		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	80%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Lineas 105 y 151	**Estaciones metropolitano próximas:**	Barajas (L-8)
Distancia	300 m.	**Distancia**	300 m.
Estación ferrocarril cercanias:	Valdebebas C1	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	3,5 km.	**Distancia**	10 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Barajas
Distancia	-	**Distancia**	1,0 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	8 minutos. N-II	**tiempo a centro urbano**	14 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	Si
Vigilancia privada:	Sí	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	Sí
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100 m.	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


Timón, 35
Hotel Tach

6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Hotel	nº total elementos edificio:	81 habitaciones
Uso edificio:	Terciario	nº elementos en la valoración:	total
Tipo uso:	Hotelero	Calidad edificio:	Alta
Tipología:	Aislado	Conservación edificio:	Alta
Año construcción	2009	Estructura:	Porticos de hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano	Cubierta:	Plana transitable
		Fachadas:	Aplacado de piedra

Año máximo vida Útil:	2044
Estado actual:	De origen
Año rehabilitación:	2009
Situación calle:	Principal
Ancho calle (m):	20,00 metros
Zonas comunes:	Si
Acceso minusválidos:	Si
nº fachadas edificio	4
nº portales	1
Portería:	Si
Plantas sobre rasante	5
nº ascensores	3
Plantas bajo rasante	1
Edificio completo	Si
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio
Ubicación relativa en el barrio	Nivel medio
Instalaciones piscina	No
Instalaciones Tenis o pádel	Si
Otras instalaciones deportivas	Si
Servicios comunes:	Si



Comentarios: Inmueble edificado en el año 2009, edificado sobre un solar irregular de 7 lados con fachada a tres calles (C/ Timón, C/ Arcadia, y la C/ Gran Poder. Volumétricamente es un prisma irregular de planta en "L" con el chaflán truncado en su ángulo principal, que se adapta a la morfología definida por las vías a las que abre fachada. Este cuerpo tiene un sótano, y sobre rasante cinco plantas.

El hotel tiene una categoría de cuatro estrellas, siendo el número de habitaciones de 81. Como servicios del hotel destacan recepción 24 horas, WIFI en zonas comunes y habitaciones, rincón de internet, desayuno con buffet, restaurante, sala de reuniones, aparcamiento, lavandería, servicio de habitaciones, y servicio de traslado al aeropuerto y al recinto ferial de Campo de las Naciones. Las habitaciones disponen de televisión de pantalla plana con canales satélites y privados, caja fuerte, Wifi, escritorio, teléfono, baño completo con secador de pelo y espejo desmaquillador, servicio de lavandería y planchado y artículos de baño.

La edificación se sitúa en una parcela triangular, en el que el solar privativo ocupa la mayor parte de la misma siendo las dos zonas no ocupadas, dos jardines públicos situados en las esquinas de la manzana.

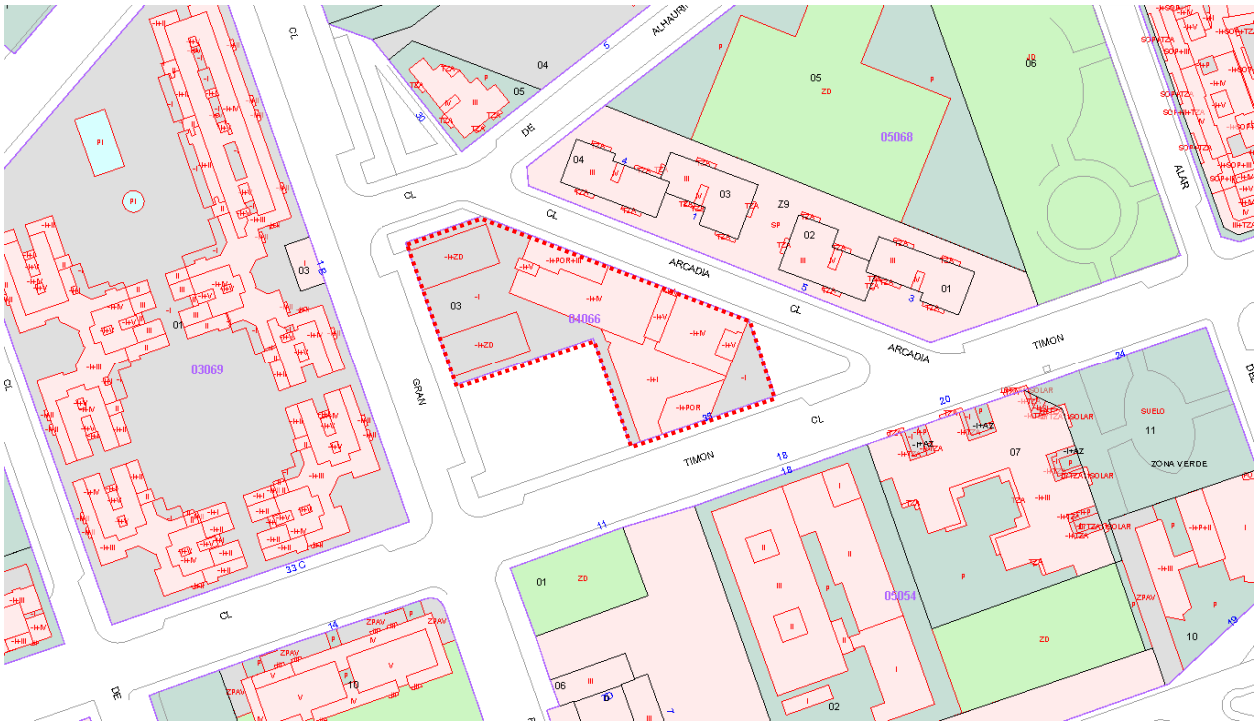
La parcela del hotel alberga además de los espacios edificados, una zona ajardinada deportiva ubicada en el encuentro de las calles del Gran poder, con a de Arcadia y Alhaurin, que alberga dos pistas de pádel, para uso de los huéspedes y de las personas externas que lo deseen.

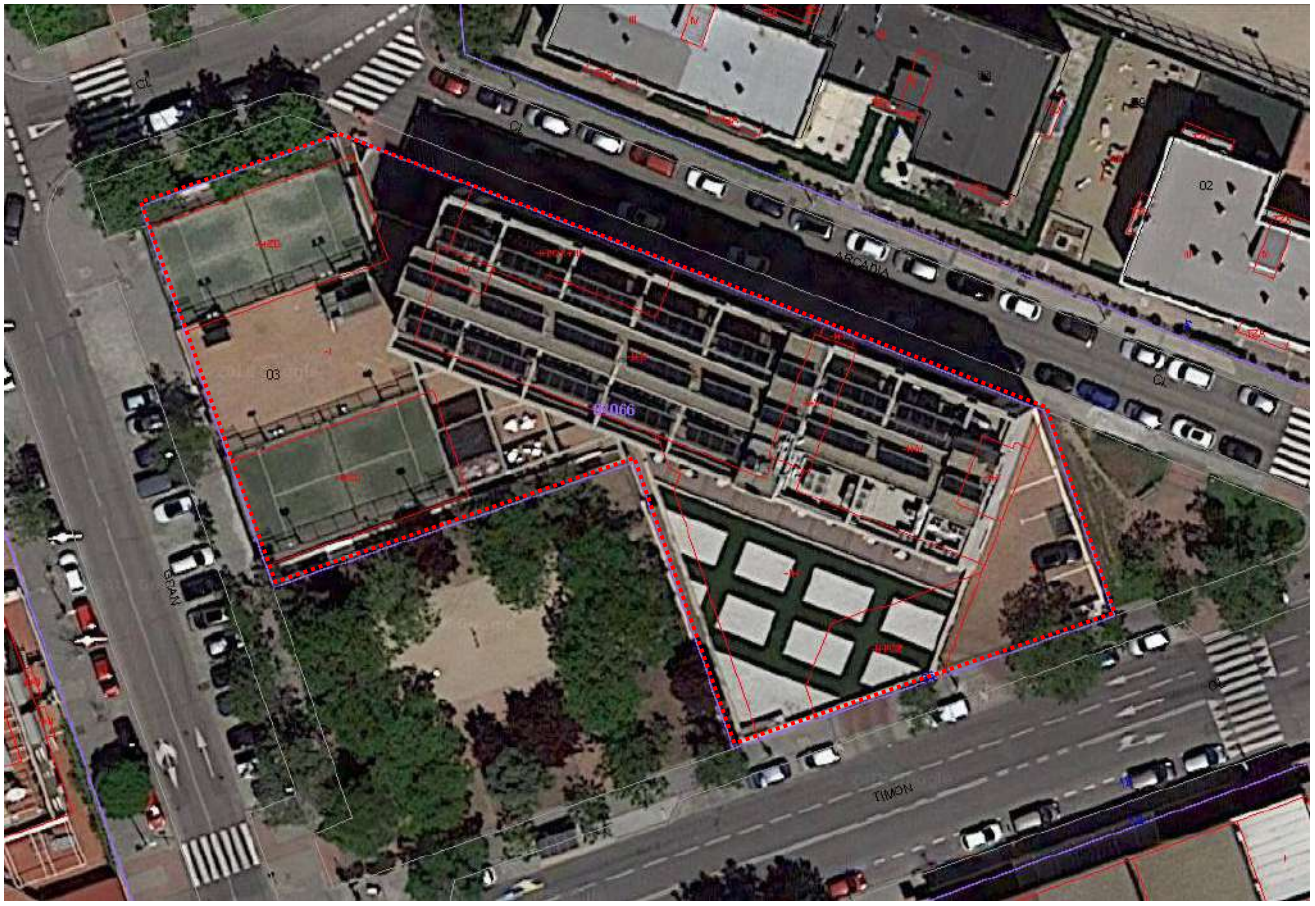
Descripción Catastral:

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	0406603VK5800E0001RS
Localización	CL TIMON 35 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Superficie (*)	6.614 m2
Coeficiente de participación	100,00 %
Uso	Ocio, Hostelería
Año construcción local principal	2009
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	CL TIMON 35 28042 MADRID (MADRID)
Superficie construida	6.614 m2
Superficie suelo	2.640 m2
Participación del inmueble	100,00 %

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m2)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1		2.135		
HOTELERO		-1		504		
HOTELERO		00		1.229		
HOTELERO		01		883		
HOTELERO		02		883		
HOTELERO		03		883		
HOTELERO		04		97		



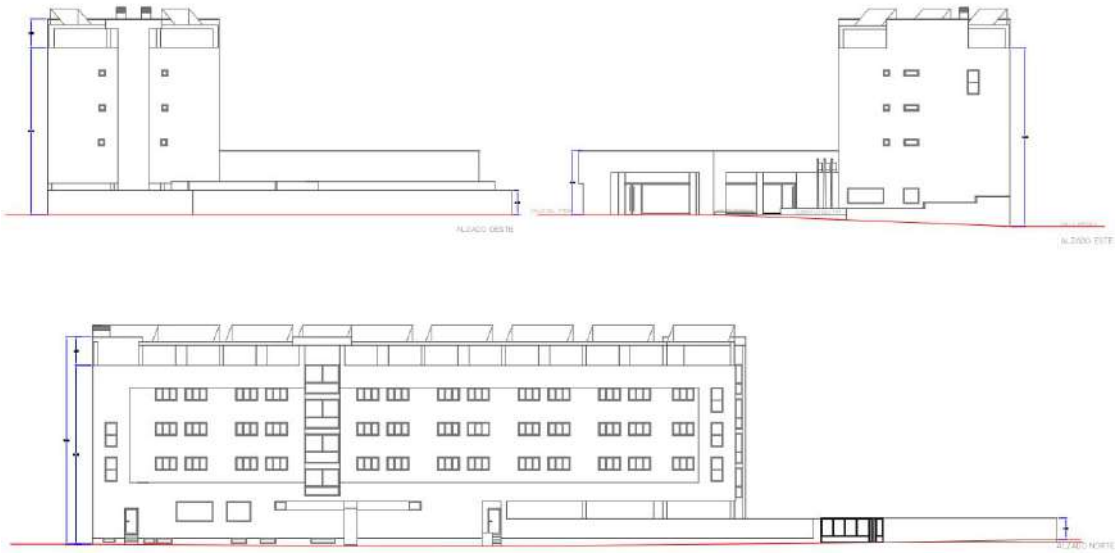




Alzados de las fachadas sur.



Vista aérea del hotel desde el acceso principal.



Alzados Norte Este y Oeste



Vista aérea del hotel desde las fachadas posteriores.

Tiene forma de polígono irregular en planta baja, sobre el que se desarrollan las plantas superiores (tres niveles), correspondiendo estas con un bloque rectangular longitudinal, situada en la fachada noreste paralela a la calle. Sobre este nivel se ubica la planta de cubierta con sus correspondientes casetones, todas ellas cubiertas por una pérgola, concebida como apoyo para las plazas solares térmicas del edificio. La planta sótano ocupa la totalidad de la parcela, adaptando su morfología a la misma.

La estructura se realiza mediante un sistema de pórticos de hormigón que se adapta a la forma y quiebros de la edificación. Las comunicaciones verticales se realizan principalmente a través de la escalera principal de huéspedes, cuyo vestíbulo es compartido por dos ascensores, recorriendo este núcleo todo el edificio, la escalera de emergencia, ubicada en el extremo norte, y el montacargas situado en el extremo sur. Estos núcleos cubren la totalidad de las plantas del inmueble. Además existen algunos núcleos más que vinculan la planta baja con el sótano (dos escaleras de servicio al sótano, un montacargas hacia la cocina, así como una escalera que une los espacios abiertos situados entre las pistas de pádel con el sótano).

Volumétricamente el cuerpo de planta baja actúa como basamento del edificio, presentando una fachada permeable y porosa hacia el suroeste, con cubrición plana, parte de cuya superficie se ha incorporado como terrazas a las habitaciones de la planta primera, con acabado en grava y césped artificial. Los niveles superiores corresponden con un prisma longitudinal de base rectangular.

Las fachadas están realizadas en aplacado de piedra caliza, con distintas tonalidades según composición y altura, formando planos enrasados. La fachada hacia la calle Timón se presenta como un espacio porticado, facilitando el acceso al hotel, así como a la cafetería y al restaurante. Las otras fachadas se muestran muy opacas, con un acabado continuo, en el como elemento ornamental debe destacarse el juego cromático del acabado pétreo de la fachada.

Las fachadas tienen un carácter horizontal, con huecos muy rectangulares y sencillos horizontales, reforzándose esta linealidad también a través de la línea de pérgola de cubierta que se trasdosa hacia el exterior. Esta horizontalidad se rompe únicamente en la línea de huecos de los extremos (con un claro carácter vertical), así como el retranqueo correspondiente al núcleo de comunicaciones principal o de huéspedes, que introduce una poderosa línea vertical de sombre como contraste en las fachadas.

Pasamos a estudiar el edificio por niveles del hotel:

La planta baja

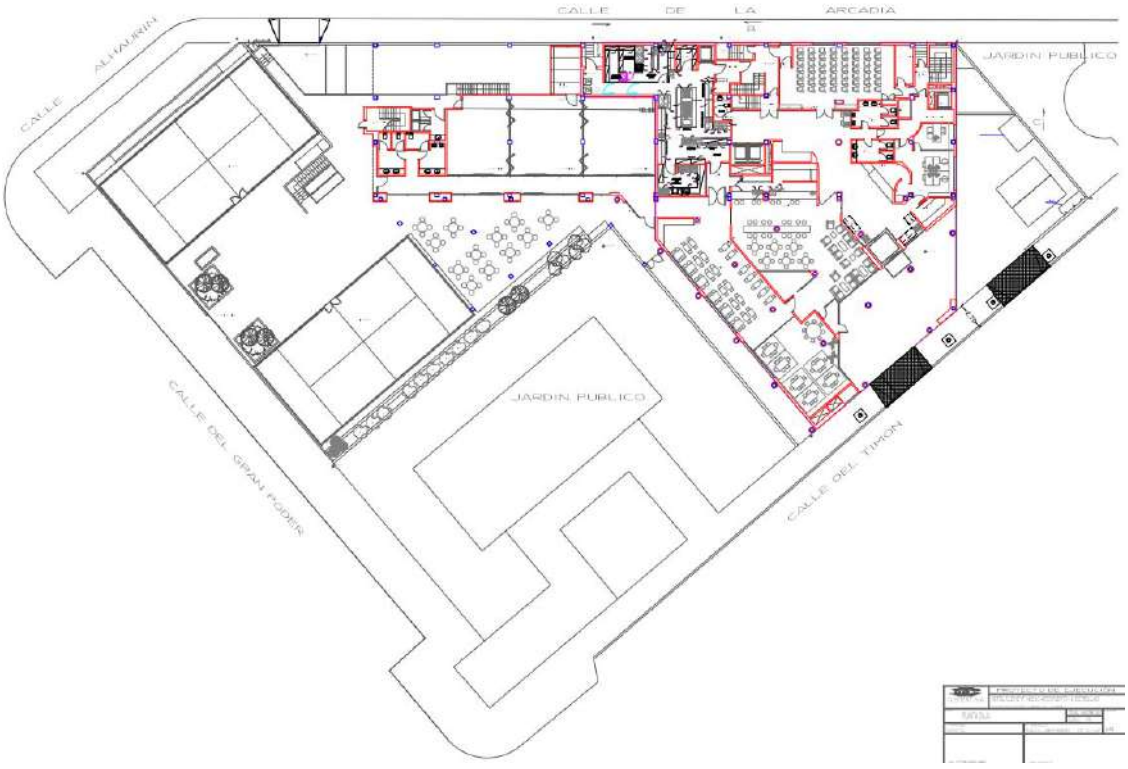
Se corresponde con la planta de acceso. El acceso principal al hotel se realiza desde la c/ Timón a través de un espacio porticado, sustentado por pilares, espacio desde el que puede accederse directamente hasta la recepción del hotel, (en el que se dispone acceso de minusválidos) o al restaurante cafetería.

En el vestíbulo se dispone un área de espera y unos puestos de internet. Tras el mostrador de recepción se encuentran los despachos de ad ministración, así como el vestíbulo del núcleo de comunicaciones de servicio (escalera a sótano y montacargas), la sala de reuniones, para 56 personas equipada con cañón proyector y pantalla, así como los aseos, y el núcleo de comunicaciones principal (dos ascensores y una escalera).

El acceso por la izquierda da paso a las zonas de restaurante y cafetería, abiertas visualmente hacia el exterior, con barra de servicio, quedando detrás las zonas de cocina, con su correspondiente campana extractora, y dos cámaras de frio y dos de congelación, un montacargas hacia el sótano, y los cuartos de basuras.

Desde este punto se accede hacia las salas polivalentes, correspondientes a tres espacios agrupables, que en los últimos años uno de ellos ha sido segregado convirtiéndose en un gimnasio permanente, abierto no sólo a los huéspedes, sino a todos los potenciales usuarios externos al hotel. Siguiendo linealmente la edificación se accede a la zona de aseos y vestuarios de las instalaciones deportivas, que además de a los usuarios del gimnasio, dan servicio a los de las dos pistas de pádel. Al sur de estos espacios se dispone una segunda estructura porticada abierta por los lados que alberga una terraza de la cafetería.

En las zonas de pádel se sitúa una escalera de bajada hacia el aparcamiento subterráneo.



La planta primera

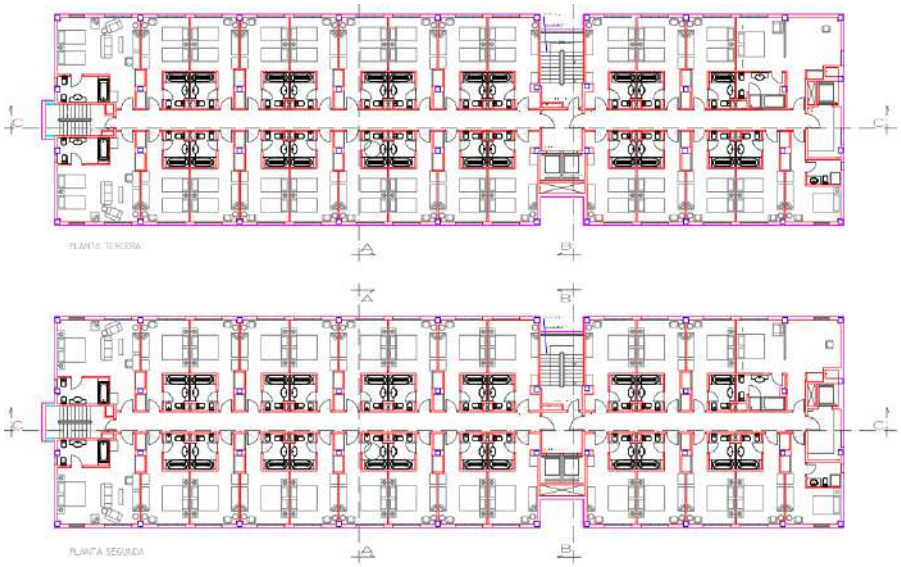
La planta se organiza en dos crujías, separadas por un pasillo longitudinal, disponiéndose el núcleo principal de comunicaciones transversalmente a este eje, quedando en la fachada hacia la calle de Arcadia la escalera, y en el otro extremo la batería de dos ascensores, núcleo que divide la pastilla o prisma en dos zonas diferenciadas, quedando 18 habitaciones a un lado y 9 al otro. El pasillo se remata en su lindero norte por la escalera de servicio-emergencia, mientras que en el otro extremo se dispone un oficio al que accede el montacargas.

En lo que se refiere a la distribución de habitaciones, en esta planta se desarrollan 27, de las que 23 son dobles con baño con bañera, y dos habitaciones en suite ubicados en uno de los extremos, y una habitación cuádruple y otra doble de menor tamaño al otro extremo.



La planta segunda y tercera:

Sigue el mismo esquema, estructura y distribución que la planta primera.

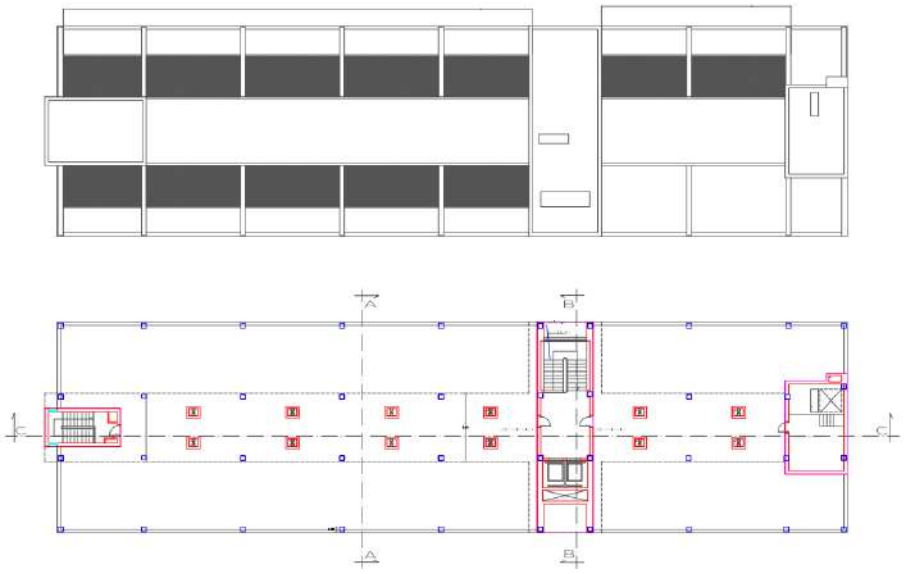


La planta cuarta o cubierta:

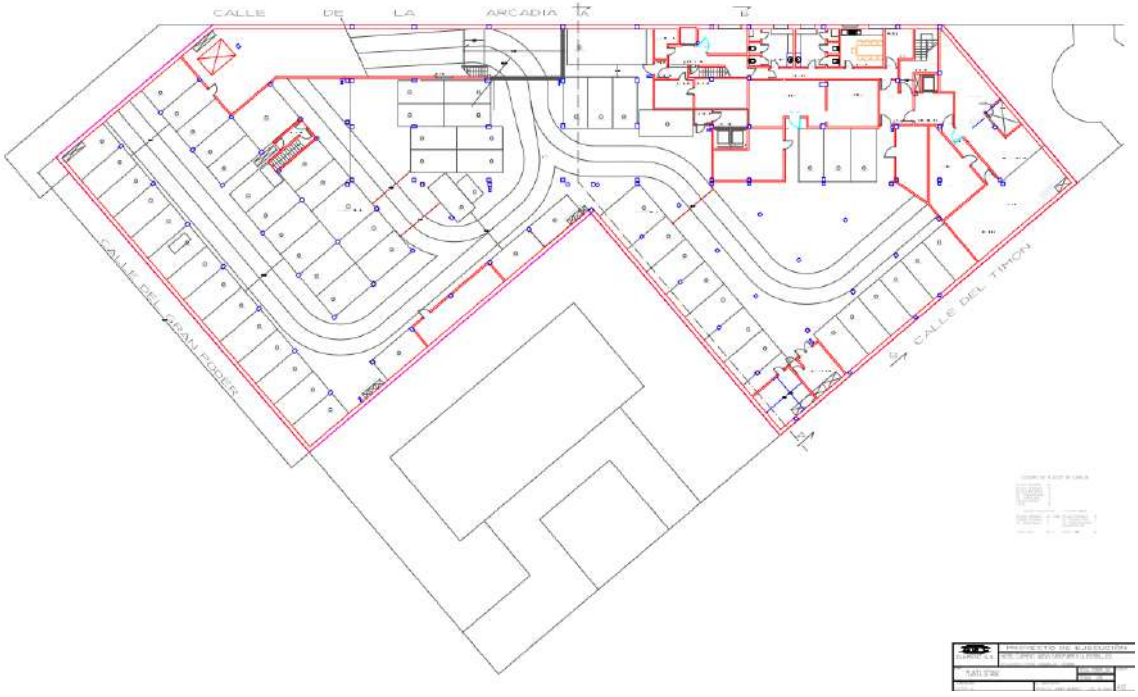
El nivel corresponde con la cubierta del inmueble, sólo interrumpidlo por los tres casetones (núcleo de comunicación vertical principal, escalera de servicio-emergencias y casetón de montacargas).

Sobre la terraza se ubican parte de las instalaciones, entre ellas los aparatos de climatización (VRV), y el grupo electrógeno, con funcionamiento a través de gasóleo.

Sobre la cubierta se dispone una pérgola que soporta las placas solares termodinámicas que sirven para calefactar el agua para su destino de calefacción y ACS.



El nivel de Sótano Primero.
El sótano ocupa toda la parcela, diferenciándose en su distribución dos zonas claramente, la calle de circulación interior, que partiendo del acceso de vehículos situado en la C/ Arcadia y el aparcamiento, y las áreas de personal e instalaciones situadas bajo las zonas ubicadas en el encuentro entre la c/ Timón y Arcadia .
El garaje tiene comunicación directa con los niveles superiores a través de la escalera principal o de huéspedes, con dos ascensores que forman la batería, dos escaleras de emergencia y el núcleo de comunicaciones de servicio y personal.
El garaje alberga 71 plazas (55 grandes, 13 medias, 2 de minusválidos y una de motos), más un área de carga y descarga con dos plazas. Las plazas se disponen mayoritariamente en batería y el acceso a las mimas se realiza a través de tres calles. En estas zonas se dispone el núcleo de ventilación, y el cuarto de transformación.
Las áreas de personal se sitúan junto a los dos núcleos de comunicación verticales principales, estando formada por los vestuarios y comedor de servicio, la bodega, cámaras de refrigeración, cámaras de congelación y almacén.
Las instalaciones se distribuyen en dos cuartos de climatización, las salas de calderas con acceso a un patio inglés, un cuarto de instalaciones de Acs y climatización, cuarto de electricidad, y cuarto de fontanería con acumuladores de ACS y aljibe de incendios.



Superficies:

Las superficies de las distintas dependencias se rotulan en los correspondientes planos de la documentación gráfica. Se incluye a continuación un cuadro resumen con las superficies construidas, agrupados por plantas.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

Planta	Uso	Registral	Catastral	Adoptada
Sótano -1	Aparcamiento	-	2.135,00	2.135,00
Sótano -1	Hotelero	-	504,00	504,00
Baja	Hotelero	-	1.229,00	1.229,00
Primera	Comercial	-	883,00	883,00
Segunda	Hotelero	-	883,00	883,00
Tercera	Hotelero	-	883,00	883,00
Cuarta	Hotelero	-	97,00	97,00
Total Bajo Rasante		2.536,46	2.639,00	2.639,00
Total Sobre Rasante		3.759,01	3.975,00	3.975,00
TOTAL		**6.295,47**	**6.614,00**	**6.614,00**

Las calidades y sistema constructivo observados en la visita son:

Materiales:

Carpintería Exterior: Aluminio de doble vidrio
Carpintería Interior: Madera maciza con cierre magnético.
Acristalamiento: Doble vidrio laminado
Rejas en huecos: No

Edificio

Estructura: Pórticos de Hormigón
Forjados: Unidireccional de viguetas de acero y bovedilla cerámica.
Fachada: Aplacado de piedra caliza de distintas tonalidades.
Cubierta: Cubierta inclinada de teja cerámica en faldones y cubierta planas visitables soladas tipo a la "catalana".
Ascensor: Dos en la batería principal para huéspedes y un montacargas de persona.
Particiones Tabiques de cartón yeso con aislante acústico.

Características Constructivas:

Factor de Forma:	Correcto	**Accesibilidad:**	buena	**Iluminación:**	Buena
Vistas:	Correcto	**Distribución:**	correcta	**Orientación:**	N-S-O
Destino:	Dotacional Hotelero	**Polivalencia:**	media	**Divisibilidad:**	Correcta

Acabados generales:

Zona	Suelos	Paramentos verticales	Techos
Salas.	Madera laminada.	Pintura sobre fibra de vidrio y vinilos.	Techos técnicos y Pintura.
Habitaciones.	Madera laminada.	Pintura sobre fibra de vidrio y vinilos.	Techos técnicos y Pintura.
Baños.	Cerámicos.	Cerámicos.	Techos técnicos y Pintura.
Cocina.	Baldosa cerámica.	Alicatado cerámico y pintura.	Pintura.
Zonas comunes.	Acabado pétreo y madera laminada.	Pintura sobre fibra de vidrio, vinilos, acabados pétreos según zona.	Techos técnicos y Pintura.
Zonas de servicio	Baldosa cerámica.	Alicatado cerámico y pintura.	Pintura.
Sala de reuniones.	Madera laminada.	Fibra de vidrio pintada.	Techos técnicos y Pintura.

Instalaciones contra incendios:
El edificio se presenta totalmente sectorizado mediante puertas cortafuegos. Se presenta señalización de elementos, así como zonas de evacuación y planos. Luces de emergencia y escaleras de salida hasta la calle. Se verifica la presencia de BIE´s y extintores. El edificio cuenta con alarmas, sirenas, pulsadores de alarma, sensores de humo. El inmueble cuenta con columna seca y dispone de un aljibe de 12 m^3 en sótano con sus correspondientes bombas. En la zona de cocina existen sistemas para extinción de fuegos oleosos.

Instalación ventilación:
Los aparcamientos cuentan con un sistema de extracción y ventilación forzada. La cocina dispone de campana de extracción de humos.

Instalación eléctrica:
El edificio cuenta con alta electrificación. El hotel cuenta con grupo electrógeno en la cubierta con funcionamiento mediante gasoil. En el sótano segundo cuenta con un centro de transformación.

Instalación Refrigeración/ Climatización:
La climatización del edificio se realiza a través de seis VRV de marca Mitshubisi en la cubierta del edificio.

Instalación Calefacción:
La calefacción se realiza mediante las VRV en habitaciones, y por caldera de gas en sótano. La distribución se realiza mediante fan coils.

Instalación ACS:
Se produce mediante placas solares térmicas ubicadas en la cubierta.

Instalación de seguridad:
Se presenta sistema de CCTV interior.
Interiormente se ubican detectores de movimiento y contactos magnéticos.

Otras instalaciones:
Instalación de pararrayos.
Instalación de puesta a tierra.
Red de Acs con acumuladores.
Instalación de megafonía en zonas comunes.
Instalaciones de voz y datos.
Instalación de antena TV/FM.

El edificio dispone de red WIFI abierto en todo el edificio, las habitaciones cuentan con red interna de telefonía y televisión, incluyendo televisión satélite (orientación Astra 19,2º y canales privados de Movistar). Las estancias comunes disponen de megafonía con hilo musical.
Exteriormente el edificio prima la imagen corporativa y cuenta con un letrero en fachada.

Calidad global: Medio-altas.

7.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 9 años **Rehabilitación:** no **Vida residual:** 26 años

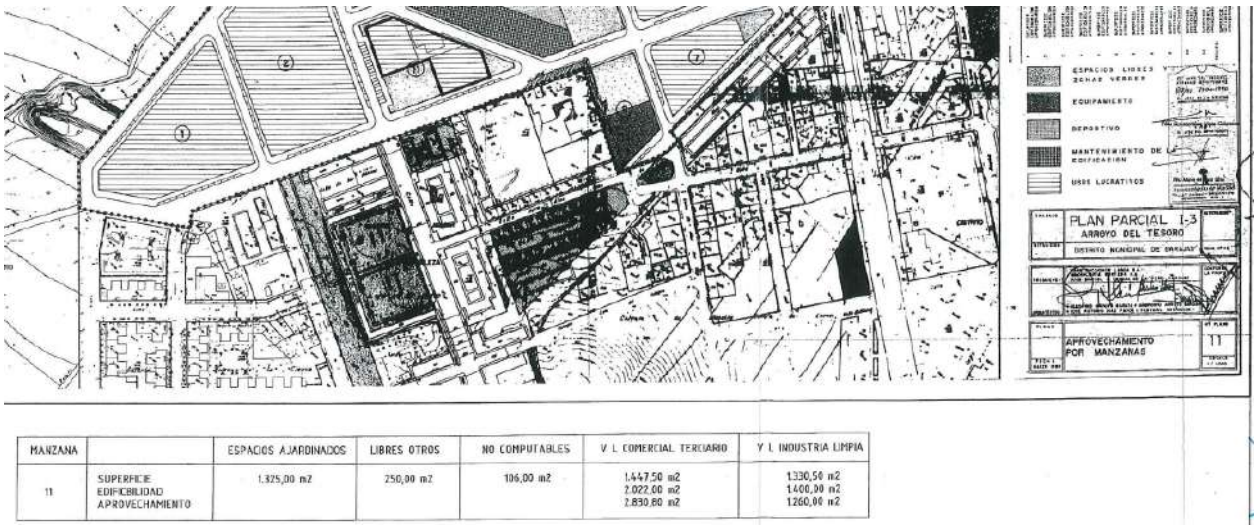
Estado	Habitable	¿Necesita reforma?	¿Conservación?
Edificio	sí	no	buena

8.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento urbanístico
El planeamiento urbanístico vigente en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, aprobado definitivamente con fecha 19 de abril de 1997

Clasificación y Calificación Urbanística
De acuerdo a la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado **como Suelo Urbano**.

El ámbito en el que se ubica este solar está regulado por las condiciones particulares del API.21.07 Arroyo del Tesoro, del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid. Sobre la finca (parcelas originales 11.1 y 11.2 del API) se ha desarrollado un Plan Especial de Ordenación Pormenorizada con el objetivo de adecuación de las condiciones de forma y posición de las dos parcelas, a efectos de su agrupación y posterior construcción de un edificio con uso de hospedaje.



MANZANA		ESPACIOS AJARDINADOS	LIBRES OTROS	NO COMPUTABLES	V. L. COMERCIAL TERCIARIO	V. L. INDUSTRIA LIMPIA
11	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD APROVECHAMIENTO	1.325,00 m2	250,00 m2	106,00 m2	1.447,50 m2 2.022,00 m2 2.830,80 m2	1.330,50 m2 1.400,00 m2 1260,00 m2

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble valorado es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

9.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección
El inmueble no presenta ningún tipo de protección urbanística.

Ocupación

Estado:	Ocupado	**Comunidad de propietarios**	
Ocupación actual:	Alquilado a CLEMENT HOTELES, S.L.	**Num. miembros:**	1
Uso actual:	Hotelero	**Cuota anual:**	-

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION.

El inmueble se encuentra alquilado conforme a contrato de alquiler de fecha 20 de diciembre de 2017, con efectos desde el 1 de enero de 2017, entre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. como ARRENDADOR y CLEMENT HOTELES, S.L. como la ARRENDATARIA, así como anexo modificativo de fecha 12 de febrero de 2018.

El contrato de alquiler formalizado engloba los siguientes inmuebles:

-. Edificio en Avda. General nº 43 destinado a hotel, con 72 habitaciones. (categoría 4 estrellas).
-. Edificio en Calle Timón, nº 35 destinado a hotel, con 81 habitaciones. (categoría 4 estrellas).
-. 32 plazas de garaje en el edificio de la calle Playa de América número 2-4-6
-. 17 plazas de garaje en el edificio de la calle Playa de San Juan número 13.

El contrato se fija con una duración de 15 años. El precio del arrendamiento se establece en una cantidad fija de 470.000 Euros/año (a satisfacer en los primeros 5 días de cada trimestre) y una renta variable anual equivalente al 65 % del EBITDA, considerando de forma adicional para el cálculo los gastos de reposición del equipamiento, mobiliario y decoración, los gastos de mantenimiento de las instalaciones, así como la cantidad fija del arrendamiento señalada en el párrafo anterior.

No consta en el contrato dispuesto la distribución del importe del arrendamiento correspondiente a cada uno de los inmuebles. A efectos del presente informe se realizará el reparto considerando un criterio de mercado en las plazas de garaje y en función del número de habitaciones para el resto de la renta. De esta forma, el reparto de la renta fija queda distribuido de la siguiente forma.

	(€/año)
Renta fija	**470.000,00**
Timon 35	224.438,82
General 43	199.501,18
Alcañiz, 19	31.660,00
Playa América 6	14.400,00

La determinación de la renta variable se realizará a partir de la estimación del resultado de explotación de cada uno de los establecimientos hoteleros.

10.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología “Desk Research” complementan el estudio de mercado.

11.- ANALISIS DEL SECTOR HOTELERO

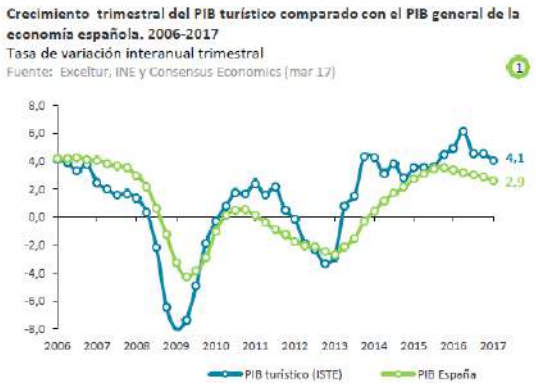
CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR HOTELERO. ANÁLISIS DE MERCADO

En los últimos años, el sector hotelero ha sido objeto de una importante atención por parte del sector inmobiliario, especialmente al final del último ciclo, dando lugar a una notoria intensificación en la construcción de hoteles. Los proyectos e inversiones hoteleras se han nutrido de las ciudades, fundamentalmente por la pérdida de rentabilidad de otro tipo de inversiones inmobiliarias, y la consideración de que el sector turístico brinda una seguridad mayor que otro tipo de inversiones en momentos económicamente críticos.

BALANCE DE EJERCICIOS ANTERIORES

La crisis iniciada en el año 2008 afectó de una manera especial al sector turístico, que se vio perjudicado por la situación económica un año después del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, fecha desde la que el sector, experimentó una importante evolución negativa, dada la gran dependencia que este tiene del consumo y gastos previstos para viajes, tanto a nivel nacional como internacional.

El año 2009 fue el de peores cifras desde que se realizan estadísticas, confirmando la tendencia de comportamiento predominante desde el año 2000 de pérdida de peso respecto al PIB nacional, y frente a la competencia internacional. Las pernoctaciones en establecimientos hoteleros alcanzaron la cifra de 267,0 millones en 2010, con un aumento del 6,45 % respecto al año anterior y 286 millones en 2011 con un aumento de 7,34 %. El número de pernoctaciones de 2012 llegó a 280 millones, con una ligera caída del 2,13 %. El año 2013 a pesar de presentar una caída a nivel de PIB turístico aumentó ligeramente el número de pernoctaciones, alcanzando los 286 millones. A partir de este año, se ha mantenido un aumento constante tanto del número de pernoctaciones como del volumen de actividad (PIB turístico) alcanzando en el año 2016, los 330 millones de pernoctaciones.





Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

El año 2017 se une a los ya favorables ejercicios de 2016 y 2015 situando los niveles de rentabilidad socioeconómica del turismo a escala local en sus valores máximos de la última década.

Se pueden identificar como factores impulsores de esta situación:

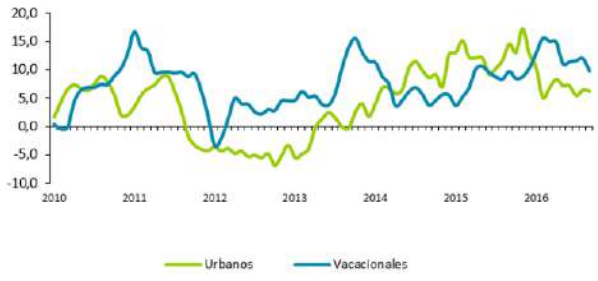
-. La notable incidencia de la inestabilidad de otros destinos competidores especializados en el sol y playa, siendo las ciudades que más crecen las localizadas en la costa, favorecidas por la alta presencia de demanda extranjera (Almería, Gerona, San Sebastián, Málaga, Alicante, Cádiz o Barcelona).
-. Recuperación del consumo interior por la mejora de la situación económica general, así como el aumento de la confianza de los consumidores y las perspectivas moderadas sobre el aumento de empleo y evolución del PIB.
-. El efecto positivo de las inversiones privadas para impulsar el reposicionamiento del producto, logrando situarse en la cabeza del crecimiento de la rentabilidad en los últimos años. Los propietarios están centrando sus recursos en la rehabilitación y mejoras de los establecimientos ya existentes, con el objetivo de aumentar la calidad y atraer a un mayor número de turistas.

Los factores de riesgo a medio plazo, dentro del sector, tanto en lo relativo a volumen de negocio como en niveles de inversión son:

-. La apertura de nuevos destinos internacionales o la recuperación de antiguos destinos actualmente afectados por circunstancias extraordinarias (incluyendo terrorismo e inestabilidad política, como en el caso del Norte de África y Turquía).
-. El efecto negativo del crecimiento en la conversión de viviendas en alojamientos turísticos, que en algunos destinos está generando, de manera creciente, graves problemas de congestión, dificultad del acceso a la vivienda para residentes y, como consecuencia de ello, un cuestionamiento del turismo por parte de la sociedad, que afecta negativamente a toda la industria.
-. A pesar de que no se anticipan efectos negativos notables como consecuencia del proceso de desconexión del Reino Unido de la Unión Europea (BREXIT), serán determinantes las condiciones que se negocien a nivel europeo, para garantizar continuidad en los flujos turísticos de británicos a España.
-. El aumento del precio del petróleo y la devaluación de la libra pueden ser dos factores de inestabilidad.
-. El aumento de los tipos de interés por parte de los bancos centrales, podría presionar al alza las rentabilidades exigidas para la inversión y como consecuencia de ello la retirada de liquidez.

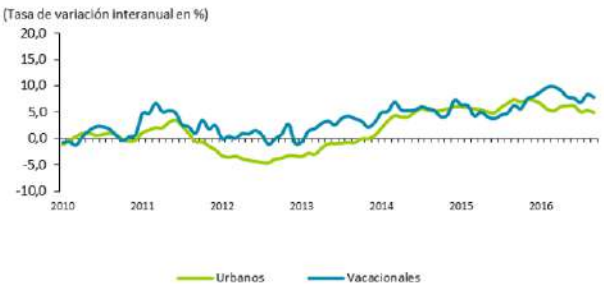
En este contexto, los destinos vacacionales son los que experimentan en 2016 un mayor aumento de la rentabilidad socioeconómica del turismo. Los ingresos turísticos de estos destinos, medidos a través del RevPar, crecen un +12,3%, situándose de media en los 69,9 €, acompañado por un aumento del empleo turístico del +8,5%, lo que supone la creación de 17.657 nuevos puestos de trabajo en los 52 municipios que recoge el barómetro de rentabilidad realizado por Exceltur.

Comportamiento del REVPAR hotelero por tipología de destinos
% de variación interanual trimestral
Fuente: EXCELTUR a partir de los datos de la EOH del Instituto Nacional de Estadística
(Tasa de variación interanual en %)



Comportamiento del empleo turístico por destinos
% de variación interanual trimestral
Fuente: EXCELTUR a partir de los datos de afiliados a la seguridad social, del Instituto de la Seguridad Social

(Tasa de variación interanual en %)



Se trata de un aumento generalizado que se produce en la totalidad de municipios analizados, que se explica tanto por un aumento de los precios del alojamiento (aumentan un +5,6%), como de sus ocupaciones (suben un +6,4%).

Con todo ello, tres municipios de la isla de Ibiza lideran la rentabilidad socioeconómica del turismo vacacional en España con un REVPAR de 126,4€ el municipio de Ibiza (donde más incidencia en la isla ha tenido la inversión privada en reposicionamiento), 120,8€ San José y 101,1€ Santa Eulalia. Por detrás de ellos se sitúan municipios marcados por la apuesta por un turismo de mayor contribución económica, Marbella (101,2€), Vila-Seca (98,5€), San Bartolomé de Tirajana (94,4€), Adeje (93,9€) y Chiclana (91,8€).

Los destinos urbanos españoles continúan incrementando los niveles de rentabilidad socioeconómica del turismo, si bien a un ritmo algo inferior a los vacacionales; los ingresos se elevan un +7,5% y el empleo un +5,8%, extendiéndose dicha mejora a la práctica totalidad de los destinos analizados. Estos resultados se producen fundamentalmente por el incremento de las escapadas urbanas de la demanda extranjera en un +9,3% y un crecimiento moderado +3,1% de la nacional, en un contexto de recuperación de los viajes de negocios. Como resultado el RevPar medio en 2016 alcanza los 60,1 €, que suponen 4,2€ adicionales al año 2015.

En el momento actual los gestores buscan nuevos medios de comercialización, de crear demanda y atraer viajeros.

Dentro de estos puntos debe hacerse un especial hincapié en la promoción del producto, cuidando:
-Claridad y veracidad del producto.
-Objetividad.
-Diversificación.
-Comunicación.
-Comercialización.
-Innovación.

A nivel de la demanda, y como puntos en contra está:
-Demanda interna todavía en niveles bajos, como consecuencia de la situación actual de desempleo.
-Endeudamiento de los gobiernos, con el consiguiente aumento de la fiscalidad, y la disminución de la capacidad adquisitiva de los demandantes.

Los datos anuales del 2017 respecto a la ocupación hotelera son los siguientes:

Número de viajeros, pernoctaciones y estancia media según categoría del establecimiento

Categoría	Número de viajeros			Número de pernoctaciones			Estancia media
	Total	Residentes en España	Residentes en el extranjero	Total	Residentes en España	Residentes en el extranjero	
TOTAL	**103.496.998**	**50.227.660**	**53.269.338**	**340.037.164**	**115.036.697**	**225.000.467**	**3,29**
HOTELES: Estrellas oro							
Cinco	5.818.993	1.747.019	4.071.974	20.804.472	3.895.055	16.909.417	3,58
Cuatro	48.157.355	21.619.495	26.537.860	170.742.096	50.990.837	119.751.259	3,55
Tres	28.138.615	13.583.241	14.555.373	99.810.494	33.395.701	66.414.793	3,55
Dos	8.040.151	5.009.120	3.031.030	19.672.284	10.144.874	9.527.410	2,45
Una	3.297.331	2.078.892	1.218.439	7.089.950	4.003.354	3.086.596	2,15
HOSTALES: Estrellas plata							
Tres y dos	5.482.113	3.574.912	1.907.201	11.384.007	6.904.142	4.479.864	2,08
Una	4.562.441	2.614.981	1.947.461	10.533.862	5.702.734	4.831.128	2,31
Tasa interanual	3,66	1,38	5,91	2,68	0,70	3,72	-0,95

Establecimientos, plazas, grados de ocupación y personal ocupado

Categoría	Número establecimientos abiertos estimados según la encuesta*	Número de habitaciones estimadas según la encuesta*	Número de plazas estimadas según la encuesta*	Grado de ocupación por plazas **	Grado de ocupación por plazas en fin de semana **	Grado de ocupación por habitaciones ***	Personal ocupado*
TOTAL	**14.659**	**711.080**	**1.472.641**	**61,14**	**66,62**	**67,24**	**210.499**
HOTELES: Estrellas oro							
Cinco	284	43.180	89.675	61,97	67,06	69,17	30.271
Cuatro	2.224	311.143	667.018	67,69	72,60	75,86	103.282
Tres	2.473	186.485	391.803	66,85	71,81	71,93	49.805
Dos	1.854	56.040	109.337	48,20	56,46	53,55	10.112
Una	1.159	25.158	48.751	39,37	47,48	45,12	4.187
HOSTALES: Estrellas plata							
Tres y dos	2.954	45.129	85.694	36,03	43,82	40,96	6.745
Una	3.711	43.944	80.363	35,66	40,93	41,51	6.096
Tasa interanual	-0,68	0,27	0,60	2,18	2,24	2,33	4,93

* Media anual.
** Grado de ocupación ponderado por plazas.
*** Grado de ocupación ponderado por habitaciones.

Viajeros, pernoctaciones, grados de ocupación, estancia media y personal empleado

Datos por zonas y puntos turísticos

	Viajeros		Pernoctaciones		Grados de ocupación			Estancia media	Total personal empleado*
	Residentes en España	Residentes en el extranjero	Residentes en España	Residentes en el extranjero	Por plazas*'	Por plazas en fin de semana**	Por habit.***		
Zonas turísticas con mayor número de pernoctaciones									
Isla de Mallorca	806.884	6.689.657	3.172.864	42.600.237	79,55	79,68	82,63	6,11	24.135
Isla de Tenerife	787.978	2.769.760	3.440.388	21606.360	78,96	80,13	84,00	7,04	17.630
Barcelona	1684.117	6.386.594	3.133.027	17.483.424	67,72	71,82	78,68	2,55	14.458
Isla de Gran Canaria	559.018	2.137.033	2.149.960	17.007.043	79,88	80,59	87,41	7,11	12.113
Costa del Sol	1.623.371	3.138.531	4.471.197	14.236.135	65,94	70,12	76,44	3,93	11665
Palma-Calviá	455.072	2.925.138	1661291	16.272.481	77,09	78,97	81,32	5,31	10.339
Costa Blanca	2.153.844	1.972.640	7.759.256	9.739.536	70,62	76,41	74,46	4,24	8.971
Fuerteventura	194.234	1.555.390	928.638	13.208.628	76,14	75,64	84,04	8,08	8.554
Costa Brava	1337.748	2.061040	3.365.160	8.083.566	58,73	66,40	63,47	3,37	5.980
Isla de Lanzarote	217.533	1266.207	1.114.747	9.834.775	79,08	79,46	88,96	7,38	6.605
Puntos turísticos con mayor número de pernoctaciones									
Barcelona	1553.604	6.133.088	2.882.357	16.841733	68,58	72,77	79,17	2,57	13.716
Madrid	4.328.320	4.988.326	7.431851	11719.052	62,49	69,78	75,25	2,06	11874
San Bartolomé de Tirajana	239.540	1414.283	1183.218	11.956.939	83,47	83,74	89,79	7,95	8.798
Benidorm	1008.589	1063.412	4.932.752	6.652.877	76,89	81,19	79,49	5,59	5.213
Adeje	153.485	1.195.078	735.812	9.552.235	80,74	81,84	85,38	7,63	7.999
Palma de Mallorca	317.038	1642.213	956.244	7.805.520	76,25	79,96	80,23	4,47	5.029
Calvià	131272	1255.085	708.651	7.967.112	77,46	78,01	82,02	6,26	4.801
Pájara	87.899	930.954	452.417	8.204.196	78,26	77,82	83,95	8,50	5.213
Salou	517.005	771786	1536.813	4.528.656	78,17	83,19	81,44	4,71	1781
Arona	80.195	683.515	432.196	5.504.819	82,82	83,30	86,90	7,77	3.320

Indicadores de Rentabilidad del Sector Hotelero

AÑO 2017

Datos Provisionales

ADR y RevPAR de comunidades autónomas y Total Nacional

	ADR (en euros)	Tasa de variación interanual	RevPAR (en euros)	Tasa de variación interanual
TOTAL	**87,3**	**6,4**	**58,7**	**9,4**
Andalucía	85,6	5,9	54,6	8,8
Aragón	55,9	1,1	24,9	8,8
Asturias, Principado de	61,7	3,1	27,5	3,5
Balears, Illes	98,6	7,4	80,5	7,6
Canarias	96,6	7,2	82,7	6,2
Cantabria	70,8	5,2	36,9	10,9
Castilla y León	56,8	3,7	24,4	10,2
Castilla - La Mancha	54,2	1,6	19,5	8,4
Cataluña	96,9	6,6	67,2	10,8
Comunitat Valenciana	73,8	5,6	49,0	7,8
Extremadura	56,4	-1,0	21,7	7,2
Galicia	57,7	3,1	24,7	10,7
Madrid, Comunidad de	88,4	9,8	64,2	16,7
Murcia, Región de	62,6	3,6	34,8	6,3
Navarra, Comunidad Foral de	66,0	5,6	35,0	14,2
País Vasco	84,2	3,2	55,2	8,4
Rioja, La	62,6	2,0	33,1	2,7
Ceuta	69,1	0,8	45,5	11,0
Melilla	67,3	2,1	44,4	2,6

ADR y RevPAR nacional y desglose por categorías

	ADR (en euros)	Tasa de variación interanual	RevPAR (en euros)	Tasa de variación interanual
TOTAL	**87,3**	**6,4**	**58,7**	**9,4**
HOTELES: Estrellas oro				
Cinco	190,4	5,0	132,1	4,5
Cuatro	93,8	6,1	71,0	7,4
Tres	71,6	7,9	51,3	11,3
Dos	59,0	5,9	31,8	11,5
Una	58,4	5,4	26,4	10,9
HOSTALES: Estrellas plata				
Tres y dos	51,9	6,4	21,6	15,1
Una	47,2	12,2	19,4	26,9

Los indicadores y tasas de variación interanual medios del año para ADR y RevPAR se han calculado como media de sus correspondientes valores mensuales, ponderados por las habitaciones ocupadas de cada mes.

INVERSION HOTELERA

En lo que respecta a la inversión hotelera, España mantiene un fuerte dinamismo durante los últimos años con una cifra de 2.100 y 3.700 millones de euros, respectivamente en los ejercicios 2016 y 2017.

El último año 2017 se transaccionaron 190 activos hoteleros (alrededor de 28.000 habitaciones), un 25 % más que el año 2016. El perfil de los inversores ha cambiado notablemente (más inversor internacional vs Socimis) y, si bien las operaciones de activos individuales dominaron prácticamente durante todo el año, destacan operaciones de cartera como los 14 activos de HI Partners que Sabadell vendió a Blackstone por 630 millones.

Durante el 2018 se espera que continúe el dinamismo en el mercado y que el interés de inversores internacionales siga creciente. La necesidad de las empresas por reducir deuda de sus balances, la estrategia cada vez más extendida de operadores hoteleros nacionales de "vender el ladrillo" y quedarse con la gestión operativa de los hoteles o los signos positivos de la economía y más concretamente del turismo, sitúan al mercado hotelero español entre los objetivos de inversores tanto nacionales como extranjeros.

ULTIMAS TRANSACCIONES RELEVANTES EN EL MUNICIPIO DE MADRID

Activo	Comprador	Vendedor	Categoría	Habitaciones	Precio (M €)
Innside Madrid Suecia Hotel	INTERNOS Global Investors	EDTL	4 estrellas	127	45,00
Villa Magna Hotel	Dogus Holding	Familia Quiroz Pereira	5 estrellas	150	180,00
Only You Atocha Hotel	Palladium Hotel Group	n/d	4 estrellas	206	38,00
Velazquez Hotel	Didra	Corporación Hispano Hotelera	4 estrellas	142	63,00
Edificio España	Baraka	Wanda	4 estrellas	700	272,00
Plaza de las Descalzas, 2	KKH	Fundación Monte Madrid	5 estrellas	180	80,00
Plaza de España, 3-4-5	VP Hoteles	-	5 estrellas	214	90,00
Gran Vía, 18	IBA Capital	TPG	-	-	44,00
Calle Velazquez, 62	Didra	SOS Cuetara	exclusivo	142	58,00
Postigo de San Martin, 3	SITUR		exclusivo	-	22,00

ANÁLISIS SECTOR HOTELERO EN MADRID:

La actividad turística, que implica actividades de todas las ramas de producción, tiene una especial relevancia en la ciudad de Madrid, especialmente en la rama vinculada a los negocios y las actividades feriales, lo que beneficia a la industria hotelera de la capital.

El desarrollo de oficinas ha sido especialmente fuerte en los últimos años, lo que ha conducido a la expansión de las instalaciones comerciales de Madrid. Después del Proyecto "Ampliación IFEMA", Feria de Madrid acoge en sus recintos, unos de los más modernos y eficaces de Europa, la celebración de más de 80 ferias, con una ocupación de 1,3 millones de m2 netos de exposición, la participación de 42.000 empresas y 4,5 millones de visitantes, de los cuales alrededor de 1,5 millones son profesionales. Esta expansión y crecimiento del sector terciario de negocios es uno de los factores clave para el impulso del mercado hotelero de Madrid.

A nivel de tráfico de pasajeros al aeropuerto de Barajas, tras un periodo de crecimiento continuo hasta finales de 2007, el total de llegadas ha ido decreciendo durante los años siguientes hasta el año 2013 en que se alcanza el mínimo de los últimos 10 años, con 39 millones de pasajeros. A partir de este año, comienza un periodo de aumento constante en el tráfico de pasajeros hasta el nivel actual, con 50 millones de pasajeros durante el año 2016, situándose próximo los máximos históricos del aeropuerto.

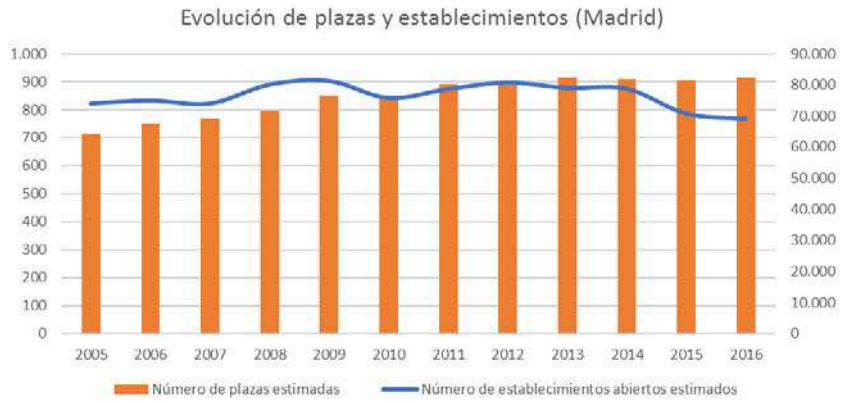
EVOLUCIÓN DEL TRÁFICO DE PASAJEROS

Año	Pasajeros	Año	Pasajeros
1996	21.865.051	2007	52.110.787
1997	23.634.113	2008	50.846.494
1998	25.506.395	2009	48.437.147
1999	27.545.020	2010	49.866.113
2000	32.829.182	2011	49.671.270
2001	34.002.411	2012	45.190.528
2002	33.915.302	2013	39.735.618
2003	35.855.861	2014	41.763.897
2004	38.718.614	2015	46.828.279
2005	42.146.784	2016	50.354.370
2006	45.799.983	2017	53.402.506

Según los cálculos del gestor aeroportuario, el aeropuerto de Madrid-Barajas prevé alcanzar los 54,5 millones de pasajeros en 2021.

Oferta:

El desarrollo hotelero se ha acelerado en los años recientes con la oferta adicional de un amplio número de hoteles destinados a los visitantes de negocio, y de ocio. Se observa cierta estabilidad en el número de establecimientos abiertos, incluso reducción en los últimos años y un aumento progresivo del número de plazas dispobibles (capacidad instalada). En el año 2005, existían en Madrid 822 establecimientos hoteleros con una capacidad de casi 64.319 plazas. En el momento actual Madrid cuenta con 767 establecimientos y una oferta de 82.423 plazas, de donde se deduce que los nuevos establecimientos que se han abierto tienden hacia una mayor capacidad pasando de 78,2 plazas/establecimiento a los 107,5 plazas/establecimiento en el mismo periodo.



De forma similar a la mayor parte de las ciudades de nuestro entorno, la mayor concentración hotelera se ubica en el centro histórico, que acoge mayor número de establecimientos: 476, con 18.500 habitaciones, lo que supone un 34% del total de las disponibles en la ciudad. Los barrios de Sol y Cortes son los que concentran mayor número de habitaciones, en torno a las 4.700 habitaciones. Palacio y Universidad superan las 2.500 habitaciones.

Hacia el norte aparecen extensiones (Salamanca, Chamberí y Argüelles) donde se complementa la oferta turística por la existencia de áreas de importante actividad económica (oficinas y zonas comerciales), pero con densidad mucho menor. Un segundo eje se encuentra en torno al Paseo de la Castellana, y calles Orense y Bravo Murillo, con importante presencia de actividades económicas.

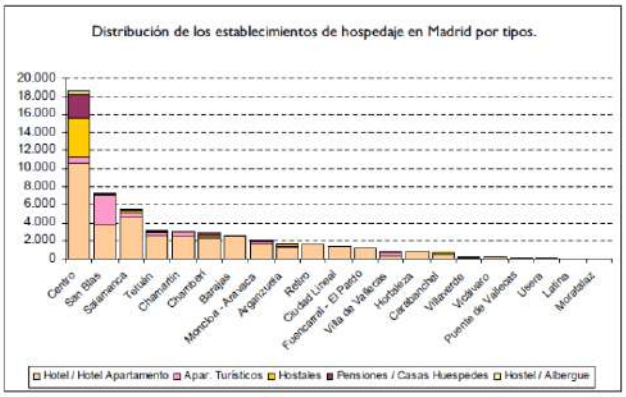
Una tercera área de concentración está en el eje de la A-2 desde la M-40, ligada a las instalaciones aeroportuarias, los recintos feriales y zonas de actividad industrial y terciaria. En el resto de la ciudad las instalaciones de hospedaje son más puntuales, si bien se disponen de forma lineal en torno a ejes viarios de importancia y en relación con centros de actividad económica (M-30, M-40, A-6, Mercamadrid, Julián Camarillo).

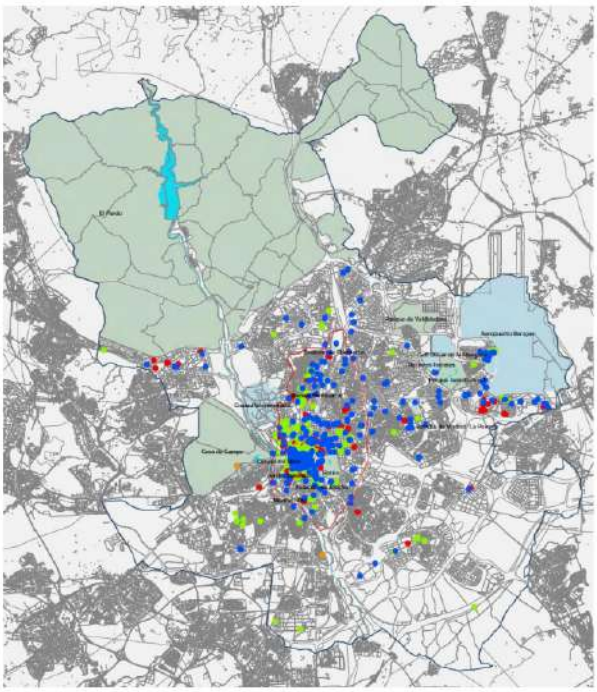
Análisis de la Oferta de Alojamiento turístico en Madrid

Distribución espacial de establecimientos

Localización preferente en distritos

•Almendra:	Centro	18.500 hab. 34 %
	Salamanca	5.500 hab. 10 %
•Periferia:	San Blas	7.200 hab. 13 %





FUENTE: Desarrollo Urbano Sostenible de Madrid

La categoría mayoritaria, la de hoteles de 4 estrellas, mantiene el mismo porcentaje en la almendra y en los distritos de la periferia, mientras que para otras categorías se observa un comportamiento diferenciado; así, los apartamentos turísticos suponen un 43% de la oferta en la periferia frente al 12% del de la almendra, mientras que los hostales, pensiones y casas de huéspedes se localizan preferentemente en la almendra. En relación a los hostels, categoría de más reciente implantación, es significativa su exclusiva implantación en el distrito Centro.

De esta forma, en la almendra se localizan aproximadamente el 70% de las habitaciones de la tipología de hoteles, (a excepción de los de menor categoría) y el 90% de los hostales, pensiones, casas de huéspedes y hostels. Por lo que respecta a los distritos periféricos, los establecimientos que predominan son fundamentalmente los hoteles y hotel apartamento y los apartamentos turísticos.

En cuanto al régimen de tenencia de los hoteles, las cadenas hoteleras gestionan ahora mismo más hoteles que los propietarios hoteleros privados. Del total de hoteles operativos en la ciudad, el 59% está en manos corporativas y el 41% restante en manos de gestores privadas concentrándose éstos en hoteles de 1 y 2 estrellas, principalmente.

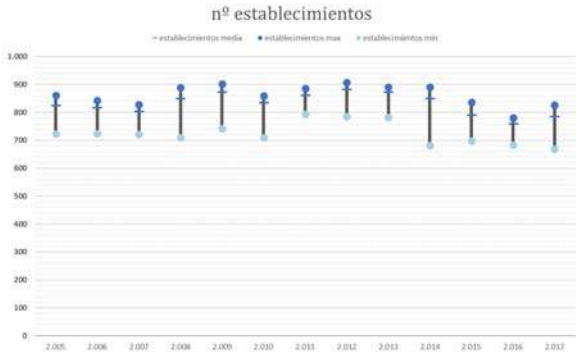
Demanda:
Durante el año 2017, el número de viajeros que han llegado a la ciudad de Madrid ha sido de 9.316.645, lo que equivale a un ascenso del 2,74 % respecto a 2016, donde se llegó a los 9.034.625.

A continuación, se muestra cómo entre el año 1999 y 2017 ha ido evolucionando el número de turistas alojados en establecimientos hoteleros en Madrid. La evolución está influenciada por los diversos ciclos económicos. En los últimos años se observan descensos durante los años 2008 y 2009, así como en 2012 y 2013, año a partir del cual comienza una recuperación en cuanto al tráfico de turistas alojados en establecimientos, alcanzando en el año 2017 el máximo de la serie histórica, por encima de los 9 millones de turistas. El ritmo de pernoctaciones, mantiene una pauta similar, situándose la estancia media en torno a 1,9 – 2,00 días en los últimos años.

	Nº Viajeros entrados	Variación (%)	Nº Pernoctaciones	Variación (%)	Estancia media (días)
1999	4.650.711		10.478.197		2,25
2000	4.932.350	6,06%	11.324.240	8,07%	2,30
2001	4.705.354	-4,60%	10.706.766	-5,45%	2,28
2002	4.882.323	3,76%	10.862.314	1,45%	2,22
2003	4.786.124	-1,97%	10.379.553	-4,44%	2,17
2004	5.320.228	11,16%	11.277.146	8,65%	2,12
2005	5.912.310	11,13%	12.303.006	9,10%	2,08
2006	6.740.390	14,01%	13.226.729	7,51%	1,96
2007	7.317.758	8,57%	14.194.004	7,31%	1,94
2008	7.282.951	-0,48%	13.926.187	-1,89%	1,91
2009	7.170.252	-1,55%	13.658.278	-1,92%	1,90
2010	7.871.878	9,79%	15.192.775	11,23%	1,93
2011	8.318.612	5,68%	16.411.370	8,02%	1,97
2012	7.927.409	-4,70%	15.454.314	-5,83%	1,95
2013	7.520.834	-5,13%	14.848.661	-3,92%	1,97
2014	8.384.302	11,48%	16.520.205	11,26%	1,97
2015	8.880.524	5,92%	17.803.690	7,77%	2,00
2016	9.034.625	1,74%	18.008.904	1,15%	1,99
2017	9.316.645	2,74%	19.150.903	5,58%	2,06

El ranking de viajeros por nacionalidades lo encabeza Estados Unidos, seguido de Italia, Reino Unido, Francia, Alemania, Portugal, Rusia, Japón, Brasil y Países Bajos.

Estructura de la oferta en Madrid



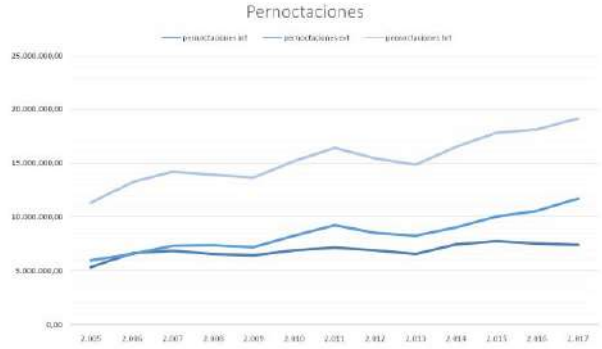






Estructura de la Demanda





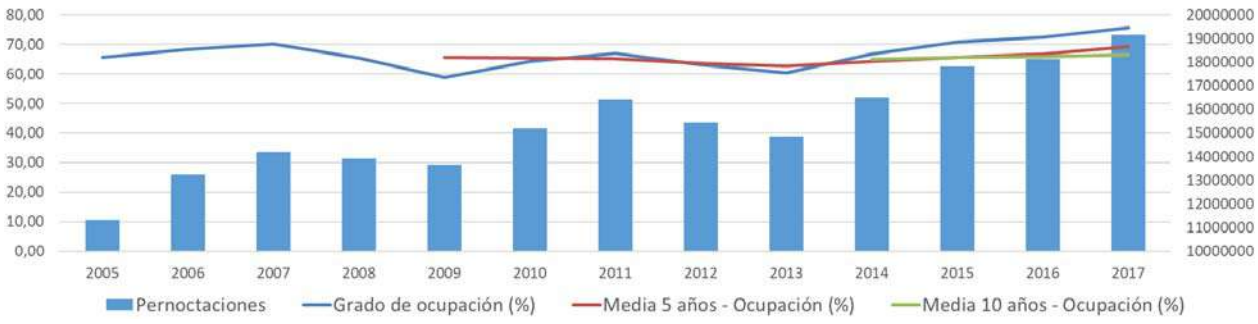
Ocupación hotelera:

La ocupación hotelera por habitación en el 2016 fue del 72,43 % en Madrid, registrando cierta estacionalidad durante el año. Los periodos de mayor ocupación hotelera corresponden a los meses de primavera, de abril a junio, y los meses de otoño, entre septiembre y octubre.

A continuación, se incluyen los datos de ocupación hotelera desde el año 2006 y su promedio, según el INE para el municipio de Madrid.

Ocupación Hotelera (fuente INE)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	promedio (2006-2016)
Total	68,35	70,18	65,34	58,68	64,25	66,96	63,12	60,44	66,84	70,93	72,43	75,69	66,93
Enero	58,89	57,50	58,98	51,72	53,26	54,26	54,06	47,69	53,34	58,24	59,50	65,07	56,04
Febrero	68,89	71,41	70,64	57,56	62,25	62,35	59,79	56,27	60,85	63,29	69,20	73,37	64,66
Marzo	67,45	73,69	65,68	59,50	63,28	68,01	62,51	58,09	67,78	68,76	71,05	74,50	66,69
Abril	71,95	73,51	71,41	61,26	67,73	71,23	69,14	62,81	67,65	75,56	77,21	79,85	70,78
Mayo	74,39	75,55	76,28	64,55	74,35	73,12	70,79	65,23	75,09	80,86	80,45	81,39	74,34
Junio	74,71	77,69	71,40	58,06	68,92	71,40	69,36	68,38	71,05	75,82	80,03	81,01	72,32
Julio	61,55	63,60	60,94	53,24	59,33	64,30	59,58	57,91	63,46	66,94	67,97	72,14	62,58
Agosto	51,76	54,25	50,40	45,41	48,52	60,58	50,48	48,36	54,85	58,50	60,47	64,02	53,97
Septiembre	78,09	78,03	67,58	64,46	70,70	75,44	70,19	69,18	78,90	81,13	82,16	83,22	74,92
Octubre	79,28	80,79	72,53	71,59	76,62	78,00	74,98	71,73	78,79	85,98	82,35	82,29	77,91
Noviembre	73,02	75,42	64,23	61,10	66,93	66,87	63,37	62,52	68,13	72,94	73,43	-	68,00
Diciembre	60,18	60,69	53,98	55,76	59,15	57,98	53,17	57,05	62,22	63,12	65,33	-	58,97



12.- ANÁLISIS DE MERCADO

Se ha realizado un análisis de mercado relativo al segmento de hoteles comparables con el analizado, por localización, categoría y uso, destinado a obtener precios de referencia.

A continuación se ofrecen los precios vigentes de una muestra de hoteles comparables al edificio objeto de este informe, algunos de ellos ubicados en el entorno, y otros similares en cuanto a características generales y prestaciones:

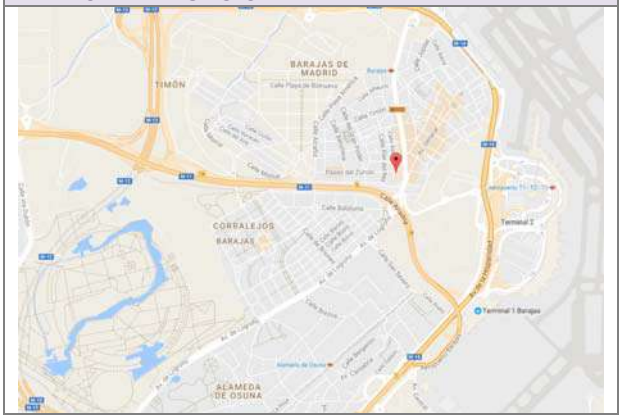
MUESTRA Nº 1

Hotel Melia Barajas

Avenida Logrono 305, 28042 Madrid, España

Datos básicos	
CATEGORÍA HOTEL	4 estrellas
Nº habitaciones	229
Servicio habitaciones	Si
Gimnasio/SPA	Si
Parking	Si
Sala de reuniones	Si
Bar/Restaurante	Si

PLANO DE SITUACION



TARIFAS

Tipo de habitación	Régimen	Precio mínimo (€/hab)	Precio máximo (€/hab)
Doble estándar	Solo Alojamiento	58,00	212,00

OBSERVACIONES

El Hotel Meliá Barajas, que se encuentra situado junto al Aeropuerto de Madrid, el Palacio de Congresos y el recinto ferial IFEMA, cuenta con una magnífica piscina exterior rodeada de zonas ajardinadas, un parking privado de uso exclusivo para nuestros clientes, 229 habitaciones, así como 14 salas de reuniones con luz natural, y con una capacidad para acoger hasta 600 personas.

PUNTUACIONES TRIPADVISOR

N.º 195 de 443 hoteles en Madrid

Excelente	32 %
Muy bueno	44 %
Normal	14 %
Malo	5 %
Pésimo	5 %

IMÁGENES





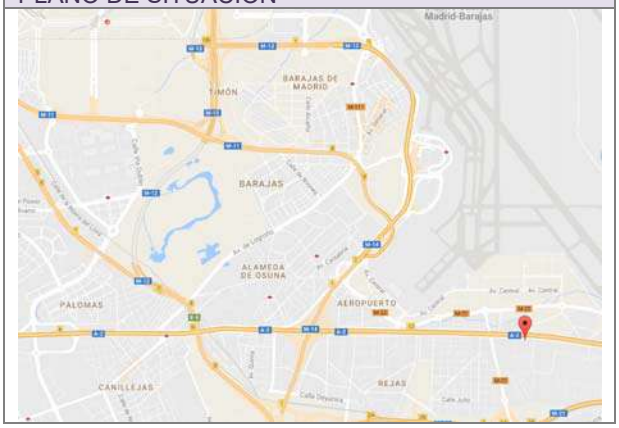


MUESTRA Nº 2

Madrid Marriott Auditorium Hotel & Conference Center
Avenida de Aragon 400, 28022 Madrid, España

Datos básicos	
CATEGORÍA HOTEL	4 estrellas
Nº habitaciones	869
Servicio habitaciones	Si
Gimnasio/SPA	Si
Parking	Si
Sala de reuniones	Si
Bar/Restaurante	Si

PLANO DE SITUACION



TARIFAS

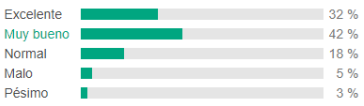
Tipo de habitación	Régimen	Precio mínimo (€/hab)	Precio máximo (€/hab)
Doble estándar	Solo Alojamiento	76,00	220,00

OBSERVACIONES

En el Madrid Marriott Auditorium Hotel & Conference Center encontrará el perfecto equilibrio entre negocios y la nueva experiencia de viajar. Un lugar con diferentes y amplios espacios cerca del Aeropuerto de Madrid – Barajas y de la Feria de Ifema donde celebrar convenciones y congresos acompañados con estilo e innovación. Dispone de servicios e instalaciones tales como acceso gratuito a WiFi de alta velocidad, amplias localidades de parking así como el Fitness Center localizado en la entreplanta. El hotel es un lugar donde podrá encontrarse a sí mismo gracias a la magia e inspiración que transmiten todos los espacios incluyendo los diferentes y variados espacios destinados a restauración. Atención personalizada y adaptada a las necesidades de nuestros clientes harán que se siente como en su propia casa.

PUNTUACIONES TRIPADVISOR

N.º 97 de 443 hoteles en Madrid



IMÁGENES







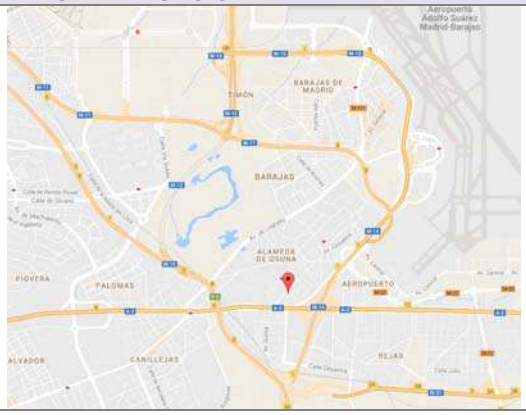
MUESTRA Nº 3

Maydrit Hotel
Calle Piragua 1, 28042 Madrid, España

Datos básicos

CATEGORÍA HOTEL	4 estrellas
Nº habitaciones	112
Servicio habitaciones	Si
Gimnasio/SPA	Si
Parking	Si
Sala de reuniones	Si
Bar/Restaurante	Si

PLANO DE SITUACION



TARIFAS

Tipo de habitación	Régimen	Precio mínimo (€/hab)	Precio máximo (€/hab)
Doble estándar	Solo Alojamiento	59,00	151,00

OBSERVACIONES

El Hotel Maydrit, inaugurado en el verano de 2008, es un moderno y funcional hotel de 4 estrellas, situado estratégicamente entre el aeropuerto de Madrid Barajas y el recinto ferial IFEMA, una de las zonas de mayor actividad empresarial del nordeste de Madrid. Bien comunicado con el centro por carretera (A2 y M40) y metro, el Hotel Maydrit se convierte en la mejor elección para su estancia en la capital. Con transfer gratuito al aeropuerto 24hrs y piscina de verano

PUNTUACIONES TRIPADVISOR

N.º 119 de 445 hoteles en Madrid

Excelente	52 %
Muy bueno	36 %
Normal	7 %
Malo	1 %
Pésimo	4 %

IMÁGENES







MUESTRA Nº 4

Sercotel Madrid Aeropuerto Hotel
Calle Galeón 25, 28042 Madrid, España

Datos básicos

CATEGORÍA HOTEL	4 estrellas
Nº habitaciones	86
Servicio habitaciones	Si
Gimnasio/SPA	Si
Parking	Si
Sala de reuniones	Si
Bar/Restaurante	Si

PLANO DE SITUACION



TARIFAS

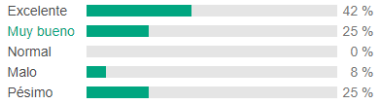
Tipo de habitación	Régimen	Precio mínimo (€/hab)	Precio máximo (€/hab)
Doble estándar	Solo Alojamiento	54,00	126,00

OBSERVACIONES

El Sercotel Madrid Aeropuerto ofrece habitaciones modernas con WiFi gratuita a 5 minutos en coche del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. También dispone de servicio gratuito de enlace con el aeropuerto por la mañana y por la tarde. El establecimiento alberga una piscina al aire libre y un bar con terraza abierto en verano. También cuenta con centro de fitness gratuito, sauna y WiFi gratuita en todas las instalaciones. Las habitaciones del Sercotel Madrid Aeropuerto presentan una decoración elegante y suelo de madera. También disponen de TV LCD vía satélite, caja fuerte para ordenador portátil y baño con artículos de aseo. Los huéspedes pueden disfrutar de un desayuno buffet. El recinto ferial de IFEMA está a solo 5 km del Sercotel Madrid Aeropuerto. La estación de metro Alameda de Osuna se halla a 300 metros y comunica con el centro de Madrid en unos 20 minutos. Los campos de entrenamiento del Real Madrid están en Valdebebas, a 5,8 km.

PUNTUACIONES TRIPADVISOR

N.º 346 de 445 hoteles en Madrid



IMÁGENES







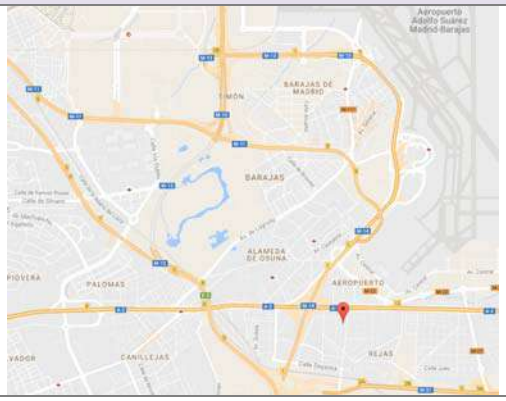
MUESTRA Nº 5

Axor Barajas Hotel
Calle Campezo 4, 28022 Madrid, España

Datos básicos

CATEGORÍA HOTEL	4 estrellas
Nº habitaciones	217
Servicio habitaciones	Si
Gimnasio/SPA	Si
Parking	Si
Sala de reuniones	Si
Bar/Restaurante	Si

PLANO DE SITUACION



TARIFAS

Tipo de habitación	Régimen	Precio mínimo (€/hab)	Precio máximo (€/hab)
Doble estándar	Solo Alojamiento	70,00	142,00

OBSERVACIONES

Estratégicamente situado junto al Aeropuerto de Barajas y recinto ferial de Ifema, el Hotel axor barajas plus nació con una clara vocación de servicio y atención personalizados, apoyados en un diseño elegante y moderno. Dispone de 217 habitaciones equipadas con los últimos avances, una amplia oferta de servicios para la celebración de sus eventos, tanto privados como de empresa, y una cocina de vanguardia que podrá degustar en el restaurante Mirage.

PUNTUACIONES TRIPADVISOR

N.º 145 de 445 hoteles en Madrid

Excelente	47 %
Muy bueno	40 %
Normal	8 %
Malo	2 %
Pésimo	3 %

IMÁGENES







MUESTRA Nº 6

Hotel Nuevo Boston
Calle Campezo 4, 28022 Madrid, España

Datos básicos	
CATEGORÍA HOTEL	4 estrellas
Nº habitaciones	168
Servicio habitaciones	Si
Gimnasio/SPA	Si
Parking	Si
Sala de reuniones	Si
Bar/Restaurante	Si

PLANO DE SITUACION



TARIFAS

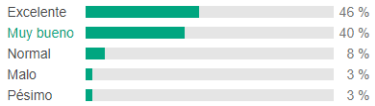
Tipo de habitación	Régimen	Precio mínimo (€/hab)	Precio máximo (€/hab)
Doble estándar	Solo Alojamiento	62,00	145,00

OBSERVACIONES

El Hotel Nuevo Boston**** es un moderno hotel, que ofrece alojamiento en Madrid, con una situación privilegiada, solo a unos minutos del Aeropuerto Internacional de Madrid Barajas y del recinto ferial IFEMA, con excelentes comunicaciones y transporte público.El Hotel Nuevo Boston**** está diseñado con una singular y original decoración, que le sorprenderá desde un primer momento, como una de las mejores elecciones de hoteles en Madrid con 4 estrellas. Un inmejorable servicio personalizado, se mezcla con las más modernas instalaciones. y con una amplia gama de servicios, para hacer de su estancia una experiencia perfecta e inolvidable, sea el motivo de su visita placer o negocios. Entre todos los servicios e instalaciones del Hotel Nuevo Boston destacan: -TRANSFER GRATUITO AL/DESDE EL HOTEL AL AEROPUERTO DE BARAJAS 24 HORAS AL DIA. -TRANSFER GRATUITO A/DESDE IFEMA en ferias publicadas en calendario oficial de Ifema. -TRANSFER GRATUITO A/DESDE PUERTA DE ALCALA fines de semana, festivos, Semana Santa, agosto y navidad. -Wi-Fi GRATUITO en todas las habitaciones y zonas comunes. -PISCINA DE VERANO

PUNTUACIONES TRIPADVISOR

N.º 147 de 445 hoteles en Madrid



IMÁGENES







MUESTRA Nº 7

Tryp Madrid Alameda Aeropuerto Hotel
Avenida Logrono 100, 28042 Madrid, España

Datos básicos	
CATEGORÍA HOTEL	4 estrellas
Nº habitaciones	148
Servicio habitaciones	Si
Gimnasio/SPA	Si
Parking	Si
Sala de reuniones	Si
Bar/Restaurante	Si

PLANO DE SITUACION



TARIFAS

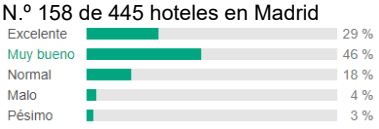
Tipo de habitación	Régimen	Precio mínimo (€/hab)	Precio máximo (€/hab)
Doble estándar	Solo Alojamiento	68,00	159,00

OBSERVACIONES

El TRYP Madrid Alameda Aeropuerto Hotel, que se encuentra situado junto al Aeropuerto de Madrid, el Palacio de Congresos y el recinto ferial IFEMA, cuenta con un completo gimnasio gratuito de uso exclusivo para nuestros clientes, una magnífica terraza, así como 7 salas de reunión con luz natural totalmente equipadas con las últimas tecnologías y con una capacidad máxima para acoger hasta 200 personas. Además, todas las habitaciones son confortables, luminosas y exteriores.

PUNTUACIONES TRIPADVISOR

N.º 158 de 445 hoteles en Madrid



IMÁGENES







13.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja, se estimarán a lo largo de la duración pendiente de contrato, teniendo en cuenta todos los factores que afectan a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos:

- La renta fija estimada que le correspondería a este inmueble.
- La renta variable en función de las previsiones de explotación (estimadas considerando los datos contables aportados convenientemente corregidos según ratios medios de explotaciones de similares características).
- No se consideran los gastos imputables directamente al inmueble (mantenimiento, conservación, tasas, etc.), asumiéndose que corren a cargo del arrendatario, excepto los correspondientes a IBI, que corre a cargo del propietario.
- La evolución previsible del mercado, teniendo en cuenta las situaciones o circunstancias que presumiblemente puedan permanecer en el medio y largo plazo.

VALOR DE REVERSIÓN

Transcurrido el periodo de contrato, debe estimarse un Valor Residual o Valor en Continuidad, que representa el valor de los flujos de caja a generar por el negocio más allá del último año proyectado. Estimaremos este valor como el correspondiente al valor actual en la hipótesis de que se encuentre libre de inquilinos.

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas, teniendo en cuenta las características del contrato de arrendamiento (que incluye una parte fija y otra parte vinculada a la actividad hotelera y, por tanto, sometida a un riesgo adicional) será de 5,00 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 5,00 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 4,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

fecha de valoración		01/03/2018
fecha finalización contrato		31/12/2031
Renta fija actualizada (trimestral)	m	56.109,71
Renta variable estimada (anual)	m	366.429,97
Gastos no recuperables:		
IBI (€/año)		78.022,87
Renta Neta Anual (€/año)		512.845,92
tipo actualización (%)		5,00
Duración pendiente contrato (años)		13,75

Valor actual de mercado (€)	9.471.783,55
Valor actual de suelo (€)	3.501.180,00
Plusvalia suelo (anual %)	0,50
Valor en renta actualizado (€)	5.087.545
Valor reversión actualizado (€)	4.969.669

Valor de mercado total (€)	**10.057.214,12**
Superficie elemento (m²)	6.614,00
Valor unitario (€/m²)	1.520,59

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para el elemento valorado es de 10.057.214,12 Euros.

Valor del hotel en la hipótesis de que se encuentre libre de inquilinos.
Se entiende como tal la estimación del precio que un empresario medio estaría dispuesto a pagar al contado por la adquisición del inmueble, en función de sus expectativas de beneficio derivadas de la explotación del mismo como Hotel.

Esta hipótesis contempla los datos correspondientes al flujo de caja de acuerdo a índices característicos del sector, considerando las particularidades del negocio en estudio. Asumimos la situación de que el inmueble se encuentra libre de inquilinos y que la explotación se realiza directamente por parte del propietario.

Se ha considerado que el hotel se encuentra en pleno funcionamiento, teniendo una capacidad de 81 habitaciones. Para la ocupación hotelera se considerará el promedio de los últimos 10 años, para hoteles situados en Madrid, publicado por el INE. En la estimación de estos ratios medios de ocupación, se ha considerado la repercusión de su ubicación y características, incrementando el dato de ocupación hotelera en un 5 %.

Los precios considerados para las temporadas alta y baja, se han obtenido a partir de los precios medios del mercado teniendo en cuenta las ofertas hoteleras de similares características.

Tras la aplicación de estos datos se obtienen los siguientes datos relativos a rentabilidad:

Ingresos anuales por alojamientos (€)	1.947.078,15

ADR media (€/noche)	93,71
Ocupación media (%)	70,28
RevPAR (€/noche)	65,86

Además del uso estrictamente de alojamiento, el inmueble desarrolla la actividad de cafetería, restaurante, alquileres, aparcamientos y salas de reuniones, lo que conlleva una serie de ingresos extras. Estos ingresos extra se han obtenido como un porcentaje respecto a los ingresos por alojamiento, en función de los habituales por este tipo de conceptos en hoteles de similares características, obteniéndose que representan un 15 %.

Los datos correspondientes a gastos (aprovisionamiento, gastos de personal y otros gastos de explotación) se han considerado teniendo en cuenta ratios medios del sector considerando las particularidades del inmueble objeto de estudio.

VIDA UTIL:
En cuanto a la vida útil del inmueble, atendiendo a su antigüedad, estado de conservación actual y la inversión estimada como necesaria en CAPEX (2,0 % de los ingresos) consideraremos un plazo de 35 años.

VALOR DE REVERSION:
El valor de reversión del inmueble, entendido como previsible al final de su vida útil se entiende que será equivalente al Coste de reposición neto aplicando la depreciación funcional previsible (recuperación al final de la explotación de un 60 % del valor de las edificaciones). El valor del terreno incluido en el valor de reversión se determinará a partir de su valor de mercado en la fecha de la tasación, actualizándose con la plusvalía que resulte razonable atendiendo a su localización y uso, y a la evolución esperada del mercado (0,50 %).

TIPO DE ACTUALIZACIÓN
Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas, teniendo en cuenta la gestión directa por parte del propietario será de 6,50 %.

ANALISIS DE LA INVERSION					
AÑOS	1	2	3	4	5
VENTAS E INGRESOS					
Alojamiento	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15
Otros Ingresos	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72
TOTAL COBROS	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**
GASTOS					
Personal	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76
Alimentos y bebidas	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37
Otros gastos de gestión	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59
Mantenimiento y reparación	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94
Suministros	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29
Marketing y animación	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96
Tributos y seguros	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54
Gastos de administración	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78
Otros gastos	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61
TOTAL PAGOS	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**
Resultado antes de amortización y gestión	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**
INVERSION					
Inversión CAPEX (FF&E)	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80
TOTAL INVERSION	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**
Amortizaciones					
CAPEX (FF&E)	49.211,31	53.689,59	58.167,87	62.646,15	67.124,43
Edificación	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74
Beneficio antes de I.	**643.144,98**	**638.666,70**	**634.188,42**	**629.710,14**	**625.231,86**
Impuesto sobre Sociedades	160.786,24	159.666,67	158.547,10	157.427,53	156.307,96
Beneficio Neto (Beneficio Bruto - Impuestos + Amortización)	672.173,79	673.293,36	674.412,93	675.532,50	676.652,07
Inversión	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80
BENEFICIO NETO - INVERSION	**627.390,99**	**628.510,56**	**629.630,13**	**630.749,70**	**631.869,27**
Reversión					
Actualizado	589.099,52	554.132,17	521.238,73	490.296,31	461.189,27
Acumulado	589.099,52	1.143.231,69	1.664.470,42	2.154.766,72	2.615.955,99

6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15
292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72
2.239.139,87	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**
716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76
150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37
89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59
47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94
100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29
31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96
24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54
60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78
185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61
1.406.179,84	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**
832.960,03	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**
832.960,03	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**
44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80
44.782,80	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**
71.602,71	76.080,99	80.559,27	85.037,55	89.515,83	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80
140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74
620.753,58	**616.275,30**	**611.797,02**	**607.318,74**	**602.840,46**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**
155.188,39	154.068,82	152.949,25	151.829,68	150.710,11	161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37
677.771,64	678.891,21	680.010,78	681.130,35	682.249,92	671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66
44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80
632.988,84	**634.108,41**	**635.227,98**	**636.347,55**	**637.467,12**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**
433.808,85	408.052,70	383.824,56	361.033,84	339.595,33	313.274,85	294.154,79	276.201,68	259.344,30	243.515,78
3.049.764,84	3.457.817,54	3.841.642,10	4.202.675,93	4.542.271,27	4.855.546,12	5.149.700,91	5.425.902,59	5.685.246,89	5.928.762,67

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15
292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72
2.239.139,87	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**
716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76
150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37
89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59
47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94
100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29
31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96
24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54
60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78
185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61
1.406.179,84	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**
832.960,03	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**
832.960,03	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**
44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80
44.782,80	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**
44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80
140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74
647.573,49	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**
161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37
671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66
44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80
626.283,86	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**
228.653,31	214.697,95	201.594,31	189.290,44	177.737,50	166.889,67	156.703,92	147.139,83	138.159,46	129.727,19
6.157.415,98	6.372.113,93	6.573.708,24	6.762.998,68	6.940.736,18	7.107.625,85	7.264.329,76	7.411.469,59	7.549.629,05	7.679.356,25

26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15	1.947.078,15
292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72	292.061,72
2.239.139,87	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**	**2.239.139,87**
716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76	716.524,76
150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37	150.022,37
89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59	89.565,59
47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94	47.021,94
100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29	100.761,29
31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96	31.347,96
24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54	24.630,54
60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78	60.456,78
185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61	185.848,61
1.406.179,84	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**	**1.406.179,84**
832.960,03	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**
832.960,03	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**	**832.960,03**
44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80
44.782,80	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**	**44.782,80**
44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80
140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74	140.603,74
647.573,49	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**	**647.573,49**
161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37	161.893,37
671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66	671.066,66
44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80	44.782,80
626.283,86	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**	**626.283,86**
									7.792.235,61
121.809,57	114.375,19	107.394,54	100.839,94	94.685,39	88.906,47	83.480,26	78.385,22	73.601,14	928.965,21
7.801.165,82	7.915.541,00	8.022.935,54	8.123.775,49	8.218.460,88	8.307.367,35	8.390.847,61	8.469.232,83	8.542.833,97	**9.471.783,55**

14.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.
La valoración se basa en la visita exterior realizada al inmueble con fecha 7 de febrero de 2018
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad de los inmuebles ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en los correspondientes Registros de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en las Notas Simples Informativas actualizadas dispuestas es CLEMENT, S.A.

15.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

16.- VALOR DE MERCADO

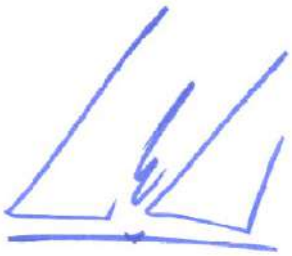
El valor de mercado a fecha de 01.03.2018 se ha obtenido a partir del enfoque de capitalización de rentas y asciende a **DIEZ MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CATORCE EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (10.057.214,12 Euros).**

17.- OPINION DE VALOR

El activo analizado se destina a establecimiento hotelero de carácter urbano y categoría 4 estrellas, con capacidad para 168 plazas en 81 habitaciones. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del área de influencia del aeropuerto e IFEMA, así como la calidad de sus instalaciones y estado de conservación, tratándose de un edificio de reciente construcción (2009) y los servicios accesorios disponibles. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que la tarifa hotelera media en el entorno se sitúa en el orden de los 55-150 €/noche en habitación doble estándar, en función de la época del año. El grado de ocupación para la ciudad de Madrid oscila entre 58-72 % en los últimos 10 años, siendo el promedio de 67 %. El inmueble se encuentra alquilado conjuntamente con el hotel CLEMENT, así como 43 plazas de garaje repartidas en emplazamientos próximos. Se trata de un contrato a largo plazo, con duración de 15 años, que establece una renta fija de 470.000 Euros y un variable en función de resultados (65 % EBITDA-CAPEX) del hotel. A pesar de realizarse entre empresas vinculadas, consideramos que el contrato se ajusta a estándares de mercado. Atendiendo a la principal demanda del hotel, fundamentalmente vinculado con la actividad empresarial, y al momento del ciclo económico en el que nos encontramos, en una fase de expansión en situación estable, la previsión en la evolución de las rentas es positiva. Aun así, el futuro escenario económico español y la situación macro del resto de la Eurozona, tendrán especial relevancia en la evolución de los flujos futuros. Un empeoramiento de la economía española o de las economías de otros países del entorno de la zona Euro podría tener un efecto negativo sobre el turismo y, por tanto, sobre los ingresos del hotel y el valor del inmueble, vinculado parcialmente a sus resultados.

Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

18.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 1 de marzo de 2018
Representante de la Sociedad: 	Sello: 
Antolín Arquillo Aguilera. FRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	VALTECNIC, S.A.U. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 B

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
SOLAR
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: PLAZS HERMANOS FALCO Y ALVAREZ DE TOLEDO, N º 19, 20 y 21
28042 - MADRID



FECHA DE VISITA:	09-02-2018
FECHA DE EMISIÓN:	14-02-2018
VALOR DE MERCADO:	**1.563.129,00 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	8
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- TERRENO	12
7.- SITUACIÓN URBANÍSICA	15
8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	18
9.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	18
10.- ANÁLISIS DE MERCADO	18
11.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	20
12.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	21
13.- SUPUESTOS GENERALES	24
14.- OTRAS CONSIDERACIONES	25
15.- VALOR DE MERCADO	26
16.- OPINION DE VALOR	26
17.- FECHAS Y FIRMAS	26

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de un SOLAR situado en la Plaza Hermanos Falco y Álvarez de Toledo, N.º 19-20, Madrid.
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de edificio de oficinas según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	09/02/2018
Fecha de valoración:	14/02/2018
Fecha emisión informe:	14/08/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando un cálculo residual estático.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.

La valoración se basa en la visita exterior realizada al inmueble con fecha 9 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION.

La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE SOLAR

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Plaza Hnos. Falco y Álvarez Toledo, nº 19,20-21		







ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Barajas, barrio Casco Histórico de Barajas, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial y de servicios, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque abierto. La antigüedad es variable. El entorno presenta muy buenas comunicaciones, tanto a nivel de transporte público como privado. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades del entorno.

SOLAR

SUPERFICIE SOLAR: **406,89** m²
USO PRINCIPAL: Residencial Vivienda colectiva
SUPERFICIE COMPUTABLE: **1.213,72** m²

Solar con fachada principal de 41,10 m a Plaza Hnos. Falco y Álvarez de Toledo, también llamada Plaza Mayor de Barajas.
En el PGOU-97 figura dentro del API.21.10 Casco de Barajas, como edifico con protección Nivel II Estructural. Se obtuvo licencia de obras de rehabilitación con restructuración general de fecha 27-07-2007 para una superficie construida de 1220,66 m2. Posteriormente se obtuvo modificación de licencia para obras de nueva edificación con reconstrucción de fachada principal, y dos nuevas plantas bajo rasante para garajes, de fecha 26-03-2013 para una superficie total de 2.221,41 m2

SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-				
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	-
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44 %	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	5,00-6,00 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO **1.563.129,00€** Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Residual Estático

El activo analizado es un solar situado en la plaza principal del Casco Histórico de Barajas, con fachada principal a dicha Plaza Hnos. Falo y Álvarez de Toledo. Cuenta con licencia de obra de nueva edificación con reconstrucción de fachada principal porticada en planta baja conforme a la fachada preexistente -protección estructural-. Los principales atractivos de la nueva edificación serían la ubicación en entorno céntrico privilegiado y el carácter representativo que podría tener el edificio una vez construido. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de venta de los inmuebles que se podrían construir se situaría en el orden de los 2.500-2.700 €/m² para viviendas, 1.500-1.700 €/m² para local y 17.000-19.000 € /plaza garaje. Se estima con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo inmobiliario en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración el solar situado en la Plaza Hermanos Falco y Álvarez de Toledo, N.º 19,20 y 21, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 9 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 14 de febrero de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de solar

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Plaza Hermanos Falco y Álvarez de Toledo N.º 19,20 y 21

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
SOLAR	Madrid N.º 11	-	30	36	216	100%	1206827VK5810E0001LH 1206826VK5810E0001PH

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí (estimada)

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura compraventa de 7 de julio de 1997, con N.º protocolo 3.736, Notario D. José Antonio Escartín Ipiens.
- Nota Simple emitida por el Registro de Propiedad nº 11 de Madrid en fecha 01-02-2018.
- Licencia de obras de Reestructuración General de fecha 27-07-2007 y expediente nº: 711/2006/06302, para obras de Rehabilitación con Reestructuración General.
- Modificación de Licencia de fecha 26-03-2013 y expediente: 711/2011/01974, para obras de Nueva Edificación por ampliación, con Reconstrucción de la fachada principal del edifico, variación de distribuciones y la construcción de dos nuevas plantas bajo rasante para garaje aparcamiento.
- Planos de Proyecto Básico (sin visado colegial) redactados por el arquitecto D. Paulo G. Jardim Borges, con fecha enero 2006.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km^2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios.



Comunicaciones

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo.

La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos.

Además, existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad.

Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

El inmueble se localiza en la Plaza Hermanos Falco y Álvarez de Toledo N.º 19,20 y 21, en distrito de Barajas, barrio Casco Histórico de Barajas, en la ciudad de Madrid.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamiento religioso:**	Alto	**Farmacias:**	Alto
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Alto		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	80%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 105, 101, 115, N2, 211, 212	**Estaciones metropolitano próximas:**	Baraja (L8)
Distancia	0-100 m.	**Distancia**	700 m
Estación ferrocarril cercanías:	Valdebebas C1	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	3,5 m.	**Distancia**	10 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Barajes
Distancia	-	**Distancia**	1 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	8 minutos. N-II	**tiempo a centro urbano**	14 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	Si
Vigilancia privada:	Sí	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**AparcamientosMotocicletas:**	Sí
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100 m.	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


Plaza del Jubilado
La Torino Madrid Barajas. Restaurante...
Plaza de las Hermanos Falco y Álvarez de Toledo
Centro Cultural Villa de Barajas
Plaza Mayor de Barajas, 20
La Caprichosa
Hotel Barajas Plaza
Pz. Hnos. Falco y Álvarez de Toledo 20-21

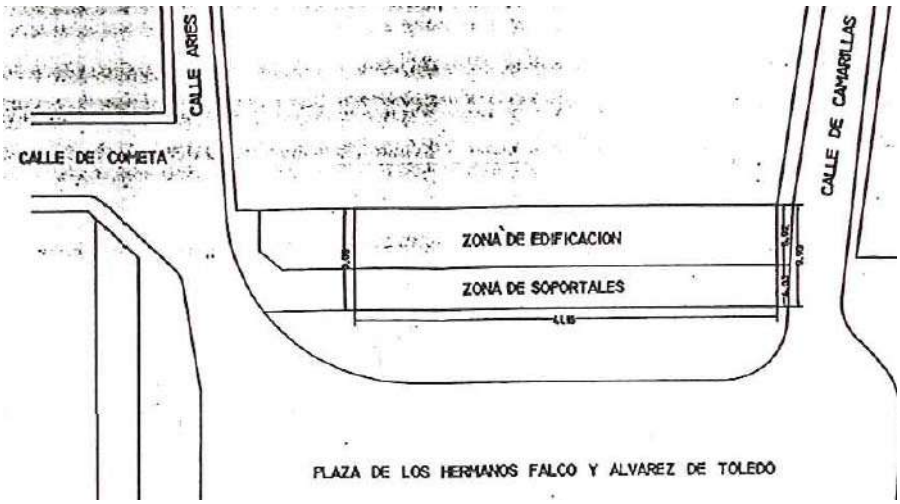

Plaza Mayor de Barajas, 20
M-13
M-14
M-11
BARAJAS
Av. de Logroño
Av. de la Hispanidad

6.- TERRENO

El elemento objeto de valoración es un solar situado en la Plaza Hermanos Falco y Álvarez de Toledo N.º 19,20 y 21 de Madrid, en el Casco Histórico de Barajeas.

Descripción de Escritura dispuesta:

"CASA situada en la villa de Barajas – Madrid y su plaza titulada del Conde de Corbellon, señalada con los números tres, cinco y siete, hoy denominada Plaza de los Hermanos Falcon y Álvarez de Toledo números 19, 20 y 21. Tiene de fachada una línea de ciento treinta y tres pies, por veintiuno de fondo (…) Su superficie de reciente medición es de cuatrocientos nueve metros, cuarenta y cuatro decímetros cuadrados. (…)
Linda toda ella al Norte, con la plaza en que está situada; al mediodía con Don José Caballero del Mazo; Oriente y Poniente, calles respectivamente del Convento de las Camarillas. Sus actuales linderos son por su frente, Norte, Plaza de los Hermanos Falcon y Álvarez de Toledo, en línea de 41,15 m; por la derecha Oeste, con la calle de Camarillas, en línea de 9,95 m; por la izquierda, Este, finca de Luis Barral Rubio, en línea de 9,95 m; y por el fondo Sur, con Luisa Sanz Cruzado, en línea de 41,15 m"



Plano anejo a Escritura dispuesta.

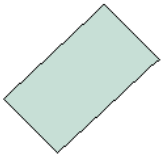
Descripción Catastral:

La finca se corresponde con las catastrales 1206827VK5810E0001LH y 1206826VK5810E0001PH.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	1206827VK5810E0001LH
Localización	PZ HNOS FALCO ALVAREZ TOLEDO 19 Suelo 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL

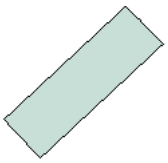


Localización	PZ HNOS FALCO ALVAREZ TOLEDO 19 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	62 m²

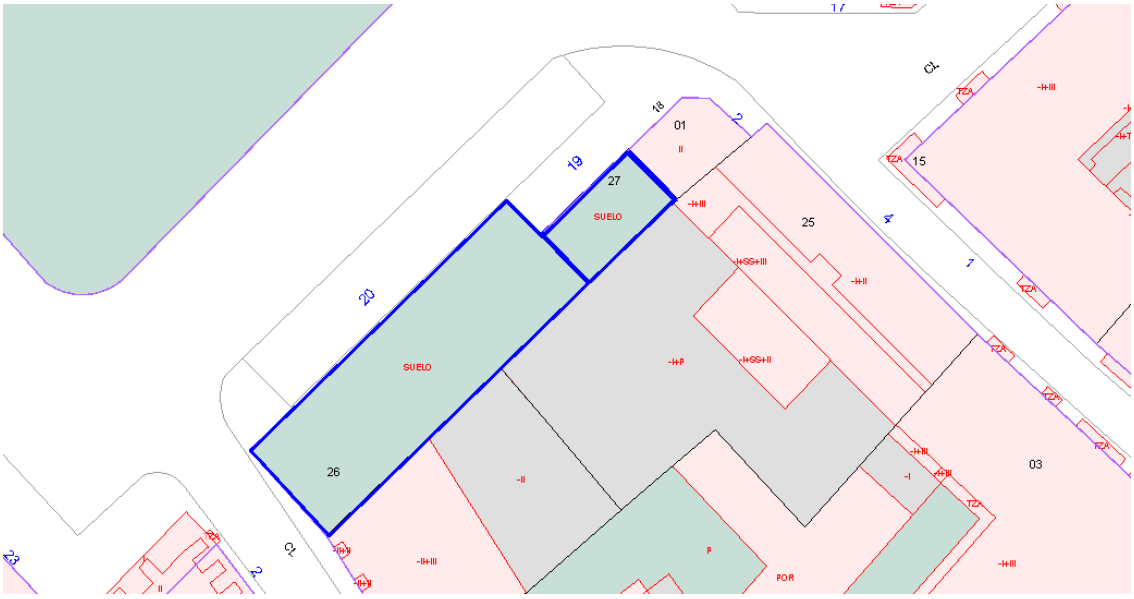
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	1206826VK5810E0001PH
Localización	PZ HNOS FALCO ALVAREZ TOLEDO 20 Suelo 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización	PZ HNOS FALCO ALVAREZ TOLEDO 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	307 m²

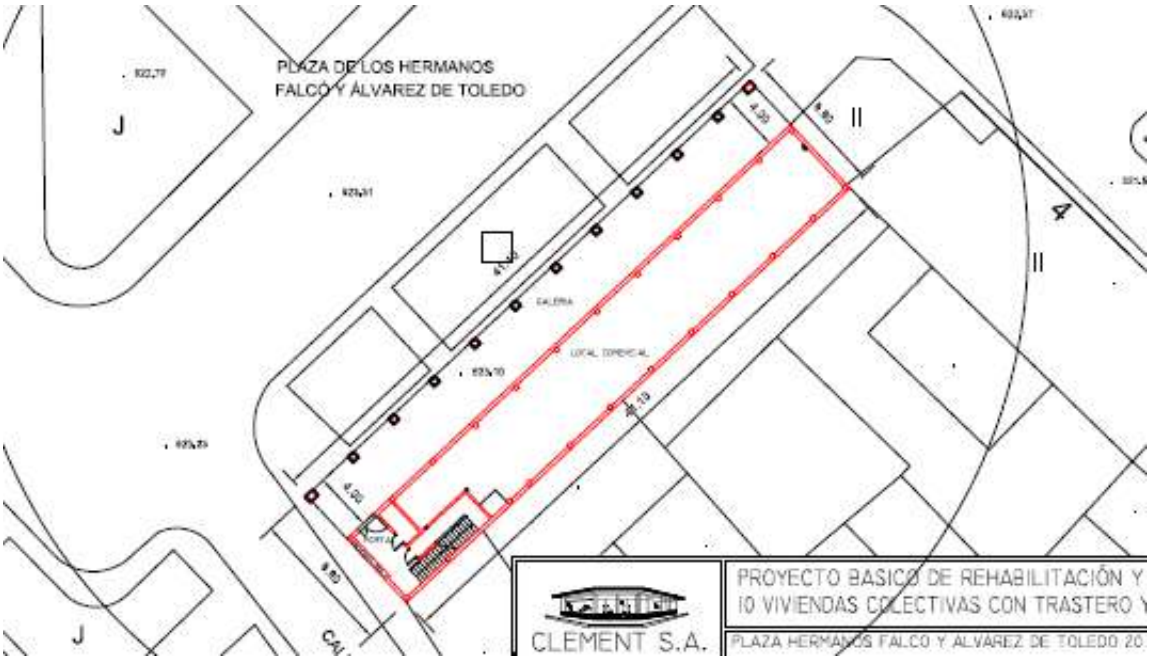


El conjunto formado por las dos catastrales no coincide exactamente con la descripcion registral y plano anejo de escritura. La superficie suma de las dos catastrales es 369,00 m2 inferior a la registral. En escritura se indica que la fachada a Plaza Hermanos Falco y Álvarez de Toledo es una línea de 41,15m, no línea quebrada en tres tramos como figura en catastro.

Descripción general:

Según planos del Proyecto Básico aportado, el solar cuenta con fachada al NO en línea de 41,10 m, y un fondo de 9,90m, siendo la superficie del mismo de 406,89 m2, coincidente con la recogida en Licencia Urbanística aportada, emitida por el Ayuntamiento de Madrid de fecha 27/07/2007.

Linda al NE con edificio nº2 de calle Aries y calle Aries y al SO con calle Camarillas en línea de 9,90m. Al fondo linda con el N.º 3 de c/ Camarillas y N.º 4 de calle Aries, según plano catastral.



En visita realizada se observa que el solar se encuentra vallado con valla metálica de simple torsión, sobre postes metálicos anclados al terreno. Topográficamente es sensiblemente plano y se encuentra libre de edificaciones.

A efectos del presente informe consideraremos la superficie aportada por la entidad, similar a la que consta en Licencia Urbanística.

		Sup. Catastral (m²)	Sup. Registral (m²)	Sup. Licencia (m2)	Sup. Adoptada (m²)
Inmueble	Uso	Solar	Solar	Solar	Solar
SOLAR	Residencial	369,00	409,44	406,89	406,89

Infraestructuras:
Las infraestructuras a pie de parcela se encuentran ejecutadas en su totalidad no existiendo inversiones pendientes y siendo adecuado su estado de conservación y mantenimiento.

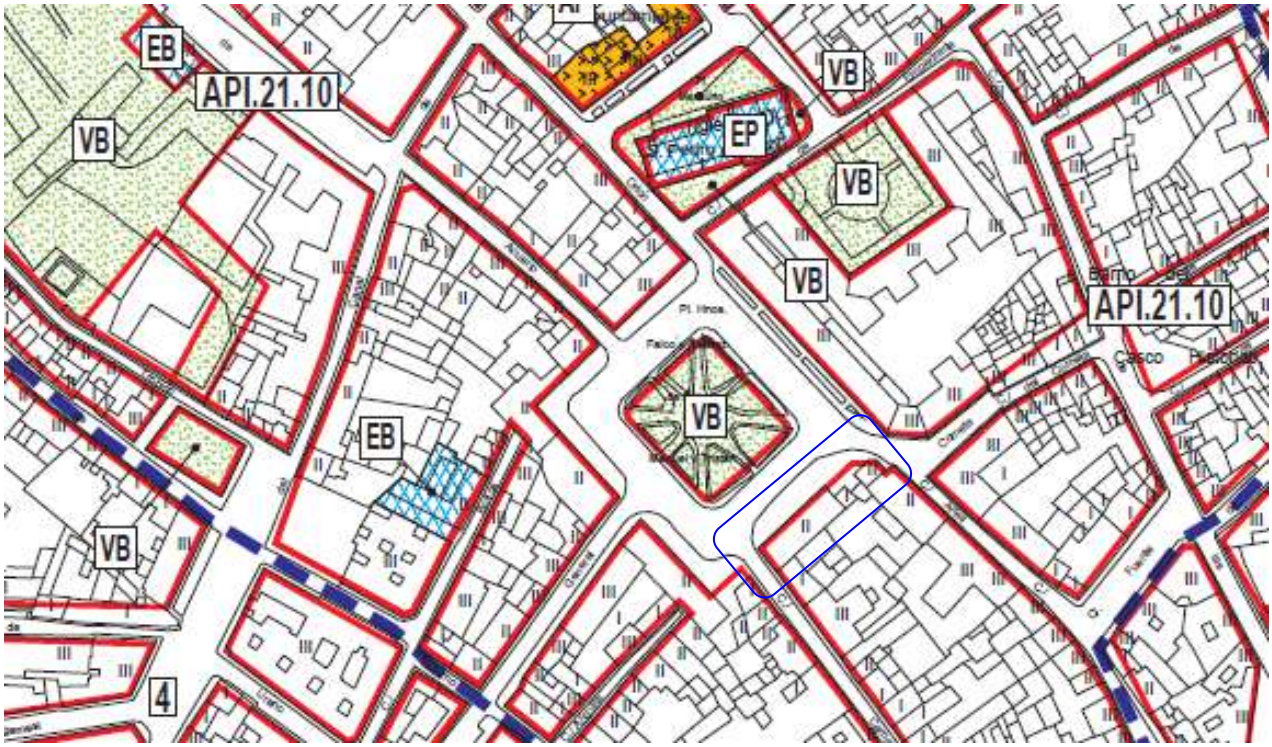




7.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento urbanístico vigente en el municipio es el PGOU de Madrid, aprobado definitivamente en 1997.

Clasificación Urbanística
De acuerdo a la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como **Suelo Urbano**. Se encuentra dentro del API.21.10 Casco de Barajas. Cuenta con planeamiento incorporado PERI Casco de Barajas (PT.18/14) de fecha 28/07/1992. El uso característico es el residencial.

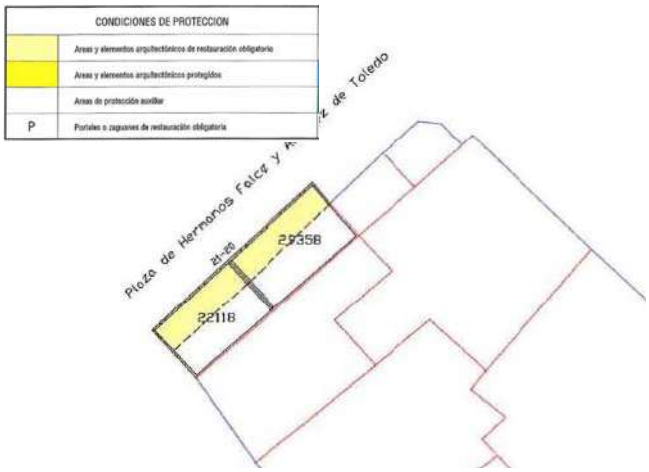


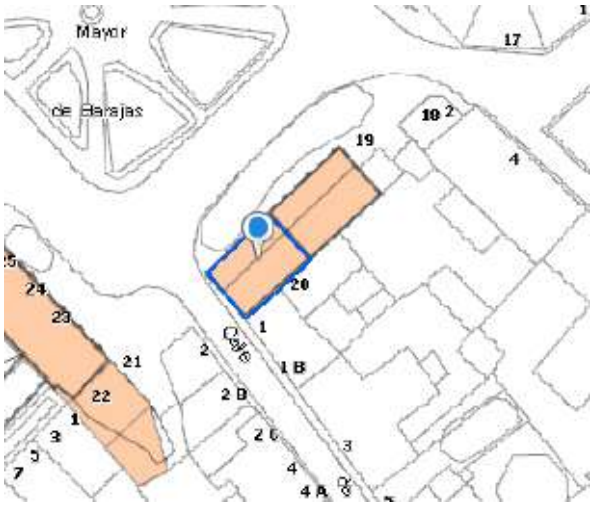
INFORMACIÓN URBANÍSTICA PGOUM 97

Ámbito de Ordenación:	API.21.10 Casco de Barajas
Figura de ordenación:	Plan Especial
Área de Reparto:	-
Hoja CBM2000 (Plan General):	559/7-2/2
Hoja CDM:	VK5810N
Hoja PG:	055/2
Hoja Plano Ciudad:	013-2E

CONDICIONES DE CATALOGACION

Nº de Manzana:	1803159
Nº catalogo:	29358 (Plaza Hnos. Falco y Álvarez de Toledo 20) 22118 (Plaza Hnos. Falco y Álvarez de Toledo 21)
Nivel:	II
Grado de Protección:	Estructural





Dispone el solar de Licencia de Reestructuración General de fecha 27-07-2007 y expediente nº: 711/2006/06302, para obras de Rehabilitación con Reestructuración General, siendo los parámetros y superficies recogidos en dicha Licencia las siguientes:

- Superficie de parcela: 406,89 m2.
- Nº portales: 1
- Tipología: Manzana cerrada o medianero.
- Superficies:

	Planta	Unidades	m2 cons.	m2 comput.
Trasteros	-1	10	76,89	0
Local	-1 /0	1	266,42	266,42
Instalaciones	-1	3	29,12	0
Viviendas	0		406,89	232,73
Viviendas	1	10	406,89	406,89
Viviendas	BC		345,69	314,62

SR	1159,47	954,24
BR	372,43	266,42
TOTAL	1531,9	1220,66

Cuenta con Modificación de Licencia de fecha 26-03-2013 y expediente: 711/2011/01974, para obras de Nueva Edificación por ampliación, con Reconstrucción de la fachada principal del edifico, variación de distribuciones y la construcción de dos nuevas plantas bajo rasante para garaje aparcamiento. Los parámetros y superficies recogidos en dicha Licencia las siguientes:

- Superficie de parcela: 406,89 m2.
- Duración prevista de las obras: 12 meses
- Nº portales: 1
- Superficies:

	Planta	Unidades	m2 cons.	m2 comput.
Garaje dotac	-3	6	204,03	0
com			33,78	0
ins			33,06	0
Garaje no dotac		4	136,02	0
Garaje dotac.	-2	10	352,77	0
com			33,29	0
ins			20,83	0
Local	-1		274	274
com			32,31	0
ins			50,18	0
Trasteros		10	50,07	0
Local	0		168,49	161,44
com			44,26	30,21
ins			29,81	0
Vivienda	1		351,02	351,02
com			53,78	53,78
ins			2,89	0
Vivienda	BC		343,27	343,27
com			4,65	0
ins			2,89	0
			2221,4	1213,72

SR	3	1001,06	939,72
BR	3	1220,35	274
TOTAL		2221,41	**1213,72**

La superficie edificable es ligeramente inferior a la de licencia inicial, siéndola superficie construid total aprobada de 2.221,41 m2 de los cuales 1.001,06 m2 se encuentran bajo rasante y 1.220,35 m2 sobre rasante.

Según la Ordenanza de Tramitación del Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, con modificación de fecha aprobación 29/04/2014, en su artículo 21. Vigencia de las licencias urbanísticas, indica:
"2. En el caso de que la licencia deba entenderse otorgada por silencio administrativo o de que, habiéndose concedido expresamente, no contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán de uno y tres años para iniciar y terminar las obras, respectivamente.

Por lo que la modificación de licencia de fecha 26-03-2013 no estaría vigente en estos momentos.

Según el Art. 22 Prorroga de las licencias urbanísticas. *"Los plazos establecidos en las licencias podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquéllas. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado."*

Se desconoce si se ha solicitado prorroga.

HIPOTESIS DE TRABAJO:

A pesar de no estar vigente la licencia de obra aportada, dado que no se ha modificado la normativa urbanista de aplicación, entendemos que la promoción de mayor y mejor uso para el solar valorado, seria la recogida en dicha licencia y por tanto la considerada En el presente informe.
Las superficies construidas con comunes consideradas son un total de 2.221,4 m2

- Superficie uso residencial de vivienda colectiva: 832,57 m2c para 10 viviendas. Sup. Media por vivienda: 83 m2
- Superficie uso terciario comercial: 442,49 m2c
- Superficie uso garaje aparcamiento: 813,78 m2c para 20 plazas de garaje
- Superficie uso trasteros anejos a viviendas: 132,56 m2c para 10 trasteros.

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección

El inmueble original preexistente, estaba catalogado, con protección Estructural. La licencia se concede con Reconstrucción de la fachada principal del edifico.

Ocupación

Estado:	Vacío	**Comunidad de propietarios**	
Ocupación actual:	-	**Num. miembros:**	-
Uso actual:	Solar. Sin uso	**Cuota anual:**	-

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A

9.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

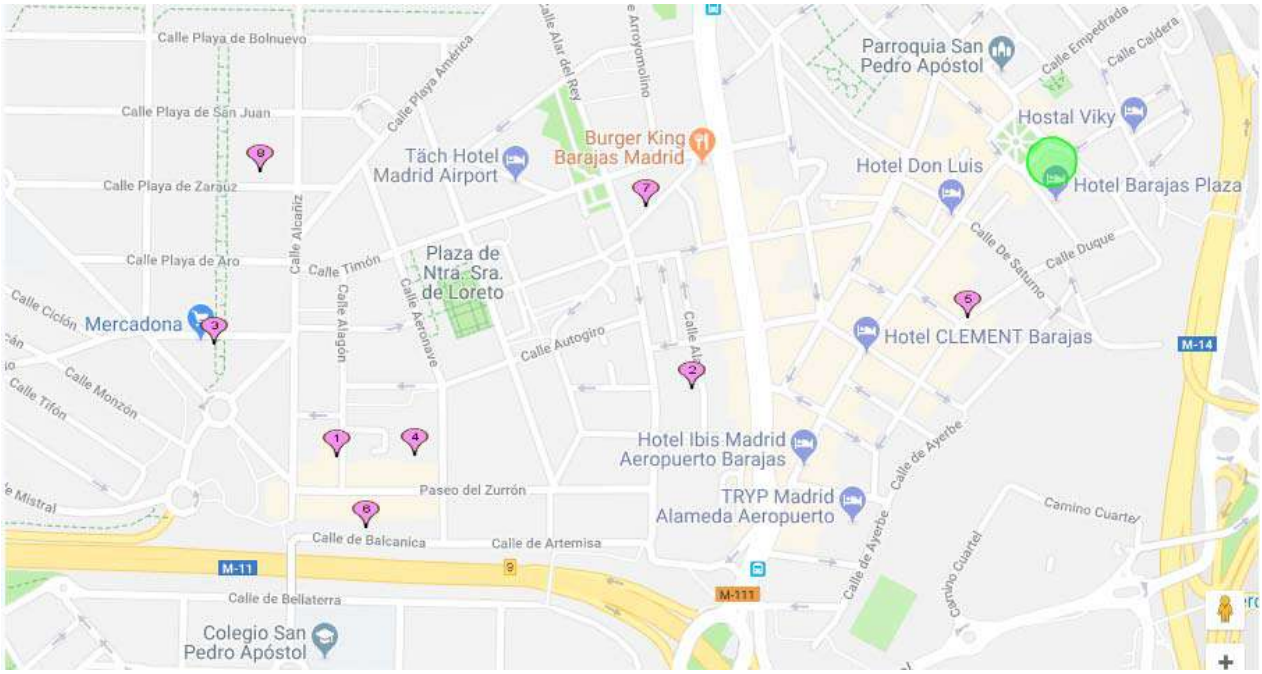
10.- ANÁLISIS DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVENDA EN VENTA:



Nº	TIPO	Fecha	Contacto	CP	CALLE	NUM	PLAN	DORM	BN	ASC	ANTIG	TOTAL (Euros)	SUPERF (m2)	UNIT (Eur./m2)
1	Vivienda	04/12/2017	Partic	28042	FRAGUAS	4	1	1	1	N	43	145.000	50	2.900
2	Vivienda	01/02/2018	Partic	28042	AGRAMUNT	1 a 4	1	3	2	S	23	302.000	100	3.020
3	Vivienda	13/02/2018	Inmob	28042	AUTOGIRO	25	BJ	1	1	S	16	200.800	80	2.510
4	Vivienda	13/02/2018	Partic	28042	SAN SINFORIANO	12	0	2	2	S	13	175.000	75	2.333
5	Vivienda	13/02/2018	Inmob	28042	SATURNO	76	1	1	1	S	0	132.800	60	2.213
6	Vivienda	13/02/2018	API	28042	FRAGUAS	15	2	2	2	S	8	212.900	82	2.596
7	Vivienda	13/02/2018	Inmob	28042	GENERAL	32	1	2	2	S	21	203.700	85	2.396
8	Vivienda	13/02/2018	Inmob	28042	DEL ZURRON	41	2	3	2	S	23	200.000	80	2.500

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES EN VENTA:



Nº	TIPO	Fecha	Contacto	CP	CALLE	NUM	PLAN	DORM	BN	ASC	ANTIG	TOTAL (Euros)	SUPERF (m2)	UNIT (Eur./m2)
1	Garaje	09/01/2018	Partic	28042	ALAGON	5	-1	1	1	S	28	13.500	24	563,00
2	Garaje	09/01/2018	Partic	28042	ALARÓ	1 a 4	-1	1	1	S	28	16.000	25	640,00
3	Garaje	09/01/2018	Partic	28042	PLAYA DE BARLOVENTO	41	-1	1	1	S	0	15.000	30	500,00
4	Garaje	12/02/2018	API	28042	AERONAVE	9	-1	1	0	S	25	17.000	27	630,00
5	Garaje	12/02/2018	Partic	28042	BENITEZ	3	-1	1	0	S	36	17.000	23	739,00
6	Garaje	12/02/2018	Partic	28042	ZURRON	8	-1	1	1	S	18	18.000	28	643,00
7	Garaje	12/02/2018	Partic	28042	ALAS	23	-1	1	1	S	21	20.000	30	667,00
8	Garaje	12/02/2018	Partic	28042	PLAYA ZARAUZ	19	-1	1	1	S	9	19.000	28	679,00

ESTUDIO DE MERCADO DE GARAJES EN VENTA:



Nº	TIPO	Fecha	Contacto	CP	CALLE	NUM	PLAN	DORM	BN	ASC	ANTIG	TOTAL (Euros)	SUPERF (m2)	UNIT (Eur./m2)
1	Comercial	12/02/2018	API	28042	PLAYA DE SAN JUAN	22	0	7	0	S	7	286.100	169	1.693,00
2	Comercial	13/02/2018	Inmob	28042	PLAYA DE ARO	1 a 4	0	38	1	N	1	730.000	410	1.780,00
3	Comercial	13/02/2018	Inmob	28042	CANAL DE SUEZ	13	0	4	1	N	30	140.000	75	1.867,00
4	Comercial	13/02/2018	Inmob	28042	PLAYA DE SAN JUAN	19	0	8	0	N	10	697.000	356	1.958,00
5	Comercial	13/02/2018	Partic	28042	AUTOGIRO	3	0	18	2	N	25	295.000	206	1.432,00
6	Comercial	13/02/2018	Inmob	28042	CALDERON	5	0	9	1	N	26	300.700	218	1.379,00

11.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antiguedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION VIVIENDAS EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
19	Partic	50	43	1,086	0,933	0,984	145.000,00	2.900,00	0,998	2.892,86
16	Partic	100	23	1,046	1,033	0,915	302.000,00	3.020,00	0,989	2.987,18
13	Inmob	80	16	1,032	0,993	1,000	200.800,00	2.510,00	1,025	2.573,43
8	Partic	75	13	1,026	0,983	1,064	175.000,00	2.333,33	1,074	2.505,14
12	Inmob	60	0	1,000	0,953	1,080	132.800,00	2.213,33	1,030	2.279,20
15	API	82	8	1,016	0,997	1,000	212.900,00	2.596,34	1,013	2.631,24
6	Inmob	85	21	1,042	1,003	1,063	203.700,00	2.396,47	1,112	2.663,68
11	Inmob	80	23	1,046	0,993	1,000	200.000,00	2.500,00	1,039	2.597,95

Valor obtenido	2.675,00

HOMOGENEIZACION GARAJES EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
12	Partic	24	28	1,056	0,975	1,003	13.500,00	562,50	1,033	581,13
12	Partic	25	28	1,056	0,980	1,000	16.000,00	640,00	1,034	661,99
11	Partic	30	0	1,000	1,000	1,040	15.000,00	500,00	1,040	520,00
12	API	27	25	1,050	0,988	1,000	17.000,00	629,63	1,037	652,98
11	Partic	23	36	1,072	0,971	1,000	17.000,00	739,13	1,041	769,61
13	Partic	28	18	1,036	0,992	1,000	18.000,00	642,86	1,028	660,54
11	Partic	30	21	1,042	1,000	1,000	20.000,00	666,67	1,042	694,67
17	Partic	28	9	1,018	0,992	1,000	19.000,00	678,57	1,010	685,12

Valor obtenido	654,30

HOMOGENEIZACION LOCALES COMERCIALES EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
21	API	169	7	1,014	0,972	1,000	286.100,00	1.692,90	0,986	1.669,29
24	Inmob	410	1	1,002	1,100	0,900	730.000,00	1.780,49	0,992	1.766,48
8	Inmob	75	30	1,060	0,923	0,900	140.000,00	1.866,67	0,880	1.643,00
21	Inmob	356	10	1,020	1,072	0,900	697.000,00	1.957,87	0,984	1.925,92
15	Partic	206	25	1,050	0,992	1,000	295.000,00	1.432,04	1,042	1.491,69
11	Inmob	218	26	1,052	0,998	1,022	300.700,00	1.379,36	1,073	1.480,65

Valor obtenido	1.695,70

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado de 2.675,00 Euros/m² para uso residencial vivienda colectiva, un valor medio homogeneizado de 1.695,70 Euros/m² para uso comercial y un valor medio homogeneizado de 654,30 Euros/m² para uso garaje aparcamiento.

No se ha encontrado mercado representativo de trasteros, por lo que se ha adoptado un valor unitario medio de 654,30 Euros/m² similar al de garajes.

12.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará un cálculo residual estático.

En términos generales, el valor de un suelo urbano debe considerarse como parte integrante de un proceso inmobiliario en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza; pudiendo evaluarse el rendimiento del producto, según proceda, tanto en renta como en venta.

Este valor atribuido al suelo será el valor equitativo de utilidad que abonaría un comprador en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible y disponiendo de los medios necesarios.

Según las condiciones de uso y volumen permitidas, puede obtenerse el valor básico del suelo, deduciendo del que resulte del rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción.

Es decir, el valor del suelo, con las consideraciones que la normativa vigente le supone, es el resultado de la estimación de dos conceptos básicos: su aprovechamiento y el rendimiento de dicho aprovechamiento.

El criterio de valoración que emplearemos para realizar la presente tasación consistirá en aplicar el denominado método residual. Dicho método pretende evaluar el rendimiento del suelo en función de las expectativas inmobiliarias.

Concretamente, la mencionada evaluación parte de los valores de venta que se producirían en la comercialización de aquellos bienes inmuebles de idéntica tipología a la contemplada en el planeamiento operante sobre el solar objeto de informe.

Como resultado del análisis de la oferta a fecha de valoración, y homogeneizados los precios demandados según lo que precede se toma como valor de mercado del aprovechamiento permitido o rendimiento futuro, definido como el precio al contado más probable que un comprador medio estaría dispuesto a pagar en el mercado libre, habida cuenta de sus circunstancias físicas y urbanísticas.

Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes. Se fijará el margen de beneficio del promotor. Se aplicará la fórmula de cálculo.

Margen de beneficio del promotor.

El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.
El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

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

En donde:
F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

Se procede a considerar como punto de partida el volumen de edificación teórica permitida.

Tal y como consta en el apartado de Mercado del presente informe, se ha procedido a establecer las cualidades y características de la promoción a realizar sobre el solar de estudio que influyan en su valor, analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables, seleccionar entre los precios obtenidos una muestra representativa de los que correspondan a los comparables y realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y ponderaciones que resulten adecuados para asignar el valor del inmueble.

El unitario adoptado se corresponde a los valores ofertados.
Para vivienda plurifamiliar: 2.675,00 Eurosm2
Para local comercial: 1.695,70 Euros/m2.
Para garajes y trasteros: 654,30 Euros /m2.

Pagos Estimados:
Coste de Construcción:
Se determinará el coste de la construcción por contrata a partir del coste de ejecución estimado, mayorado en un 17,00%, por Gastos Generales y Beneficio Industrial del contratista.

Por tipología analizada se estima unos costes de ejecución material de 625,00 Euros/m2 para vivienda plurifamiliar, de 400 Euros/m2 para uso comercial, de 360 Euros/m2 para garajes (sótanos 2 y 3) y de 350 Euros/m2 para trasteros (sótano 1).

Honorarios profesionales:
Se ha considerado un 6,10% sobre el PEM.

ICIO y Licencia de obras:
Se considera un coste del 4 % y 0,5%, respectivamente, sobre el coste de ejecución material.

Márgenes s/FA (b):
Para el uso permitido, se ha tomado un margen de beneficio del promotor de 18 %.

A partir de los datos expuestos, y de acuerdo con la fórmula de cálculo indicada, obtenemos un valor del suelo de:

Uso	sup (m²)	Ejec. mat. €/m²	B. I. (%)	€/m²	Contrata €/m²	G. N. (%)	€/m²	Venta €/m²	G. C. (%)	€/m²	B. P. (%)	€/m²	Repercusión (€/m²)
Residencial	832,57	625,00	17,00	106,25	731,25	11,50	71,88	2.675,00	1,50	40,13	18,00	481,50	1.350,25
Terciario-comercial	442,49	400,00	17,00	68,00	468,00	11,50	46,00	1.695,70	1,50	25,44	18,00	305,23	851,04
Garajes	813,78	360,00	17,00	61,20	421,20	11,50	41,40	654,30	1,50	9,81	18,00	117,77	64,11
Trasteros	132,56	350,00	17,00	59,50	409,50	11,50	40,25	654,30	1,50	9,81	18,00	117,77	76,96
Total	**2.221,40**				**546,03**		**53,67**			**24,29**			**703,67**

B.I. = Beneficio Industrial
G.N. = Gastos Necesarios
G.C. = Gastos Comercialización
B.P.= Beneficio Promotor

VALOR RESIDUAL DEL SUELO	**1.563.129,00**

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para el elemento valorado es de 1.563.129,00 Euros.

13.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando un cálculo residual estático.
No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.
La valoración se basa en la visita exterior realizada al inmueble con fecha 9 de febrero de 2018
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

14.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

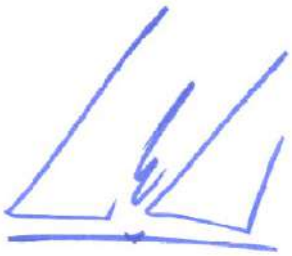
15.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 14.02.2018 se ha obtenido a partir de un cálculo residual estático y asciende a **UN MILLON CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS (1.563.129,00 Euros).**

16.- OPINION DE VALOR

El activo analizado es un solar situado en la plaza principal del Casco Histórico de Barajas, con fachada principal a dicha Plaza Hnos. Falo y Álvarez de Toledo. Cuenta con licencia de obra de nueva edificación con reconstrucción de fachada principal porticada en planta baja conforme a la fachada preexistente -protección estructural-. Los principales atractivos de la nueva edificación serían la ubicación en entorno céntrico privilegiado y el carácter representativo que podría tener el edificio una vez construido. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de venta de los inmuebles que se podrían construir se situaría en el orden de los 2.500-2.700 €/m² para viviendas, 1.500-1.700 €/m² para local y 17.000-19.000 € /plaza garaje. Se estima con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

17.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 14 de febrero de 2018
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: RICS QUALITY ASSURED RICS Registered Valuer VALTECNIC, S.A. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 C

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
SOLAR
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: CALLE BAHIA DE CARTAGENA N º 1
28042 - MADRID



FECHA DE VISITA:	09-02-2018
FECHA DE EMISIÓN:	14-02-2018
VALOR DE MERCADO:	**3.677.677 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	8
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- TERRENO	12
7.- SITUACIÓN URBANÍSICA	15
8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	17
9.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	18
10.- ANÁLISIS DE MERCADO	18
11.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	20
12.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	22
13.- SUPUESTOS GENERALES	25
14.- OTRAS CONSIDERACIONES	26
15.- VALOR DE MERCADO	27
16.- OPINION DE VALOR	27
17.- FECHAS Y FIRMAS	27

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de un SOLAR situado en la Calle Bahía de Cartagena, N.º 1, Madrid.
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de edificio de oficinas según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	09/02/2018
Fecha de valoración:	14/02/2018
Fecha emisión informe:	14/08/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando un cálculo residual estático.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.

La valoración se basa en la visita exterior realizada al inmueble con fecha 9 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION.

La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE SOLAR

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Bahía de Cartagena, N.º 1		



ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Barajas, barrio Corralejos, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial y de servicios, en zona periférica al este de la ciudad, junto al parque Juan Carlos I. Entorno de nueva creación, heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque abierto con zona común. La antigüedad es baja. Muy buenas comunicaciones, tanto a nivel de transporte público como privado. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades del entorno.



SOLAR

SUPERFICIE SOLAR: 4.280,40 m²
USO PRINCIPAL: Terciario-Oficinas.
SUPERFICIE LICENCIA OBRAS SR: 5.981,48 m²

Se trata de un solar situado en la Calle Bahía de Cartagena N.º 1 y con fachada a cuatro calles. Cuenta con licencia urbanística de fecha 04-03-2008, para obras de nueva planta con uso terciario-oficinas. En licencia consta una superficie construida sobre rasante de 5.981,48 m2c desarrollados en 3 plantas (baja +2) para 42 oficinas tipo loft, con dos plantas conectadas con escalera interior; y 4.835,12 m2c en un sótano y un semisótano bajo rasante para 175 plazas de garajes.



SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**			-		
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	-
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	- %	**INFLACIÓN (IPC)**	- %	**YIELD**	- %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO **3.677.677,00 €** Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Residual Estático

El activo analizado es un solar situado en la Calle Bahía de Cartagena N.º 1, en el distrito de Barajas, barrio Corralejos. Cuenta con licencia urbanística de fecha 04-03-2008, para obras de nueva planta con uso terciario de oficinas, una superficie construida sobre rasante de 5.981,48 m2c de oficinas y bajo rasante de 4.835,12 m2c para garajes. Está ubicado en un entorno de nueva creación junto a una Biblioteca Pública Municipal y al Parque Juan Carlos I, muy bien comunicado, con fachada a la Avenida Logroño que le conecta de forma directa con la M-11, la M-40 y la A-2, pero es un entorno residencial, no está en Parque Empresarial. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable. En el sector de oficinas, sigue la tendencia de reducción de la tasa de disponibilidad, aunque a ritmo más lento del esperado, situándose en torno a 10-11 % para el municipio de Madrid. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de los inmuebles que se podrían construir se situaría actualmente en el orden de 10-11 €/m2/mes en renta para oficinas, y 17.000-19.000 €/plaza en venta para garaje. Se estima con expectativas neutras en su evolución, atendiendo al momento del ciclo inmobiliario en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio y con recolocabilidad media.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración el solar situado en la Calle Bahía de Cartagena N.º 1, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 9 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 14 de febrero de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de solar

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Cale Bahía de Cartagena N.º 1

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
SOLAR	Madrid N.º 48	401	83	47	5362	100%	9793101VK4799D0001FF

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí (estimada)

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de Declaración Obra Nueva aportada, de 26 de julio de 2017, con N.º protocolo 4.534, ante Notario D. Celso Méndez Ureña.
- Nota Simple emitida por el Registro Propiedad nº48 de Madrid de fecha 24/01/2018.
- Licencia de obra de Nueva Planta de fecha 04-03-2008 y expediente nº: 711/2006/13927, para obras de nueva planta y actividades no sometidas a evaluación ambiental.
- Planos de Proyecto Básico (sin visado colegial) redactados por el arquitecto D. Paulo G. Jardim Borges, con fecha abril 2006.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km^2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios.



Comunicaciones

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo.

La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos.

Además, existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad.

Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

El inmueble se localiza en la Calle Bahía de Cartagena N.º 1, en distrito de Barajas, barrio Corralejos, en la ciudad de Madrid.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamiento religioso:**	Alto	**Farmacias:**	Alto
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Alto		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	80%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 105, 112, 115 151, N4, 211, 212	**Estaciones metropolitano próximas:**	Alameda de Osuna (L5)
Distancia	0-100 m.	**Distancia**	670 m
Estación ferrocarril cercanías:	Valdebebas C1	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	5,5 m.	**Distancia**	12 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Barajes
Distancia	-	**Distancia**	1 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	8 minutos. N-II	**tiempo a centro urbano**	14 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

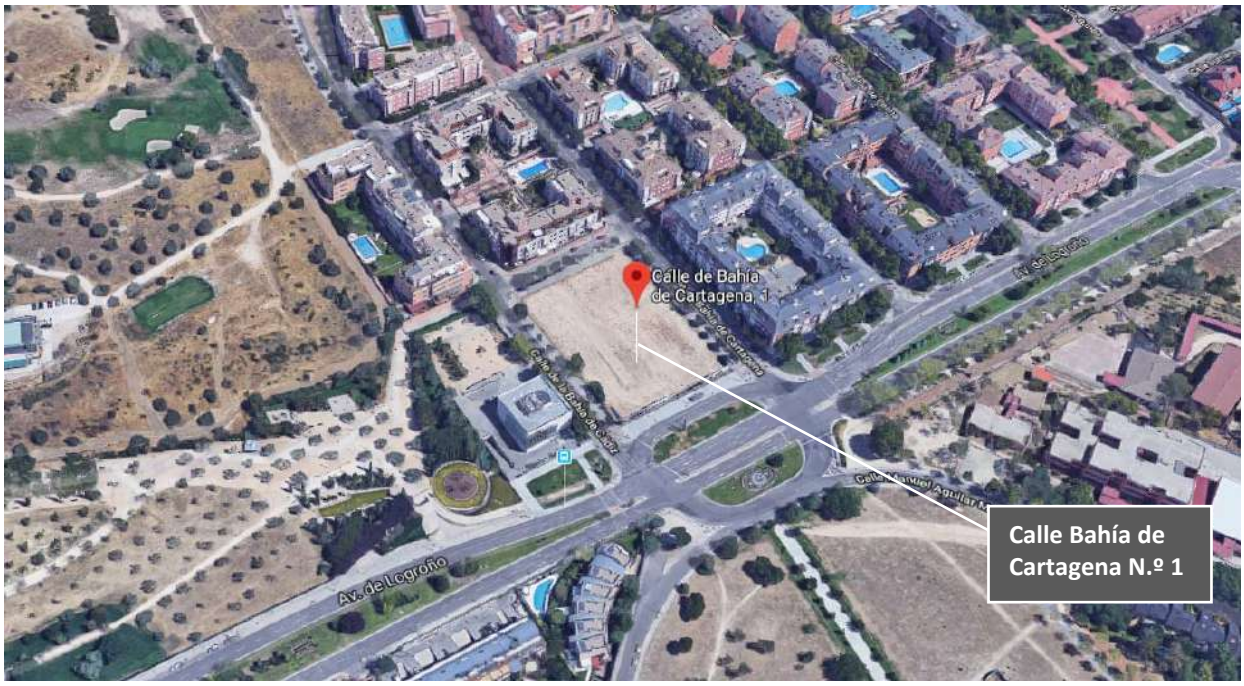
Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	Si
Vigilancia privada:	Sí	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**AparcamientosMotocicletas:**	Sí
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

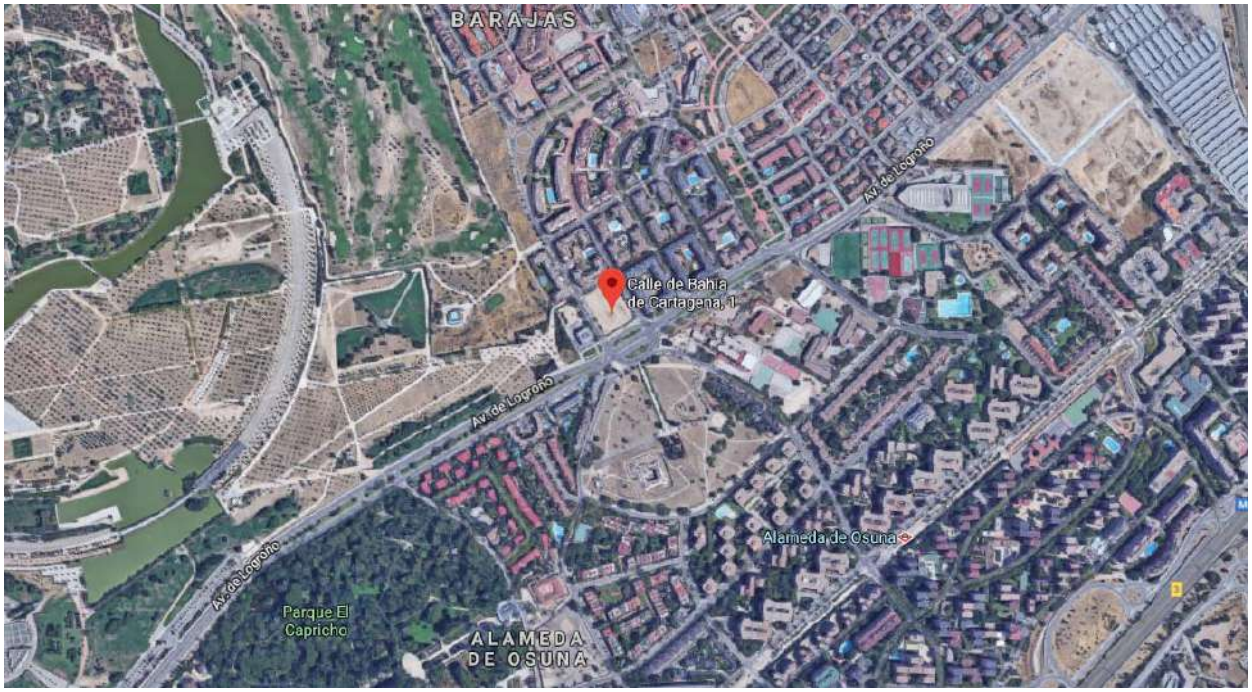
Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	2,2 km.	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


Calle de Bahía
de Cartagena, 1
Av. de Logroño
Calle Bahía de Cartagena N.º 1


BARAJAS
Calle de Bahía
de Cartagena, 1
Av. de Logroño
Alameda de Osuna
Parque El
Capricho
ALAMEDA
DE OSUNA

6.- TERRENO

El objeto de valoración es la finca registral 5.362 del Registro Propiedad N.º 11 de Madrid, que se corresponde con un solar situado en la calle Bahía de Cartagena N.º 1 de Madrid, en el distrito de Barajas, barrio Corralejos.

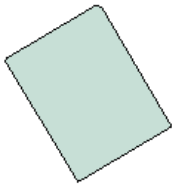
Descripción de Escritura:
"URBANA: PARELA DE TERRENO en MADRID, distrito de Barajas, en el ámbito del PP II-1 "Los Coronales" (UZI 0.02) con fachadas a las calles V.1, V.2, .2 y Avenida de Logroño. Adopta la forma de un polígono irregular, mixtilíneo, sensiblemente rectangular, que encierra en su perímetro una superficie plana y horizontal de 4.280,04 metros cuadrados.
Linda:
- *al Norte, en línea mixta compuesta por un tramo mixto con un desarrollo de 4,70 m, un tramo de 51,50m y un tramo mixto con un desarrollo de 4,70m con calles V.1 V.2 y H.2;*
- Sur, en línea recta de 57,50 m, con avenida de Logroño;
- Este, en línea recta de 71,50 m con calle V.2; y
- Oeste, en línea recta de 71,50 m con calle V.1"

Descripción Catastral:
La finca se corresponde con la catastral 9793101VK4799D0001FF.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	9793101VK4799D0001FF
Localización	CL BAHIA DE CARTAGENA 1 Suelo SECTOR II 1 LOS CORONALES 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

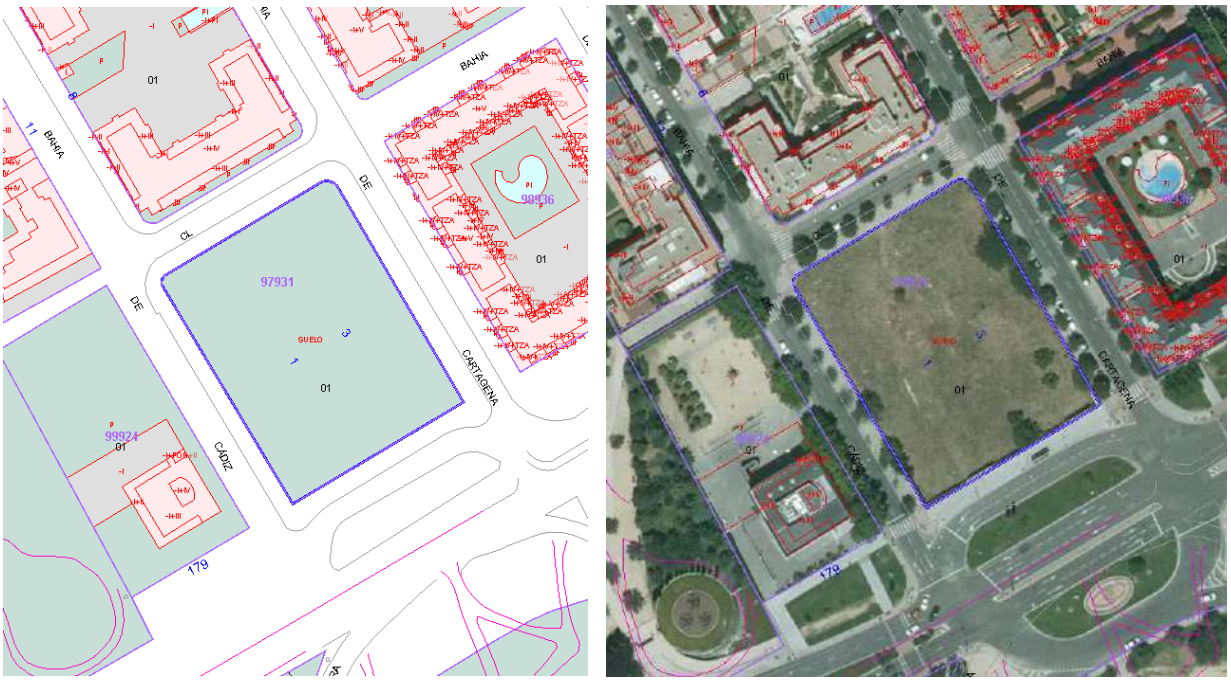
PARCELA CATASTRAL



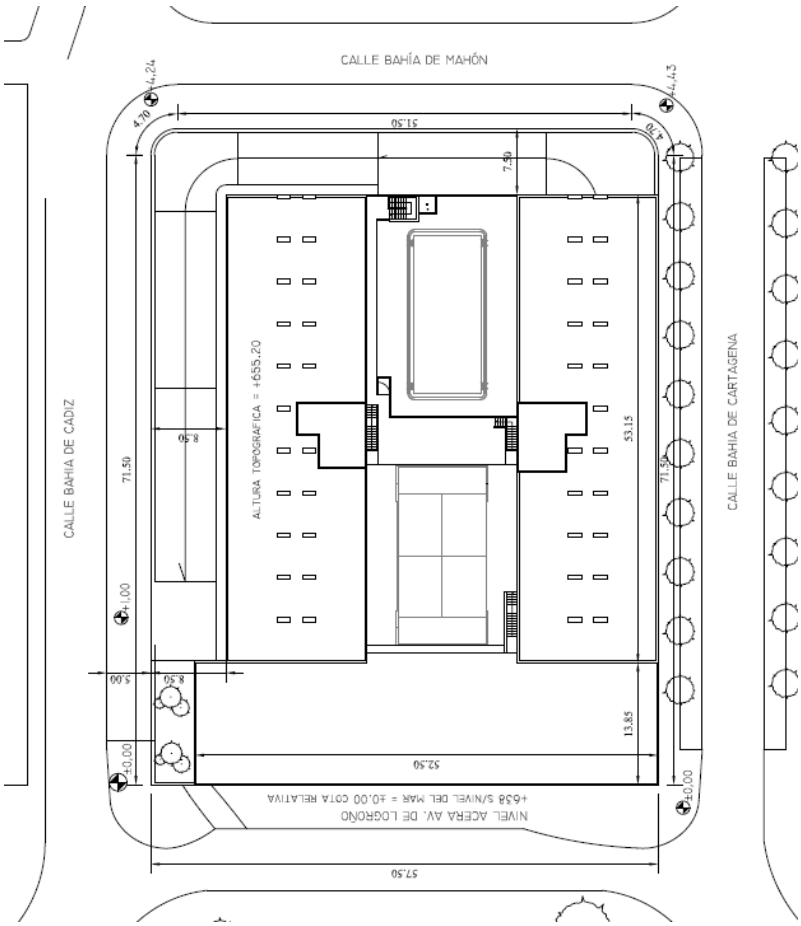
Localización	CL BAHIA DE CARTAGENA 1 SECTOR II 1 LOS CORONALES MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	4.247 m²

Descripción general:
Se trata de una parcela sensiblemente rectangular, con dos de sus vértices redondeados, y tiene fachadas a cuatro calles, siendo la principal la Avenida de Logroño.

Según plano catastral y lo comprobado en visita realizada, los linderos del solar son los siguientes:
- Al Norte con Calle Bahía de Mahón;
- Al Sur con Avenida de Logroño;
- Al Este con avenida de Cartagena; y
- Al Oeste, con Bahía de Cádiz.



Existe una ligera discrepancia entre la superficie recogida en Escritura de 4.280,04 m2 y la que figura en la Sede Electrónica de Catastro de 4.247 m2. En Licencia Urbanística aportada, emitida por el Ayuntamiento de Madrid de fecha 04/03/2008 figura una superficie de parcela de 4.280,40 m2, y que es la superficie adoptada.



En visita realizada se observa que el solar se encuentra vallado con valla metálica de simple torsión, sobre postes metálicos. Topográficamente tiene una ligera pendiente y se encuentra libre de edificaciones.

A efectos del presente informe consideraremos la superficie aportada por la entidad, coincidente a la que consta en Licencia Urbanística.

		Sup. Catastral (m²)	**Sup. Registral (m²)**	**Sup. Licencia (m2)**	**Sup. Adoptada (m²)**
Inmueble	Uso	Solar	Solar	Solar	Solar
SOLAR	Industrial	4.247,00	4.280,04	4.280,40	4.280,40

Infraestructuras:
Las infraestructuras a pie de parcela se encuentran ejecutadas en su totalidad no existiendo inversiones pendientes y siendo adecuado su estado de conservación y mantenimiento.





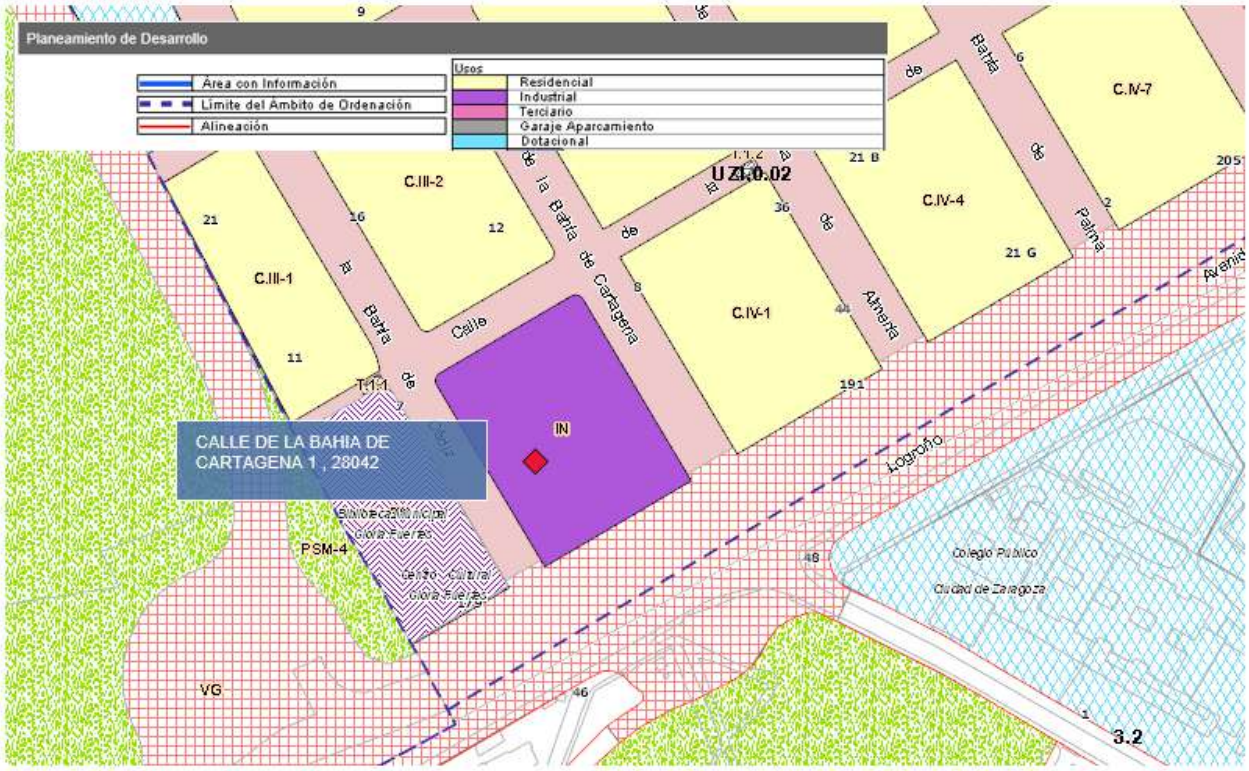
7.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento Urbanístico

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio es el PGOU de Madrid, aprobado definitivamente con acuerdo de fecha 14-04-1997 y publicado en el BOCM el 19-04-1997, así como sus posteriores modificaciones.

Clasificación Urbanística

De acuerdo a la normativa urbanística de aplicación, el terreno está clasificado como **Suelo Urbanizable Incorporado**. Se encuentra dentro del UZI.0.02 Los Coronales. Cuenta con planeamiento desarrollado mediante Plan Parcial PP.II.1 Los Coronales de 22-04-1994 y posteriores modificaciones. El uso característico es el industrial IN.



INFORMACIÓN URBANÍSTICA PGOUM 97

Ámbito de Ordenación:	UZI.0.02 Los Coronales (PP.II.1)
Figura de ordenación:	Plan Parcial
Área de Reparto:	UZI.0.02
Hoja CBM2000 (Plan General):	559/7-2/7
Hoja CDM:	VK4799S
Hoja PG:	055/7
Hoja Plano Ciudad:	022-4E

Gestión Urbanística

La gestión está finalizada. La parcela tiene la condición de solar.

El proyecto de urbanización del ámbito tiene fecha de aprobación definitiva el 22-01-1998, y las obras de urbanización cuentan con recepción definitiva del Ayuntamiento de fecha 23-05-2002.

El sistema de actuación fue mediante Compensación. La disolución de la Junta de Compensación tiene fecha de aprobación definitiva el 01-01-2007.

Resumen de condiciones del Plan Parcial. Uso Industrial

Edificio industrial en parcela de uso exclusivo, orientado a un único establecimiento de industria limpia o industria-escaparate.

Tipología libre, permitiendo la combinación del uso principal con actividades complementarias (exposición y venta, oficinas, investigación) asociadas a aquel. El área de movimiento permite para ello plena libertad de diseño.

- Uso característico: Industria en general
- Usos complementarios:
    - Comercial, incluyendo áreas de exposición, almacenaje y venta al público. Ligado al uso principal con una limitación del 50% de la edificabilidad total.
    - Terciario de oficinas, ligado al uso principal con una limitación de superficie del 30% de la edificabilidad total.
    - Garaje/aparcamiento: dotación mínima de una plaza por cada 100m2 de superficie edificada, resuelta íntegramente bajo rasante.
    - Instalaciones técnicas: comprenden tanto maquinaria destinada a la actividad industrial como los equipos al servicio de la edificación y no consumen edificabilidad si se sitúan bajo rasante.
- Usos alternativos: **se permite el uso de terciario de oficinas en edificio de uso exclusivo, manteniendo el aprovechamiento urbanístico de la parcela.**

Condiciones de volumen:

- La edificabilidad es la que figura en las Tablas de Características. Edificabilidad: 5.729,04 m2

USO INDUSTRIAL			
MANZANAS	SUPERFICIE m2	e m2/m2	EDIFICABILIDAD m2
IN	4.280,04	-	5.729,04

- Altura máxima: No rebasara 3 plantas ni una altura de coronación de 15m

Licencia de obra.

Cuenta el solar con Licencia de obra de Nueva Planta de fecha 04-03-2008 y expediente nº: 711/2006/13927, para obras de nueva planta y actividades no sometidas a evaluación ambiental. Los parámetros y superficies recogidos en dicha Licencia son los siguientes:

- Superficie de parcela: 4.280,40 m2.
- Uso: Exclusivo Terciario-Oficinas
- Tipología: Aislado o en bloque abierto.
- Duración prevista de la obra: 18 meses
- Superficies:

	Planta	m2 cons.	m2 comput.
Garaje dotac.	-1	3.219,67	0,00
Terciario oficinas/Garaje	SS	1.615,45	58,89
Terciario oficinas	0	745,45	745,45
Terciario oficinas	1	2.572,76	2.447,20
Terciario oficinas	2	2.572,76	2.447,20
Terciario oficinas	TO	90,51	0,00

BR	4.835,12	58,89
SR	5.981,48	5.639,85
TOTAL	10.816,60	5.698,74

Según la Ordenanza de Tramitación del Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, con modificación de fecha aprobación 29/04/2014, en su artículo 21. Vigencia de las licencias urbanísticas, indica: *"2. En el caso de que la licencia deba entenderse otorgada por silencio administrativo o de que, habiéndose concedido expresamente, no*

contenga indicación expresa sobre dichos plazos, éstos serán de uno y tres años para iniciar y terminar las obras, respectivamente.

Por lo que la licencia de fecha 04-03-2008 no estaría vigente en estos momentos.

Según el Art. 22 Prorroga de las licencias urbanísticas. *"Los plazos establecidos en las licencias podrán prorrogarse a instancia del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquéllas. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente acordado."*

Se desconoce si se ha solicitado prorroga.

En Escritura de Declaración de Obra Nueva dispuesta se indica que: *"sobre la parcela de terreno descrita en el expositivo I precedente, su propietaria, "CLEMENT, S.A.", está construyendo a sus expensas, bajo la dirección técnica del Arquitecto de Madrid Don Paulo-Gregorio Jardim Borges y con las Licencias municipales correspondientes, un Edificio (…)."*

Se desconoce el alcance de los trabajos de ejecución de obra realizados. En visita realizada el 09-02-2018 no se aprecian obras sobre el solar valorado.

HIPOTESIS DE TRABAJO:

A pesar de no estar vigente la licencia de obra aportada, dado que no se ha modificado la normativa urbanista de aplicación, entendemos que la promoción de mayor y mejor uso para el solar valorado, seria la recogida en dicha licencia y por tanto la considerada en el presente informe.
La superficie construida con comunes total considerada es de 10.816,6 m2
Según planos de Proyecto Básico aportados, la edificación cuenta con 28 oficinas tipo lotf con dos plantas cada una comunicadas mediante escalera interior, desarrolladas en plantas primera y segunda; y cuenta con 142 plazas de garaje en planta sótano y 33 en planta semisótano, que hacen un total de 175 plazas.

- Superficie uso terciario-oficinas: 5.981,48 m2c para 28 oficinas tipo loft (142,42 m2 por oficina)
- Superficie uso garaje aparcamiento: 4.835,12 m2c para 175 plazas de garaje (28 m2 por plaza)

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección
No se ha dispuesto de documentación relativa a ningún tipo de protección.

Ocupación

Estado:	Vacío	**Comunidad de propietarios**	
Ocupación actual:	-	**Num. miembros:**	-
Uso actual:	Solar. Sin uso	**Cuota anual:**	-

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

9.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

10.- ANÁLISIS DE MERCADO

Se vienen observando incrementos en el valor de los activos inmobiliarios correspondientes a edificios de oficinas, tanto a nivel europeo como local, como consecuencia del exceso de liquidez existente en el mercado y del importante ajuste del "nivel de riesgo" y los consiguientes cambios en las rentabilidades. Este incremento es más patente en los inmuebles de mejor calidad situados en zonas prime de la ciudad.

Si las previsiones del Banco de España para 2018 se hacen realidad y el PIB crece un 2,5%, el volumen de inversión podría recuperar niveles de 2015. La financiación, por parte de los principales bancos nacionales e internacionales especializados en el mercado inmobiliario, se mantendrá en márgenes y LTV en niveles muy similares a los observados en 2017. LTV entre el 60-70%, con máximos del 75% para el mercado "prime" y diferenciales sobre Euribor a partir de los 175 puntos básicos.

En el sector de oficinas, siguiendo con la tendencia de trimestres anteriores la tasa de disponibilidad sigue reduciéndose, aunque a ritmo más lento del esperado, situándose en torno a 10-11 % para el municipio de Madrid. Tanto en el Centro de la capital como en la Periferia se está finalizando la rehabilitación de varios inmuebles emblemáticos que han añadido una elevada oferta de calidad del mercado, siendo muy relevante el comportamiento de la demanda en su absorción. Además de las operaciones de rehabilitación se empieza a activar la actividad promotora, estando prevista la incorporación al parque inmobiliario de oficina una superficie superior a 100.000 m² anuales para los años 2018 y 2019, que podrían aumentar en función del comportamiento de la actividad empresarial.

Las rentas de cierre reafirman su evolución en positivo, alcanzándose en las zonas PRIME rentas medias de 30 Euros/m²/mes. La previsión de crecimiento de precios afecta ya a un espectro más amplio de la oferta, aunque a distinto ritmo y todavía existen determinados mercados de la periferia en fase de consolidación. El valor medio ponderado de cierre de las operaciones firmadas en edificios empresariales supera por segundo trimestre consecutivo los 16 €/m²/mes.

Se empieza a observar cierta estabilidad en la yields dentro de la zona prime, percibiéndose por parte del mercado que se ha llegado al punto máximo de compresión. En esta situación, los incrementos de valor estarán condicionados por el crecimiento de rentas de cierre y el aumento de las tasas de ocupación.

ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS EN RENTA:



Nº	TIPO	Fecha	Contacto	CP	CALLE	NUM	PLAN	DORM	BN	ASC	ANTIG	TOTAL (Euros)	SUPERF (m2)	UNIT (Eur./m2)
1	Oficina	13/02/2018	Inmob	28042	ALAS	30	1	4	2	S	15	3.600	350	10,29
2	Oficina	13/02/2018	Inmob	28042	SAN SEVERO	20	0	4	1	S	28	7.086	612	11,58
3	Oficina	13/02/2018	Inmob	28042	AEROPUERTO DE BARAJAS	16	2	1	1	S	14	1.467	163	9,00
4	Oficina	13/02/2018	Inmob	28042	AEROPUERTO DE BARAJAS	24	4	1	1	S	15	1.305	145	9,00
5	Oficina	13/02/2018	Inmob	28042	TRESPADERNE	29	0	2	0	S	23	4.356	396	11,00
6	Oficina	07/03/2018	Inmob	28042	SUR AEROPUERTO DE BARAJAS	20	6	1	0	S	17	5.004	556	9,00
7	Oficina	07/03/2018	Inmob	28042	SUR AEROPUERTO DE BARAJAS	28	5	1	0	N	17	1.010	101	10,00
8	Oficina	07/03/2018	Inmob	28033	RIBERA DEL LOIRA	38	OD	1	2	S	18	7.656	957	8,00

Mercado medio-bajo de oficinas en renta en el entorno inmediato, y se han buscado en un radio más amplio en la zona del casco histórico de Barajas, Aeropuerto, y Parque de las Naciones. Las muestras aportadas pertenecen la mayoría a oficinas en edifico de uso exclusivo, con características similares a las que podrían construirse en el solar valorado, con superficies variables y en buen estado. Algunas cuentan con anejo de garaje cuyo valor se ha detraído del total ofertado

ESTUDIO DE MERCADO DE GARAJES EN VENTA:



Nº	TIPO	Fecha	Contacto	CP	CALLE	NUM	PLAN	DORM	BN	ASC	ANTIG	TOTAL (Euros)	SUPERF (m2)	UNIT (Eur./m2)
1	Garaje	09/01/2018	Partic	28042	ALARÓ	5	-1	1	1	S	28	16.000	25	640
2	Garaje	09/01/2018	Partic	28042	PLAYA DE BARLOVENTO	41	-1	1	1	S	0	15.000	30	500
3	Garaje	09/01/2018	Partic	28042	ZURRON	28	-1	1	1	S	16	15.000	26	577
4	Garaje	09/01/2018	Partic	28042	MANUEL AGUILAR MUÑOZ	32	-1	0	1	N	42	22.000	25	880
5	Garaje	09/01/2018	Partic	28042	NORAY	11	-1	1	0	S	25	16.000	29	552
6	Garaje	12/02/2018	Partic	28042	ZURRON	8	-1	1	1	S	18	18.000	28	643
7	Garaje	15/02/2018	Partic	28042	BAHIA DE PALMA	12	SO	0	0	S	19	21.000	27	778
8	Garaje	15/02/2018	Partic	28042	BAHIA DE ALMERIA	5	SO	0	0	S	19	21.000	31	677

Mercado medio-alto de garajes. Las muestras perteneces a garajes ubicados en plantas bajo rasante de edificios residenciales, en un entorno próximo.

11.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antiguedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION OFICINAS EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
10	Inmob	350	15	1,027	1,042	1,000	3.600,00	10,29	1,070	11,00
14	Inmob	612	28	1,050	1,094	0,900	7.086,00	11,58	1,034	11,97
15	Inmob	163	14	1,025	1,004	1,000	1.467,00	9,00	1,029	9,26
15	Inmob	145	15	1,027	1,001	1,000	1.305,00	9,00	1,028	9,25
18	Inmob	396	23	1,041	1,051	0,900	4.356,00	11,00	0,985	10,83
7	Inmob	556	17	1,031	1,083	1,000	5.004,00	9,00	1,116	10,04
16	Inmob	101	17	1,031	0,992	1,000	1.010,00	10,00	1,022	10,22
4	Inmob	957	18	1,032	1,163	1,050	7.656,00	8,00	1,261	10,08

Valor obtenido	10,30

HOMOGENEIZACION GARAJES EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
13	Partic	25	28	1,056	0,988	1,000	16.000,00	640,00	1,043	667,53
11	Partic	30	0	1,000	1,008	1,047	15.000,00	500,00	1,056	527,79
16	Partic	26	16	1,032	0,992	1,000	15.000,00	576,92	1,024	590,50
14	Partic	25	42	1,084	0,988	0,900	22.000,00	880,00	0,964	847,97
10	Partic	29	25	1,050	1,004	1,011	16.000,00	551,72	1,066	588,08
14	Partic	28	18	1,036	1,000	1,000	18.000,00	642,86	1,036	666,00
10	Partic	27	19	1,038	0,996	0,900	21.000,00	777,78	0,930	723,62
12	Partic	31	19	1,038	1,012	1,000	21.000,00	677,42	1,051	711,81

Valor obtenido	666,60

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado de 10,30 Euros/m²/mes para uso terciario-oficinas en renta y un valor medio homogeneizado de 666,60 Euros/m² para uso garaje aparcamiento.

A partir del valor medio homogeneizado de mercado en renta de 10,30 Euros/m2/mes, adoptando una ocupación del 90%, unos gastos generales y de morosidad de 2% y un Tipo de Actualización del 6%, obtenemos un valor unitario de 1.816,92 Euros/m2.

	%	Superficie (m2)	Renta bruta (Euros/m2/mes)	Ocupacion media	Gastos generales y Morosidad	Renta Neta (Euros/m2/mes)
Oficinas	100	5.981,48	10,30	90,00%	2,00%	9,08

	%	Superficie (m2)	Renta anual (Euros)	Tipo de Actualizacion	Valor (Euros)	V. unitario (Euros/m2)
Oficinas	100	5.981,48	652.072,24	6,00	10.867.870,64	1.816,92

12.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará un cálculo residual estático.

En términos generales, el valor de un suelo urbano debe considerarse como parte integrante de un proceso inmobiliario en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza; pudiendo evaluarse el rendimiento del producto, según proceda, tanto en renta como en venta.

Este valor atribuido al suelo será el valor equitativo de utilidad que abonaría un comprador en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible y disponiendo de los medios necesarios.

Según las condiciones de uso y volumen permitidas, puede obtenerse el valor básico del suelo, deduciendo del que resulte del rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción.

Es decir, el valor del suelo, con las consideraciones que la normativa vigente le supone, es el resultado de la estimación de dos conceptos básicos: su aprovechamiento y el rendimiento de dicho aprovechamiento.

El criterio de valoración que emplearemos para realizar la presente tasación consistirá en aplicar el denominado método residual. Dicho método pretende evaluar el rendimiento del suelo en función de las expectativas inmobiliarias.

Concretamente, la mencionada evaluación parte de los valores de venta que se producirían en la comercialización de aquellos bienes inmuebles de idéntica tipología a la contemplada en el planeamiento operante sobre el solar objeto de informe.

Como resultado del análisis de la oferta a fecha de valoración, elementos con uso residencial, y homogeneizados los precios demandados según lo que precede se toma como valor de mercado del aprovechamiento permitido o rendimiento futuro, definido como el precio al contado más probable que un comprador medio estaría dispuesto a pagar en el mercado libre, habida cuenta de sus circunstancias físicas y urbanísticas.

Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes. Se fijará el margen de beneficio del promotor. Se aplicará la fórmula de cálculo.

Margen de beneficio del promotor.

El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.
El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

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

En donde:
F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

Se procede a considerar como punto de partida el volumen de edificación teórica permitida.

Tal y como consta en el apartado de Mercado del presente informe, se ha procedido a establecer las cualidades y características de la promoción a realizar sobre el solar de estudio que influyan en su valor, analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables, seleccionar entre los precios obtenidos una muestra representativa de los que correspondan a los comparables y realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y ponderaciones que resulten adecuados para asignar el valor del inmueble.

El unitario adoptado se corresponde a los valores ofertados.
Para oficina: 1.816,92 Eurosm2
Para garajes: 654,30 Euros /m2.

Pagos Estimados:
Coste de Construcción:
Se determinará el coste de la construcción por contrata a partir del coste de ejecución estimado, mayorado en un 17,00%, por Gastos Generales y Beneficio Industrial del contratista.

Por tipología analizada se estima unos costes de ejecución material de 650,00 Euros/m2 para oficinas y de 360 Euros/m2 para garajes.

Honorarios profesionales:
Se ha considerado un 5,20 % sobre el PEM.

ICIO y Licencia de obras:
Se considera un coste del 4 % y 0,5%, respectivamente, sobre el coste de ejecución material.

Márgenes s/FA (b):
Para el uso permitido, se ha tomado un margen de beneficio del promotor de 21 %, para el uso terciario-oficinas y del 20% para garajes.

A partir de los datos expuestos, y de acuerdo con la fórmula de cálculo indicada, obtenemos un valor del suelo de:

Uso	sup (m²)	Ejec. mat. €/m²	B. I. (%)	€/m²	Contrata €/m²	G. N. (%)	€/m²	Venta €/m²	G. C. (%)	€/m²	B. P. (%)	€/m²	Repercusión (€/m²)
Terciario-oficinas	5.981,48	650,00	17,00	110,50	760,50	11,00	71,50	1.816,92	2,00	36,34	21,00	381,55	567,03
Garajes	4.835,12	360,00	17,00	61,20	421,20	11,00	39,60	666,60	2,00	13,33	20,00	133,32	59,15
Total	**10.816,60**				**608,83**		**57,24**			**26,05**			**340,00**

B.I. = Beneficio Industrial
G.N. = Gastos Necesarios
G.C. = Gastos Comercialización
B.P.= Beneficio Promotor

VALOR RESIDUAL DEL SUELO	**3.677.677,00**

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para el elemento valorado es de 3.677.677 Euros.

13.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando un cálculo residual estático.
No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.
La valoración se basa en la visita exterior realizada al inmueble con fecha 9 de febrero de 2018
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

14.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

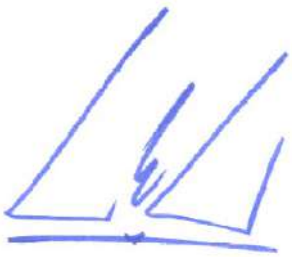
15.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 14.02.2018 se ha obtenido a partir de un cálculo residual estático y asciende a **TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS (3.677.677 Euros).**

16.- OPINION DE VALOR

El activo analizado es un solar situado en la Calle Bahía de Cartagena N.º 1, en el distrito de Barajas, barrio Corralejos. Cuenta con licencia urbanística de fecha 04-03-2008, para obras de nueva planta con uso terciario de oficinas, una superficie construida sobre rasante de 5.981,48 m2c de oficinas y bajo rasante de 4.835,12 m2c para garajes. El principal atractivo de la nueva edificación sería la ubicación, en un entorno de nueva creación junto a la Biblioteca Pública Municipal y al Parque Juan Carlos I, y muy bien comunicado, con fachada a la Avenida Logroño que le conecta de forma directa con la M-11, la M-40 y la A-2. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de los inmuebles que se podrían construir se situaría en el orden de los 2.000-2.100 €/m² en venta y 10-11 €/m2/mes en renta para oficinas, y 17.000-19.000 €/plaza garaje. Se estima con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

17.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 14 de febrero de 2018
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: RICS QUALITY ASSURED RICS Registered Valuer VALTECNIC, S.A. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 D

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
SOLAR
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: CALLE GRAN PODER N º 34
28042 - MADRID



FECHA DE VISITA: 09-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 14-02-2018
VALOR DE MERCADO: **4.088.887,08 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	8
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- TERRENO	12
7.- SITUACIÓN URBANÍSICA	14
8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	15
9.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	16
10.- ANÁLISIS DE MERCADO	16
11.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	18
12.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	19
13.- SUPUESTOS GENERALES	22
14.- OTRAS CONSIDERACIONES	23
15.- VALOR DE MERCADO	24
16.- OPINION DE VALOR	24
17.- FECHAS Y FIRMAS	24

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de un SOLAR situado en la Calle Bahía de Cartagena, N.º 1, Madrid.
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de edificio de oficinas según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	09/02/2018
Fecha de valoración:	14/02/2018
Fecha emisión informe:	14/02/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando un cálculo residual estático.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.

La valoración se basa en la visita exterior realizada al inmueble con fecha 9 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION.

La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE SOLAR

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Gran Poder, N.º 34		







ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Barajas, barrio Timón, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial y de servicios, en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque abierto con zonas comunes. La antigüedad es baja. Muy buenas comunicaciones, tanto a nivel de transporte público como privado. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades del entorno.

SOLAR

SUPERFICIE SOLAR: **1.533,21** m²

USO PRINCIPAL: Residencial. Vivienda colectiva

EDIFICABILIDAD ADOPTADA SR: **2.782,92** m²c

Se trata de un solar situado en la Calle Gran Poder N.º 34, con fachada a dos calles. Clasificado como suelo Urbano, se encuentra dentro del API.21.07 “Arroyo del Tesoro”, contando con planeamiento desarrollado mediante Plan Parcial PP. I-3 Arroyo del Tesoro. El uso característico es el residencial. Se adopta como promoción de mayor y mejor uso la construcción de edifico residencial, agotando la edificabilidad máxima permitida sobre rasante de 2.782,92 m2c para 30 viviendas, con zonas comunes ajardinadas y piscina. Bajo rasante se construirían 1.542,09 m2c de garajes para 48 plazas y 240 m2c para 30 trasteros.

SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-		-		
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	-
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	- %	**INFLACIÓN (IPC)**	- %	**YIELD**	- %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO **4.088.887,08 €** Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Residual Estático

El activo analizado es un solar situado en la Calle Gran Poder N.º 34, en el distrito de Barajas, barrio Timón. Está clasificado como suelo Urbano por la normativa de aplicación y cuenta con la condición de solar. Se adopta como promoción de mayor y mejor uso la construcción de edifico residencial, de tipología abierta, agotando la edificabilidad máxima permitida sobre rasante de 2.782,92 m2 para 30 viviendas (92,77 m2/vivienda), con zonas comunes ajardinadas y piscina. Bajo rasante se construirían 1.542,09 m2c de garajes para 48 plazas (27 m2/plaza) y 240 m2c para 30 trasteros (8 m2/trastero). Está situado en un entorno de nueva creación, de carácter residencial con una consolidación media, muy bien comunicado tanto a nivel de trasporte público como privado. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de los inmuebles que se podrían construir se situaría en el orden de los 2.500-3.100 €/m² en venta viviendas, y 17.000-19.000 €/plaza garaje. Se estima con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo inmobiliario en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración el solar situado en la Calle Gran Poder N.º 34, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 9 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 14 de febrero de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de:	Valoración de solar		
Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Gran Poder N.º 34		

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
SOLAR	Madrid N.º 11	372	298	130	21.690	100%	0508106VK5800H0000SG

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

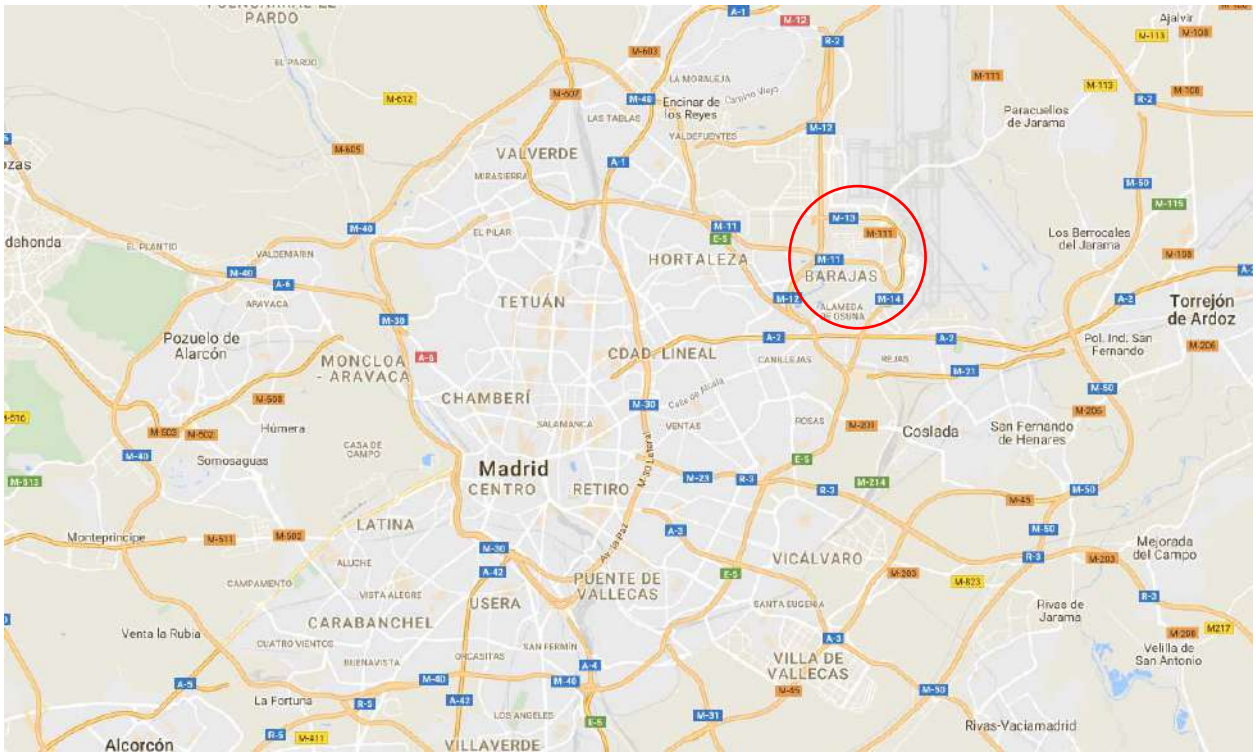
Identificación física mediante inspección ocular:	Sí
Estado de Ocupación y uso:	Sí (estimada)
Régimen de protección:	Sí
Adecuación al planeamiento:	Sí
Otras:	No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad. Ficha del P. Compensación para la finca resultante 3-2
- Escritura de Transmisión de Dominio en ejecución de sentencia aportada, de 5 de octubre de 2006, con N.º protocolo 4.074, ante Notario D. Celso Méndez Ureña.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km^2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios.



Comunicaciones

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo.

La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos.

Además, existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad.

Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

El inmueble se localiza en la Calle Gran Poder N.º 34, en distrito de Barajas, barrio Timón, en la ciudad de Madrid.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamiento religioso:**	Alto	**Farmacias:**	Alto
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Alto		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	80%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 105, 115, 151, 211, 212	**Estaciones metropolitano próximas:**	Barajas (L-8)
Distancia	0-200 m.	**Distancia**	420 m
Estación ferrocarril cercanías:	Valdebebas C1	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	5,5 m.	**Distancia**	12 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Barajes
Distancia	-	**Distancia**	1,0 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	8 minutos. N-II	**tiempo a centro urbano**	14 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	Si
Vigilancia privada:	Sí	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**AparcamientosMotocicletas:**	Sí
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	200 m.	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


Calle del Gran Poder, 34
Calle Gran
Poder N.º 34


TIMÓN
Calle del Gran Poder, 34
Barajas
Parroquia San
Pedro Apóstol
Colegio Gaudem
Hotel Ibis Madrid
Aeropuerto Barajas
Parking Larga
CORRALEJOS

6.- TERRENO

El objeto de valoración es la finca registral 21.690 del Registro Propiedad N.º 11 de Madrid, que se corresponde con un solar situado en la calle Gran Poder N.º 34 de Madrid, en el distrito de Barajas, barrio Timón.

Descripción de Escritura:

"URBANA: Finca resultante 3-2. Parcela de terreno en Madrid, distrito de Barajes, en el ámbito del Sector I-3 del Plan General de Madrid, en el Sector Arroyo del Tesoro, con fachada a la calle de nuevo trazado que adopta la forma de un polígono mixto irregular de ocho lados que contiene en su perímetro una superficie plana horizontal aproximada de mil quinientos treinta y tres metros cuadrados, con veintiún decímetros cuadrados. Le corresponde una edificabilidad máxima de dos mil setecientos ochenta y dos metros cuadrados con noventa y nueve decímetros cuadrados sobre rasante destinada a uso de vivienda colectiva en régimen libre y demás usos compatibles establecidos en las ordenanzas del Plan Parcial, admitiéndose una sobre dotación de garajes, sobre la obligatoria establecida, de cuatrocientos noventa y dos metros cuadrados, con nueve decímetros cuadrados. El número máximo de viviendas es de treinta.

Linda:

- *Norte, línea recta de 25,01 metros con la finca resultante ZV-4;*
- *Este, línea quebrada mixta compuesta de cuatro tramos que de Norte a Sur miden: recta de 30,09 m y 12,18 m con la finca resultante 3-1, curva con desarrollo recto de 13,69 metros con la finca resultante ZV-2 y recta de 5,21 m con la finca resultante ZV-2;*
- *Sur, línea quebrada compuesta de dos tramos rectos que de Este a Oeste miden 32,38 m y 16,97 m con la finca resultante ZV-2; y*
- *Al Oeste, línea recta de 35,69 m con la calle de nuevo trazado.*

Esta finca se forma como resultante de las aportadas al Proyecto de Compensación del Plan Parcial 1.3 "Arroyo del Tesoro", que quedo definitivamente aprobado por el Consejo de la Gerencia Municipal de urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, en su sesión celebrada el día 22 de junio de 1994, habiendo adquirido dicho acuerdo firmeza en vía administrativa."

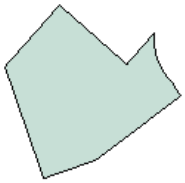
Descripción Catastral:

La finca se corresponde con la catastral 0508106VK5800H0000SG.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0508106VK5800H0000SG
Localización	CL GRAN PODER 34 Suelo ARROYO TESORO P 3.2 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



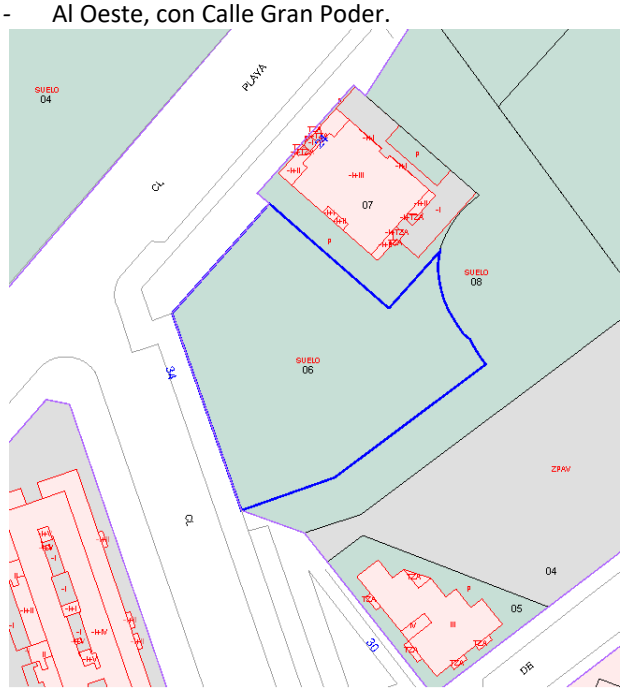
Localización	CL GRAN PODER 34 ARROYO TESORO P 3.2 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	1.566 m²

Descripción general:

Se trata de una parcela con forma de polígono mixto irregular de 8 lados, con fachadas a dos calles, haciendo esquina.

Según plano catastral y lo comprobado en visita realizada, los linderos del solar son los siguientes:

- Al NO con Calle Playa de América;
- Al Sur con suelo de Zona Verde Publica;
- Al Este y NE con parcela Calle Playa de América N.º 24 y suelo de Zona Verde Publica; y
- Al Oeste, con Calle Gran Poder.





Existe una ligera discrepancia entre la superficie recogida en Escritura de 1.533,21 m2 y la que figura en la Sede Electrónica de Catastro de 1.566,00 m2. Se adopta en el presente informe la registral de menor cabida y correspondiente con el Proyecto de Compensación aprobado.

En visita realizada se observa que el solar no se encuentra vallado. Topográficamente tiene una ligera pendiente y se encuentra libre de edificaciones. A efectos del presente informe consideraremos la superficie registral.

		Sup. Catastral (m²)	Sup. Registral (m²)	Sup. P. Compens. (m2)	Sup. Adoptada (m²)
Inmueble	Uso	Solar	Solar	Solar	Solar
SOLAR	Residencial	1.566,00	1.533,21	1.533,21	1.533,21

Infraestructuras:

Las infraestructuras a pie de parcela se encuentran ejecutadas en su totalidad no existiendo inversiones pendientes y siendo adecuado su estado de conservación y mantenimiento.

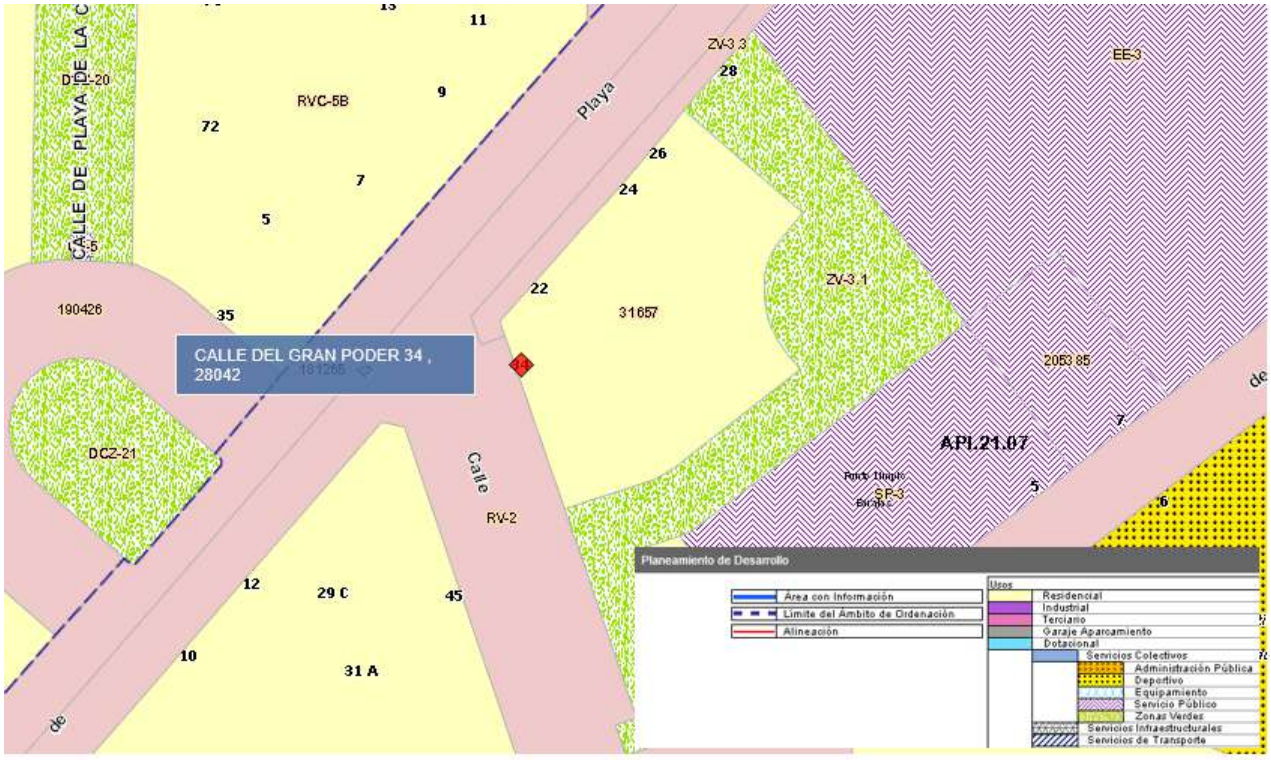




7.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento urbanístico vigente en el municipio es el PGOU de Madrid, aprobado definitivamente con acuerdo de fecha 14-04-1997 y publicado en el BOCM el 19-04-1997, así como sus posteriores modificaciones.

Clasificación Urbanística
De acuerdo a la normativa urbanística de aplicación, el terreno está clasificado como **Suelo Urbano**. Se encuentra dentro del Área de Planeamiento Incorporado API.21.07 "Arroyo del Tesoro". Cuenta con planeamiento desarrollado mediante Plan Parcial PP.I-3 Arroyo del Tesoro, con aprobación definitiva el 19-04-1990, y posteriores modificaciones. El uso característico es el residencial.



INFORMACIÓN URBANÍSTICA PGOUM 97

Ámbito de Ordenación:	API.21.07 Arroyo del Tesoro (PP.I.3)
Figura de ordenación:	Plan Parcial
Área de Reparto:	API.21.07
Hoja CBM2000 (Plan General):	559/7-2/2
Hoja CDM:	VK5800N
Hoja PG:	055/2
Hoja Plano Ciudad:	013-1E

Gestión Urbanística
La gestión está finalizada. La parcela tiene la condición de solar.
El sistema de actuación fue mediante Compensación. El Proyecto Compensación del Plan Parcial 1.3 "Arroyo del Tesoro" quedo definitivamente aprobado por el Consejo General Municipal de urbanismo del Ayuntamiento de Madrid en su sesión de 22 de junio de 1994. La disolución de la Junta de Compensación tiene fecha de aprobación definitiva el 18-06-2009.

Resumen de condiciones del Plan Parcial. Ordenanza Edificación Abierta.

- Tipología: tipología edificatoria aislada colectiva, aunque sometida a la estructura viaria es decir de carácter semicerrado.
- Uso característico: residencial
- Posición de la edificación: conforme a determinaciones graficas de las distinta áreas y polígonos de movimiento estructurados en la ordenación general, con las condiciones de altura y demás expresados.
- Altura edificación: tres plantas máximo y altura de coronación que no exceda 11,50 m. Sobre la ultima planta permitida cabra la construcción de una planta ático con los planos de fachada exterior separados del borde de forjado de la última planta una distancia igual o superior a 3 m. salvo en los núcleos verticales de comunicación en que podrán alcanzar dicho borde. La superfici no ocupada del techo de la ultima planta deberá destinarse a terraza descubierta o cubierta en planos inclinados no superir a 25% de inclinación sobre el plano horizontal
- No se establece longitud máxima de edificación.
- No se establece limitación de forma de edificiacion.
- Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie.
- Usos compatibles: Industrial: talleres domesticos en baja e inferiores a baja. Servicios terciarios: en todas sus clases en baja e inferiores a baja. Dotacional: en todas sus clases en baja e inferior a baja y en edificio de uso exclusivo.

Resumen de condiciones fijadas en Proyecto Compensación.

- Superficie de parcela: 1.533,21 m2s.
- Edificabilidad máxima: 2.782,92 m2c sobre rasante
- Uso: Vivienda colectiva en régimen libre
- Se admite una sobredotación de garajes sobre la obligatoria establecida de 492,09 m2
- Número máximo de viviendas: 30

HIPOTESIS DE TRABAJO:

Se estima que la promoción de mayor y mejor uso es la construcción de edifico residencial, de tipología abierta, agotando la edificabilidad máxima permitida sobre rasante de 2.782,92 m2 para 30 viviendas, lo que da lugar a una superficie media de 92,77 m2/vivienda.

Bajo rasante se construiría una plaza de garaje por vivienda, con una superficie media de 27 m2c, lo que da una superficie de 1.302,09 m2c, mas 492,09 m2 de sobredotación suponen un total de 1.542,09 m2c de garajes para 48 plazas. Se construiría también un trastero por vivienda con una superficie media de 8m2c por trastero, lo que da una superficie de 240 m2c.

Superficies adoptadas:

- Superficie uso viviendas: 2.782,92 m2c para 30 viviendas (92,77 m2/vivienda)
- Superficie uso garaje: 1.542,09 m2c para 48 plazas de garaje (27 m2/plaza)
- Superficie uso trasteros: 240,00 m2c para 30 trasteros (8m2c/trastero)

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección

No se ha dispuesto de documentación relativa a ningún tipo de protección.

Ocupación

Estado:	Vacío	**Comunidad de propietarios**	
Ocupación actual:	-	**Num. miembros:**	-
Uso actual:	Solar. Sin uso	**Cuota anual:**	-

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de

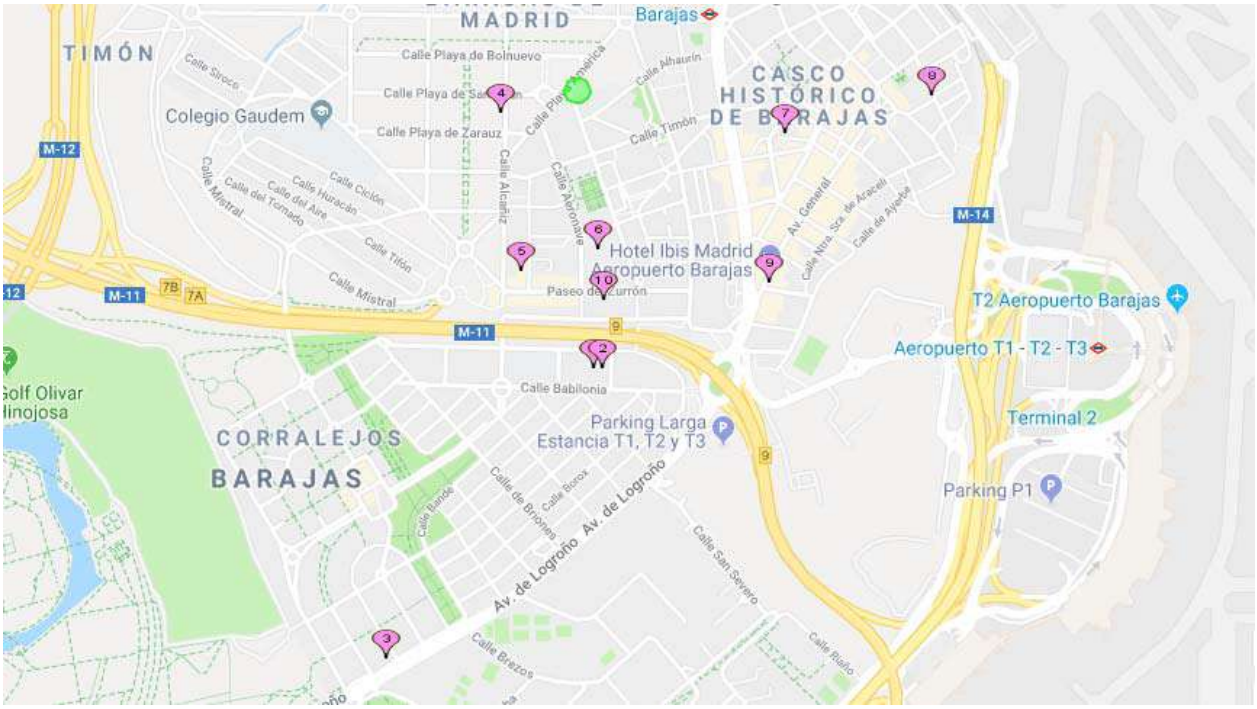
ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A

9.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

10.- ANÁLISIS DE MERCADO

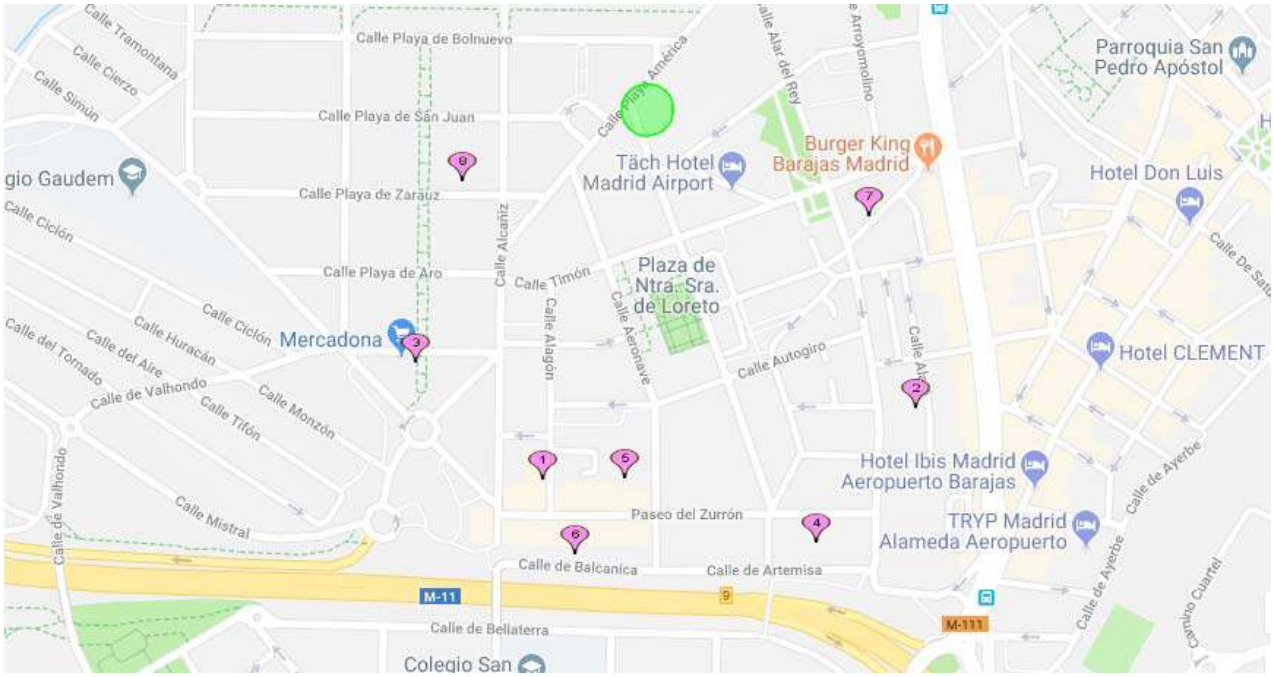
ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS EN VENTA:



N°	TIPO	Fecha	Contacto	CP	CALLE	NUM	PLAN	DORM	BN	ASC	ANTIG	TOTAL (Euros)	SUPERF (m2)	Deprec PZ	Deprec TRAST	UNIT (Eur./m2)
1	Vivienda	10/01/2018	Partic	28042	BELLATERRA	30	3	3	2	S	12	372.700	118	22.000	3.000	3.158
2	Vivienda	10/01/2018	Partic	28042	BELLATERRA	32	1	3	2	S	12	389.850	118	0	3.000	3.304
3	Vivienda	10/01/2018	Inmob	28042	BAHIA DE ALMERIA	40	2	3	2	S	18	358.150	105	22.000	3.000	3.411
4	Vivienda	24/01/2018	Partic	28042	PLAYA DE SAN JUAN	24	1	2	2	S	9	304.000	87	15.000	3.000	3.494
5	Vivienda	01/02/2018	Inmob	28042	AGRAMUNT	4	1	3	2	S	23	302.000	100	12.000	3.000	3.020
6	Vivienda	13/02/2018	API	28042	AUTOGIRO	25	BJ	1	1	S	16	200.800	80	12.000	20.000	2.510
7	Vivienda	13/02/2018	Inmob	28042	SAN SINFORIANO	12	0	2	2	S	13	175.000	75	0	3.000	2.333
8	Vivienda	13/02/2018	Inmob	28042	FRAGUAS	15	2	2	2	S	8	212.900	82	12.000	3.000	2.596
9	Vivienda	13/02/2018	Inmob	28042	GENERAL	32	1	2	2	S	21	203.700	85	0	0	2.396
10	Vivienda	13/02/2018	Inmob	28042	DEL ZURRON	41	2	3	2	S	23	200.000	80	12.000	0	2.500

Mercado abundante de viviendas colectivas en el entorno. Las muestras aportadas pertenecen a viviendas del entorno, con características similares a las que podrían construirse en el solar valorado. Todas cuentan con zonas comunes ajardinadas y piscina, con superficies entre 75-120 m2, en buen estado, con edades inferiores a los 25 años. Algunas cuentan con anejos de garaje y trastero cuyos valores se han detraído del total ofertado

ESTUDIO DE MERCADO DE GARAJES EN VENTA:



Nº	TIPO	Fecha	Contacto	CP	CALLE	NUM	PLAN	DORM	BN	ASC	ANTIG	TOTAL (Euros)	SUPERF (m2)	UNIT (Eur./m2)
1	Garaje	09/01/2018	Partic	28042	ALAGON	5	-1	1	1	S	28	13.500	24	563,00
2	Garaje	09/01/2018	Partic	28042	ALARÓ	1 a 4	-1	1	1	S	28	16.000	25	640,00
3	Garaje	09/01/2018	Partic	28042	PLAYA DE BARLOVENTO	41	-1	1	1	S	0	15.000	30	500,00
4	Garaje	09/01/2018	API	28042	ZURRON	28	-1	1	1	S	16	15.000	26	577,00
5	Garaje	12/02/2018	Partic	28042	AERONAVE	9	-1	1	0	S	25	17.000	27	630,00
6	Garaje	12/02/2018	Partic	28042	ZURRON	8	-1	1	1	S	18	18.000	28	643,00
7	Garaje	12/02/2018	Partic	28042	ALAS	23	-1	1	1	S	21	20.000	30	667,00
8	Garaje	12/02/2018	Partic	28042	PLAYA ZARAUZ	19	-1	1	1	S	9	19.000	28	679,00

Mercado medio-alto de garajes. Las muestras perteneces a garajes ubicados en plantas bajo rasante de edificios residenciales, en un entorno próximo.

11.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antigüedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION VIVIENDAS EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
12	Partic	118	12	1,024	1,022	0,940	372.700,00	3.158,47	0,983	3.106,19
8	Partic	118	12	1,024	1,022	0,900	389.850,00	3.303,81	0,942	3.110,86
8	Inmob	105	18	1,036	1,011	0,900	358.150,00	3.410,95	0,942	3.213,82
6	Partic	87	9	1,018	0,995	0,900	304.000,00	3.494,25	0,912	3.185,55
13	Inmob	100	23	1,046	1,006	0,940	302.000,00	3.020,00	0,989	2.987,85
12	API	80	16	1,032	0,989	1,000	200.800,00	2.510,00	1,021	2.561,87
10	Inmob	75	13	1,026	0,985	1,020	175.000,00	2.333,33	1,031	2.404,56
14	Inmob	82	8	1,016	0,991	1,000	212.900,00	2.596,34	1,007	2.613,45
8	Inmob	85	21	1,042	0,993	1,020	203.700,00	2.396,47	1,056	2.530,04
10	Inmob	80	23	1,046	0,989	1,000	200.000,00	2.500,00	1,035	2.586,28

Valor obtenido	2.804,30

HOMOGENEIZACION GARAJES EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
12	Partic	24	28	1,056	0,988	1,000	13.500,00	562,50	1,043	586,69
17	Partic	25	28	1,056	0,992	0,970	16.000,00	640,00	1,016	650,19
8	Partic	30	0	1,000	1,012	1,070	15.000,00	500,00	1,083	541,58
8	API	26	16	1,032	0,996	1,060	15.000,00	576,92	1,089	628,52
11	Partic	27	25	1,050	1,000	1,000	17.000,00	629,63	1,050	661,11
12	Partic	28	18	1,036	1,004	1,000	18.000,00	642,86	1,040	668,73
18	Partic	30	21	1,042	1,012	0,960	20.000,00	666,67	1,013	675,08
14	Partic	28	9	1,018	1,004	0,950	19.000,00	678,57	0,971	658,94

Valor obtenido	641,00

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado de 2.840,30 Euros/m² para uso residencial en venta y un valor medio homogeneizado de 641,00 Euros/m² para uso garaje aparcamiento.

No se ha encontrado un mercado representativo de trasteros adoptando un valor unitario homogeneizado de 641,00 Euros/m2 similar al de garajes bajo rasante.

12.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará un cálculo residual estático.

En términos generales, el valor de un suelo urbano debe considerarse como parte integrante de un proceso inmobiliario en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza; pudiendo evaluarse el rendimiento del producto, según proceda, tanto en renta como en venta.

Este valor atribuido al suelo será el valor equitativo de utilidad que abonaría un comprador en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible y disponiendo de los medios necesarios.

Según las condiciones de uso y volumen permitidas, puede obtenerse el valor básico del suelo, deduciendo del que resulte del rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción.

Es decir, el valor del suelo, con las consideraciones que la normativa vigente le supone, es el resultado de la estimación de dos conceptos básicos: su aprovechamiento y el rendimiento de dicho aprovechamiento.

El criterio de valoración que emplearemos para realizar la presente tasación consistirá en aplicar el denominado método residual. Dicho método pretende evaluar el rendimiento del suelo en función de las expectativas inmobiliarias.

Concretamente, la mencionada evaluación parte de los valores de venta que se producirían en la comercialización de aquellos bienes inmuebles de idéntica tipología a la contemplada en el planeamiento operante sobre el solar objeto de informe.

Como resultado del análisis de la oferta a fecha de valoración, elementos con uso residencial, y homogeneizados los precios demandados según lo que precede se toma como valor de mercado del aprovechamiento permitido o rendimiento futuro, definido como el precio al contado más probable que un comprador medio estaría dispuesto a pagar en el mercado libre, habida cuenta de sus circunstancias físicas y urbanísticas.

VALOR DEL SUELO-MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes. Se fijará el margen de beneficio del promotor. Se aplicará la fórmula de cálculo.

Margen de beneficio del promotor.

El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.
El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

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

En donde:
F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

Se procede a considerar como punto de partida el volumen de edificación teórica permitida.

Tal y como consta en el apartado de Mercado del presente informe, se ha procedido a establecer las cualidades y características de la promoción a realizar sobre el solar de estudio que influyan en su valor, analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables, seleccionar entre los precios obtenidos una muestra representativa de los que correspondan a los comparables y realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y ponderaciones que resulten adecuados para asignar el valor del inmueble.

El unitario adoptado se corresponde a los valores ofertados.
Para vivienda plurifamiliar: 2.804,30 Eurosm2
Para garajes y trasteros: 641,00 Euros /m2.

Pagos Estimados:
Coste de Construcción:
Se determinará el coste de la construcción por contrata a partir del coste de ejecución estimado, mayorado en un 17,00%, por Gastos Generales y Beneficio Industrial del contratista.

Por tipología analizada se estima unos costes de ejecución material de 625,00 Euros/m2 para viviendas, de 360 Euros/m2 para garajes y de 350 Euros/m2 para trasteros.

Honorarios profesionales:
Se ha considerado un 5,60 % sobre el PEM.

ICIO y Licencia de obras:
Se considera un coste del 4 % y 0,5%, respectivamente, sobre el coste de ejecución material.

Márgenes s/FA (b):
Para el uso permitido, se ha tomado un margen de beneficio del promotor de 18%.

A partir de los datos expuestos, y de acuerdo con la fórmula de cálculo indicada, obtenemos un valor del suelo de:

Uso	sup (m²)	Ejec. mat. €/m²	B. I. (%)	€/m²	Contrata €/m²	G. N. (%)	€/m²	Venta €/m²	G. C. (%)	€/m²	B. P. (%)	€/m²	Repercusión (€/m²)
Vivienda VL	2.782,99	625,00	17,00	106,25	731,25	11,50	71,88	2.804,30	2,00	56,09	18,00	504,77	1.440,32
Garajes	1.302,09	360,00	17,00	61,20	421,20	11,50	41,40	641,00	2,00	12,82	18,00	115,38	50,20
Trasteros	240,00	350,00	17,00	59,50	409,50	11,50	40,25	641,00	2,00	12,82	18,00	115,38	63,05
Total	**4.325,08**				**620,05**		**60,95**			**40,66**			**945,39**

B.I. = Beneficio Industrial
G.N. = Gastos Necesarios
G.C. = Gastos Comercialización
B.P.= Beneficio Promotor

VALOR RESIDUAL DEL SUELO	**4.088.887,08**

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para el elemento valorado es de 4.088.887,08 Euros.

13.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando un cálculo residual estático.
No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.
La valoración se basa en la visita exterior realizada al inmueble con fecha 9 de febrero de 2018
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

14.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

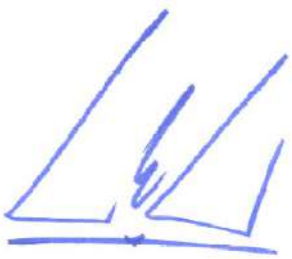
15.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 14.02.2018 se ha obtenido a partir de un cálculo residual estático y asciende a **CUATRO MILLONES OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (4.088.887,08 Euros).**

16.- OPINION DE VALOR

El activo analizado es un solar situado en la Calle Gran Poder N.º 34, en el distrito de Barajas, barrio Timón. Está clasificado como suelo Urbano por la normativa de aplicación y se encuentra dentro del API.21.07 "Arroyo del Tesoro", contando con planeamiento desarrollado mediante Plan Parcial PP.I-3 Arroyo del Tesoro, con aprobación definitiva el 19-04-1990, y posteriores modificaciones. El uso característico es el residencial.
Se adopta como promoción de mayor y mejor uso la construcción de edifico residencial, de tipología abierta, agotando la edificabilidad máxima permitida sobre rasante de 2.782,92 m2 para 30 viviendas (92,77 m2/vivienda), con zonas comunes ajardinadas y piscina. Bajo rasante se construirían 1.542,09 m2c de garajes para 48 plazas (27 m2/plaza) y 240 m2c para 30 trasteros (8 m2/trastero).
Está situado en un entorno de nueva creación, de carácter residencial con una consolidación media, muy bien comunicado tanto a nivel de trasporte público como privado. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de los inmuebles que se podrían construir se situaría en el orden de los 2.500-3.100 €/m² en venta viviendas, y 17.000-19.000 €/plaza garaje. Se estima con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

17.- FECHAS Y FIRMAS

FECHA: 14 de febrero de 2018	
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: RICS QUALITY ASSURED RICS Registered Valuer VALTECNIC, S.A. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 E

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
3 OFICINAS EN EDIFICIO RESIDENCIAL
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ JEREZ DE LOS CABALLEROS, nº 2
28042 MADRID



FECHA DE VISITA:	09-02-2018
FECHA DE EMISIÓN:	19-02-2018
VALOR DE MERCADO:	**947.699,48 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	8
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- EDIFICACIÓN	12
7.- ELEMENTO	13
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN	15
9.- SITUACIÓN URBANÍSTICA	16
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	17
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	17
12.- ANALISIS DEL SECTOR OFICINAS EN MADRID	17
13.- ANÁLISIS DE MERCADO	19
14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	22
15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	23
16.- SUPUESTOS GENERALES	25
17.- OTRAS CONSIDERACIONES	26
18.- VALOR DE MERCADO	27
19.- OPINION DE VALOR	27
20.- FECHAS Y FIRMAS	27

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de 3 OFICINAS situadas en la calle Jerez de los Caballeros, nº 2 (Madrid)
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de edificio de oficinas según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	09/02/2018
Fecha de valoración:	19/02/2018
Fecha emisión informe:	19/02/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral y documentación catastral consultada en la Sede Electrónica de Catastro.

La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 09 de febrero de 2018.

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE EDIFICIO DE OFICINAS MIXTO

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Jerez de los Caballeros, nº 2		







ENTORNO

Los inmuebles se ubican en el distrito de Barajas, barrio Casco Histórico de Barajas, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial y de servicios, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en manzana cerrada. La antigüedad es variable. El entorno presenta muy buenas comunicaciones, tanto a nivel de transporte público como privado. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades del entorno.

EDIFICIO

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 4.445 m²

PARCELA: 767 m²

Elementos incluidos en edificio entre medianeras con fachada de ladrillo cara vista, en esquina de confluencia entre las calles Jerez de los Caballeros y la avenida General. A nivel urbanístico, el edificio no tiene grado de protección. La edificación está compuesta en seis plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante. Se compone de 37 viviendas en plantas 1ª-4ª, 2 locales comerciales en planta baja y 3 oficinas en entreplanta. Se adapta en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de oficinas del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 26 años presentando un nivel de conservación exterior e interior bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.

SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**GRADO OCUPACIÓN**	15 %	**ADR MEDIA**	11-12 €/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	5,0-7,0 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 947.699,48 € Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Capitalización

Los activos analizados se destinan a oficinas. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del área de influencia del aeropuerto e IFEMA, así como la calidad de sus instalaciones y estado de conservación y los servicios accesorios disponibles. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales, habiéndose alcanzado niveles mínimos de rentabilidad en las principales localizaciones (Madrid, Barcelona). Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se sitúa en el orden de los 8-11 €/m²/mes de acuerdo al correcto estado de conservación, con inversiones en instalaciones y acabados. La renta de mercado se estima en 5.034,36 €/mes, con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. La renta de contrato se sitúa por debajo de los precios de mercado. Atendiendo a la tipología de inmueble y su antigüedad, se prevén que serán necesarias inversiones en instalaciones y acabados a corto medio y plazo. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración 3 oficinas situadas en la calle Jerez de los Caballeros, nº 2, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 9 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 19 de febrero de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de 3 oficinas en edificio de uso mixto

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Jerez de los Caballeros, nº 2

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
OFICINA	Madrid nº11	351	281	164	20235	100	0903904VK5800D0003KT
OFICINA	Madrid nº11	351	281	166	20236	100	0903904VK5800D0004LY
OFICINA	Madrid nº11	351	281	168	20237	100	0903904VK5800D0005BU

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

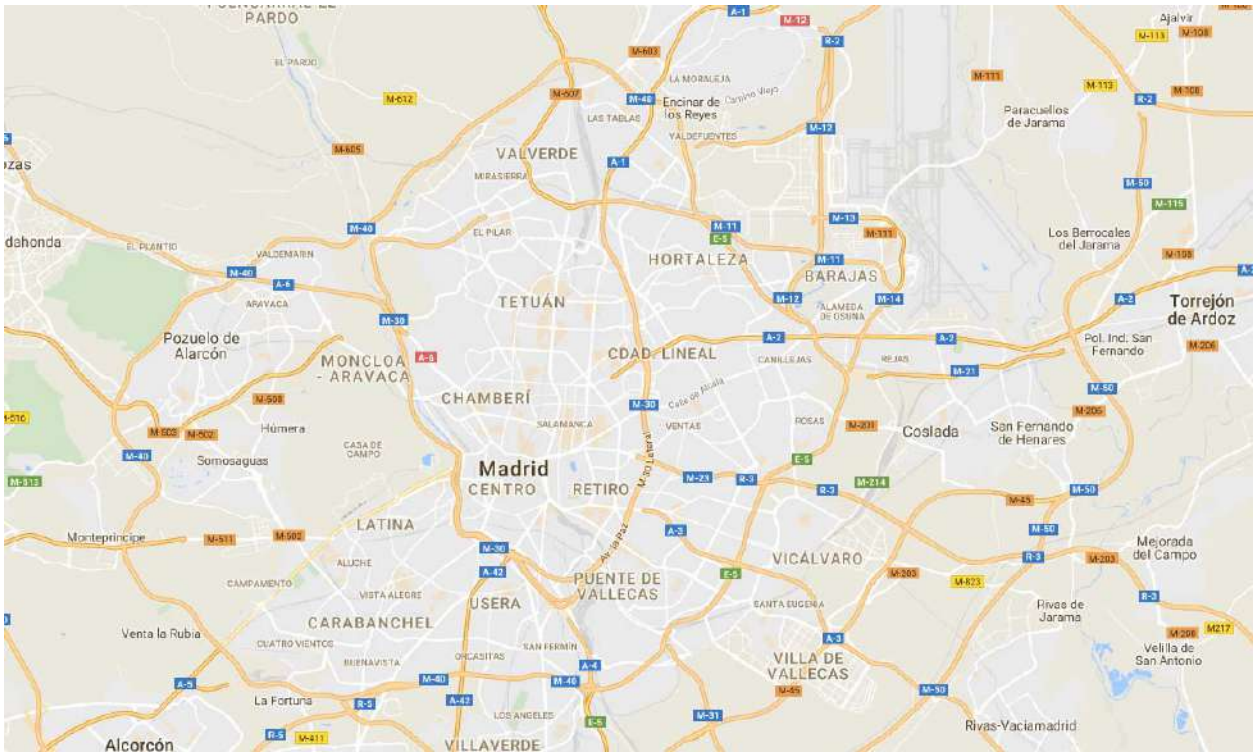
Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal con fecha de dieciséis de octubre de 1991, ante el notario José Antonio Escartín Ipiéns.
- Notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad de Madrid nº11 con fecha 01/02/2018.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Contrato de arrendamiento vigente.
- Planimetría del inmueble.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km^2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios.



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

Los inmuebles se localizan en la calle Jerez de los Caballeros, nº 2, distrito de Barajas, barrio Casco Histórico de Barajas, en entorno periférico de la ciudad de Madrid, en el área de influencia del aeropuerto.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religioso:**	Alto	**Farmacias:**	Alto
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Alto		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	80%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Lineas 105 y 151	**Estaciones metropolitano próximas:**	Barajas (L-8)
Distancia	300 m.	**Distancia**	300 m.
Estación ferrocarril cercanias:	Valdebebas C1	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	3,5 km.	**Distancia**	10 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Barajas
Distancia	-	**Distancia**	1,0 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	8 minutos. N-II	**tiempo a centro urbano**	14 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	Si
Vigilancia privada:	Sí	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	Sí
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100 m.	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


Jerez de los
Caballeros, 2

6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Entre medianeras	nº total elementos edificio:	48
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	3
Tipo uso:	Mixto	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Bloque cerrado	Conservación edificio:	Media
Año construcción	1992	Estructura:	Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano 3er Grado (26 a 35 años)	Cubierta:	Inclinada y plana
		Fachadas:	Ladrillo cara vista
Año máximo vida Útil:	2092		
Estado actual:	De origen		
Año rehabilitación:	1992		
Situación calle:	Secundaria		
Ancho calle (m):	10,00 metros		
Zonas comunes:	No		
Acceso minusválidos:	No		
nº fachadas edificio	2		
nº portales	1		
Portería:	Si		
Plantas sobre rasante	4		
nº ascensores	1		
Plantas bajo rasante	2		
Edificio completo	No		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	No		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	No		



Comentarios: Edificio entre medianeras de uso principal residencial, situado en la esquina de las calles Jerez de los Caballeros y avenida General. Tiene una antigüedad según consulta en la Sede Electrónica de Catastro de 26 años. Se compone de dos plantas bajo rasante destinadas a uso garaje, planta baja destinada a uso comercial y almacén, entreplanta destinada a uso oficina y 4 plantas altas destinadas a uso residencial. Conservación interior y exterior media.

Edificio entre medianeras con fachada de ladrillo cara vista, en esquina de confluencia entre las calles Jerez de los Caballeros y la avenida General. A nivel urbanístico, el edificio no tiene grado de protección. La edificación está compuesta en 6 plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante. Se compone de 37 viviendas en plantas 1ª-4ª, 2 locales comerciales en planta baja y 3 oficinas en entreplanta. Se adapta en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de oficinas del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 26 años presentando un nivel de conservación exterior e interior bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.

El edificio se ajusta en fachada a la alineación oficial de las calles Jerez de los Caballeros y avenida General.

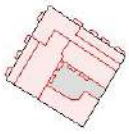
7.- ELEMENTO

Los elementos objeto de valoración se localizan en la entreplanta de una edificación entre medianeras localizada en la calle Jerez de los Caballeros nº2. El uso actual de los inmuebles es de oficina, estando en la actualidad arrendado por la empresa CLEMENT, S.A. Se corresponden con las referencias catastrales 0903904VK5800D0003KT, 0903904VK5800D0004LY y 0903904VK5800D0005BU, cuyos datos se incluyen a continuación.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0903904VK5800D0003KT
Localización	CL JEREZ DE LOS CABALLEROS 2 Es:B Pl:EN Pt:E 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Oficinas
Superficie construida	211 m²
Año construcción	1992

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Localización	CL JEREZ DE LOS CABALLEROS 2 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	767 m²
Participación del inmueble	4,797000 %

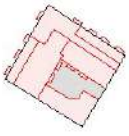
CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
OFICINA	B	EN	E	185		
ELEMENTOS COMUNES				26		

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0903904VK5800D0004LY
Localización	CL JEREZ DE LOS CABALLEROS 2 Es:B Pl:EN Pt:F 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Oficinas
Superficie construida	140 m²
Año construcción	1992

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Localización	CL JEREZ DE LOS CABALLEROS 2 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	767 m²
Participación del inmueble	2,873000 %

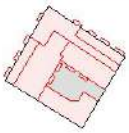
CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
OFICINA	B	EN	F	125		
ELEMENTOS COMUNES				15		

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0903904VK5800D0005BU
Localización	CL JEREZ DE LOS CABALLEROS 2 Es:B Pl:EN Pt:G 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Oficinas
Superficie construida	181 m²
Año construcción	1992

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL JEREZ DE LOS CABALLEROS 2 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	767 m²
Participación del inmueble	4,144000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
OFICINA	B	EN	G	159		
ELEMENTOS COMUNES				22		

Según el croquis catastral, los elementos ocupan la práctica totalidad de la entreplanta que se destina exclusivamente a uso oficina. La planta baja del edificio se destina a uso comercial y almacén y el resto de plantas altas a uso residencial. Las plantas bajo rasante se destinan a uso aparcamiento.



A efectos del presente informe consideraremos las superficies que constan en la Sede Electrónica del Catastro.

		Sup. Catastral (m²)	Sup. Aportadas (m²)		Sup. Adoptada (m²)
Planta	Uso	Construida E.c.	Útil	Construida	Construida
Entreplanta E	Oficinas	211,00	-	184,50	211,00
Entreplanta F	Oficinas	140,00	-	110,50	140,00
Entreplanta G	Oficinas	181,00	-	159,00	181,00
TOTAL S/rasante		**532,00**	**-**	**454,00**	**532,00**
TOTAL		**532,00**	**-**	**454,00**	**532,00**

Los elementos se adaptan en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de oficinas del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 26 años **Rehabilitación:** no **Vida residual:** 74 años

Estado	**Habitable**	**¿Necesita reforma?**	**¿Conservación?**
Edificio	sí	no	buena

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado y, así mismo, con el uso de muros de carga estructurales, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un edificio entre medianeras con fachada realizada con ladrillo cara vista en un buen estado de conservación. Los aplacados de piedra natural en fachada de planta baja se encuentran, así mismo, en buen estado.

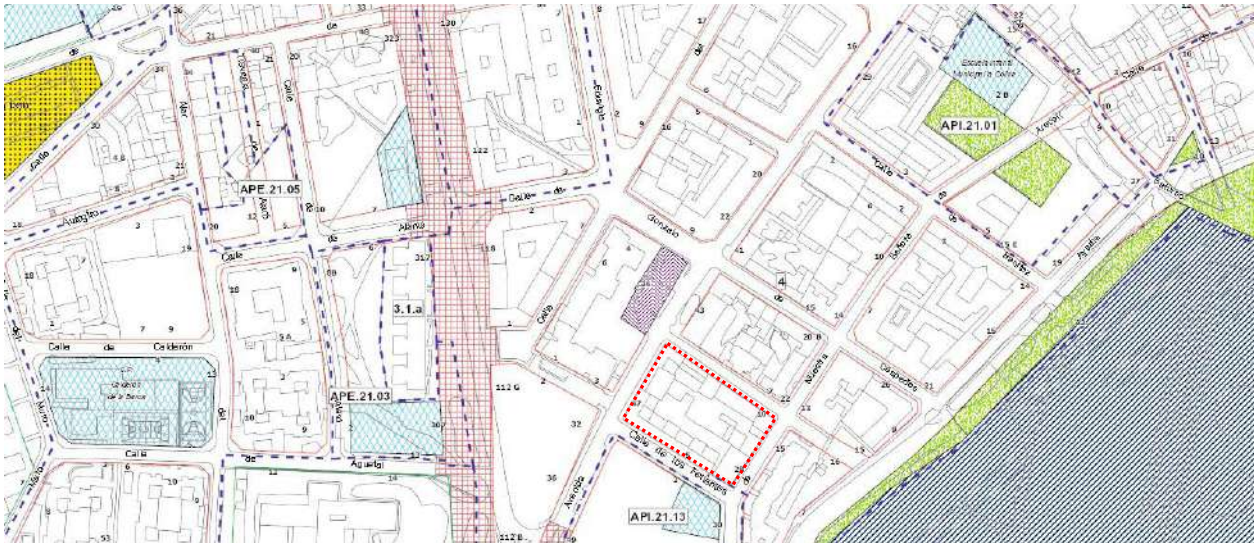
Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de la misma es bueno, realizándose en ella las necesarias labores de mantenimiento.

Carpintería. Conservación.
El edificio se encuentra en perfecto estado de conservación y con periódicas labores de mantenimiento, por tanto, la carpintería se halla, igualmente, en buen estado.

9.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento urbanístico vigente en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación Urbanística
De acuerdo a la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano y se regulada por las condiciones particulares de la Norma Zonal 4. edificación en Manzana Cerrada.



-. Obras Admisibles:
Obras de restauración, de conservación, de consolidación, de rehabilitación, obras exteriores, de reconfiguración.

Condiciones generales de uso.
Uso Cualificado:
Residencial.
En nivel b:
Usos Complementarios:
Terciario: Oficinas, recreativo, otros servicios terciarios y hospedaje en las condiciones reguladas para el nivel a), y además oficinas, hospedaje y otros servicios terciarios en plantas de pisos siempre que dispongan de acceso independiente. Comercial en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Dotacional: en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Uso alternativo:
Terciario: hospedaje en edificio exclusivo. Dotacional en edificio exclusivo.

En nivel c:
Usos Complementarios:
Industrial, terciario y dotacional: en las mismas condiciones que en el nivel b.
Uso alternativo:
Terciario: oficinas y hospedaje en edificio exclusivo. Dotacional en edificio exclusivo.

Usos Prohibidos:
Los restantes

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble valorado es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección
No consta afección a régimen de protección.

Ocupación

Estado:	Ocupado	**Comunidad de propietarios**	
Ocupación actual:	Arrendatario (CLEMENT, S.A.)	**Num. miembros:**	48
Uso actual:	Terciario Oficinas	**Cuota anual:**	-

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

SITUACIÓN ESTADO DE OCUPACIÓN

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	Titular contrato	Fecha inicio contrato	Duración (años)	Fecha Fin Contrato	Superficie (m2)	Renta actualizada (Euros/mes)	Renta neta (Euros/mes)
20235	OFT	CLEMENT, S.A.	01/01/2017	10,00	01/01/2027	211,00	1829,96	8,67
20236	OFT	CLEMENT, S.A.	01/01/2017	10,00	01/01/2027	140,00	1214,19	8,67
20237	OFT	CLEMENT, S.A.	01/01/2017	10,00	01/01/2027	181,00	1569,78	8,67

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

12.- ANALISIS DEL SECTOR OFICINAS EN MADRID

MERCADO OFICINAS MADRID
El mercado de oficinas de Madrid puede ordenarse en varias zonas representativas, de carácter homogéneo, para un mejor estudio de la actividad. A continuación, son enumeradas y descrita su extensión:

DISTRIBUCION DE ZONAS

ACN (Área Central de Negocios/Zona Prime/CBD): Desde Plaza de Cibeles hasta 4 torres Business Área, comprende los distritos laterales del Paseo de la Castellana (Chamberí, Salamanca y parte de Tetuán y Chamartín).
CS (Central Secundaria): El resto de la almendra central (interior M-30), no incluido en el anterior.
2ª Corona Sur: correspondiente entre las zonas ubicadas entre la M-30 y la M-40 al norte.
2ª Corona Norte: correspondiente entre las zonas ubicadas entre la M-30 y la M-40 al norte.
Campo de las Naciones
Zona Este
Periferia, incluye las carreteras:
A-1 y Colmenar: El eje de influencia de la autovía A-1, desde M-30, incluyendo todos sus parques empresariales.
A-2: El eje de influencia de la autovía A-2, desde M-30, incluyendo todos sus parques empresariales, como Campo de las Naciones y Parque San Fernando.
A-6: Todo el Oeste exterior a M-30, con las áreas de Las Rozas, Pozuelo, Boadilla.
Otra periferia: Cajón de sastre, con el resto de oficinas aisladas y parques empresariales (Alcorcón, Getafe, etc.,…).

Se vienen observando incrementos en el valor de los activos inmobiliarios correspondientes a edificios de oficinas, tanto a nivel europeo como local, como consecuencia del exceso de liquidez existente en el mercado y del importante ajuste del "nivel de riesgo" y los consiguientes cambios en las rentabilidades. Este incremento es más patente en los inmuebles de mejor calidad situados en zonas prime de la ciudad.

Si las previsiones del Banco de España para 2018 se hacen realidad y el PIB crece un 2,5%, el volumen de inversión podría recuperar niveles de 2015. La financiación, por parte de los principales bancos nacionales e internacionales especializados en el mercado inmobiliario, se mantendrá en márgenes y LTV en niveles muy similares a los observados en 2017. LTV entre el 60-70%, con máximos del 75% para el mercado "prime" y diferenciales sobre Euribor a partir de los 175 puntos básicos.

En el sector de oficinas, siguiendo con la tendencia de trimestres anteriores la tasa de disponibilidad sigue reduciéndose, aunque a ritmo más lento del esperado, situándose en torno a 10-11 % para el municipio de Madrid. Tanto en el Centro de la capital como en la Periferia se está finalizando la rehabilitación de varios inmuebles emblemáticos que han añadido una elevada oferta de calidad del mercado, siendo muy relevante el comportamiento de la demanda en su absorción. Además de las operaciones de rehabilitación se empieza a activar la actividad promotora, estando prevista la incorporación al parque inmobiliario de oficina una superficie superior a 100.000 m² anuales para los años 2018 y 2019, que podrían aumentar en función del comportamiento de la actividad empresarial.

Las rentas de cierre reafirman su evolución en positivo, alcanzándose en las zonas PRIME rentas medias de 30 Euros/m²/mes. La previsión de crecimiento de precios afecta ya a un espectro más amplio de la oferta, aunque a distinto ritmo y todavía existen determinados mercados de la periferia en fase de consolidación. El valor medio ponderado de cierre de las operaciones firmadas en edificios empresariales supera por segundo trimestre consecutivo los 16 €/m²/mes.

Se empieza a observar cierta estabilidad en la yields dentro de la zona prime, percibiéndose por parte del mercado que se ha llegado al punto máximo de compresión. En esta situación, los incrementos de valor estarán condicionados por el crecimiento de rentas de cierre y el aumento de las tasas de ocupación.

13.- ANÁLISIS DE MERCADO

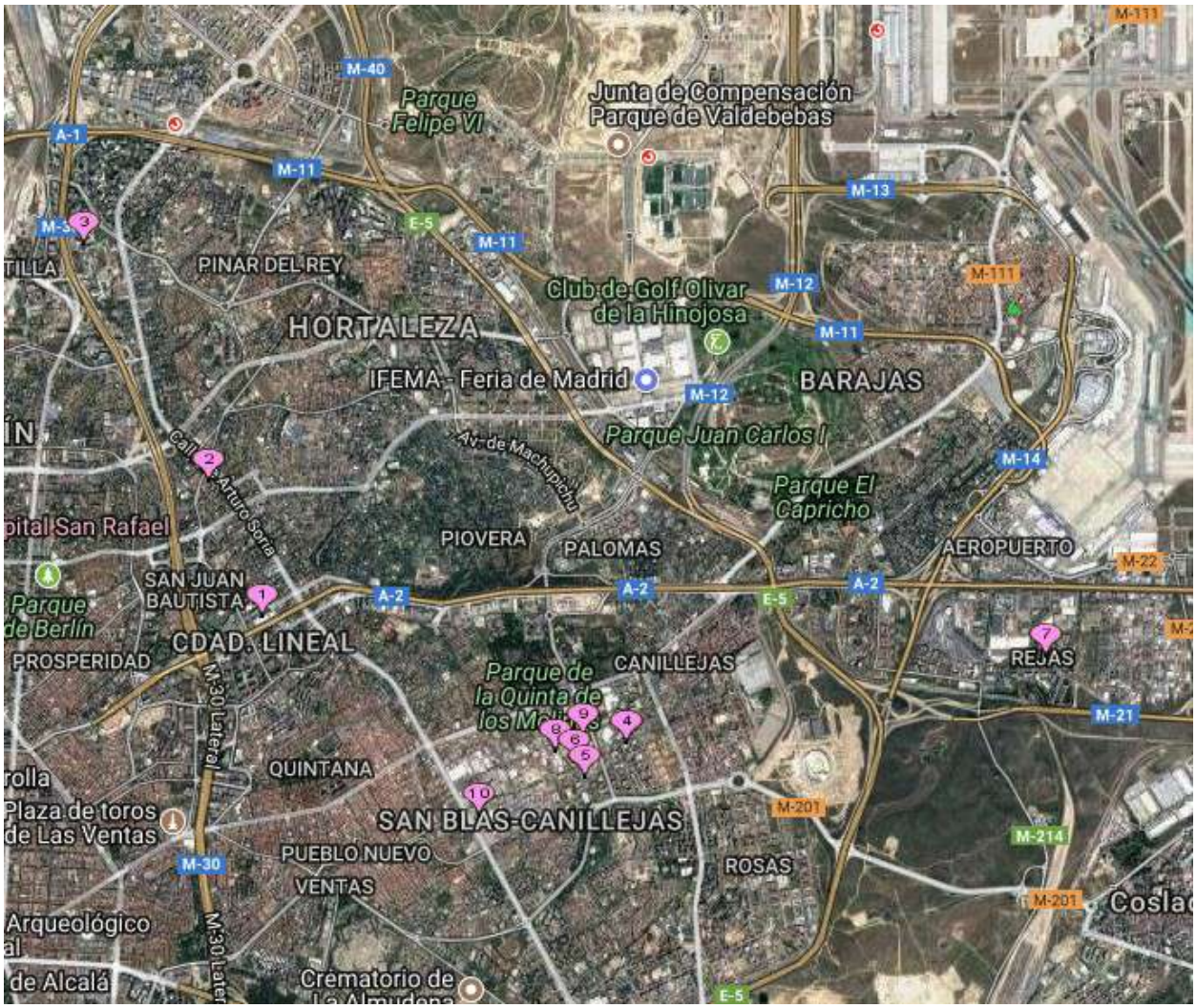
Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones.

Se observa que la oferta en venta es media y se encuentra equilibrada con la demanda creciente. El producto en venta se corresponde con oficinas en edificios de uso exclusivo y en edificios de uso mixto de calidades medias.

En la zona se observa una disponibilidad de oficinas en renta por encima de las oficinas en venta. Las oficinas analizadas se adaptan en cuanto a superficies a la demanda.

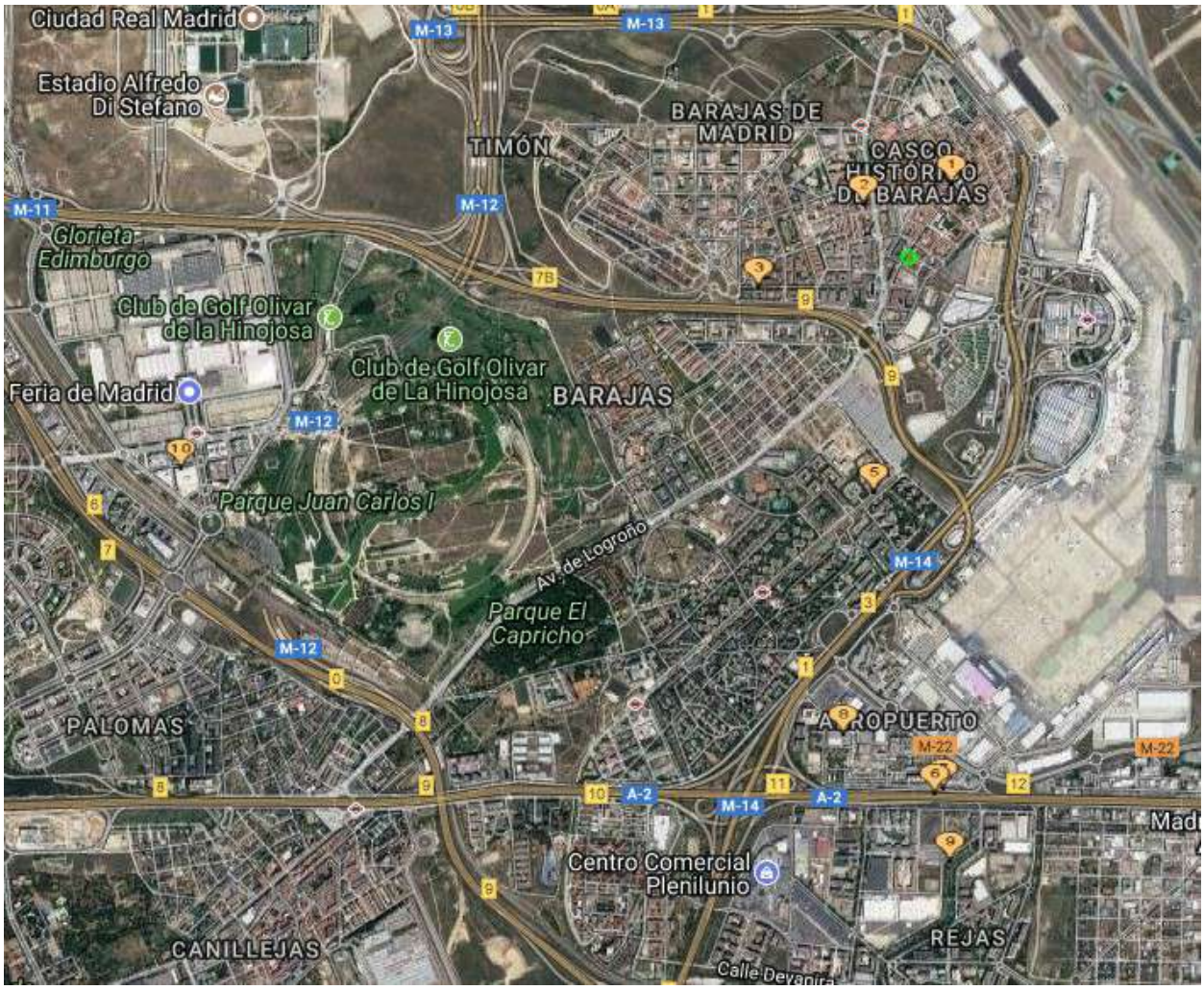
El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS EN VENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	DESP.	BN	ANTIG	AS_	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	Oficina	RAMIREZ DE ARELLANO	17	1	1	1	44	S	586.850	248	2.366,33	912180173	I
2	Oficina	LOPEZ DE HOYOS	327	3	1	2	29	S	455.000	204	2.230,39	912184732	I
3	Oficina	DEL CONDADO DE TREVIÑO	2	BJ	2	2	41	S	260.000	109	2.385,32	626112959	P
4	Oficina	CRONOS	20	2	1	1	12	S	145.000	65	2.230,77	625467693	P
5	Oficina	JULIAN CAMARILLO	47	3	1	1	11	S	148.000	69	2.144,93	914878724	I
6	Oficina	MIGUEL YUSTE	29	3	1	1	10	S	148.000	61	2.426,23	918003214	I
7	Oficina	NANCLARES DE OCA	1	1	1	1	12	S	145.000	90	1.611,11	910753971	I
8	Oficina	VALENTÍN BEATO	24	1	2	1	23	S	349.000	240	1.454,17	912174682	I
9	Oficina	MEDEA	4	4	2	1	23	S	190.000	129	1.472,87	626491809	P
10	Oficina	JULIAN CAMARILLO	7	1	1	2	29	S	751.557	618	1.216,11	916356851	I

ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS EN RENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	DESP.	BN	ANTIG	AS_	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	Oficina	ACUARIO	2	0	1	1	23	S	900	100	9,00	675133255	P
2	Oficina	ALAS	30	1	4	2	15	S	3.600	350	10,29	912174291	I
3	Oficina	ALAGON	2	0	3	3	28	S	3.000	400	7,50	602573474	P
4	Oficina	SAN SEVERO	20	0	4	1	28	S	7.086	612	11,58	912664758	I
5	Oficina	SAN SEVERO	20	2	3	1	28	S	3.392	459	7,39	918003728	I
6	Oficina	AEROPUERTO DE BARAJAS	16	2	1	1	14	S	1.467	163	9,00	669788202	I
7	Oficina	AEROPUERTO DE BARAJAS	24	4	1	1	15	S	1.305	145	9,00	669788202	I
8	Oficina	TRESPADERNE	29	0	2	0	23	S	4.356	396	11,00	914549682	I
9	Oficina	MIJANCAS	1	4	1	1	15	S	5.111	579	8,83	914890838	I
10	Oficina	PARTENON	10	3	1	1	25	S	2.000	161	12,42	912780475	I

14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antiguedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION OFICINAS EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
9,27	part	100	23	0,993	0,992	0,980	900,00	9,00	0,965	8,69
12,96	part	350	15	0,973	1,017	1,000	3.600,00	10,29	0,989	10,18
8,04	part	400	28	1,005	1,022	1,020	3.000,00	7,50	1,048	7,86
6,05	part	612	28	1,005	1,043	1,030	7.086,00	11,58	1,080	12,51
7,57	part	459	28	1,005	1,028	1,020	3.392,00	7,39	1,054	7,79
7,81	part	163	14	0,970	0,999	0,980	1.467,00	9,00	0,949	8,54
9,76	part	145	15	0,973	0,997	1,000	1.305,00	9,00	0,969	8,72
14,03	part	396	23	0,993	1,022	0,980	4.356,00	11,00	0,994	10,93
9,97	part	579	15	0,973	1,040	0,960	5.111,00	8,83	0,971	8,57
14,54	part	161	25	0,998	0,998	1,000	2.000,00	12,42	0,996	12,37

Valor obtenido	**9,81**

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado de 9,81 Euros/m²/mes para las oficinas.

15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de capitalización de rentas.

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja, se estimarán a lo largo de su vida útil (vida residual de 74 años), teniendo en cuenta todos los factores que afectan a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos:

- Los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables. Tras la realización del estudio de mercado actual de rentas existentes en inmuebles de similares características y su homogeneización, se obtiene un valor 9,81 Euros/m^2 mes para oficinas.
- La probabilidad de ocupación futura del inmueble se ha estimado en un 99 %.
- La morosidad previsible de los cobros se establece en 1,00 %.
- No se consideran los gastos imputables directamente al inmueble (mantenimiento, conservación, tasas, etc.), asumiéndose que corren a cargo del arrendatario, excepto los correspondientes a IBI, seguros, gestión de alquileres que corren a cargo del propietario. Se ha considerado un gasto de gestión de alquileres de 4,00 %.
- La evolución previsible del mercado, teniendo en cuenta las situaciones o circunstancias que presumiblemente puedan permanecer en el medio y largo plazo.

VALOR DE REVERSIÓN

Transcurrido el periodo de proyecciones, debe estimarse un Valor Residual o Valor en Continuidad, que representa el valor de los flujos de caja a generar por el negocio más allá del último año proyectado.

Se asume que el valor de reversión del inmueble, entendido como el previsible al final de su vida útil será equivalente al valor del suelo, considerando una plusvalía, atendiendo a sus características de 1,00 %.

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se

convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 5,50 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 5,50 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 5,364 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^{n}}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

VALOR MERCADO - ENFOQUE CAPITALIZACIÓN

Finca Registral	Renta neta (mensual)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	Valor suelo (€)	V. Mercado Enfoque Capitalización (€)
20235	1.829,96	5,50	8,83	142.737,28	375.873,29
20236	1.214,19	5,50	8,83	94.707,20	249.394,60
20237	1.569,78	5,50	8,83	122.442,88	322.431,59
TOTAL OFICINAS				359.887,36	947.699,48
				359.887,36	**947.699,48**

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para el elemento valorado es de 947.699,48 Euros.

16.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 09 de febrero de 2018.
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

17.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

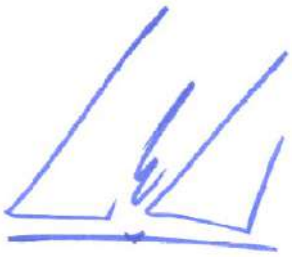
18.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 19.02.2018 se ha obtenido a partir del enfoque de capitalización de rentas y asciende a **NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (947.699,48 Euros).**

19.- OPINION DE VALOR

Los activos analizados se destinan a oficinas. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del área de influencia del aeropuerto e IFEMA, así como la calidad de sus instalaciones y estado de conservación y los servicios accesorios disponibles. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales, habiéndose alcanzado niveles mínimos de rentabilidad en las principales localizaciones (Madrid, Barcelona). Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se sitúa en el orden de los 8-11 €/m²/mes de acuerdo al correcto estado de conservación, con inversiones en instalaciones y acabados. La renta de mercado se estima en 5.034,36 €/mes, con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. La renta de contrato se sitúa por debajo de los precios de mercado. Atendiendo a la tipología de inmueble y su antigüedad, se prevén que serán necesarias inversiones en instalaciones y acabados a corto medio y plazo. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio y con recolocabilidad favorable.

20.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 19 de febrero de 2018
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: VALTECNIC, S.A.U. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 F

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ CONDE DE LAS POSADAS, nº 16
28042 MADRID



FECHA DE VISITA: 07-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 14-02-2018
VALOR DE MERCADO: **876.034,26 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	8
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- EDIFICACIÓN	12
7.- ELEMENTO	13
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN	15
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA	16
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	17
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	17
12.- ANALISIS DE MERCADO	17
13.- ANÁLISIS DE MERCADO	18
14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	20
15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	21
16.- SUPUESTOS GENERALES	23
17.- OTRAS CONSIDERACIONES	24
18.- VALOR DE MERCADO	25
19.- OPINION DE VALOR	25
20.- FECHAS Y FIRMAS	25

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de una VIVIENDA UNIFAMILIAR situada en la calle Conde de Las Posadas, nº 16 (Madrid).
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de vivienda unifamiliar según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	07/02/2018
Fecha de valoración:	14/02/2018
Fecha emisión informe:	14/02/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies en ellos medidas, existiendo un exceso de superficie sobre rasante legalizable. La superficie adoptada se corresponde con la legalmente legalizable, según la normativa de aplicación.

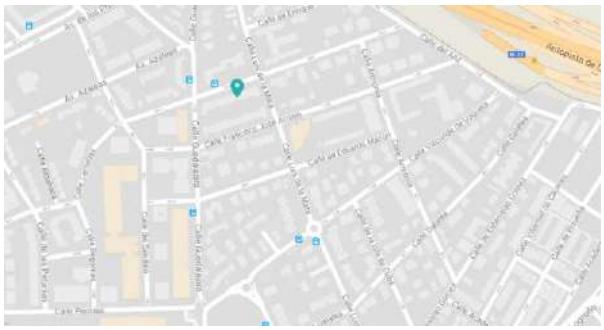
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Conde de Las Posadas, nº 16		







ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Hortaleza barrio de Palomas. Se trata de una localización urbana de baja densidad, de uso característico residencial unifamiliar, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada y próxima al aeropuerto. La tipología mayoritaria es de vivienda unifamiliar adosada, a veces en división horizontal tumbada, con algunas actuaciones de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada. El entorno presenta buenas comunicaciones. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades. Su localización es favorable.

EDIFICIO

SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE VIVIENDA: 191,06 m²
OTROS USOS: Garaje semisótano: 155,07 m²

Vivienda unifamiliar adosada de tres plantas: semisótano, baja y alta. Planta baja alberga un porche, vestíbulo, escalera, un aseo, cocina, salón-comedor, office y terraza cerrada. Planta Alta dispone de tres dormitorios, dos baños y un aseo, incorporados a los dormitorios, pasillo y escalera. Planta semisótano, destinada a aparcamiento. A nivel urbanístico, a la parcela le afecta la normativa N.Z.8.3.a. Edificación en vivienda unifamiliar. Se adapta en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 33 años, con reforma en 2010, presentando un nivel de conservación aparentemente bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.

SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	10-11 €/m2/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO-BAJO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	4,5-5,5 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 876.034,26 € Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Capitalización

El activo analizado se destina a vivienda unifamiliar, se trata de una vivienda adosada desarrollada en dos plantas sobre rasante y un semisótano que alberga además del garaje, bodega y sala de juegos con parcela privativa, cuyos principales atractivos son la ubicación en entorno residencial privilegiado de baja densidad. La vivienda se encuentra bien conservada, pero adolece de no disponer de piscina privada, en una zona donde la mayoría de las viviendas disponen de ella de forma particular o comunitaria. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario, incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 10-11€/m²/mes (para la total superficie de vivienda). De forma que la renta mensual ascendería a 3.738,20 €/mes, de donde se deduce que la vivienda se encuentra alquilada por debajo de los unitarios de renta de mercado. Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo inmobiliario en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración una vivienda unifamiliar adosada situada en la calle Conde de Posadas, nº 16, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 14 de febrero de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de vivienda unifamiliar adosada

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Conde de Posadas, nº 16

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
VIVIENDA	MADRID Nº 17	2696	27	125	27502	100	8084217VK4788C0001PU

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

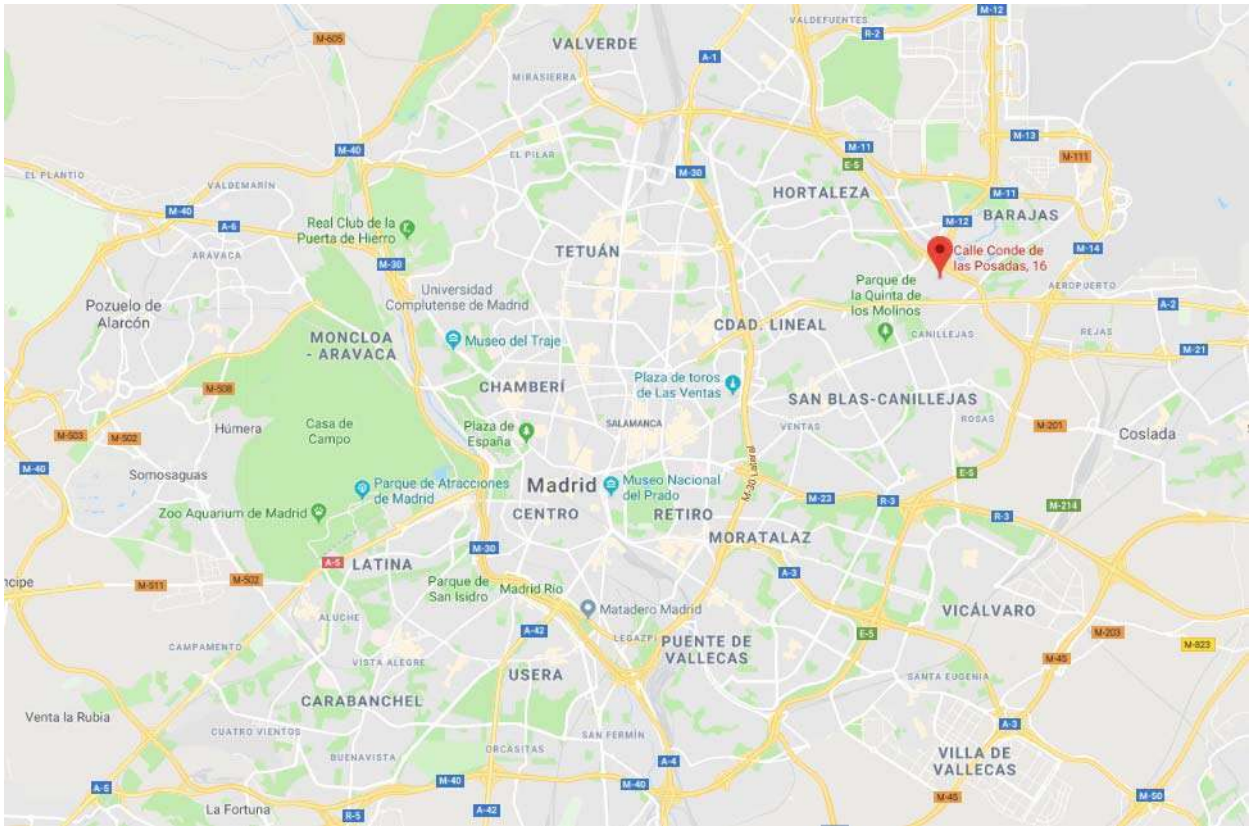
Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de compraventa número mil cuatrocientos ochenta y dos con fecha de veintiuno de marzo de 2013, ante el notario Celso Méndez Ureña.
- Nota simple registral emitida por el Registro de la Propiedad nº 17, con fecha de 30 de enero de 2018.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Contrato de arrendamiento vigente.
- Planimetría del inmueble.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios**.**



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

El inmueble se localiza en la calle Conde de las Posadas, nº 16, en el distrito de Hortaleza barrio Palomas de Madrid.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio-alto
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religiosos:**	Medio	**Farmacias:**	Medio
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Medio		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	90%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 105-115-153	**Estaciones metropolitano, próximas:**	Canillejas.
Distancia	70 m.	**Distancia**	700 m.
Estación ferrocarril cercanías:	Chamartín	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	8,7 km.	**Distancia**	8,7 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Madrid-Barajas
Distancia	-	**Distancia**	5,00 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	5 minutos A-2 y M-40	**tiempo a centro urbano**	15 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	No
Vigilancia privada:	No	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	No
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


HOTEL
OSUNA
Conde de las Posadas, 16

6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Entre Medianeras	nº total elementos edificio:	1
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	1
Tipo uso:	Exclusivo	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Edificio Residencial	Conservación edificio:	Alta
Año construcción	1985	Estructura:	Pórticos Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano 3er grado	Cubierta:	Cubierta inclinada teja
	26-35 años	Fachadas:	Ladrillo Visto
Año máximo vida Útil:	2085		
Estado actual:	Rehab. parcial		
Año rehabilitación:	2010		
Situación calle:	secundaria		
Ancho calle (m):	12,00 metros		
Zonas comunes:	No		
Acceso minusválidos:	No		
nº fachadas edificio	2		
nº portales	1		
Portería:	No		
Plantas sobre rasante	2		
nº ascensores	0		
Plantas bajo rasante	1		
Edificio completo	Si		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	No		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	No		



Comentarios: El edificio se corresponde con una vivienda unifamiliar adosada que se desarrolla en dos plantas sobre rasante y un semisótano. No dispone de zonas comunitarias. Dispone de espacio libre privado en parte delantera y trasera de la parcela, dicho espacio equivale a unos 120,00 $m^{2.}$



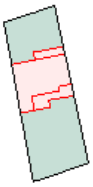
7.- ELEMENTO

El elemento objeto de valoración está distribuido en 2 plantas sobre rasante y una planta semisótano, con uso residencial. Se corresponde con la referencia catastral 8084217VK4788C0001PU, cuyos datos se incluyen a continuación;

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8084217VK4788C0001PU
Localización	CL CONDE DE LAS POSADAS 16 0000 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	253 m²
Año construcción	1985

PARCELA CATASTRAL

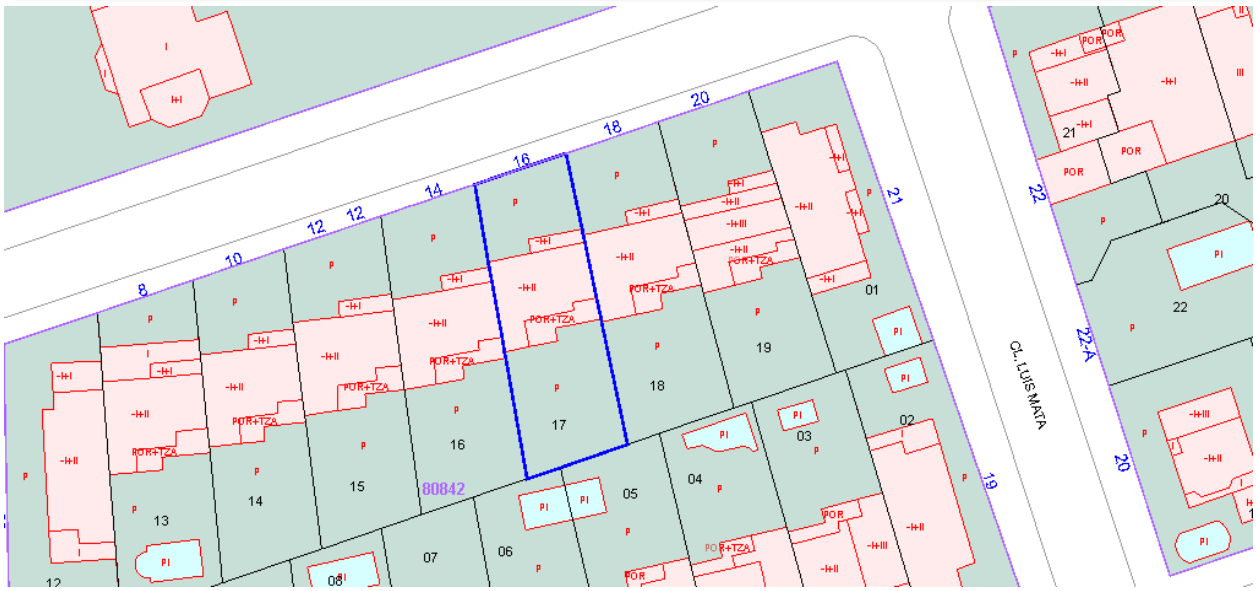


Parcela construida sin división horizontal

Localización	CL CONDE DE LAS POSADAS 16 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	304 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA				175		
APARCAMIENTO	S	-1	AN	78		



La vivienda se levanta sobre una parcela que dispone de una superficie registral de 272,94 m^2 y de 304,00 m^2, según la Sede Electrónica de Catastro. Según el croquis catastral, el elemento se sitúa dejando espacio libre delante de la vivienda hasta la línea de fachada con la calle de situación y espacio trasero de jardín privado. La planta baja se encuentra elevada, respecto el nivel de la calle lo que permite que la planta semisótano se encuentre ventilada y con luz natural. La orientación de las fachadas es norte la principal a calle Conde de las Posadas y sur la trasera a jardín privado. La planta semisótano dispone de una sala - bodega con chimenea francesa, sala de juegos y zona de garaje. Tiene acceso directo al jardín trasero y acceso rodado con mando a distancia. La planta baja alberga la cocina, un salón comedor, otro comedor tipo office, vestíbulo, escalera y un aseo, también dispone de acceso al jardín privado trasero mediante escalera. La planta alta dispone de tres dormitorios y tres baños, incorporados a los dormitorios, el principal con vestidor.



Calidades constructivas: La vivienda dispone de estructura de hormigón, cubierta inclinada de teja y fachada de fábrica vista. Los acabados del suelo son de tarima flotante incluso en cuartos húmedos y cerámico en garaje. Carpinterías exteriores en P.V.C. oscilobatientes e interiores en madera. La calefacción se realiza mediante suelo radiante disponiendo además de aire caliente/frío. Dispone de chimenea francesa en la bodega de la planta semisótano. Y apertura de garaje con mando a distancia.

Se ha comprobado que la vivienda se corresponde con los planos facilitados por el solicitante, y se observa una superficie superior a la informada en catastro. Según la normativa urbanística de aplicación, la superficie bajo rasante es legalizable urbanísticamente teniendo la vivienda un total de 155,07 m^2; la superficie sobre rasante excede del máximo de edificabilidad permitida por la ordenanza, por lo que se adoptará como superficie sobre rasante la de 191,06 m^2 (272,94 m^2 x 0,70 m^2/m^2 superficie legalizable sobre rasante) A efectos del presente informe consideraremos las superficies legalizables urbanísticamente.

		Sup. Catastral (m^2)	Sup. Planos aportados (m^2)		Sup. Adoptada (m^2)
Planta	Uso	Construida	Útil	Construida	Construida
Semisótano	Garaje	78,00	131,80	155,07	155,07
Baja y primera	Vivienda	175,00	191,34	225,10	191,06
TOTAL B/rasante		**78,00**	**131,80**	**155,07**	**155,07**
TOTAL S/rasante		**175,00**	**191,34**	**225,10**	**191,06**
TOTAL		**253,00**	**323,14**	**380,17**	**346,13**

El elemento se adapta en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda de viviendas del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 33 años **Rehabilitación:** 8 **Vida residual:** 79 años

Estado	Habitable	¿Necesita reforma?	¿Conservación?
Edificio	sí	no	buena

El edificio tiene una antigüedad de 33 años, según sede electrónica de catastro se ejecutó en el año 1985. Se ha realizado según nos informan en la visita realizada el 07 de febrero de 1028, una reforma media en el año 2010.

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un edificio residencial con fachada acabada en fábrica vista en un buen estado de conservación.

Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de esta es bueno, realizándose en ella las necesarias labores de mantenimiento.

Carpintería. Conservación.
El edificio dispone de carpinterías exteriores en P.V.C e interiores en madera. se encuentra en correcto estado de conservación.

9.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación y Calificación Urbanística
De acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano, por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997**.**

Este solar está regulado por las condiciones particulares de la Norma Zonal N.Z. 8 Grado 3 Nivel a del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.



-. Obras Admisibles:
Conservación y consolidación
Restauración
Rehabilitación y reforma
De nueva edificación
-. Ordenanzas Aplicables:
Las reflejadas en la normativa zonal a la que corresponde.
Parcela mínima 250 m^2.
Edificabilidad: 7 m^2 por cada 10 m^2.
Ocupación: 40% máxima

Condiciones generales de uso.
Uso Cualificado:
Residencial en su categoría de vivienda unifamiliar
Usos Compatible Alternativo: Dotacional en edificio exclusivo
Usos Autorizable: terciario hospedaje en edificio de uso exclusivo en tipología de edificación aislada.

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble valorado excede de la edificabilidad asignada a la parcela, por lo que no es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación no se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección

No se ha dispuesto de documentación relativa a régimen de protección.

Ocupación

Estado:	Ocupado	**Comunidad de propietarios**	
Ocupación actual:	Arrendatario	**Num. miembros:**	1
Uso actual:	Residencial	**Cuota anual:**	-

SITUACIÓN ESTADO DE OCUPACIÓN

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	Fecha Inicio	Duración (años)	Fecha Fin Contrato	Renta Anual (€/año)	Renta inicial (€/mes)	Renta actualizada (Euros/mes)
27502	VUT	01/01/2018	1 PRORROGABLE 3	31/12/2020	30.000,00	2500,00	2.500,00

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología “Desk Research” complementan el estudio de mercado.

12.- ANALISIS DE MERCADO

Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado), así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones.

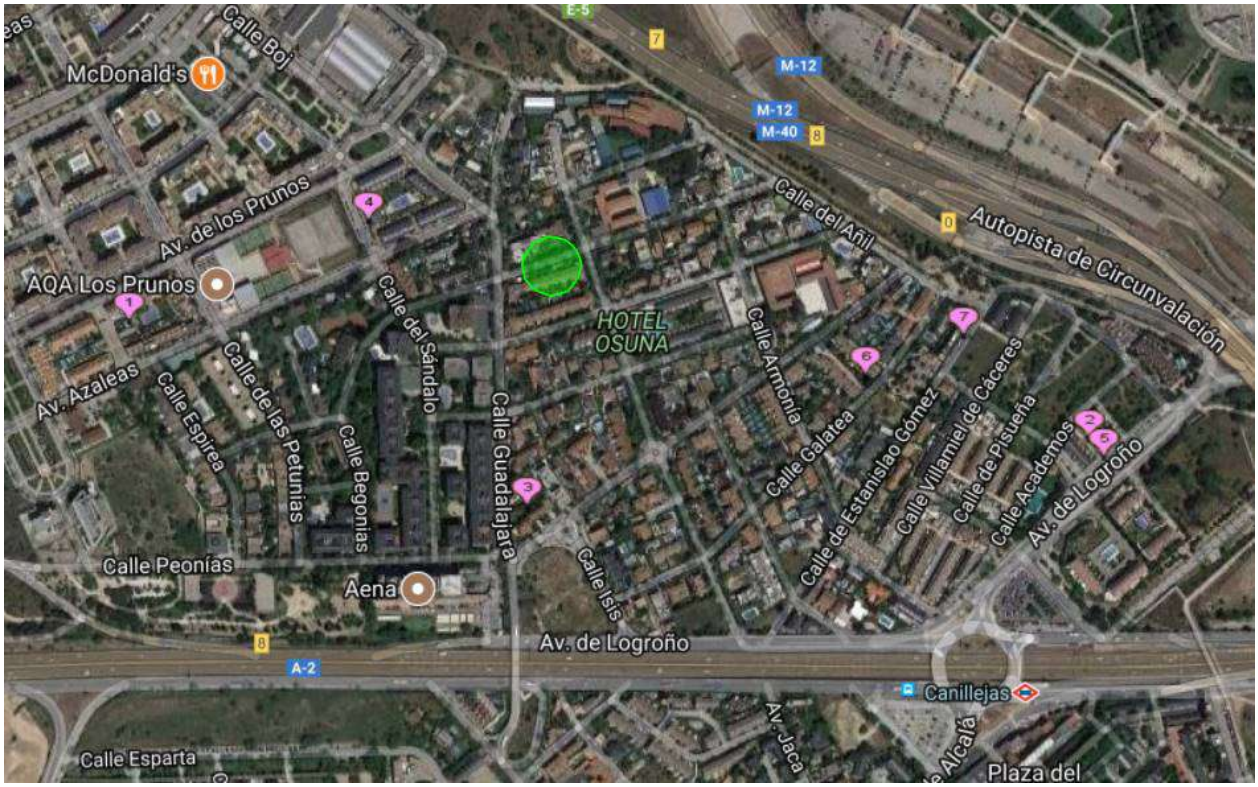
Se observa que la oferta en venta es elevada y se encuentra equilibrada con la demanda creciente. El producto en venta se corresponde con viviendas unifamiliares adosadas de dos y tres plantas sobre rasante y una, bajo rasante, con parcela privativa o bien en división horizontal tumbada compartiendo zonas comunes donde normalmente se sitúa la piscina.

En la zona se observa una disponibilidad de viviendas en venta por encima de las viviendas en alquiler. La vivienda analizada se adapta en cuanto a superficies a la demanda, si bien la falta de piscina puede ser un elemento negativo respecto a su comercialización.

El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

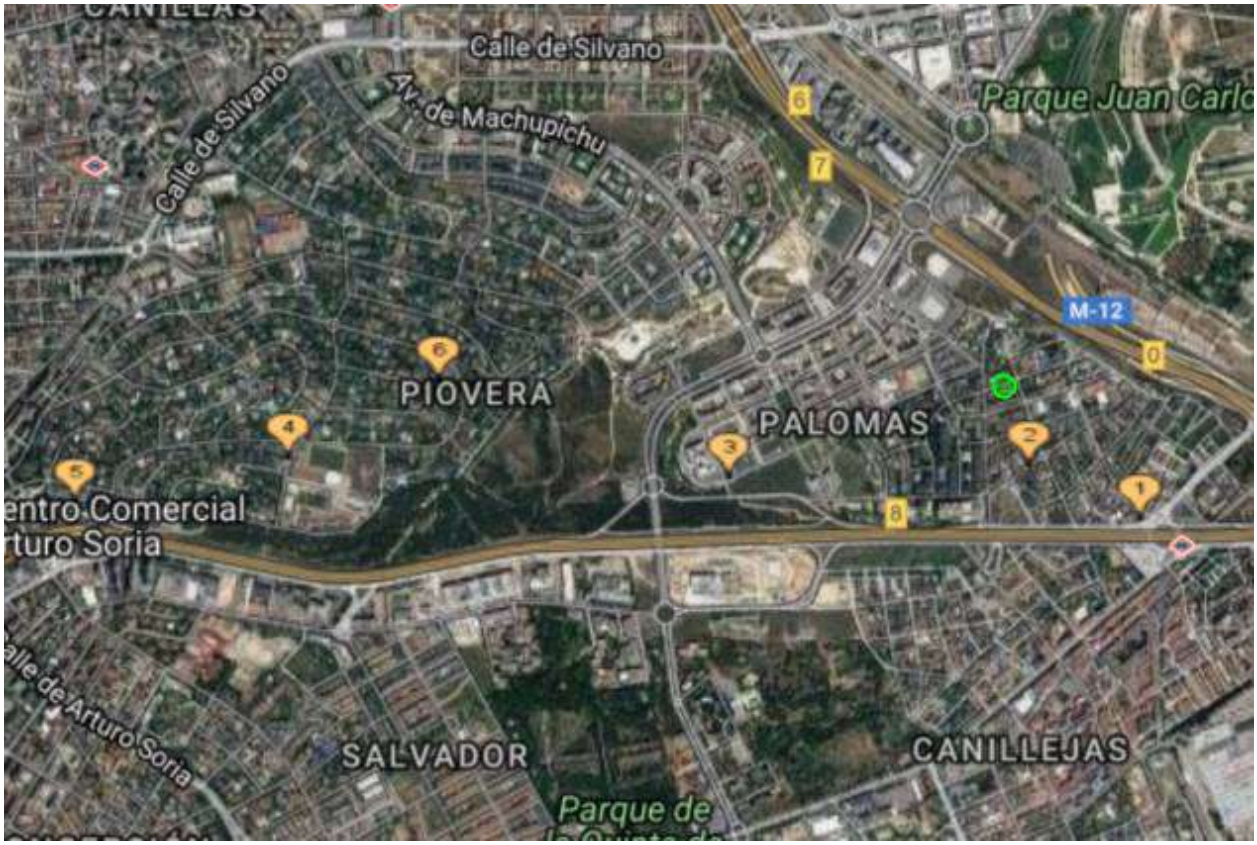
13.- ANÁLISIS DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN VENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	LOCALIDAD	TELF	FNT
1	VUT	PRUNOS	80D	0	3	3	N	12	902.100	341	2.645	MADRID	912.665.287	I
2	VUT	ACADEMOS	32	0	5	3	S	19	775.000	295	2.627	MADRID	914.878.724	I
3	VUT	GUADALAJARA	20B	0	4	3	N	27	756.600	300	2.522	MADRID	913.123.005	I
4	VUT	SANDALO	28	0	5	4	N	15	900.000	309	2.913	MADRID	914.878.724	I
5	VUT	LOGROÑO	37	0	6	3	N	19	717.000	298	2.406	MADRID	918.003.548	I
6	VUT	GALATEA	23L	0	5	5	N	39	950.000	379	2.507	MADRID	622.363.479	P
7	VUT	ESTANISLAO GOMEZ	43	0	4	4	N	29	725.000	280	2.589	MADRID	916.354.716	I

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN RENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	LOCALIDAD	TELF	FNT
1	VUT	PISUEÑA	7	0	4	4	N	22	3.500	325	10,77	MADRID	912.788.206	I
2	VUT	LUIS DE LA MATA	15F	0	4	3	N	42	3.200	270	11,85	MADRID	910.758.362	I
3	VUT	PRUNOS	4	0	6	7	N	15	3.900	358	10,89	MADRID	912.665.287	I
4	VUT	DE SOBRADIEL	29D	0	5	4	N	28	2.900	277	10,47	MADRID	912.176.572	I
5	VUT	BOMBITA	1A	0	5	5	N	9	5.000	433	11,55	MADRID	914.871.327	I
6	VUT	ABUBILLA	33H	0	4	4	S	16	3.400	288	11,81	MADRID	910.759.842	I

Nota: Al final del informe se aporta las fichas de las muestras de mercado.

14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antigüedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
20	I	341	12	0,982	1,033	0,990	902.100,00	2.645,00	1,004	2.656,79
15	I	295	19	0,996	1,024	1,000	775.000,00	2.627,00	1,020	2.679,29
12	I	300	27	1,012	1,025	1,000	756.600,00	2.522,00	1,037	2.616,07
17	I	309	15	0,988	1,027	1,000	900.000,00	2.913,00	1,014	2.955,18
15	I	298	19	0,996	1,025	1,000	717.000,00	2.406,00	1,021	2.455,33
8	P	379	39	1,036	1,041	1,000	950.000,00	2.507,00	1,078	2.703,22
12	I	280	29	1,016	1,021	1,000	725.000,00	2.589,00	1,037	2.685,66

Valor obtenido (€/m²)	**2.681,70**

HOMOGENEIZACION VIVIENDA UNIFAMILIAR EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
22	I	325	22	1,002	0,989	1,000	3.500,00	10,77	0,991	10,68
13	I	270	42	1,042	0,962	0,950	3.200,00	11,85	0,952	11,28
23	I	358	15	0,988	1,006	1,000	3.900,00	10,89	0,994	10,82
18	I	277	28	1,014	0,965	1,000	2.900,00	10,47	0,979	10,25
15	I	433	9	0,976	1,043	0,950	5.000,00	11,55	0,967	11,17
9	I	288	16	0,990	0,971	0,950	3.400,00	11,81	0,913	10,78

Valor obtenido (€/m²)	**10,80**

A partir de cuanto antecede se observa que el valor medio homogeneizado en venta es de 2.681,70 Euros/m² y de 10,80 euros/m²/mes en renta.

15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de capitalización de rentas.

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja se estimarán durante el periodo de duración del contrato.

VALOR DE REVERSIÓN

El valor de reversión previsible del inmueble al final del contrato, se calculará a partir del valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de valoración aplicando el enfoque de comparación, y se ajustará el valor del suelo con una plusvalía del 0,5 %, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables, y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste (un 1 % anual).

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 5,00 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 5,00 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 4,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Atendiendo al mayor y mejor uso, y considerando el estado de ocupación del inmueble, el valor de mercado se obtiene por aplicación del enfoque de capitalización que para el caso analizado considera el valor de actualización de rentas hasta la finalización del contrato y la consideración del valor de mercado por comparación como valor de reversión.

VALOR DE MERCADO - ENFOQUE CAPITALIZACIÓN

Finca Registral	Renta neta (mensual)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	Sup. Total (m²)	V. Unitario (Euros/m²)	V. Mercado Enfoque Capitalización (€)
27502	2.500,00	5,000	2,83	346,13	**2.530,94**	876.034,26

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para el elemento valorado es de 876.034,26 Euros.

16.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies en ellos medidas, existiendo un exceso de superficie sobre rasante legalizable. La superficie adoptada se corresponde con la legalmente legalizable, según la normativa de aplicación.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

17.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

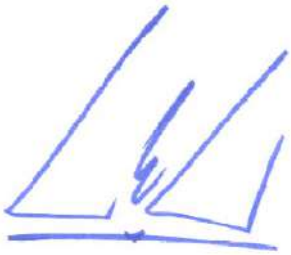
18.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 14.02.2018 se ha obtenido a partir del enfoque de capitalización de rentas y asciende a **OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS (876.034,26 Euros).**

19.- OPINION DE VALOR

El activo analizado se destina a vivienda unifamiliar, se trata de una vivienda adosada desarrollada en dos plantas sobre rasante y un semisótano que alberga además del garaje, bodega y sala de juegos con parcela privativa, cuyos principales atractivos son la ubicación en entorno residencial privilegiado de baja densidad. La vivienda se encuentra bien conservada, pero adolece de no disponer de piscina privada, en una zona donde la mayoría de las viviendas disponen de ella de forma particular o comunitaria. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. El estudio de mercado arroja valores que informan que la vivienda se encuentra alquilada por debajo de los unitarios en renta de mercado. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 10-11€/m²/mes. De forma que la renta mensual ascendería a 3.738,20 €/mes, de donde se deduce que la vivienda se encuentra alquilada por debajo de los unitarios de renta de mercado. Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

20.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 14 de febrero de 2018
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: VALTECNIC, S.A. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 G

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
VIVIENDA PLURIFAMILIAR CON TRASTERO
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ CONDE DE LAS POSADAS, nº 19 2º A
28042 MADRID



FECHA DE VISITA: 07-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 16-02-2018
VALOR DE MERCADO: **401.428,16 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	8
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- EDIFICACIÓN	12
7.- ELEMENTO	13
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN	15
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA	16
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	17
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	18
12.- ANALISIS DE MERCADO	18
13.- ANÁLISIS DE MERCADO	19
14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	21
15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	22
16.- SUPUESTOS GENERALES	24
17.- OTRAS CONSIDERACIONES	25
18.- VALOR DE MERCADO	26
19.- OPINION DE VALOR	26
20.- FECHAS Y FIRMAS	26

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de una VIVIENDA PLURIFAMILIAR CON TRASTERO situada en la calle Conde de Las Posadas, nº 19 2A (Madrid).
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de vivienda plurifamiliar con trastero según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	07/02/2018
Fecha de valoración:	16/02/2018
Fecha emisión informe:	16/02/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral. La superficie adoptada se corresponde con la construida que figura registral, a la que se le ha repercutido comunes según la información de catastro.

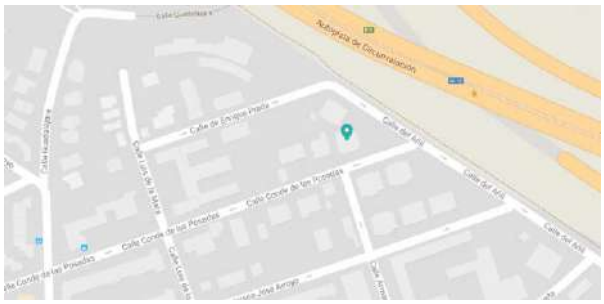
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR + TRASTERO

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Conde de Las Posadas, nº 19 2º A		







ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Hortaleza barrio de Palomas. Se trata de una localización urbana de baja densidad, de uso característico mayoritario residencial unifamiliar, con algunas actuaciones residenciales en bloque abierto, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada y próxima al aeropuerto. La tipología mayoritaria es de vivienda unifamiliar adosada, a veces en división horizontal tumbada, con algunas actuaciones de vivienda plurifamiliar en manzana con bloques abiertos. El entorno presenta buenas comunicaciones. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades. Su localización es favorable.

EDIFICIO

SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE VIVIENDA: 103,17 m²
OTROS USOS: Trastero: 4,75 m²

Residencial formado por dos bloques aislados de cuatro plantas sobre rasante con uso residencial y una planta bajo rasante, destinada a plazas de garaje y trasteros. Tiene un total de 18 viviendas. La vivienda que se valora se sitúa en la planta segunda, con programa de dos dormitorios y dos baños, exterior. A nivel urbanístico, la parcela se encuentra dentro del APE.16.02. Le afecta la norma 7.1.a. La superficie libre de parcela se encuentra urbanizada, con piscina comunitaria y zonas ajardinadas. Se adapta en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 12 años, presentando un nivel de conservación aparentemente bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.

SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	14-15 €/m2/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO-BAJO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	4,0-5,0 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 401.428,16 € Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Capitalización

El activo analizado se destina a vivienda plurifamiliar, se sitúa en la planta segunda de un bloque aislado dentro de una actuación residencial en una parcela de borde con la vía de comunicación M-40, cuyos principales atractivos son la ubicación en entorno residencial privilegiado de baja densidad, donde las actuaciones de vivienda plurifamiliar cuentan con zonas comunitarias destinadas a piscina y zonas ajardinadas. La vivienda se encuentra bien conservada, pero adolece de no disponer de pistas deportivas, en una zona donde la mayoría de las viviendas al tener una parcela más grande disponen de ella de forma comunitaria. La superficie de vivienda se encuentra en la media, aunque en la zona las viviendas suelen tener un tamaño más grande y con un programa más amplio. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario, incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 14-15 €/m²/mes. De forma que la renta mensual ascendería a **1.502,16 €/mes**, de donde se deduce que la vivienda se encuentra alquilada por debajo de los unitarios de renta de mercado. Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración una vivienda plurifamiliar situada en la calle Conde de Posadas, nº 19, 2º A en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 16 de febrero de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de vivienda plurifamiliar con trastero

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Conde de Posadas, nº 19 2º -A

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
VIVIENDA	MADRID Nº 17	2372	1386	168	66329	100	8185406VK4788E0007KI

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

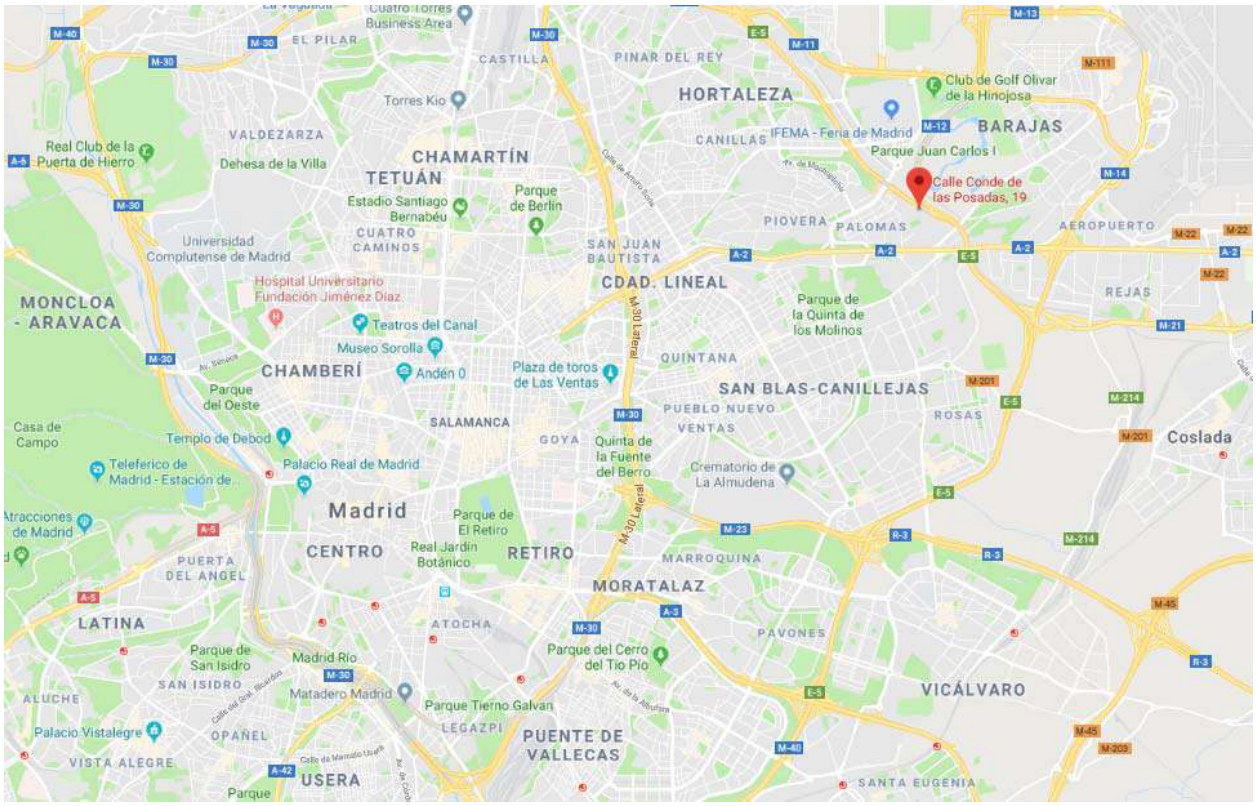
Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de declaración de Obra Nueva y División Horizontal número mil ciento ochenta y dos con fecha de cinco de abril de 2004, ante el notario D. José Antonio Escartín Ipiéns.
- Escritura de Subsanación de Normas de Comunidad y Terminación de Obra número dos mil setenta y tres con fecha de once de mayo de 2006, ante el notario D. Celso Méndez Ureña.
- Nota simple registral emitida por el Registro de la Propiedad nº 17, con fecha de 30 de enero de 2018.
- Licencia de Primera Ocupación.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Contrato de arrendamiento vigente.
- Planimetría del inmueble.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios**.**



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

El inmueble se localiza en la calle Conde de las Posadas, nº 19, 2º A en el distrito de Hortaleza barrio Palomas de Madrid.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio-alto
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religiosos:**	Medio	**Farmacias:**	Medio
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Medio		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	90%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 105-115-153	**Estaciones metropolitano, próximas:**	Canillejas.
Distancia	70 m.	**Distancia**	700 m.
Estación ferrocarril cercanías:	Chamartín	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	8,7 km.	**Distancia**	8,7 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Madrid-Barajas
Distancia	-	**Distancia**	5,00 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	5 minutos A-2 y M-40	**tiempo a centro urbano**	15 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	No
Vigilancia privada:	No	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	No
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


Conde de las Posadas, 19
HOTEL OSUNA
Calle Conde de las Posadas
Calle de Eduardo Mazón
Calle Arnedillo
M-12
M-40
N

6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Aislado	nº total elementos edificio:	18
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	1
Tipo uso:	Exclusivo	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Edificio Residencial	Conservación edificio:	Alta
Año construcción	2006	Estructura:	Pórticos Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano 1er grado 6-15 años	Cubierta:	Plana acabado grava-árido
		Fachadas:	Ladrillo Visto
Año máximo vida Útil:	2106		
Estado actual:	De origen		
Año rehabilitación:	2006		
Situación calle:	Secundaria		
Ancho calle (m):	12,00 metros		
Zonas comunes:	Si		
Acceso minusválidos:	Si		
nº fachadas edificio	4		
nº portales	2		
Portería:	Sí		
Plantas sobre rasante	4		
nº ascensores	2		
Plantas bajo rasante	1		
Edificio completo	No		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	Sí		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	Sí		



Comentarios: La actuación residencial se corresponde con dos bloques aislados dentro de la parcela con entrada común desde la calle de situación, que incluye dos números de calle, el 19 y el 21. La vivienda se sitúa en el portal que hace el número 19 y según catastro se corresponde con la escalera 1. Las zonas comunitarias constan de piscina adultos y niños, zona de juegos infantiles y zonas ajardinadas alrededor, con una superficie aproximada de 600 m^2. Todas las viviendas tienen anexo un trastero en la planta bajo rasante.



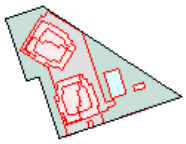
7.- ELEMENTO

El elemento objeto de valoración es una vivienda en la planta segunda letra A, distribuida en una planta que dispone del trastero anexo nº 1, en planta -1, con uso residencial. Se corresponde con la referencia catastral 8185406VK4788E0007KI, cuyos datos se incluyen a continuación;

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8185406VK4788E0007KI
Localización	CL CONDE DE LAS POSADAS 19 Es:1 Pl:02 Pt:A 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	108 m²
Año construcción	2006

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL CONDE DE LAS POSADAS 19 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	2.313 m²
Participación del inmueble	3,880000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	02	A	88		
ALMACEN	1	-1	T1	5		
ELEMENTOS COMUNES				15		



La vivienda se encuentra dentro de un residencial que dispone de piscina comunitaria, zona de juegos infantiles y zonas ajardinadas. La vivienda consta de un programa de salón comedor con acceso directo a la cocina, cocina con salida al tendedero y al pasillo distribuidor, dos dormitorios, dos baños, uno de ellos incorporado al dormitorio principal y tendedero cubierto. La orientación de las fachadas es norte y oeste hacia la zona libre dentro de la parcela.
La vivienda cuenta como anexo el trastero nº 1 en la planta sótano 1 con acceso desde el núcleo de comunicación de la escalera 1 (número 19 calle).



Calidades constructivas: El edificio dispone de estructura de hormigón, cubierta plana y fachada de fábrica vista. Escalera de portal en mármol. En la vivienda, los acabados del suelo son de tarima flotante y cerámicos en cuartos húmedos. Carpinterías exteriores en P.V.C. e interiores en madera. La calefacción se realiza mediante suelo radiante disponiendo además de aire caliente/frío.

Se ha comprobado que la vivienda se corresponde con los planos facilitados por el solicitante, a dicha superficie se le ha incrementado con los comunes teniendo en cuenta la información catastral. Teniendo la vivienda un total de 103,17 m^2c y un trastero de 4,75 m^2.

		Sup. Catastral (m²)	Sup. Planos aportados (m²)			Sup. Adoptada (m²)
Planta	Uso	Construida + comunes	Útil	Construida	Comunes	Construida
Primera	Vivienda	103,00	83,20	94,04	9,13	103,17
Sótano -1	Trastero	5,00	4,75	4,75	0,00	4,75
TOTAL B/rasante		5,00	4,75	4,75		4,75
TOTAL S/rasante		103,00	83,20	94,04		103,17
TOTAL		**108,00**	**87,95**	**98,79**		**107,92**

El elemento tiene una superficie por debajo de la media, pero se adapta en cuanto a características constructivas, a la demanda de viviendas del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 12 años **Rehabilitación:** No **Vida residual:** 88 años

Estado	**Habitable**	**¿Necesita reforma?**	**¿Conservación?**
Edificio	sí	no	buena

El edificio tiene una antigüedad de 12 años, según sede electrónica de catastro se ejecutó en el año 2006.

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un edificio residencial con fachada acabada en fábrica vista en un buen estado de conservación.

Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de esta es bueno, realizándose en ella las necesarias labores de mantenimiento.

Carpintería. Conservación.
El edificio dispone de carpinterías exteriores en P.V.C e interiores en madera. se encuentra en correcto estado de conservación.

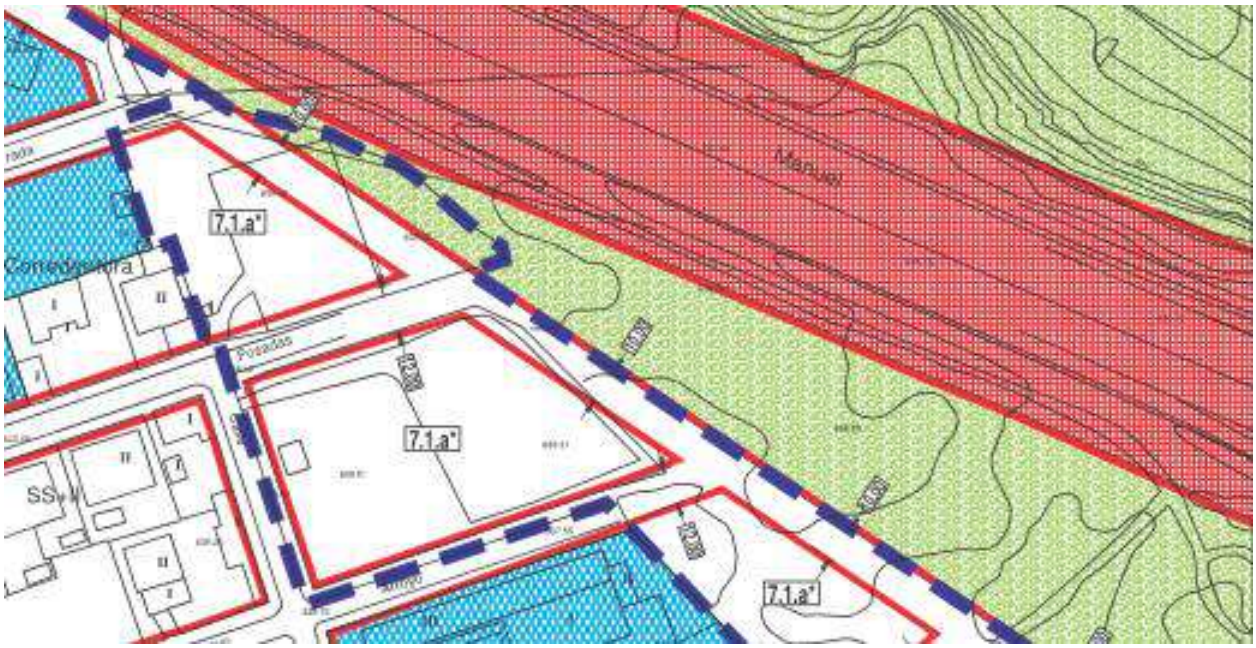
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación y Calificación Urbanística
De acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano, por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997**.**

Este solar se ha desarrollado por las condiciones de la Unidad de Ejecución A.P.E. 16.02.





AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO	
Areas de planeamiento específico	**APE**

Condiciones particulares

Código del Plan General:			**APE.16.02**
Nombre:			C/FRANCISCO JOSE ARROYO
Figura de Ordenación:			NORMA ZONAL
Distrito:	HORTALEZA	Hoja referencia del Plan General:	O-061/3

Observaciones y determinaciones complementarias

1. LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL ÁMBITO SERÁ LA QUE RESULTE DE APLICAR LA NZ.7.1ºA. EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁMBITO SERÁ EL QUE RESULTE DE DIVIDIR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR LA SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO, EXCLUIDOS LOS TERRENOS AFECTOS A DOTACIONES PÚBLICAS YA EXISTENTES.
2. LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION SERAN LAS DE LA NORMA ZONAL 7.1ºA CON LAS SIGUIENTES ESPECIFICACIONES:
   2.1.ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION TRES PLANTAS MAS ATICO.

El residencial se ha realizado con proyecto visado por el colegio de arquitectos, para el que se obtuvo licencia concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, el 10 de octubre de 2003, referencia 714/2003/005005

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble valorado es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección

No se ha dispuesto de documentación relativa a régimen de protección.

Ocupación

Estado: Ocupado
Ocupación actual: Arrendatario
Uso actual: Residencial

Comunidad de propietarios

Num. miembros: 18
Cuota anual: -

SITUACIÓN ESTADO DE OCUPACIÓN

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	Fecha Inicio	Duración (años)	Fecha Fin Contrato	Renta Anual (€/año)	Renta inicial (€/mes)	Renta vivienda (€/mes)	Renta actualizada (Euros/mes)
66329	VPT	01/01/2018	1 PRORROGABLE 3	31/12/2020	15.000,00	1.250,00	1.146,68	1.146,68

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

El contrato de alquiler formalizado engloba los siguientes inmuebles:
-. Vivienda planta segunda A de la calle Conde de las Posadas, nº 19.
-. Plaza de garaje número 11 en el mismo edificio.

El contrato se fija con una duración de 1 año, prorrogable hasta un total de 3 años. El precio del arrendamiento se establece en una cantidad fija de 1.250,00 Euros/mes (a satisfacer por meses adelantados en los primeros 5 días de cada mes).

No consta en el contrato dispuesto la distribución del importe del arrendamiento correspondiente a cada uno de los inmuebles. A efectos del presente informe se realizará el reparto considerando un criterio de mercado en las plazas de garaje que se le descontará a la renta de contrato actual. De esta forma, el reparto de la renta queda distribuido de la siguiente forma.

Unitario de mercado en renta para la plaza de garaje de 2,52 euros/m^2/mes.
Renta plaza de garaje: 103,32 euros/mes
Renta vivienda: 1.146,68 euros/mes

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

12.- ANALISIS DE MERCADO

Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado), así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones.

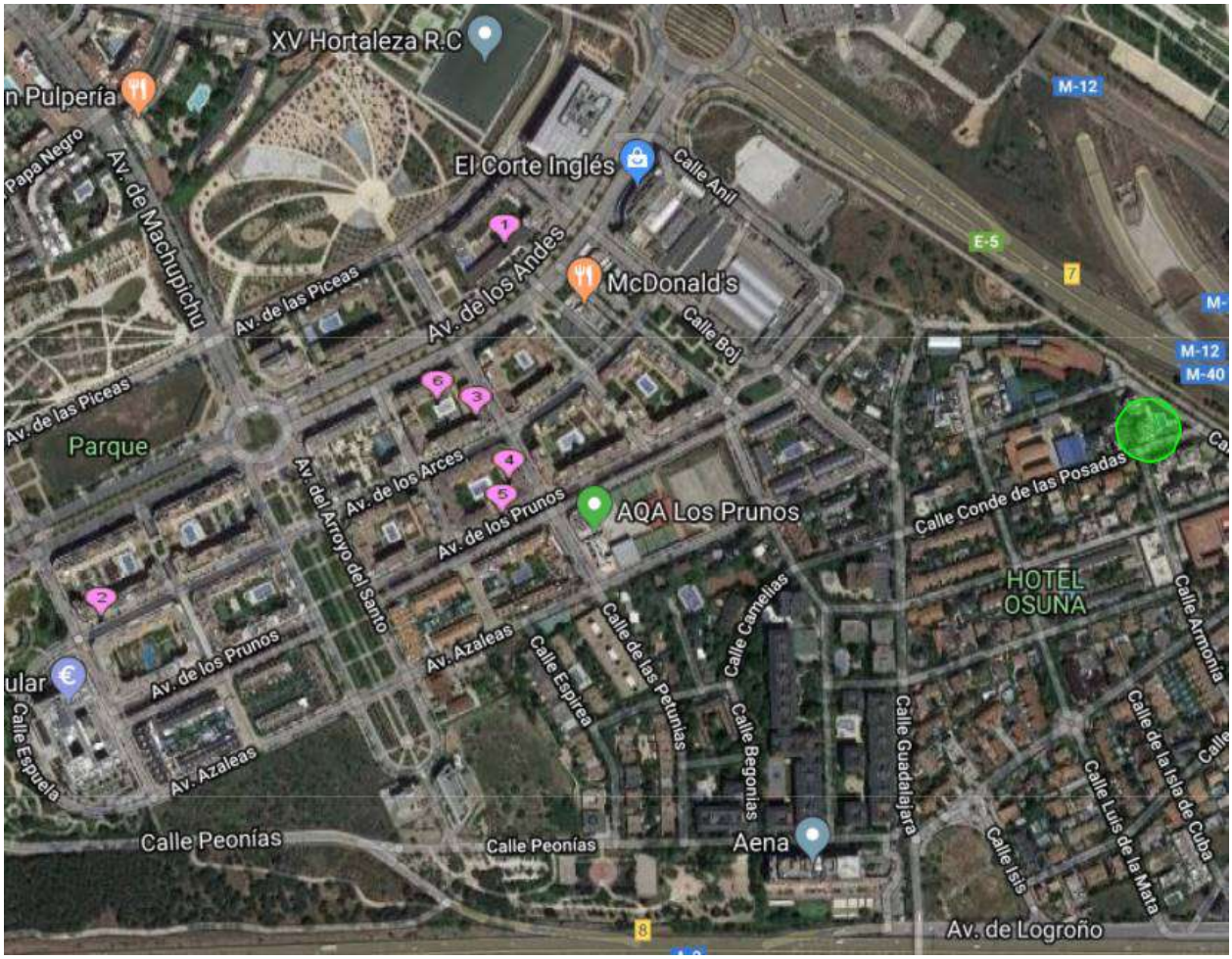
Se observa que la oferta en venta es elevada y se encuentra equilibrada con la demanda creciente. El producto en venta se corresponde con viviendas plurifamiliares en soluciones residenciales de bloque aislado formando manzanas y en cuyo espacio central se encuentran las zonas comunitarias con piscina, pistas deportivas, parques infantiles y zonas ajardinadas de esparcimiento.

En la zona se observa una disponibilidad de viviendas en venta por encima de las viviendas en alquiler. La vivienda analizada dispone de un programa que no se adapta a la demanda en la zona que bien busca inmuebles con más superficie y un programa más amplio. La parcela donde se asienta también es de dimensiones más pequeñas que las que se ofertan, por lo que las zonas comunitarias de la vivienda que se valora, no disponen de espacio para pistas deportivas lo que puede ser un elemento negativo respecto a su comercialización.

El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

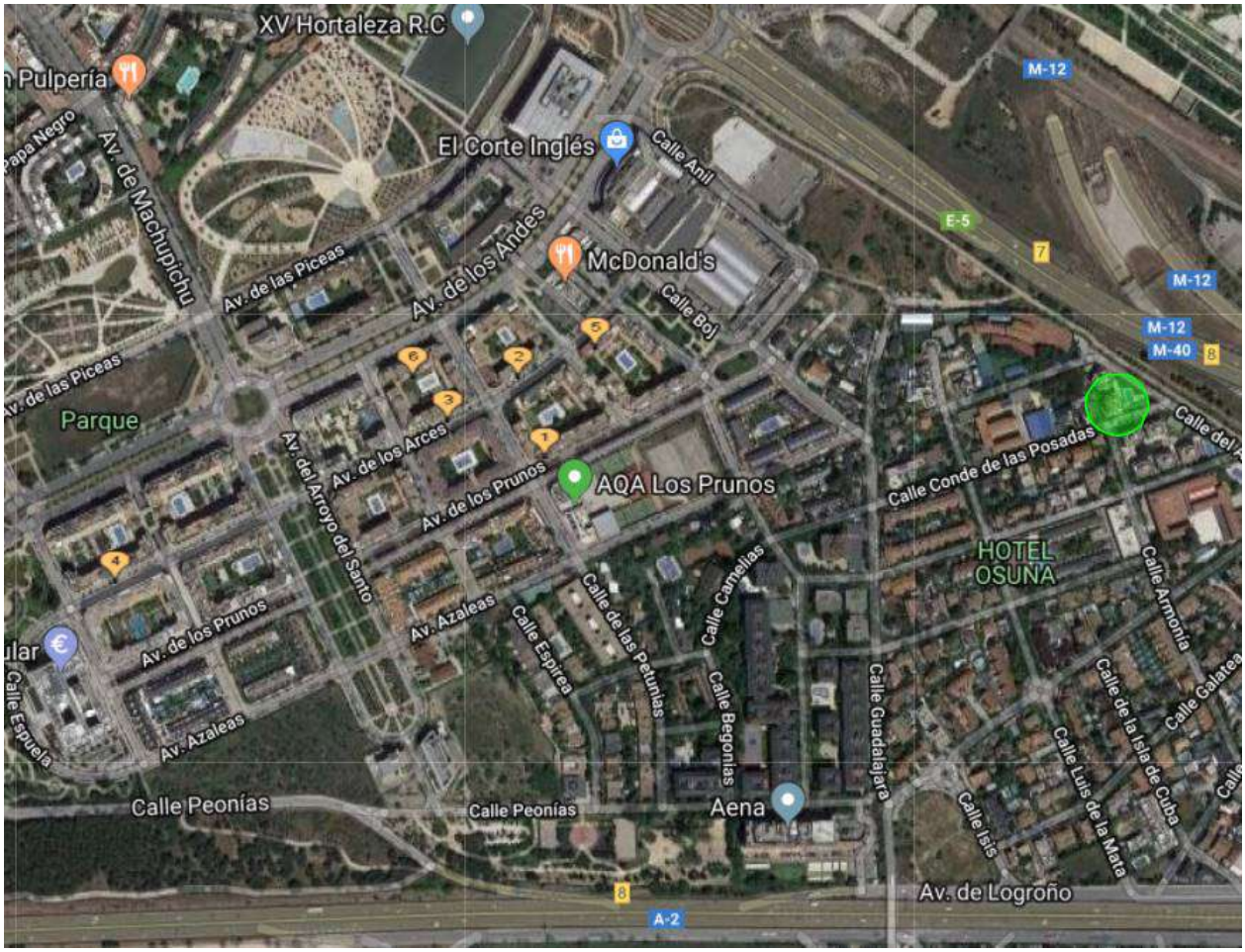
13.- ANÁLISIS DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN VENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	DR	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	VPT	DE LOS ANDES	1	1	3	2	S	12	620.000	136	4.559	912.176.038	I
2	VPT	DE LOS ARCES	3	3	2	2	S	13	415.150	96	4.324	912.176.038	I
3	VPT	ARCES	15	1	2	2	S	19	372.500	98	3.801	913.884.403	I
4	VPT	DE LOS PRUNOS	11	2	2	1	S	20	351.500	99	3.551	910.754.725	I
5	VPT	DE LOS PRUNOS	11C	1	3	2	S	20	410.400	119	3.449	913.836.910	I
6	VPT	DE LOS ANDES	22	1	2	2	S	19	391.400	87	4.499	609.161.619	P

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN RENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	DR	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	VPT	DE LOS PRUNOS	15	1	2	2	S	19	1.300	80	16,25	609.637.185	P
2	VPT	DE LOS ARCES	17	3	2	2	S	18	1.550	97	15,98	912.663.857	I
3	VPT	DE LOS ARCES	15	1	2	2	S	19	1.550	100	15,50	911.368.764	I
4	VPT	DE LOS ARCES	3	3	3	2	S	13	1.700	121	14,05	910.751.659	I
5	VPT	DE LOS ARCES	24	2	3	2	S	20	1.480	120	12,33	629.185.571	P
6	VPT	DE LOS ANDES	22	2	3	2	S	19	1.300	118	11,02	915.190.829	I

Nota: Al final del informe se aporta las fichas de las muestras de mercado.

14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antigüedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
20	I	136	12	1,000	1,013	0,989	620.000,00	4.559,00	1,002	4.568,06
17	I	96	13	1,003	0,997	0,987	415.150,00	4.324,00	0,987	4.267,53
16	I	98	19	1,018	0,998	1,000	372.500,00	3.801,00	1,015	3.859,52
15	I	99	20	1,020	0,998	1,000	351.500,00	3.551,00	1,018	3.615,98
16	I	119	20	1,020	1,006	0,990	410.400,00	3.449,00	1,016	3.504,86
15	P	87	19	1,018	0,994	0,970	391.400,00	4.499,00	0,981	4.411,68

Valor obtenido (€/m²)	**4.061,88**

HOMOGENEIZACION VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
20	P	80	19	1,014	0,988	1,000	1.300,00	16,25	1,002	16,29
18	I	97	18	1,012	0,997	1,000	1.550,00	15,98	1,009	16,12
17	I	100	19	1,014	0,998	1,000	1.550,00	15,50	1,012	15,69
17	I	121	13	1,002	1,009	1,000	1.700,00	14,05	1,011	14,20
14	P	120	20	1,016	1,008	1,000	1.480,00	12,33	1,025	12,63
15	I	118	19	1,014	1,007	1,000	1.300,00	11,02	1,022	11,26

Valor obtenido (€/m²)	**14,56**

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado en venta de 4.061,88 Euros/m² y de 14,56 euros/m²/mes en renta, para la vivienda.

15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de capitalización de rentas.

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja se estimarán durante el periodo de duración del contrato.

VALOR DE REVERSIÓN

El valor de reversión previsible del inmueble al final del contrato se calculará a partir del valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de valoración aplicando el enfoque de comparación, y se ajustará el valor del suelo con una plusvalía del 0,5 %, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables, y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste (un 1 % anual).

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 5,00 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 5,00 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 4,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^{n}}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Atendiendo al mayor y mejor uso, y considerando el estado de ocupación del inmueble, el valor de mercado se obtiene por aplicación del enfoque de capitalización que para el caso analizado considera el valor de actualización de rentas hasta la finalización del contrato y la consideración del valor de mercado por comparación como valor de reversión.

VALOR DE MERCADO - ENFOQUE CAPITALIZACIÓN

Finca Registral	Renta neta (mensual)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	Sup. Total (m²)	V. Unitario (Euros/m²)	V. Mercado Enfoque Capitalización (€)
66329	1.146,68	5,000	2,83	Vivienda: 103,17 Trastero: 4,75	3.868,28 492,15	399.090,45 2.337,71
TOTAL						**401.428,16**

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para el elemento valorado es de 401.428,16 Euros.

16.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral. La superficie adoptada se corresponde con la construida que figura registral, a la que se le ha repercutido comunes según la información de catastro.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018, en la que no se pudo acceder al trastero.
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

17.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

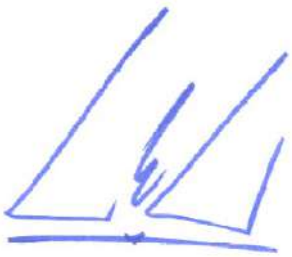
18.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 14.02.2018 se ha obtenido a partir del enfoque de capitalización de rentas y asciende a **CUATROCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS (401.428,16 Euros).**

19.- OPINION DE VALOR

El activo analizado se destina a vivienda plurifamiliar, se trata de una vivienda en la planta segunda de un bloque aislado que corresponde a una actuación residencial en una parcela de borde con la vía de comunicación M-40, cuyos principales atractivos son la ubicación en entorno residencial privilegiado de baja densidad, donde las actuaciones de vivienda plurifamiliar cuentan con zonas comunitarias destinadas a piscina y zonas ajardinadas. La vivienda se encuentra bien conservada, pero adolece de no disponer de pistas deportivas, en una zona donde la mayoría de las viviendas al tener una parcela más grande disponen de ella de forma comunitaria. La superficie de vivienda se encuentra en la media, aunque en la zona las viviendas suelen tener un tamaño más grande y con un programa más amplio. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 14-15 €/m²/mes. De forma que la renta mensual ascendería a 1.502,16 €/mes, de donde se deduce que la vivienda se encuentra alquilada por debajo de los unitarios de renta de mercado. Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable..

20.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 16 de febrero de 2018
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: VALTECNIC, S.A. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 H

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
VIVIENDA PLURIFAMILIAR CON TRASTERO
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ ARMONIA, nº 26 2º B
28042 MADRID



FECHA DE VISITA: 07-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 19-02-2018
VALOR DE MERCADO: **403.358,42 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO 3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION 7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN 8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN 8
4.- LOCALIDAD 9
5.- ENTORNO 10
6.- EDIFICACIÓN 12
7.- ELEMENTO 13
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN 15
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA 16
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN 17
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR 18
12.- ANALISIS DE MERCADO 18
13.- ANÁLISIS DE MERCADO 19
14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION 21
15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS 22
16.- SUPUESTOS GENERALES 24
17.- OTRAS CONSIDERACIONES 25
18.- VALOR DE MERCADO 26
19.- OPINION DE VALOR 26
20.- FECHAS Y FIRMAS 26

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de una VIVIENDA PLURIFAMILIAR situada en la calle Armonía, nº 26 2B (Madrid).
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de vivienda plurifamiliar con trastero según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	07/02/2018
Fecha de valoración:	19/02/2018
Fecha emisión informe:	19/02/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral. La superficie adoptada se corresponde con la construida que figura registral, a la que se le ha repercutido comunes según la información de catastro.

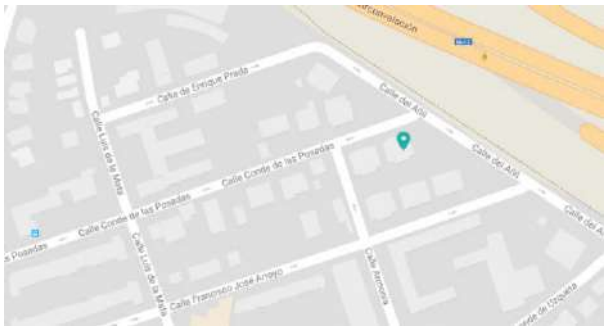
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR + TRASTERO

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Armonía, nº 26 2º B		







ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Hortaleza barrio de Palomas. Se trata de una localización urbana de baja densidad, de uso característico mayoritario residencial unifamiliar, con algunas actuaciones residenciales en bloque abierto, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada y próxima al aeropuerto. La tipología mayoritaria es de vivienda unifamiliar adosada, a veces en división horizontal tumbada, con algunas actuaciones de vivienda plurifamiliar en manzana con bloques abiertos. El entorno presenta buenas comunicaciones. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades. Su localización es favorable.

EDIFICIO

SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE VIVIENDA: 104,00 m²
OTROS USOS: Trastero: 4,33 m²

Residencial formado por dos bloques aislados de cuatro plantas sobre rasante con uso residencial y una planta bajo rasante, destinada a plazas de garaje y trasteros. Tiene un total de 18 viviendas. La vivienda que se valora se sitúa en la planta segunda, con programa de dos dormitorios y dos baños, exterior. A nivel urbanístico, la parcela se encuentra dentro del APE.16.02. Le afecta la norma 7.1.a. La superficie libre de parcela se encuentra urbanizada, con piscina comunitaria y zonas ajardinadas. Se adapta en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 12 años, presentando un nivel de conservación aparentemente bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.

SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	14-15 €/m2/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO-BAJO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	4,0-5,0 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 403.358,42€ Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Capitalización

El activo analizado se destina a vivienda plurifamiliar, se sitúa en la planta segunda de un bloque aislado que dentro de una actuación residencial en una parcela de borde con la vía de comunicación M-40, cuyos principales atractivos son la ubicación en entorno residencial privilegiado de baja densidad, donde las actuaciones de vivienda plurifamiliar cuentan con zonas comunitarias destinadas a piscina, pistas deportivas y zonas ajardinadas. La vivienda se encuentra bien conservada, y dispone de instalaciones deportivas, piscina y parque infantil. La superficie de vivienda se encuentra en la media, aunque en la zona las viviendas suelen tener un tamaño más grande y con un programa más amplio. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario, incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 14-15 €/m²/mes. De forma que la renta mensual ascendería a **1.513,20 €/mes**, de donde se deduce que la vivienda se encuentra alquilada por debajo de los unitarios de renta de mercado. Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración una vivienda plurifamiliar situada en la calle Armonía, nº 26, 2º B en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 19 de febrero de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de vivienda plurifamiliar con trastero

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Armonía, nº 26 2º -B

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
VIVIENDA	MADRID Nº 17	2378	1392	125	66392	100	8285901VK4788E0017GG

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

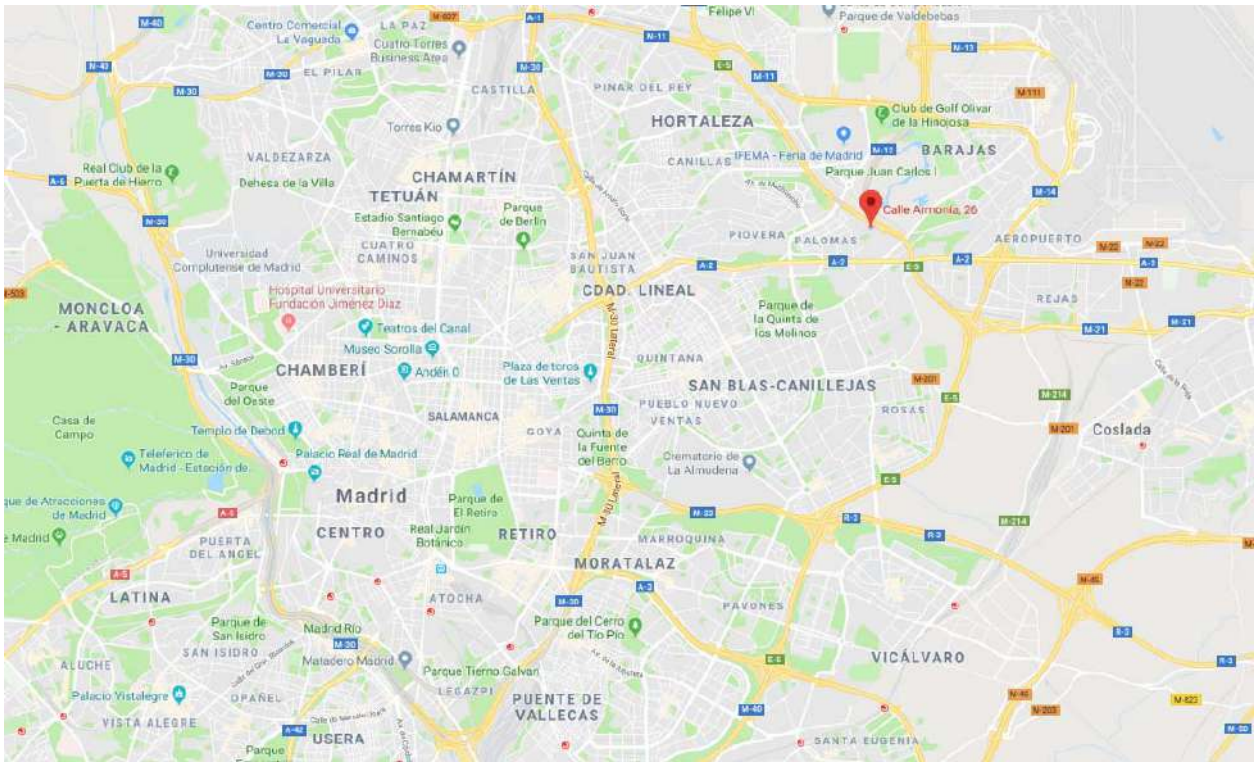
Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de declaración de Obra Nueva y División Horizontal número mil ciento ochenta y tres con fecha de cinco de abril de 2004, ante el notario D. José Antonio Escartín Ipiéns.
- Escritura de Subsanación de Normas de Comunidad y de Acreditación de Final de Obra Nueva número cuatro mil ciento setenta y ocho con fecha de dieciocho de octubre de 2006, ante el notario D. Celso Méndez Ureña.
- Nota simple registral emitida por el Registro de la Propiedad nº 17, con fecha de 30 de enero de 2018.
- Licencia de Primera Ocupación.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Contrato de arrendamiento vigente.
- Planimetría del inmueble.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios**.**



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

El inmueble se localiza en la calle Armonía, nº 26, 2º B en el distrito de Hortaleza barrio Palomas de Madrid.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio-alto
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religiosos:**	Medio	**Farmacias:**	Medio
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Medio		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	90%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 105-115-153	**Estaciones metropolitano, próximas:**	Canillejas.
Distancia	70 m.	**Distancia**	700 m.
Estación ferrocarril cercanías:	Chamartín	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	8,7 km.	**Distancia**	8,7 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Madrid-Barajas
Distancia	-	**Distancia**	5,00 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	5 minutos A-2 y M-40	**tiempo a centro urbano**	15 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

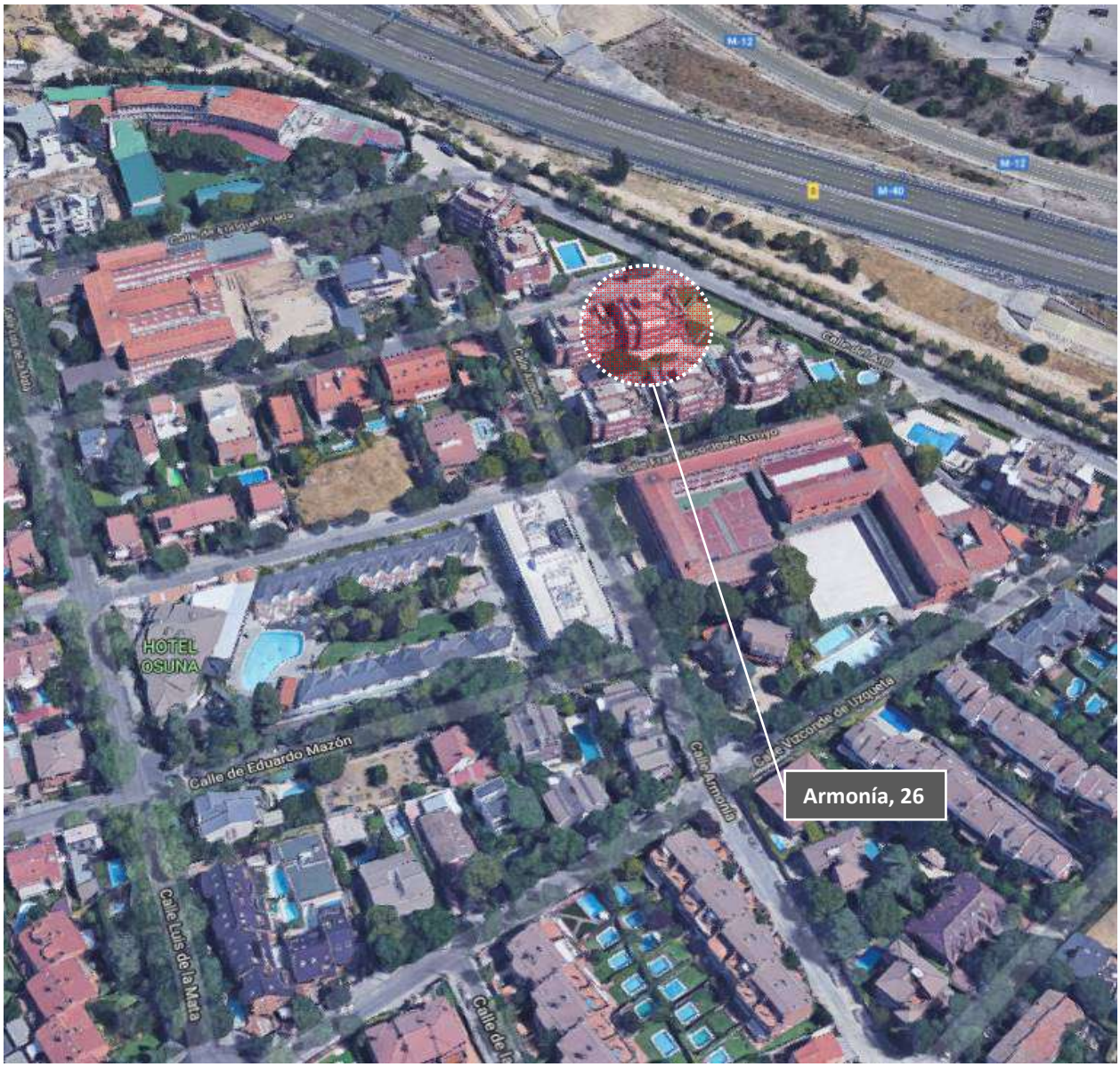
Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	No
Vigilancia privada:	No	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	No
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


M-12
M-40
HOTEL
OSUNA
Calle de Eduardo Mazón
Calle Luis de la Mata
Calle Armonía
Armonía, 26
N

6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Aislado	nº total elementos edificio:	9
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	1
Tipo uso:	Exclusivo	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Edificio Residencial	Conservación edificio:	Alta
Año construcción	2006	Estructura:	Pórticos Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano 1er grado 6-15 años	Cubierta:	Plana acabado grava-árido
		Fachadas:	Ladrillo Visto
Año máximo vida Útil:	2106		
Estado actual:	De origen		
Año rehabilitación:	2006		
Situación calle:	Secundaria		
Ancho calle (m):	12,00 metros		
Zonas comunes:	Si		
Acceso minusválidos:	Si		
nº fachadas edificio	4		
nº portales	2		
Portería:	Sí		
Plantas sobre rasante	4		
nº ascensores	1		
Plantas bajo rasante	1		
Edificio completo	No		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	Sí		
Instalaciones Tenis o pádel	Sí		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	Sí		



Comentarios: La actuación residencial se corresponde con cinco bloques aislados dentro de la parcela con entrada común desde la calle de situación, que incluye los números de calle, 24, 26, 28, 30 y el 32. La vivienda se sitúa en el portal que hace el número 26 y según catastro se corresponde con la escalera 2. Las zonas comunitarias constan de piscina adultos y niños, pistas de padel, zona de juegos infantiles y zonas ajardinadas alrededor, con una superficie aproximada de 1.500 m^2. Todas las viviendas tienen anexo un trastero en la planta bajo rasante.



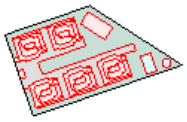
7.- ELEMENTO

El elemento objeto de valoración es una vivienda en la planta segunda letra B, distribuida en una planta que dispone del trastero anexo nº 8, en planta -1, con uso residencial. Se corresponde con la referencia catastral 8285901VK4788E0017GG, cuyos datos se incluyen a continuación;

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8285901VK4788E0017GG
Localización	CL ARMONIA 26 Es:2 Pl:02 Pt:B PARC.B APE16.02 FCO JOSE 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	119 m²
Año construcción	2006

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL ARMONIA 24 PARC.B APE16.02 FCO JOSE MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	5.129 m²
Participación del inmueble	1,820000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	2	02	B	91		
ALMACEN	2	-1	08	4		
ELEMENTOS COMUNES				24		



La vivienda se encuentra dentro de un residencial que dispone de piscina comunitaria, pista de padel, zona de juegos infantiles y zonas ajardinadas. La vivienda consta de un programa de salón comedor con acceso directo a la cocina, cocina con salida al tendedero y al pasillo distribuidor, dos dormitorios, dos baños, uno de ellos incorporado al dormitorio principal y tendedero cubierto. La orientación de las fachadas es norte y oeste.
La vivienda cuenta como anexo el trastero nº 8 en la planta sótano 1 con acceso desde el núcleo de comunicación de la escalera 2 (número 26 calle).



Calidades constructivas: El edificio dispone de estructura de hormigón, cubierta plana y fachada de fábrica vista. Escalera de portal en mármol. En la vivienda, los acabados del suelo son de tarima flotante y cerámicos en cuartos húmedos. Carpinterías exteriores en P.V.C. e interiores en madera. La calefacción se realiza mediante suelo radiante disponiendo además de aire caliente/frío.

Se ha comprobado que la vivienda se corresponde con los planos facilitados por el solicitante, a dicha superficie se le ha incrementado con los comunes teniendo en cuenta la información catastral. Teniendo la vivienda un total de 104,00 m^2c y un trastero de 4,33 m^2.

		Sup. Catastral (m^2)	Sup. Planos aportados (m^2)			Sup. Adoptada (m^2)
Planta	Uso	Construida + comunes	Útil	Construida	Comunes	Construida
Primera	Vivienda	115,00	83,20	94,04	9,96	104,00
Sótano -1	Trastero	4,00	4,33	4,33	0,00	4,33
TOTAL B/rasante		4,00	4,33	4,33		4,33
TOTAL S/rasante		115,00	83,20	94,04		104,00
TOTAL		**119,00**	**87,53**	**98,37**		**108,33**

El elemento tiene una superficie por debajo de la media, pero se adapta en cuanto a características constructivas, a la demanda de viviendas del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 12 años **Rehabilitación:** No **Vida residual:** 88 años

Estado	**Habitable**	**¿Necesita reforma?**	**¿Conservación?**
Edificio	sí	no	buena

El edificio tiene una antigüedad de 12 años, según sede electrónica de catastro se ejecutó en el año 2006.

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un edificio residencial con fachada acabada en fábrica vista en un buen estado de conservación.

Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de esta es bueno, realizándose en ella las necesarias labores de mantenimiento.

Carpintería. Conservación.
El edificio dispone de carpinterías exteriores en P.V.C e interiores en madera. se encuentra en correcto estado de conservación.

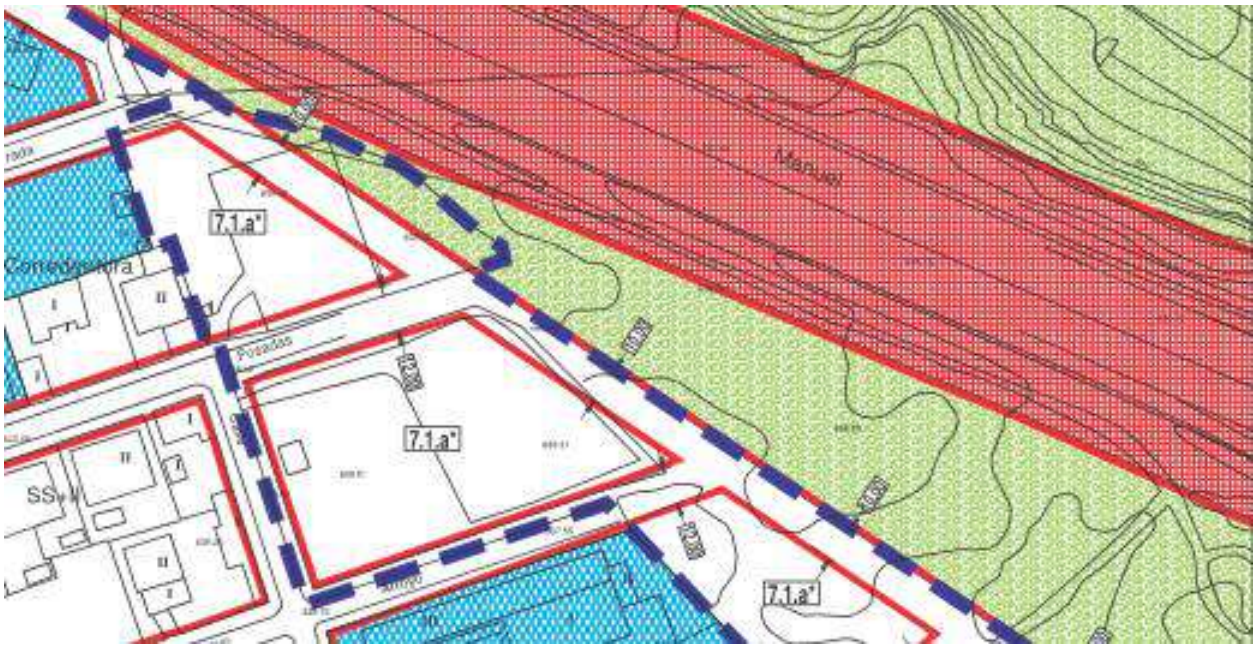
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación y Calificación Urbanística
De acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano, por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997**.**

Este solar se ha desarrollado por las condiciones de la Unidad de Ejecución A.P.E. 16.02.





AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO	
Areas de planeamiento específico	**APE**

Condiciones particulares

Código del Plan General:			**APE.16.02**
Nombre:			C/FRANCISCO JOSE ARROYO
Figura de Ordenación:			NORMA ZONAL
Distrito:	HORTALEZA	Hoja referencia del Plan General:	O-061/3

Observaciones y determinaciones complementarias

1. LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL ÁMBITO SERÁ LA QUE RESULTE DE APLICAR LA NZ.7.1ºA. EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁMBITO SERÁ EL QUE RESULTE DE DIVIDIR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR LA SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO, EXCLUIDOS LOS TERRENOS AFECTOS A DOTACIONES PÚBLICAS YA EXISTENTES.
2. LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION SERAN LAS DE LA NORMA ZONAL 7.1ºA CON LAS SIGUIENTES ESPECIFICACIONES:
   2.1.ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION TRES PLANTAS MAS ATICO.

El residencial se ha realizado con proyecto visado por el colegio de arquitectos, para el que se obtuvo licencia concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, el 05 de diciembre de 2003, referencia 711/2003/05919

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble valorado es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección

No se ha dispuesto de documentación relativa a régimen de protección.

Ocupación

Estado: Ocupado
Ocupación actual: Arrendatario
Uso actual: Residencial

Comunidad de propietarios

Num. miembros: 45
Cuota anual: -

SITUACIÓN ESTADO DE OCUPACIÓN

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	Fecha Inicio	Duración (años)	Fecha Fin Contrato	Renta Anual (€/año)	Renta inicial (€/mes)	Renta vivienda (€/mes)	Renta actualizada (Euros/mes)
66392	VPT	01/01/2018	1 PRORROGABLE 3	31/12/2020	15.000,00	1.250,00	1.126,52	1.126,52

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

El contrato de alquiler formalizado engloba los siguientes inmuebles:

-. Vivienda planta segunda B de la calle Armonía, nº 26.
-. Plaza de garaje número 36 en el mismo edificio.

El contrato se fija con una duración de 1 año, prorrogable hasta un total de 3 años. El precio del arrendamiento se establece en una cantidad fija de 1.250,00 Euros/mes (a satisfacer por meses adelantados en los primeros 5 días de cada mes).

No consta en el contrato dispuesto la distribución del importe del arrendamiento correspondiente a cada uno de los inmuebles. A efectos del presente informe se realizará el reparto considerando un criterio de mercado en las plazas de garaje que se le descontará a la renta de contrato actual. De esta forma, el reparto de la renta queda distribuido de la siguiente forma.

Unitario de mercado en renta para la plaza de garaje de 2,52 euros/m^2/mes.

Renta plaza de garaje: 123,48 euros/mes
Renta vivienda: 1.126,52 euros/mes

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología “Desk Research” complementan el estudio de mercado.

12.- ANALISIS DE MERCADO

Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado), así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones.

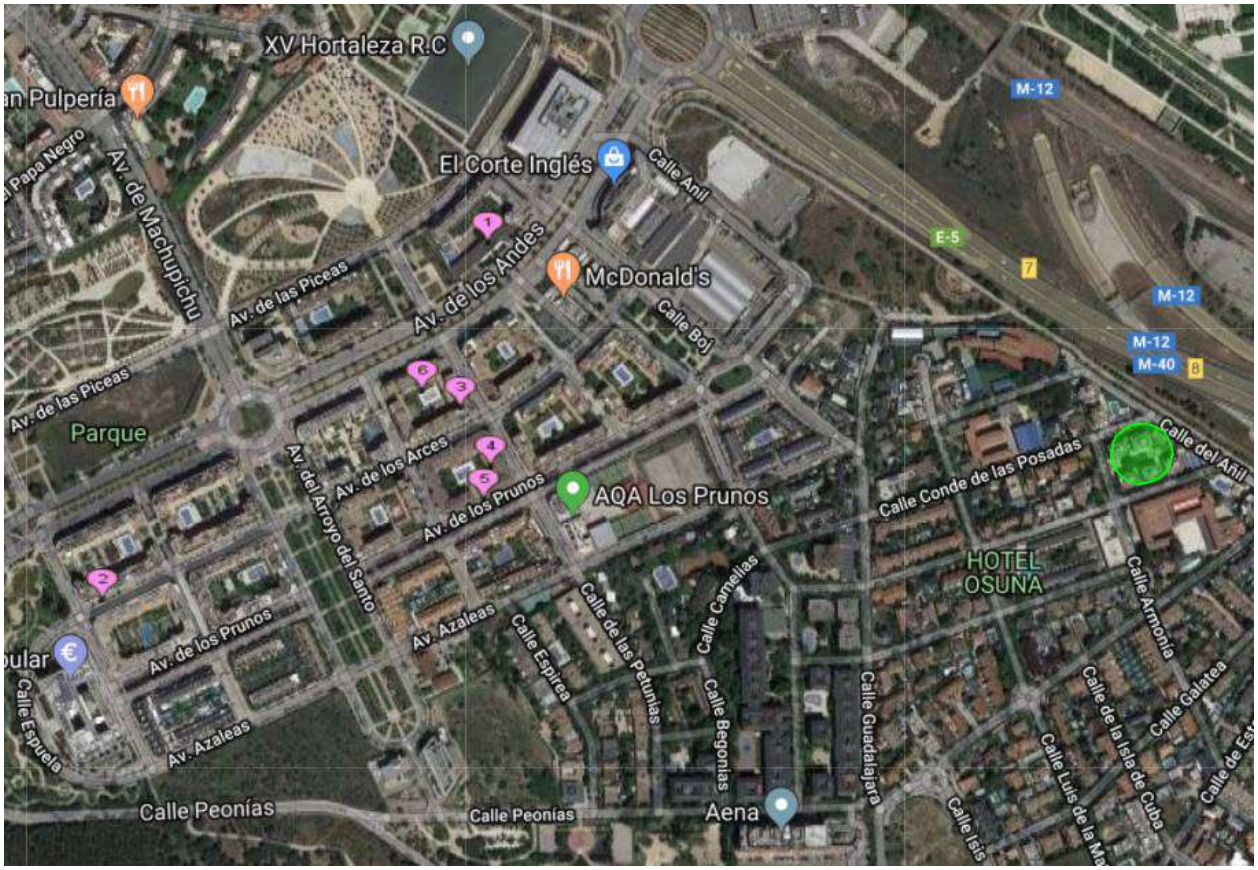
Se observa que la oferta en venta es elevada y se encuentra equilibrada con la demanda creciente. El producto en venta se corresponde con viviendas plurifamiliares en soluciones residenciales de bloque aislado formando manzanas y en cuyo espacio central se encuentran las zonas comunitarias con piscina, pistas deportivas, parques infantiles y zonas ajardinadas de esparcimiento.

En la zona se observa una disponibilidad de viviendas en venta por encima de las viviendas en alquiler. La vivienda analizada dispone de un programa que no se adapta a la demanda en la zona que bien busca inmuebles con más superficie y un programa más amplio. En cuanto a las zonas comunitarias se adaptan a las de la zona, con piscina, pistas deportivas, parque infantil y zonas ajardinadas lo que puede ser un elemento positivo respecto a su comercialización.

El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

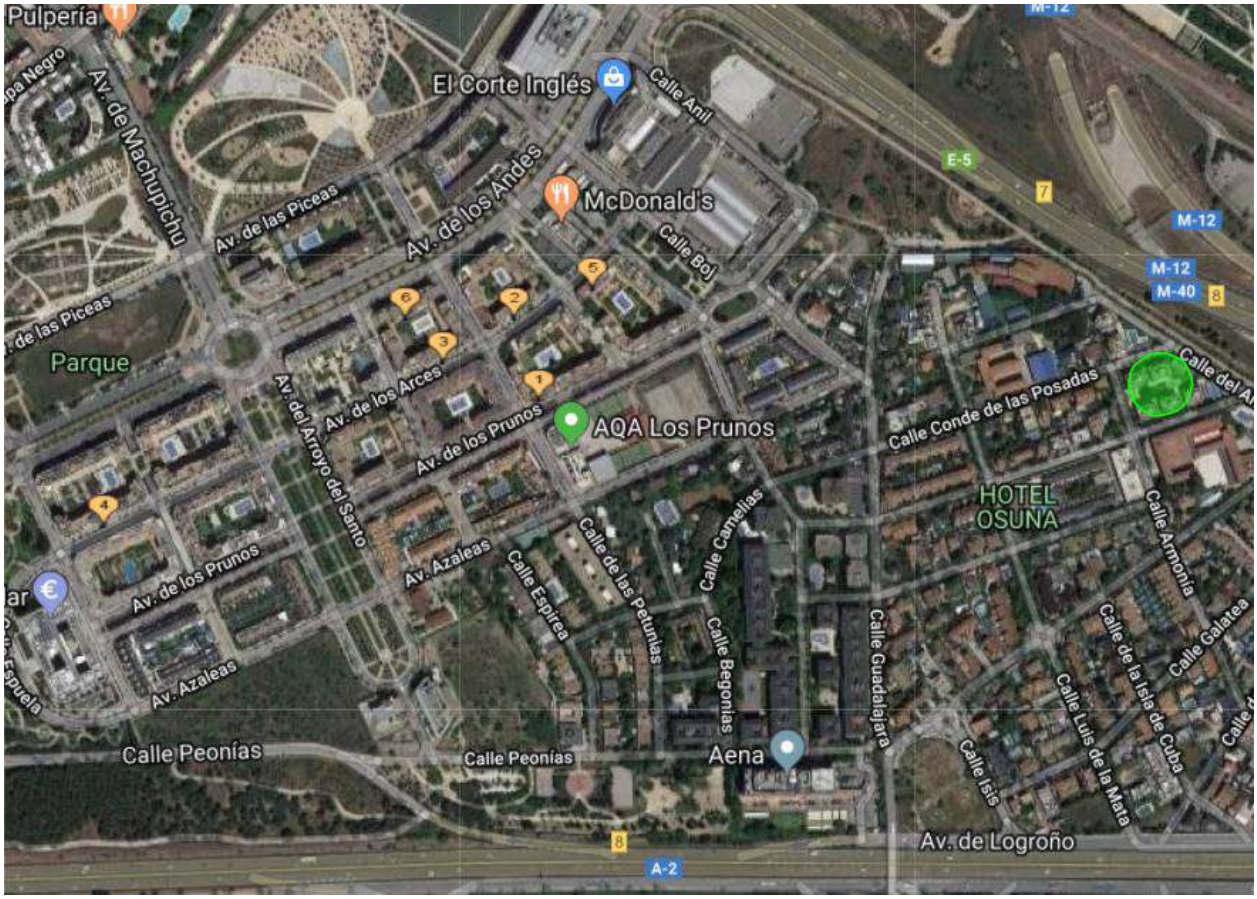
13.- ANÁLISIS DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN VENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	DR	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	VPT	DE LOS ANDES	1	1	3	2	S	12	620.000	136	4.559	912.176.038	I
2	VPT	DE LOS ARCES	3	3	2	2	S	13	415.150	96	4.324	912.176.038	I
3	VPT	ARCES	15	1	2	2	S	19	372.500	98	3.801	913.884.403	I
4	VPT	DE LOS PRUNOS	11	2	2	1	S	20	351.500	99	3.551	910.754.725	I
5	VPT	DE LOS PRUNOS	11C	1	3	2	S	20	410.400	119	3.449	913.836.910	I
6	VPT	DE LOS ANDES	22	1	2	2	S	19	391.400	87	4.499	609.161.619	P

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN RENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	DR	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	VPT	DE LOS PRUNOS	15	1	2	2	S	19	1.300	80	16,25	609.637.185	P
2	VPT	DE LOS ARCES	17	3	2	2	S	18	1.550	97	15,98	912.663.857	I
3	VPT	DE LOS ARCES	15	1	2	2	S	19	1.550	100	15,50	911.368.764	I
4	VPT	DE LOS ARCES	3	3	3	2	S	13	1.700	121	14,05	910.751.659	I
5	VPT	DE LOS ARCES	24	2	3	2	S	20	1.480	120	12,33	629.185.571	P
6	VPT	DE LOS ANDES	22	2	3	2	S	19	1.300	118	11,02	915.190.829	I

Nota: Al final del informe se aporta las fichas de las muestras de mercado.

14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antigüedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
20	I	136	12	1,000	1,013	0,989	620.000,00	4.559,00	1,002	4.566,56
17	I	96	13	1,003	0,997	0,987	415.150,00	4.324,00	0,987	4.266,11
16	I	98	19	1,018	0,998	1,000	372.500,00	3.801,00	1,015	3.858,24
16	I	99	20	1,020	0,998	1,000	351.500,00	3.551,00	1,018	3.614,78
16	I	119	20	1,020	1,006	0,990	410.400,00	3.449,00	1,016	3.503,70
15	P	87	19	1,018	0,993	0,970	391.400,00	4.499,00	0,980	4.410,21

Valor obtenido (€/m²)	**4.059,79**

HOMOGENEIZACION VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
20	P	80	19	1,014	0,988	1,000	1.300,00	16,25	1,002	16,28
18	I	97	18	1,012	0,997	1,000	1.550,00	15,98	1,008	16,12
17	I	100	19	1,014	0,998	1,000	1.550,00	15,50	1,012	15,69
17	I	121	13	1,002	1,009	1,000	1.700,00	14,05	1,011	14,20
14	P	120	20	1,016	1,008	1,000	1.480,00	12,33	1,024	12,63
15	I	118	19	1,014	1,007	1,000	1.300,00	11,02	1,021	11,25

Valor obtenido (€/m²)	**14,55**

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado en venta de 4.059,79 Euros/m² y de 14,55 euros/m²/mes en renta, para la vivienda.

15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de capitalización de rentas.

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja se estimarán durante el periodo de duración del contrato.

VALOR DE REVERSIÓN

El valor de reversión previsible del inmueble al final del contrato se calculará a partir del valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de valoración aplicando el enfoque de comparación, y se ajustará el valor del suelo con una plusvalía del 0,5 %, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables, y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste (un 1 % anual).

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 5,00 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 5,00 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 4,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^{n}}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Atendiendo al mayor y mejor uso, y considerando el estado de ocupación del inmueble, el valor de mercado se obtiene por aplicación del enfoque de capitalización que para el caso analizado considera el valor de actualización de rentas hasta la finalización del contrato y la consideración del valor de mercado por comparación como valor de reversión.

VALOR DE MERCADO - ENFOQUE CAPITALIZACIÓN

Finca Registral	Renta neta (mensual)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	Sup. Total (m²)	V. Unitario (Euros/m²)	V. Mercado Enfoque Capitalización (€)
66392	1.126,52	5,000	2,83	108,33	3.723,42	403.358,42

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para el elemento valorado es de 403.358,42 Euros.

16.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral. La superficie adoptada se corresponde con la construida que figura registral, a la que se le ha repercutido comunes según la información de catastro.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018, en la que no se pudo acceder al trastero.
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

17.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

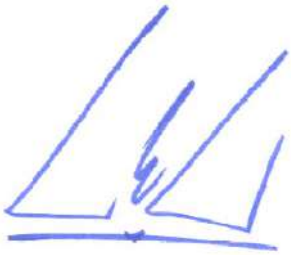
18.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 19.02.2018 se ha obtenido a partir del enfoque de capitalización de rentas y asciende a **CUATROCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (403.358,42 Euros).**

19.- OPINION DE VALOR

El activo analizado se destina a vivienda plurifamiliar, se trata de una vivienda en la planta segunda de un bloque aislado que corresponde a una actuación residencial en una parcela de borde con la vía de comunicación M-40, cuyos principales atractivos son la ubicación en entorno residencial privilegiado de baja densidad, donde las actuaciones de vivienda plurifamiliar cuentan con zonas comunitarias destinadas a piscina, pistas deportivas y zonas ajardinadas. La vivienda se encuentra bien conservada, y dispone de instalaciones deportivas, piscina y parque infantil. La superficie de vivienda se encuentra en la media, aunque en la zona las viviendas suelen tener un tamaño más grande y con un programa más amplio. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 14-15 €/m²/mes. De forma que la renta mensual ascendería a 1.513,20 €/mes, de donde se deduce que la vivienda se encuentra alquilada por debajo de los unitarios de renta de mercado. Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

20.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 19 de febrero de 2018
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: RICS QUALITY ASSURED RICS Registered Valuer VALTECNIC, S.A. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 I

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
9 PLAZAS DE GARAJE
EN EDIFICIO RESIDENCIAL
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ CONDE DE LAS POSADAS, nº 23
28042 MADRID



FECHA DE VISITA: 07-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 19-02-2018
VALOR DE MERCADO: **191.849,91 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	8
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- EDIFICACIÓN	12
7.- ELEMENTO	13
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN	14
9.- SITUACIÓN URBANÍSTICA	15
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	16
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	16
12.- ANÁLISIS DE MERCADO	16
13.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	19
14.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	20
15.- SUPUESTOS GENERALES	23
16.- OTRAS CONSIDERACIONES	24
17.- VALOR DE MERCADO	25
18.- OPINION DE VALOR	25
19.- FECHAS Y FIRMAS	25

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de 9 PLAZAS DE GARAJE situadas en la calle Conde de las Posadas, nº 23 (Madrid)
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de 9 plazas de garaje según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	07/02/2018
Fecha de valoración:	19/02/2018
Fecha emisión informe:	19/02/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral y documentación catastral consultada en la Sede Electrónica de Catastro.

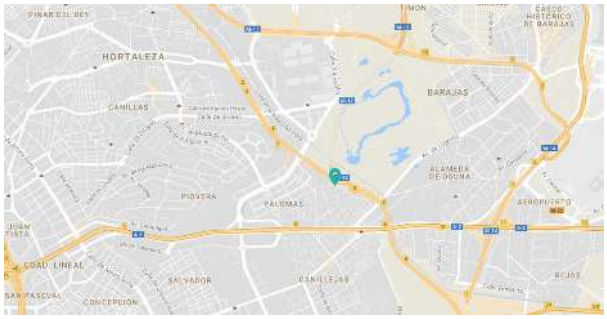
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018.

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE EDIFICIO DE OFICINAS EXCLUSIVO

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Conde de las Posadas, nº 23		







ENTORNO

Los inmuebles se ubican en el distrito de Hortaleza barrio de Palomas. Se trata de una localización urbana de baja densidad, de uso característico residencial unifamiliar, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada y próxima al aeropuerto. La tipología mayoritaria es de vivienda unifamiliar adosada, a veces en división horizontal tumbada, con algunas actuaciones de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada. El entorno presenta buenas comunicaciones. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades. Su localización es favorable.

EDIFICIO

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 3.201 m²

PARCELA: 2.313 m²

Elementos incluidos en un residencial compuesto de dos bloques de viviendas, en esquina de confluencia entre las calles Conde de las Posadas y calle del Añil. A nivel urbanístico, el edificio no tiene grado de protección. La edificación está compuesta de dos bloques de cuatro plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. Se compone de 18 viviendas, 35 plazas de garaje y 18 trasteros. Las plazas de garaje se adaptan en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de garajes del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 12 años presentando un nivel de conservación exterior e interior bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.

SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**GRADO OCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	2-3 €/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	4,0-5,0 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 191.849,91 € Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Comparación

Los activos analizados se destinan a uso aparcamiento. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del área de influencia del aeropuerto e IFEMA, así como su estado de conservación y los servicios accesorios disponibles. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado), así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 2-3 €/m²/mes. **La renta de mercado se estima en 2,52 €/M²/mes**, con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. La renta de contrato se sitúa por encima de los precios de mercado. Atendiendo a la tipología de inmueble y su antigüedad, no se prevén necesarias inversiones en instalaciones y acabados a corto plazo. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Son objeto de valoración 9 plazas de garaje situado en la calle Conde de las Posadas, nº 23, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 7 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 19 de febrero de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de 9 plazas de garaje

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Conde de las Posadas, nº 23

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
GARAJE	Madrid nº17	2372	1386	220	66342	100	8185406VK4788E0020WG
GARAJE	Madrid nº17	2372	1386	222	66343	100	8185406VK4788E0021EH
GARAJE	Madrid nº17	2378	1392	9	66349	100	8185406VK4788E0027OX
GARAJE	Madrid nº17	2378	1392	13	66351	100	8185406VK4788E0029AQ
GARAJE	Madrid nº17	2378	1392	15	66352	100	8185406VK4788E0030OX
GARAJE	Madrid nº17	2378	1392	17	66353	100	8185406VK4788E0031PM
GARAJE	Madrid nº17	2378	1392	23	66356	100	8185406VK4788E0034DE
GARAJE	Madrid nº17	2378	1392	25	66357	100	8185406VK4788E0035FR
GARAJE	Madrid nº17	2378	1392	37	66363	100	8185406VK4788E0041JU

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal con fecha de cinco de abril de 2004, ante el notario José Antonio Escartín Ipiéns.
- Notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad de Madrid nº17 con fecha 30/01/2018.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Contrato de arrendamiento vigente.
- Planimetría del inmueble.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km^2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios.



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

Los inmuebles se localizan en la calle Conde de las Posadas, nº 23, distrito de Hortaleza, barrio Palomas, en entorno periférico de la ciudad de Madrid.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio-alto
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religiosos:**	Medio	**Farmacias:**	Medio
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Medio		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	90%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 105-115-153	**Estaciones metropolitano, próximas:**	Canillejas.
Distancia	70 m.	**Distancia**	700 m.
Estación ferrocarril cercanías:	Chamartín	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	8,7 km.	**Distancia**	8,7 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Madrid-Barajas
Distancia	-	**Distancia**	5,00 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	5 minutos A-2 y M-40	**tiempo a centro urbano**	15 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

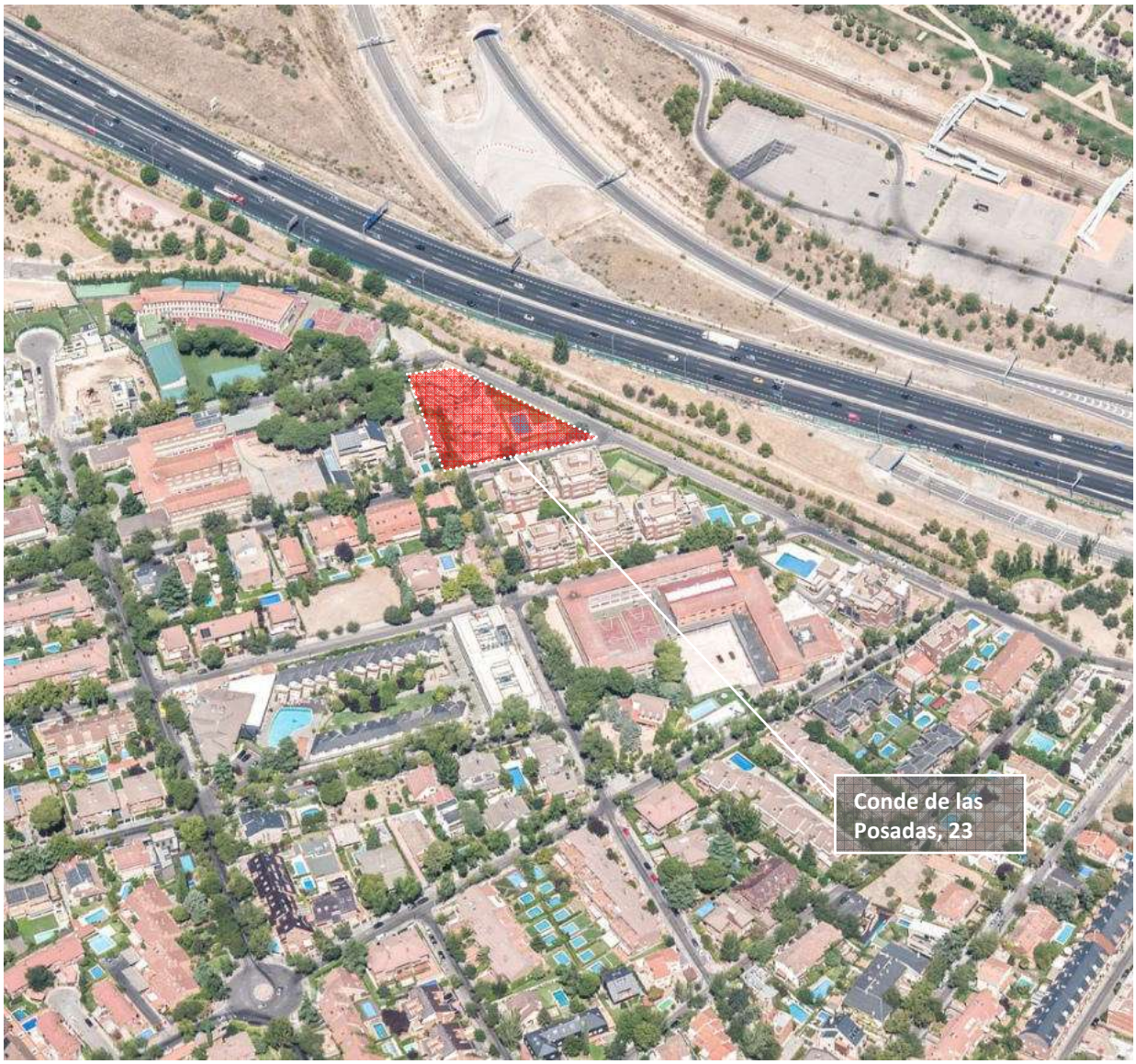
Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	No
Vigilancia privada:	No	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	No
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


Conde de las
Posadas, 23

6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Entre medianeras	nº total elementos edificio:	71
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	9
Tipo uso:	Exclusivo	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Bloque aislado	Conservación edificio:	Media
Año construcción	2006	Estructura:	Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano 1er Grado (6 a 15 años)	Cubierta:	Plana
		Fachadas:	Ladrillo cara vista
Año máximo vida Útil:	2106		
Estado actual:	De origen		
Año rehabilitación:	2006		
Situación calle:	Secundaria		
Ancho calle (m):	12,00 metros		
Zonas comunes:	Sí		
Acceso minusválidos:	Sí		
nº fachadas edificio	2		
nº portales	1		
Portería:	Si		
Plantas sobre rasante	4		
nº ascensores	2		
Plantas bajo rasante	1		
Edificio completo	No		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	Sí		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	Sí		



Comentarios: Edificación compuesta de dos bloques de uso principal residencial, situado en la esquina de las calles Conde de las Posadas y calle del Añil. Tiene una antigüedad según consulta en la Sede Electrónica de Catastro de 12 años. Se compone de una planta bajo rasante destinada a uso garaje y trastero y cuatro plantas altas destinadas a uso residencial. Conservación interior y exterior media.

Conjunto edificatorio consistente en dos bloques de viviendas en tipología aislada, abiertos el espacio envolvente, que constituyen los portales 1 y 2, a los que se accede a través de una zona común interior con una entrada principal y peatonal desde la calle Conde las Posadas, en la que le corresponde los números 13 y 15 donde existe un espacio para una conserjería, contando también con una rampa de acceso al garaje-aparcamiento construido en el subsuelo de los edificios, junto a la que hay una entrada de servicio a la urbanización.

La planta bajo rasante está destinada a garaje-aparcamiento privado dotacional, un grupo de trasteros debajo de cada uno de los edificios, anejos a las respectivas viviendas, y cuartos de instalaciones generales del edificio.

La planta baja está ocupada, en cada edificio, con el portal de acceso a las viviendas, una vivienda de cuatro dormitorios, con jardín privado, cuarto de basuras y cuarto de servicios para la ubicación de los contadores de suministro de agua, gas y electricidad para distribuirse verticalmente. El portal 1 cuenta además, en esta planta, con aseos con acceso directo desde el exterior, para servicio comunitario de las dos piscinas.

La planta primera está ocupada, en cada portal, por los correspondientes núcleos de comunicación vertical y por cuatro viviendas. En total 8 viviendas.

La planta segunda está ocupada, en cada portal, por los correspondientes núcleos de comunicación vertical, por dos viviendas desarrolladas en planta, y por otras dos viviendas desarrolladas en dúplex, en su planta inferior. En total 4 viviendas.

La planta segunda está ocupada, en cada portal, por los correspondientes núcleos de comunicación vertical y por las dos viviendas desarrolladas en dúplex anteriores, en su planta superior, por la que se accede a dichas viviendas. En total 4 viviendas.

La planta torreón con acceso a la cubierta e instalaciones generales del edificio.

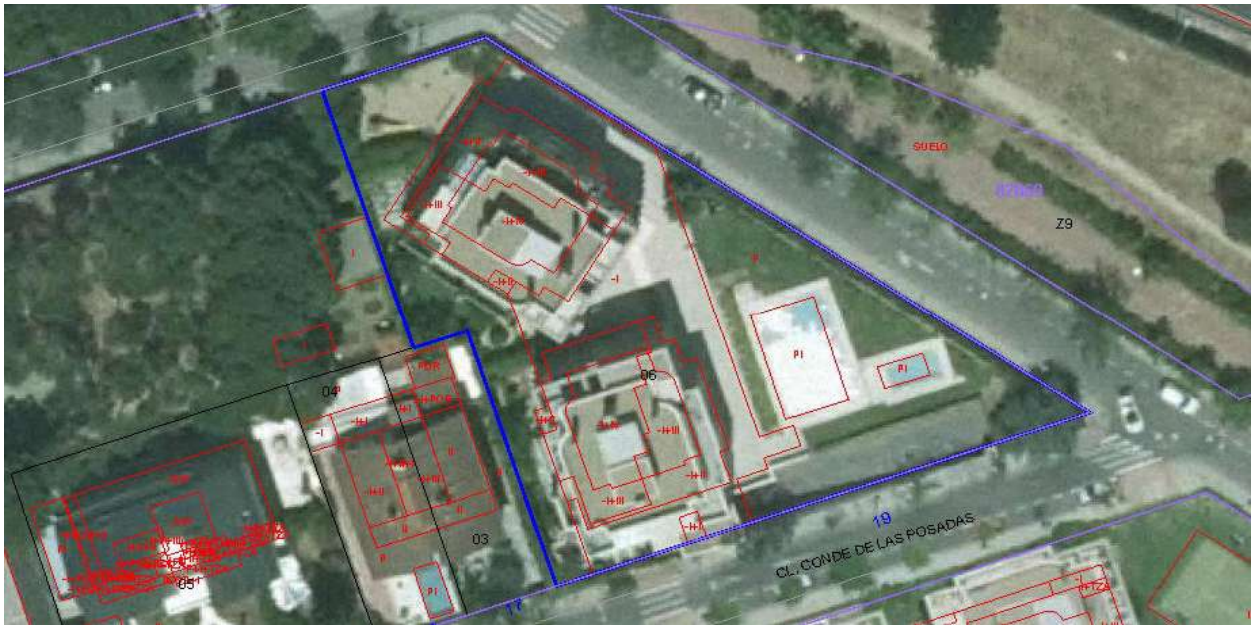
El residencial dispone de zonas comunes ajardinadas y dos piscinas comunitarias.

La edificación tiene una antigüedad de 12 años presentando un nivel de conservación exterior e interior bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.

7.- ELEMENTO

Los elementos objeto de valoración se localizan en la planta sótano de un residencial localizado en la calle Conde de las Posadas nº23. El uso actual de los inmuebles valorados es de aparcamiento. A continuación se muestra un cuadro con los elementos valorados y sus referencias catastrales:

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES				DATOS CATASTRALES
Dirección	Planta	Pta	Finca Registral	REFERENCIA
Calle Conde las Posadas nº23	-1	1	**66342**	8185406VK4788E0020WG
Calle Conde las Posadas nº23	-1	2	**66343**	8185406VK4788E0021EH
Calle Conde las Posadas nº23	-1	8	**66349**	8185406VK4788E0027OX
Calle Conde las Posadas nº23	-1	10	**66351**	8185406VK4788E0029AQ
Calle Conde las Posadas nº23	-1	11	**66352**	8185406VK4788E0030OX
Calle Conde las Posadas nº23	-1	12	**66353**	8185406VK4788E0031PM
Calle Conde las Posadas nº23	-1	15	**66356**	8185406VK4788E0034DE
Calle Conde las Posadas nº23	-1	16	**66357**	8185406VK4788E0035FR
Calle Conde las Posadas nº23	-1	22	**66363**	8185406VK4788E0041JU



A efectos del presente informe consideraremos las superficies que constan en la Sede Electrónica del Catastro.

		Sup. Catastral (m²)	Sup. Aportadas (m²)		Sup. Adoptada (m²)
Planta	Uso	Construida E.c.	Útil	Construida	Construida E.c.
Sótano plaza 1	Garaje	41,00	26,53	26,53	41,00
Sótano plaza 2	Garaje	40,00	25,14	25,14	40,00
Sótano plaza 8	Garaje	27,00	17,51	17,51	27,00
Sótano plaza 10	Garaje	33,00	21,56	21,56	33,00
Sótano plaza 11	Garaje	41,00	26,55	26,55	41,00
Sótano plaza 12	Garaje	27,00	17,00	17,00	27,00
Sótano plaza 15	Garaje	43,00	27,00	27,00	43,00
Sótano plaza 16	Garaje	19,00	12,03	12,03	19,00
Sótano plaza 22	Garaje	22,00	14,43	14,43	22,00
TOTAL B/rasante		**293,00**	**187,75**	**187,75**	**293,00**
TOTAL		**293,00**	**187,75**	**187,75**	**293,00**

Los elementos se adaptan en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de plazas de garaje del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 12 años **Rehabilitación:** si **Vida residual:** 88 años

Estado	**Habitable**	**¿Necesita reforma?**	**¿Conservación?**
Edificio	sí	no	buena

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado y, así mismo, con el uso de muros de carga estructurales, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un residencial compuesto de dos bloques con fachada realizada con ladrillo cara vista en un buen estado de conservación.

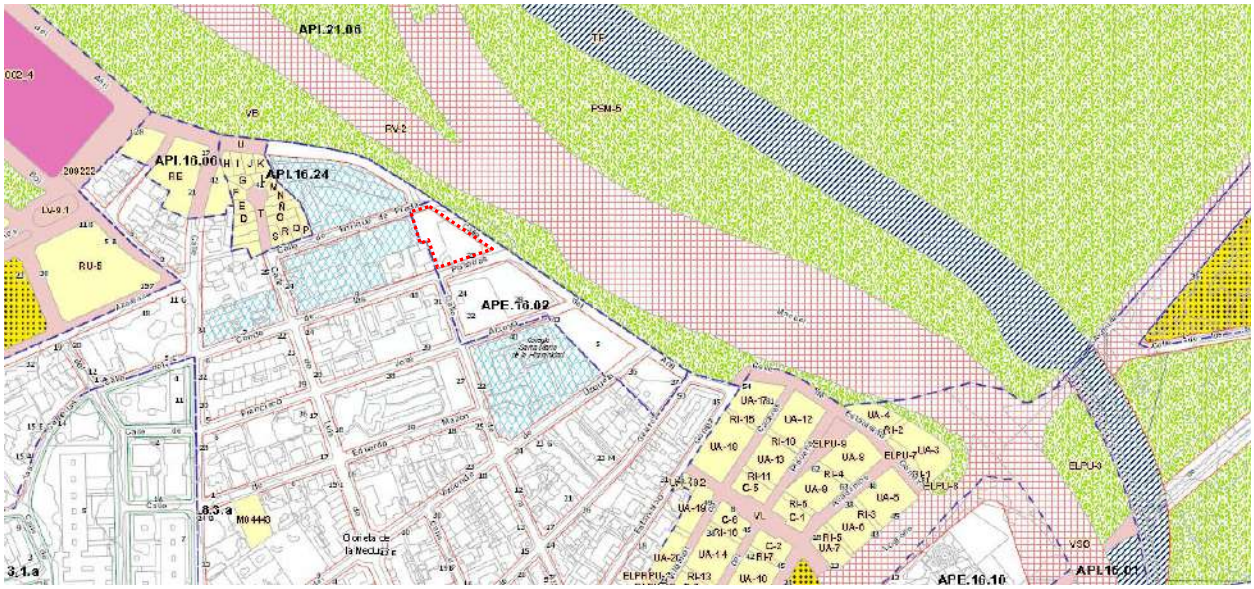
Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de la misma es bueno.

Carpintería. Conservación.
El edificio se encuentra en perfecto estado de conservación y con periódicas labores de mantenimiento, por tanto, la carpintería se halla, igualmente, en buen estado.

9.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento urbanístico vigente en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación Urbanística
De acuerdo a la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano. Se encuentra dentro de la Unidad de Ejecución APE. 16.02 (Calle Francisco José Arroyo", que se encuentra completamente desarrollada. Se regula por las condiciones particulares de la Norma Zonal 7.1.a. Edificación de Baja Densidad.



-. Obras Admisibles:
Obras de restauración, de conservación, de consolidación, de rehabilitación, obras exteriores, de reconfiguración.

Condiciones generales de uso.
Uso Cualificado:
Residencial.
Uso Asociado:
Terciario: Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja. Comercial, en situación de planta inferior a la baja y baja. Recreativo, en situación de planta inferior a la baja y baja. Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Dotacional: en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Uso Alternativo:
Terciario: Hospedaje, en edificio exclusivo.
Dotacional: en edificio exclusivo.

Usos Autorizables:
Terciario: Oficinas y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

Usos Prohibidos:
Los restantes

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble valorado es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección

No consta afección a régimen de protección.

Ocupación

Estado:	Ocupado	**Comunidad de propietarios**	
Ocupación actual:	Varios	**Num. miembros:**	71
Uso actual:	Aparcamiento	**Cuota anual:**	-

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

Los elementos valorados, se encuentran parcialmente arrendados, según consta en la documentación aportada, la relación de los arrendatarios es la siguiente:

SITUACIÓN ESTADO DE OCUPACIÓN

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	Fecha inicio contrato	Duración (años)	Fecha Fin Contrato	Superficie (m2)	Renta actualizada (Euros/mes)	Renta neta (Euros/mes)
66342	PZT	15/12/2012	0,25 prorrogable cada tre meses	15/03/2018	41,00	145,20	3,54
66343	PZT	-	-	-	-	-	-
66349	PZT	-	-	-	-	-	-
66351	PZT	-	-	-	-	-	-
66352	PZT	01/01/2018	1,00	01/01/2019	41,00	103,32	2,52
66353	PZT	-	-	-	-	-	-
66356	PZT	-	-	-	-	-	-
66357	PZT	-	-	-	-	-	-
66363	PZT	-	-	-	-	-	-

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

12.- ANÁLISIS DE MERCADO

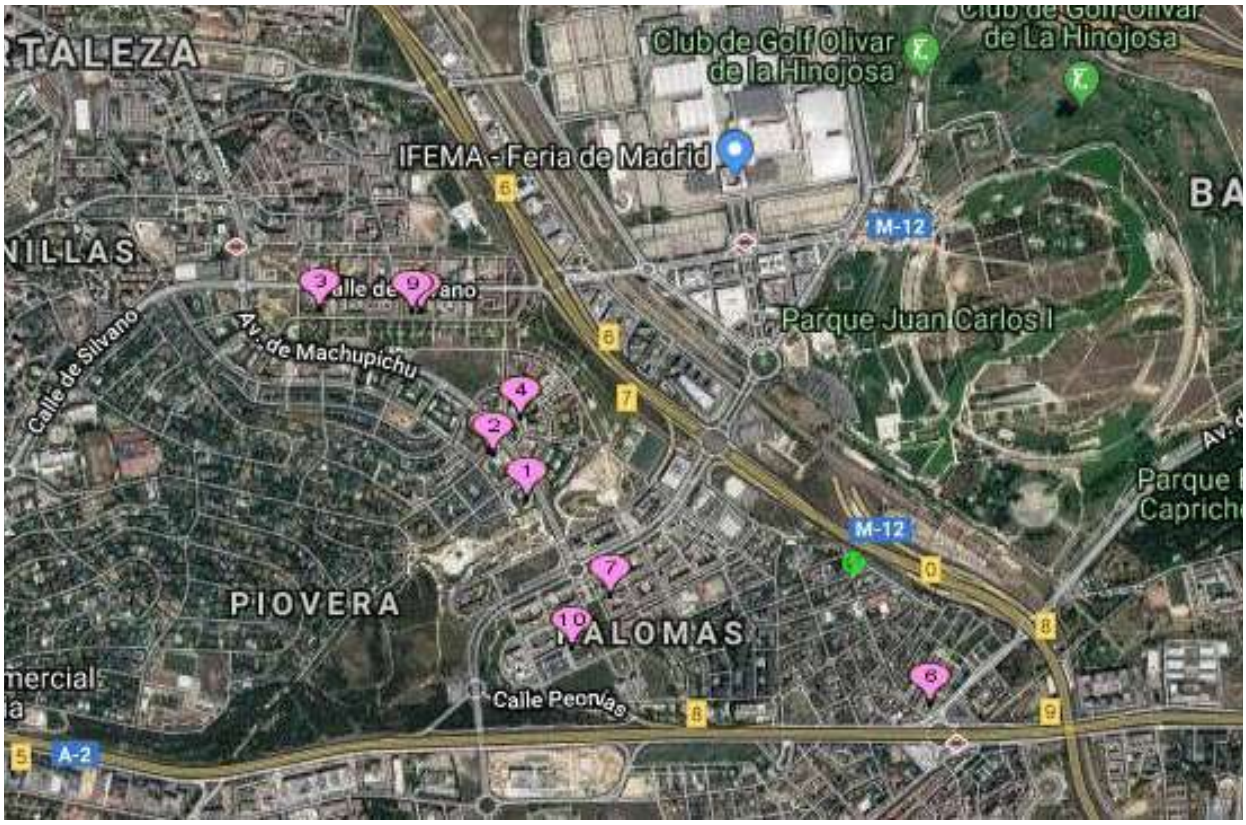
Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales.

Se observa que la oferta en venta es media y se encuentra equilibrada con la demanda creciente. El producto en venta se corresponde con plazas de garaje bajo rasante dentro de residenciales.

En la zona se observa una disponibilidad de plazas de garaje en venta por encima de las plazas de garaje en alquiler. Las plazas de garaje analizadas se adaptan en cuanto a superficies a la demanda.

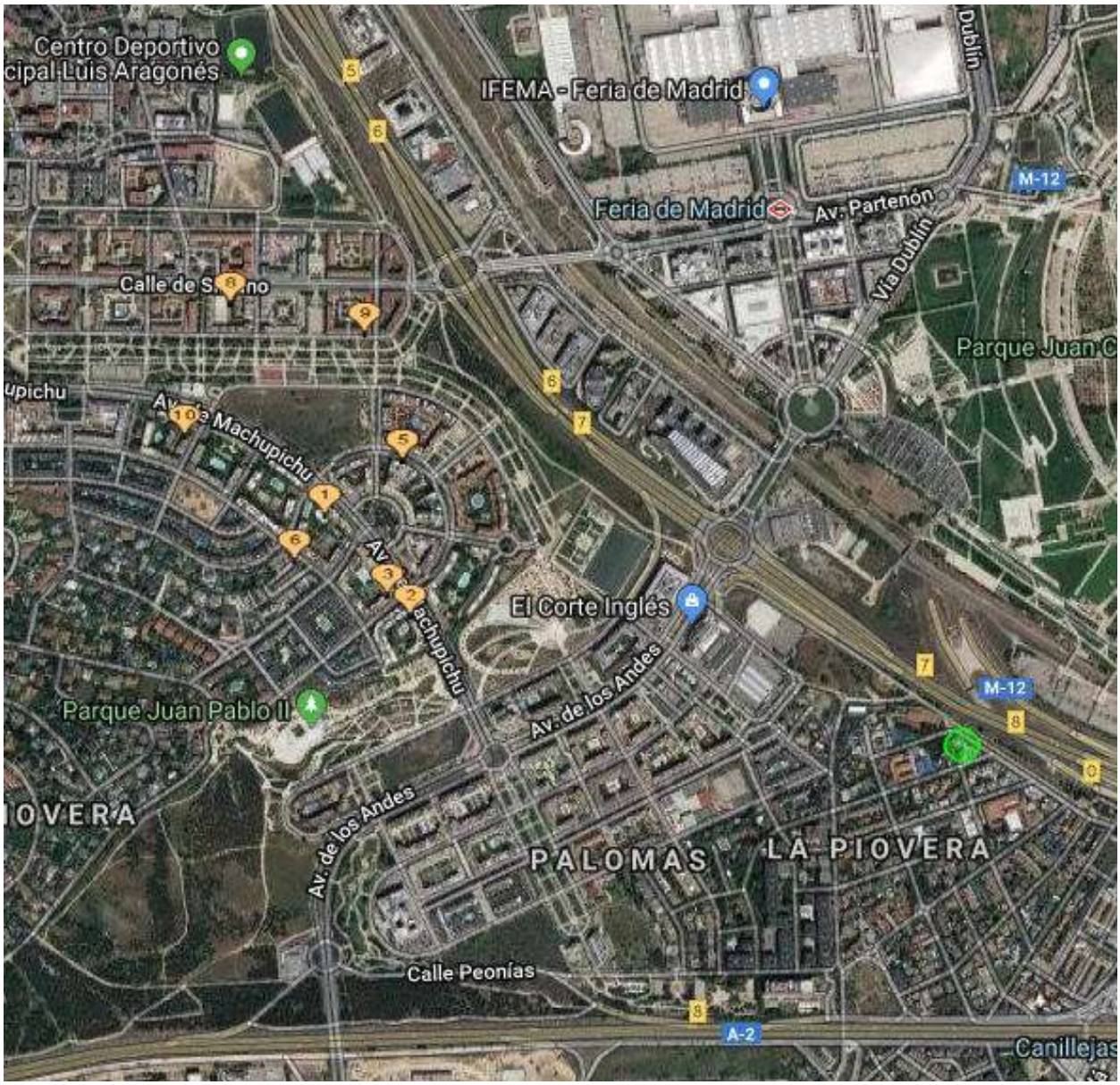
El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN VENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	ANTIG	AS_	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	Garaje	MACHUPICHU	11	-1	23	S	17.950	30	598,33	607359550	P
2	Garaje	MACHUPICHU	23	-2	23	S	24.000	32	750,00	914878724	I
3	Garaje	SILVANO	126	-1	23	S	15.000	25	600,00	918005134	I
4	Garaje	JOSE IGNACIO AVILA	2	-1	14	S	19.338	30	644,60	912183748	F
5	Garaje	SILVANO	154	-1	24	S	16.000	26	615,38	914217047	I
6	Garaje	SANTIBAÑEZ DE BEJAR	2	-1	22	S	17.500	26	673,08	914892584	I
7	Garaje	ANDES	10	-1	7	S	22.000	30	733,33	917320388	P
8	Garaje	MACHUPICHU	25	0	24	S	18.000	27	666,67	655466553	P
9	Garaje	SILVANO	150	0	24	S	20.000	30	666,67	615548410	P
10	Garaje	DE LOS PRUNOS	5	-1	13	S	20.000	28	714,29	696594843	P

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN RENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	ANTIG	AS_	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	Garaje	MACHUPICHU	29	-1	24	N	60	28	2,14	635094845	P
2	Garaje	MACHUPICHU	11	-1	24	S	60	30	2,00	665662607	P
3	Garaje	MACHUPICHU	17	-1	26	S	60	29	2,07	639185398	P
4	Garaje	PAPA NEGRO	56	-1	23	S	55	25	2,20	656343982	P
5	Garaje	PAPA NEGRO	56	-1	23	S	70	30	2,33	626027660	P
6	Garaje	ALGABEÑO	103	-1	24	S	60	28	2,14	699936147	P
7	Garaje	SILVANO	156	-1	24	S	80	32	2,50	654099537	P
8	Garaje	SILVANO	156	-1	24	S	70	30	2,33	609740360	P
9	Garaje	HAENDEL	8	-1	25	S	85	25	3,40	615345586	P
10	Garaje	MACHUPICHU	55	-1	23	S	70	24	2,92	639185398	P

13.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antiguedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
11,95	part	30	23	1,028	1,000	0,970	17.950,00	598,33	0,996	596,19
10,06	inmob	32	23	1,028	1,000	0,960	24.000,00	750,00	0,986	739,76
11,84	inmob	25	23	1,028	0,999	0,970	15.000,00	600,00	0,996	597,55
11,69	banco	30	14	1,005	1,000	1,000	19.338,00	644,60	1,005	647,66
10,90	inmob	26	24	1,030	0,999	0,980	16.000,00	615,38	1,009	620,76
11,35	inmob	26	22	1,025	0,999	0,970	17.500,00	673,08	0,994	668,77
5,71	part	30	7	0,988	1,000	0,950	22.000,00	733,33	0,938	687,78
8,89	part	27	24	1,030	0,999	0,950	18.000,00	666,67	0,978	651,97
11,09	part	30	24	1,030	1,000	0,964	20.000,00	666,67	0,992	661,50
6,53	part	28	13	1,003	1,000	0,950	20.000,00	714,29	0,952	679,96

Valor obtenido	650,62

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
11,29	part	28	24	1,030	1,000	1,000	60,00	2,14	1,030	2,21
8,95	part	30	24	1,030	1,000	1,020	60,00	2,00	1,050	2,10
7,77	part	29	26	1,035	1,000	1,030	60,00	2,07	1,066	2,20
11,71	part	25	23	1,028	0,999	1,000	55,00	2,20	1,027	2,26
10,26	part	30	23	1,028	1,000	1,010	70,00	2,33	1,038	2,42
8,97	part	28	24	1,030	1,000	1,020	60,00	2,14	1,050	2,25
8,10	part	32	24	1,030	1,000	1,030	80,00	2,50	1,061	2,65
8,95	part	30	24	1,030	1,000	1,020	70,00	2,33	1,050	2,45
7,97	part	25	25	1,033	0,999	1,030	85,00	3,40	1,063	3,61
16,01	part	24	23	1,028	0,999	0,980	70,00	2,92	1,006	2,93

Valor obtenido	2,52

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado en venta de 650,62 Euros/m² para las plazas de garaje y en renta de 2,52 Euros/m^2/mes.

14.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de capitalización de rentas en las plazas de garaje 1 y 11.

En los inmuebles vacíos adoptaremos el enfoque de mercado.

Enfoque o método de mercado

Un método de valoración que proporciona una indicación del valor de un activo comparándolo con activos idénticos o similares para los que se dispone de información sobre su precio.

Para la determinación del valor de mercado se utilizarán los precios existentes en la fecha de la valoración para la venta de inmuebles de similares características, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente en la información de mercado. Tras someter los precios a la correspondiente homogeneización en función de las características del inmueble analizado se obtienen los siguientes valores:

VALOR DE MERCADO - ENFOQUE COMPARACIÓN

Dirección	Planta	Pta.	Finca Registral	Tipología	Sup. Total (m2)	V. Unitario venta (Euros/m2)	V. Mercado (Euros)
CONDE LAS POSADAS Nº23	-1	1	**66342**	PZT	41,00	640,31	26.252,71
CONDE LAS POSADAS Nº23	-1	2	**66343**	PZT	40,00	640,31	25.612,40
CONDE LAS POSADAS Nº23	-1	8	**66349**	PZT	27,00	640,31	17.288,37
CONDE LAS POSADAS Nº23	-1	10	**66351**	PZT	33,00	659,52	21.764,16
CONDE LAS POSADAS Nº23	-1	11	**66352**	PZT	41,00	640,31	26.252,71
CONDE LAS POSADAS Nº23	-1	12	**66353**	PZT	27,00	659,52	17.807,04
CONDE LAS POSADAS Nº23	-1	15	**66356**	PZT	43,00	640,31	27.533,33
CONDE LAS POSADAS Nº23	-1	16	**66357**	PZT	19,00	685,90	13.032,10
CONDE LAS POSADAS Nº23	-1	22	**66363**	PZT	22,00	685,90	15.089,80
TOTAL GARAJES					293,00	650,62	190.632,62

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja, se estimarán a lo largo de su vida útil (vida residual de 88 años), teniendo en cuenta todos los factores que afectan a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos:

- Los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables. Tras la realización del estudio de mercado actual de rentas existentes en inmuebles de similares características y su homogeneización, se obtiene un valor 2,52 Euros/m^2 mes para garajes.
- La probabilidad de ocupación futura del inmueble se ha estimado en un 90 %.
- La morosidad previsible de los cobros se establece en 1,00 %.
- No se consideran los gastos imputables directamente al inmueble (mantenimiento, conservación, tasas, etc.), asumiéndose que corren a cargo del arrendatario, excepto los correspondientes a IBI, seguros, gestión de alquileres que corren a cargo del propietario. Se ha considerado un gasto de gestión de alquileres de 4,00 %.
- La evolución previsible del mercado, teniendo en cuenta las situaciones o circunstancias que presumiblemente puedan permanecer en el medio y largo plazo.

VALOR DE REVERSIÓN

Transcurrido el periodo de proyecciones, debe estimarse un Valor Residual o Valor en Continuidad, que representa el valor de los flujos de caja a generar por el negocio más allá del último año proyectado.

Se asume que el valor de reversión del inmueble, entendido como el previsible al final de su vida útil será equivalente al valor del suelo, considerando una plusvalía, atendiendo a sus características de 1,00 %.

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 5,00 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 6,00 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 5,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:

VAN = Valor actual neto.

E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.

S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.

tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Atendiendo al mayor y mejor uso, y considerando el estado de ocupación del inmueble, el valor de mercado se obtiene por aplicación del enfoque de capitalización que para el caso analizado considera el valor de actualización de rentas hasta la finalización del contrato y la consideración del valor de mercado por comparación como valor de reversión.

VALOR MERCADO - ENFOQUE COMPARACIÓN - ENFOQUE CAPITALIZACIÓN							
Finca Registral	Renta neta (mensual)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	V. Mercado Enfoque comparación (Euros)	Valor Suelo (Euros)	V. Mercado Enfoque Capitalización (Euros)	V. Adoptado (Euros)
66342	139,39	5,00	0,11	-	7.542,77	26.435,57	26.435,57
66343	0,00	5,00	0,00	25.612,40	7.358,80	0,00	25.612,40
66349	0,00	5,00	0,00	17.288,37	4.967,19	0,00	17.288,37
66351	0,00	5,00	0,00	21.764,16	6.071,01	0,00	21.764,16
66352	99,19	5,00	0,91	-	7.542,77	27.287,14	27.287,14
66353	0,00	5,00	0,00	17.807,04	4.967,19	0,00	17.807,04
66356	0,00	5,00	0,00	27.533,33	7.910,71	0,00	27.533,33
66357	0,00	5,00	0,00	13.032,10	3.495,43	0,00	13.032,10
66363	0,00	5,00	0,00	15.089,80	4.047,34	0,00	15.089,80
TOTAL GARAJES				138.127,20	53.903,21	53.722,71	191.849,91

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para el elemento valorado es de 191.849,91 Euros.

15.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral y documentación catastral consultada en la Sede Electrónica de Catastro.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018.
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

16.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

17.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 19.02.2018 se ha obtenido de entre el menor valor del enfoque de mercado y de capitalización de rentas en los elementos y asciende a **CIENTO NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (191.849,91 Euros).**

18.- OPINION DE VALOR

Los activos analizados se destinan a uso aparcamiento. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del área de influencia del aeropuerto e IFEMA, así como su estado de conservación y los servicios accesorios disponibles. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Se espera un aumento en el nivel de inversión en capitales de provincia, al haberse alcanzado niveles mínimos de rentabilidad en las principales localizaciones (Madrid, Barcelona). Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 2-3 €/m²/mes siempre condicionado a un correcto estado de conservación, con inversiones en instalaciones y acabados, acordes a la calidad del edificio. **La renta de mercado se estima en 2,52 €/M^2/mes**, con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. La renta de contrato se sitúa por encima de los estándares de mercado. Atendiendo a la tipología de inmueble y su antigüedad, se prevé que las inversiones en instalaciones y acabados. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

19.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 19 de febrero de 2018
Representante de la Sociedad: Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: VALTECNIC, S.A.U. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 J

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
22 PLAZAS DE GARAJE
EN EDIFICIO RESIDENCIAL
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ FRANCISCO JOSÉ ARROYO, nº 41
28042 MADRID



FECHA DE VISITA: 07-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 19-02-2018
VALOR DE MERCADO: **492.909,81 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	8
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- EDIFICACIÓN	12
7.- ELEMENTO	13
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN	15
9.- SITUACIÓN URBANÍSTICA	15
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	16
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	17
12.- ANÁLISIS DE MERCADO	17
13.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	20
14.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	21
15.- SUPUESTOS GENERALES	24
16.- OTRAS CONSIDERACIONES	25
17.- VALOR DE MERCADO	26
18.- OPINION DE VALOR	26
19.- FECHAS Y FIRMAS	26

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de 22 PLAZAS DE GARAJE situadas en la calle Francisco José Arroyo, nº 22 (Madrid)
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de 22 plazas de garaje según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	07/02/2018
Fecha de valoración:	19/02/2018
Fecha emisión informe:	19/02/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral y documentación catastral consultada en la Sede Electrónica de Catastro.

La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018.

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE EDIFICIO DE OFICINAS EXCLUSIVO

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Francisco José Arroyo, nº 41		

ENTORNO

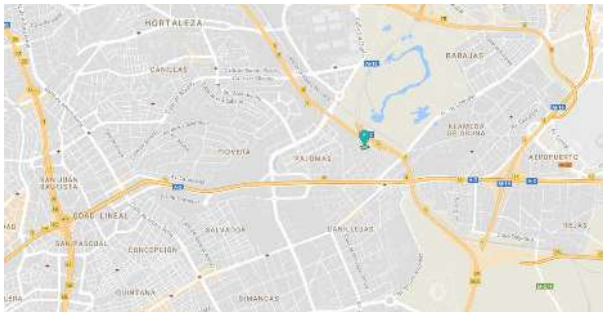
Los inmuebles se ubican en el distrito de Hortaleza barrio de Palomas. Se trata de una localización urbana de baja densidad, de uso característico residencial unifamiliar, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada y próxima al aeropuerto. La tipología mayoritaria es de vivienda unifamiliar adosada, a veces en división horizontal tumbada, con algunas actuaciones de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada. El entorno presenta buenas comunicaciones. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades. Su localización es favorable.

EDIFICIO

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 8.067 m²

PARCELA: 5.129 m²

Elementos incluidos en un residencial compuesto de cinco bloques de viviendas, en una manzana delimitada por la C/ Conde de las Posadas, C/ del Añil, C/ Armonía y C/ Fco José Arroyo. A nivel urbanístico, el edificio no tiene grado de protección. La edificación está compuesta de cinco bloques de cuatro plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. Se compone de 45 viviendas, 74 plazas de garaje y 45 trasteros. Las plazas de garaje se adaptan en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de garajes del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 12 años presentando un nivel de conservación exterior e interior bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.







SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**GRADO OCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	2-3 €/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	4,0-5,0 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO **492.909,81 €** Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Comparación

Los activos analizados se destinan a uso aparcamiento. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del área de influencia del aeropuerto e IFEMA, así como su estado de conservación y los servicios accesorios disponibles. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado), así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 2-3 €/m²/mes. **La renta de mercado se estima en 2,52 €/m²/mes**, con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. La renta de contrato se sitúa por encima de los precios de mercado. Atendiendo a la tipología de inmueble y su antigüedad, no se prevén necesarias inversiones en instalaciones y acabados a corto plazo. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Son objeto de valoración 22 plazas de garaje situado en la calle Francisco José Arroyo, nº 41, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 7 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 19 de febrero de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de 22 plazas de garaje

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Francisco José Arroyo, nº 41

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	21	66422	100	8285901VK4788E0047DD
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	23	66423	100	8285901VK4788E0048FF
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	25	66424	100	8285901VK4788E0049GG
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	33	66428	100	8285901VK4788E0053HH
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	39	66431	100	8285901VK4788E0056LL
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	41	66432	100	8285901VK4788E0057BB
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	49	66436	100	8285901VK4788E0061ZZ
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	65	66444	100	8285901VK4788E0069YY
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	67	66445	100	8285901VK4788E0070RR
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	73	66448	100	8285901VK4788E0073UU
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	75	66449	100	8285901VK4788E0074II
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	81	66452	100	8285901VK4788E0077AA
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	85	66454	100	8285901VK4788E0079DD
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	89	66456	100	8285901VK4788E0081SS
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	91	66457	100	8285901VK4788E0082DD
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	95	66459	100	8285901VK4788E0084GG
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	97	66460	100	8285901VK4788E0085HH
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	101	66462	100	8285901VK4788E0087KK
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	105	66464	100	8285901VK4788E0089BB
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	117	66470	100	8285901VK4788E0095MM
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	155	66489	100	8285901VK4788E0114GG
GARAJE	Madrid nº17	2381	1395	167	66495	100	8285901VK4788E0120KK

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.

- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal con fecha de cinco de abril de 2004, ante el notario José Antonio Escartín Ipiéns.
- Notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad de Madrid nº17 con fecha 30/01/2018.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Contrato de arrendamiento vigente.
- Planimetría del inmueble.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km^2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios.



Comunicaciones:
Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro

terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

Los inmuebles se localizan en la calle Francisco José Arroyo, nº 41, distrito de Hortaleza, barrio Palomas, en entorno periférico de la ciudad de Madrid.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio-alto
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religiosos:**	Medio	**Farmacias:**	Medio
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Medio		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	90%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 105-115-153	**Estaciones metropolitano, próximas:**	Canillejas.
Distancia	70 m.	**Distancia**	700 m.
Estación ferrocarril cercanías:	Chamartín	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	8,7 km.	**Distancia**	8,7 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Madrid-Barajas
Distancia	-	**Distancia**	5,00 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	5 minutos A-2 y M-40	**tiempo a centro urbano**	15 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

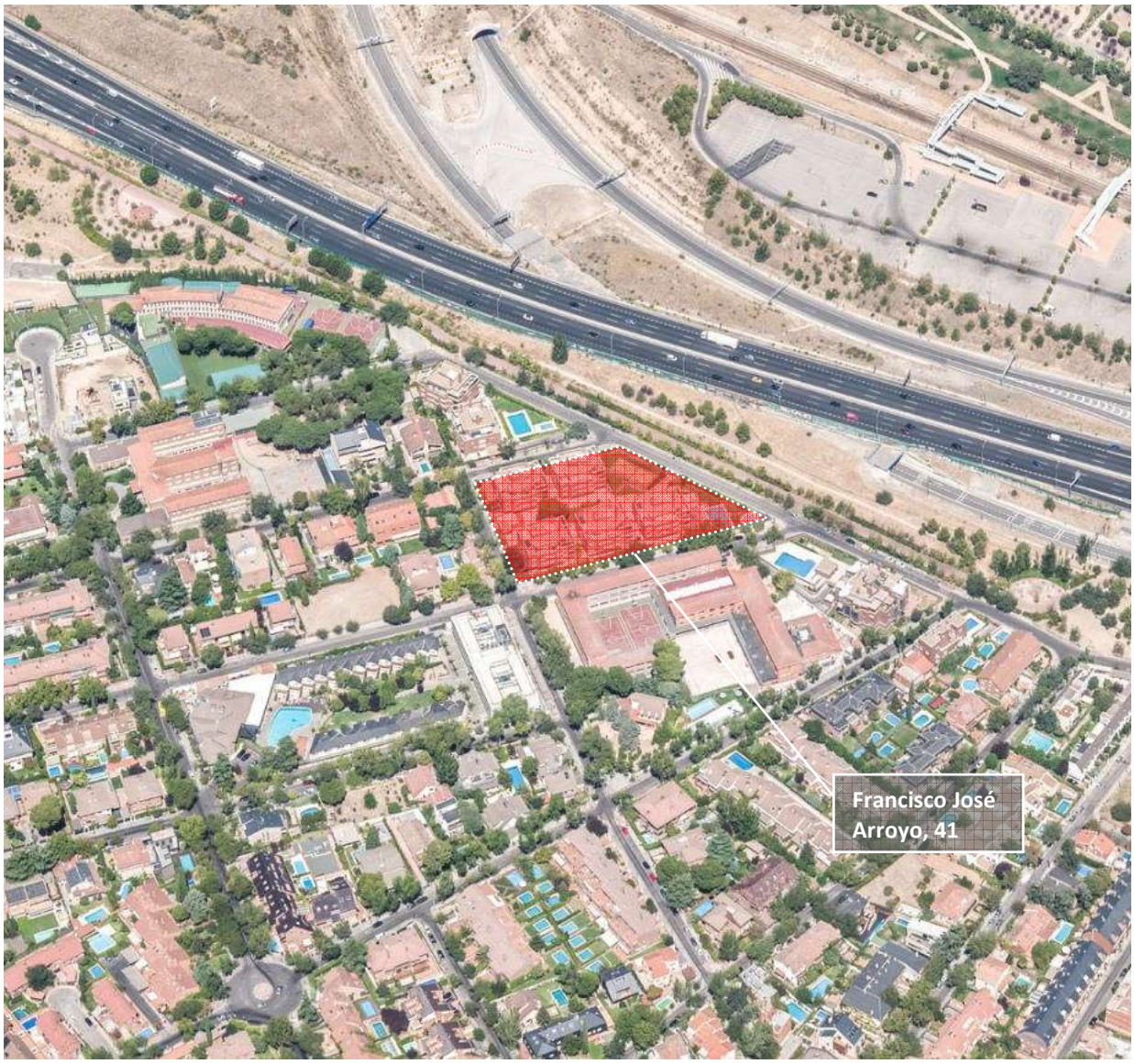
Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	No
Vigilancia privada:	No	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	No
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


Francisco José
Arroyo, 41

6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Entre medianeras	nº total elementos edificio:	164
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	22
Tipo uso:	Exclusivo	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Bloque aislado	Conservación edificio:	Media
Año construcción	2006	Estructura:	Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano 1er Grado (6 a 15 años)	Cubierta:	Plana
		Fachadas:	Ladrillo cara vista
Año máximo vida Útil:	2106		
Estado actual:	De origen		
Año rehabilitación:	2006		
Situación calle:	Secundaria		
Ancho calle (m):	12,00 metros		
Zonas comunes:	Sí		
Acceso minusválidos:	Sí		
nº fachadas edificio	4		
nº portales	1		
Portería:	Si		
Plantas sobre rasante	4		
nº ascensores	5		
Plantas bajo rasante	1		
Edificio completo	No		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	Sí		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	Sí		



Comentarios: Edificación compuesta de cinco bloques de uso principal residencial, situado en una manzana delimitada por la C/ Conde de las Posadas, C/ del Añil, C/ Armonía y C/ Fco José Arroyo. Tiene una antigüedad según consulta en la Sede Electrónica de Catastro de 12 años. Se compone de una planta bajo rasante destinada a uso garaje y trastero y cuatro plantas altas destinadas a uso residencial. Conservación interior y exterior media.

Conjunto edificatorio consistente en cinco bloques de viviendas en tipología aislada, abiertos al espacio envolvente, que constituyen los portales, 1, 2, 3, 4 y 5, a los que se accede a través de una zona común interior con una entrada principal y peatonal desde la calle de la Armonía, donde existe un espacio para conserjería, contando también con una rampa para acceso de vehículos al garaje desde la calle Francisco José Arroyo. Cuenta igualmente un segundo acceso peatonal desde la calle Francisco José Arroyo y con un acceso para vehículos de emergencia desde la calle del Añil.

La planta bajo rasante está destinada a garaje-aparcamiento, un grupo de trasteros debajo de cada uno de los edificios, anejos a las respectivas viviendas, aseos de las piscinas y dependencias de instalaciones generales del edificio.

La planta baja está ocupada, en cada portal, con una vivienda de tres dormitorios, con jardín privado. En total 5 viviendas. También en cada portal existen los correspondientes núcleos de comunicación vertical, un cuarto de basuras y dependencias para las instalaciones de suministro de agua, gas telecomunicaciones y electricidad.

La planta primera está ocupada, en cada portal, por los correspondientes núcleos de comunicación vertical y por cuatro viviendas. En total 20 viviendas.

La planta segunda está ocupada, en cada portal, por los correspondientes núcleos de comunicación vertical y por dos viviendas y otras dos viviendas desarrolladas en dúplex, en su planta inferior. En total 10 viviendas.

La planta ático está ocupada, en cada portal, por los correspondientes núcleos de comunicación vertical y por las dos viviendas desarrolladas en dúplex anteriormente referidas, en su planta superior. En total 10 viviendas distribuidas en planta segunda y ático.

La planta torreón con acceso a la cubierta e instalaciones generales del edificio.

El residencial dispone de zonas comunes ajardinadas, dos piscinas comunitarias y una pista de pádel.

La edificación tiene una antigüedad de 12 años presentando un nivel de conservación exterior e interior bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.

7.- ELEMENTO

Los elementos objeto de valoración se localizan en la planta sótano de un residencial localizado en la calle Francisco José Arroyo nº41. El uso actual de los inmuebles valorados es de aparcamiento. A continuación se muestra un cuadro con los elementos valorados y sus referencias catastrales:

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES				DATOS CATASTRALES
Dirección	Planta	Pta	Finca Registral	REFERENCIA
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	1	**66422**	8285901VK4788E0047DD
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	2	**66423**	8285901VK4788E0048FF
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	3	**66424**	8285901VK4788E0049GG
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	7	**66428**	8285901VK4788E0053HH
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	10	**66431**	8285901VK4788E0056LL
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	11	**66432**	8285901VK4788E0057BB
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	15	**66436**	8285901VK4788E0061ZZ
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	23	**66444**	8285901VK4788E0069YY
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	24	**66445**	8285901VK4788E0070RR
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	27	**66448**	8285901VK4788E0073UU
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	28	**66449**	8285901VK4788E0074II
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	31	**66452**	8285901VK4788E0077AA
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	33	**66454**	8285901VK4788E0079DD
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	35	**66456**	8285901VK4788E0081SS
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	36	**66457**	8285901VK4788E0082DD
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	38	**66459**	8285901VK4788E0084GG
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	39	**66460**	8285901VK4788E0085HH
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	41	**66462**	8285901VK4788E0087KK
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	43	**66464**	8285901VK4788E0089BB
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	49	**66470**	8285901VK4788E0095MM
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	68	**66489**	8285901VK4788E0114GG
Calle Francisco José Arroyo nº41	-1	74	**66495**	8285901VK4788E0120KK



A efectos del presente informe consideraremos las superficies que constan en la Sede Electrónica del Catastro.

		Sup. Catastral (m²)	Sup. Aportadas (m²)		Sup. Adoptada (m²)
Planta	Uso	Construida E.c.	Útil	Construida	Construida E.c.
Sótano plaza 1	Garaje	41,00	25,66	25,66	41,00
Sótano plaza 2	Garaje	41,00	25,56	25,56	41,00
Sótano plaza 3	Garaje	49,00	31,26	31,26	49,00
Sótano plaza 7	Garaje	52,00	32,88	32,88	52,00
Sótano plaza 10	Garaje	49,00	30,95	30,95	49,00
Sótano plaza 11	Garaje	33,00	21,16	21,16	33,00
Sótano plaza 15	Garaje	39,00	25,16	25,16	39,00
Sótano plaza 23	Garaje	20,00	13,45	13,45	20,00
Sótano plaza 24	Garaje	20,00	13,35	13,35	20,00
Sótano plaza 27	Garaje	41,00	26,36	26,36	41,00
Sótano plaza 28	Garaje	33,00	21,06	21,06	33,00
Sótano plaza 31	Garaje	39,00	25,16	25,16	39,00
Sótano plaza 33	Garaje	34,00	22,02	22,02	34,00
Sótano plaza 35	Garaje	33,00	21,25	21,25	33,00
Sótano plaza 36	Garaje	49,00	31,16	31,16	49,00
Sótano plaza 38	Garaje	36,00	23,25	23,25	36,00
Sótano plaza 39	Garaje	22,00	14,49	14,49	22,00
Sótano plaza 41	Garaje	23,00	15,32	15,32	23,00

Sótano plaza 43	Garaje	33,00	21,04	21,04	33,00
Sótano plaza 49	Garaje	20,00	13,26	13,26	20,00
Sótano plaza 68	Garaje	22,00	14,04	14,04	22,00
Sótano plaza 74	Garaje	22,00	14,21	14,21	22,00
TOTAL B/rasante		**751,00**	**482,05**	**482,05**	**751,00**
TOTAL		**751,00**	**482,05**	**482,05**	**751,00**

Los elementos se adaptan en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de plazas de garaje del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 12 años **Rehabilitación:** no **Vida residual:** 88 años

Estado	**Habitable**	**¿Necesita reforma?**	**¿Conservación?**
Edificio	sí	no	buena

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado y, así mismo, con el uso de muros de carga estructurales, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un residencial compuesto de dos bloques con fachada realizada con ladrillo cara vista en un buen estado de conservación.

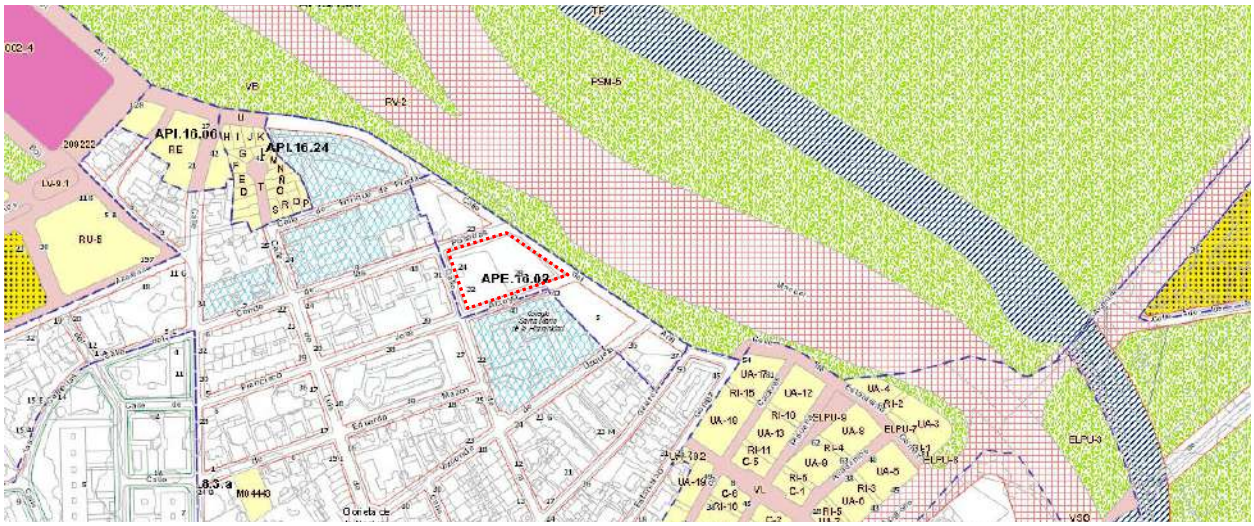
Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de la misma es bueno.

Carpintería. Conservación.
El edificio se encuentra en perfecto estado de conservación y con periódicas labores de mantenimiento, por tanto, la carpintería se halla, igualmente, en buen estado.

9.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento urbanístico vigente en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación Urbanística
De acuerdo a la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano. Se encuentra dentro de la Unidad de Ejecución APE. 16.02 (Calle Francisco José Arroyo", que se encuentra completamente desarrollada. Se regula por las condiciones particulares de la Norma Zonal 7.1.a. Edificación de Baja Densidad.



-. Obras Admisibles:
Obras de restauración, de conservación, de consolidación, de rehabilitación, obras exteriores, de reconfiguración.

Condiciones generales de uso.
Uso Cualificado:
Residencial.
Uso Asociado:
Terciario: Oficinas, en situación de planta inferior a la baja y baja. Comercial, en situación de planta inferior a la baja y baja. Recreativo, en situación de planta inferior a la baja y baja. Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Dotacional: en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
Uso Alternativo:
Terciario: Hospedaje, en edificio exclusivo.
Dotacional: en edificio exclusivo.

Usos Autorizables:
Terciario: Oficinas y otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

Usos Prohibidos:
Los restantes

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble valorado es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección
No consta afección a régimen de protección.

Ocupación

Estado:	Ocupado
Ocupación actual:	Varios
Uso actual:	Aparcamiento

Comunidad de propietarios

Num. miembros:	164
Cuota anual:	-

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

Los elementos valorados, se encuentran parcialmente arrendados, según consta en la documentación aportada, la relación de los arrendatarios es la siguiente:

SITUACIÓN ESTADO DE OCUPACIÓN

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	Fecha inicio contrato	Duración (años)	Fecha Fin Contrato	Superficie (m2)	Renta actualizada (Euros/mes)	Renta neta (Euros/mes)
66422	PZT	-	-	vacío	41,00	-	-
66423	PZT	-	-	vacío	41,00	-	-
66424	PZT	15/01/2015	0,25 prorrogable cada tre meses	15/03/2018	49,00	121,00	2,47
66428	PZT	-	-	vacío	52,00	-	-
66431	PZT	-	-	vacío	49,00	-	-
66432	PZT	-	-	vacío	33,00	-	-
66436	PZT	-	-	vacío	39,00	-	-
66444	PZT	-	-	vacío	20,00	-	-
66445	PZT	-	-	vacío	20,00	-	-
66448	PZT	-	-	vacío	41,00	-	-
66449	PZT	-	-	vacío	33,00	-	-
66452	PZT	-	-	vacío	39,00	-	-
66454	PZT	-	-	vacío	34,00	-	-
66456	PZT	-	-	vacío	33,00	-	-
66457	PZT	01/01/2018	1,00	01/01/2019	49,00	121,00	2,47
66459	PZT	-	-	vacío	36,00	-	-
66460	PZT	-	-	vacío	22,00	-	-
66462	PZT	-	-	vacío	23,00	-	-
66464	PZT	-	-	vacío	33,00	-	-
66470	PZT	-	-	vacío	20,00	-	-
66489	PZT	-	-	vacío	22,00	-	-
66495	PZT	-	-	vacío	22,00	-	-

La finca 66.457 se encuentra arrendada junto con una vivienda del mismo residencial por lo que se ha adoptado una renta similar a la finca 66.424 ya que se trata de una plaza de garaje de la misma superficie.

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

12.- ANÁLISIS DE MERCADO

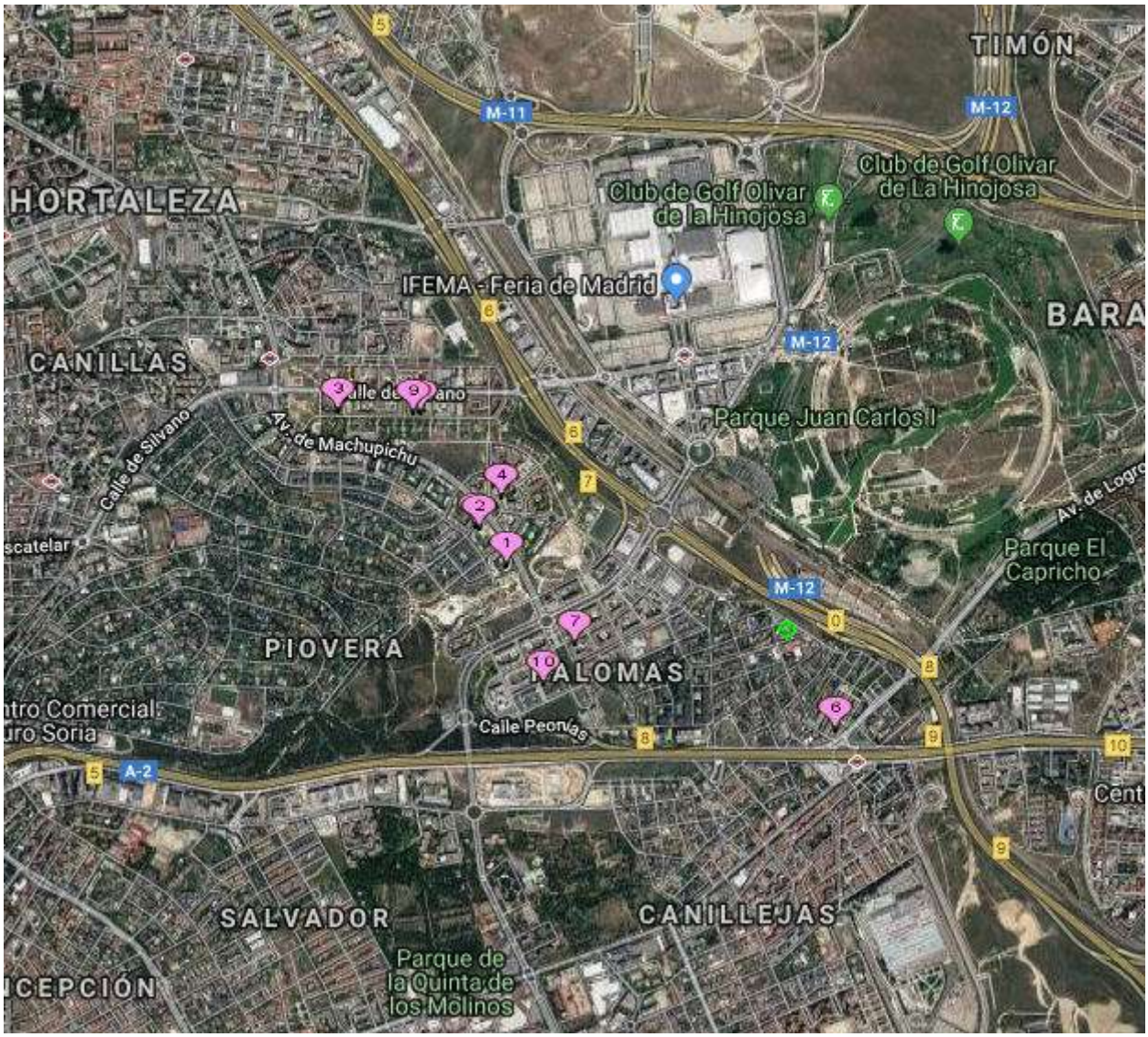
Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales.

Se observa que la oferta en venta es media y se encuentra equilibrada con la demanda creciente. El producto en venta se corresponde con plazas de garaje bajo rasante dentro de residenciales.

En la zona se observa una disponibilidad de plazas de garaje en venta por encima de las plazas de garaje en alquiler. Las plazas de garaje analizadas se adaptan en cuanto a superficies a la demanda.

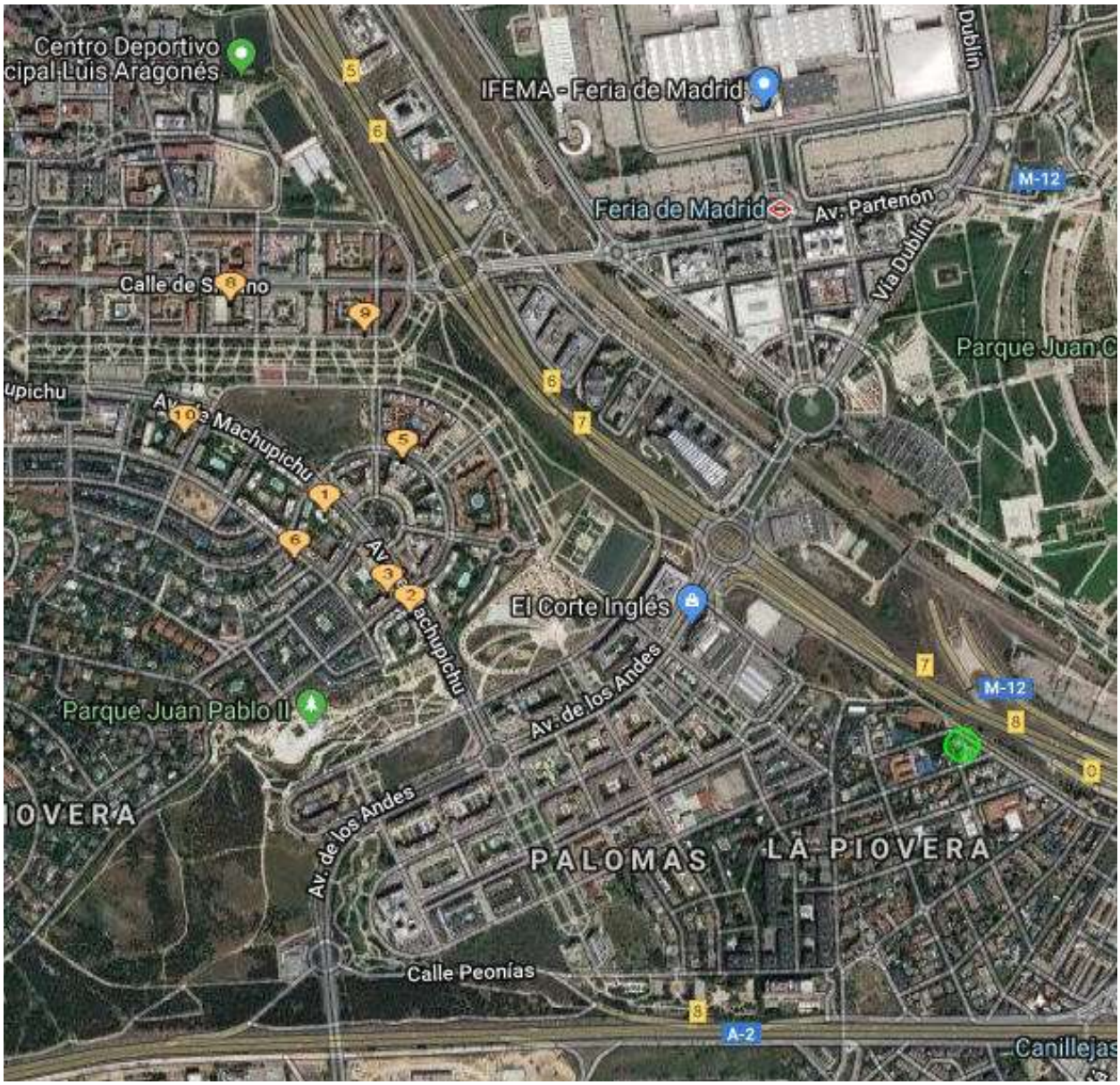
El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN VENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	ANTIG	AS_	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	Garaje	MACHUPICHU	11	-1	23	S	17.950	30	598,33	607359550	P
2	Garaje	MACHUPICHU	23	-2	23	S	24.000	32	750,00	914878724	I
3	Garaje	SILVANO	126	-1	23	S	15.000	25	600,00	918005134	I
4	Garaje	JOSE IGNACIO AVILA	2	-1	14	S	19.338	30	644,60	912183748	F
5	Garaje	SILVANO	154	-1	24	S	16.000	26	615,38	914217047	I
6	Garaje	SANTIBAÑEZ DE BEJAR	2	-1	22	S	17.500	26	673,08	914892584	I
7	Garaje	ANDES	10	-1	7	S	22.000	30	733,33	917320388	P
8	Garaje	MACHUPICHU	25	0	24	S	18.000	27	666,67	655466553	P
9	Garaje	SILVANO	150	0	24	S	20.000	30	666,67	615548410	P
10	Garaje	DE LOS PRUNOS	5	-1	13	S	20.000	28	714,29	696594843	P

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN RENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	ANTIG	AS_	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	Garaje	MACHUPICHU	29	-1	24	N	60	28	2,14	635094845	P
2	Garaje	MACHUPICHU	11	-1	24	S	60	30	2,00	665662607	P
3	Garaje	MACHUPICHU	17	-1	26	S	60	29	2,07	639185398	P
4	Garaje	PAPA NEGRO	56	-1	23	S	55	25	2,20	656343982	P
5	Garaje	PAPA NEGRO	56	-1	23	S	70	30	2,33	626027660	P
6	Garaje	ALGABEÑO	103	-1	24	S	60	28	2,14	699936147	P
7	Garaje	SILVANO	156	-1	24	S	80	32	2,50	654099537	P
8	Garaje	SILVANO	156	-1	24	S	70	30	2,33	609740360	P
9	Garaje	HAENDEL	8	-1	25	S	85	25	3,40	615345586	P
10	Garaje	MACHUPICHU	55	-1	23	S	70	24	2,92	639185398	P

13.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antiguedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
12,05	part	30	23	1,028	1,000	0,970	17.950,00	598,33	0,996	596,10
10,15	inmob	32	23	1,028	1,000	0,960	24.000,00	750,00	0,986	739,64
11,94	inmob	25	23	1,028	0,999	0,970	15.000,00	600,00	0,996	597,46
11,86	banco	30	14	1,005	1,000	1,000	19.338,00	644,60	1,005	647,56
11,05	inmob	26	24	1,030	0,999	0,980	16.000,00	615,38	1,009	620,66
11,45	inmob	26	22	1,025	0,999	0,970	17.500,00	673,08	0,993	668,66
5,77	part	30	7	0,988	1,000	0,950	22.000,00	733,33	0,938	687,67
8,17	part	27	24	1,030	0,999	1,000	18.000,00	666,67	1,029	686,18
10,98	part	30	24	1,030	1,000	0,980	20.000,00	666,67	1,009	672,65
6,59	part	28	13	1,003	0,999	0,950	20.000,00	714,29	0,952	679,85

Valor obtenido	**654,52**

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
11,29	part	28	24	1,030	1,000	1,000	60,00	2,14	1,030	2,21
8,95	part	30	24	1,030	1,000	1,020	60,00	2,00	1,050	2,10
7,77	part	29	26	1,035	1,000	1,030	60,00	2,07	1,066	2,20
11,71	part	25	23	1,028	0,999	1,000	55,00	2,20	1,027	2,26
10,26	part	30	23	1,028	1,000	1,010	70,00	2,33	1,038	2,42
8,97	part	28	24	1,030	1,000	1,020	60,00	2,14	1,050	2,25
8,10	part	32	24	1,030	1,000	1,030	80,00	2,50	1,061	2,65
8,95	part	30	24	1,030	1,000	1,020	70,00	2,33	1,050	2,45
7,97	part	25	25	1,033	0,999	1,030	85,00	3,40	1,063	3,61
16,01	part	24	23	1,028	0,999	0,980	70,00	2,92	1,006	2,93

Valor obtenido	**2,52**

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado en venta de 654,52 Euros/m² para las plazas de garaje y en renta de 2,52 Euros/m^2/mes.

14.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de capitalización de rentas en las plazas de garaje 3 y 36.

En los inmuebles vacíos adoptaremos el enfoque de mercado.

Enfoque o método de mercado

Un método de valoración que proporciona una indicación del valor de un activo comparándolo con activos idénticos o similares para los que se dispone de información sobre su precio.

Para la determinación del valor de mercado se utilizarán los precios existentes en la fecha de la valoración para la venta de inmuebles de similares características, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente en la información de mercado. Tras someter los precios a la correspondiente homogeneización en función de las características del inmueble analizado se obtienen los siguientes valores:

VALOR DE MERCADO - ENFOQUE COMPARACIÓN

Dirección	Planta	Pta.	Tipología	Finca Registral	Sup. Total (m2)	V. Unitario venta (Euros/m2)	V. Mercado (Euros)
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	1	PZT	**66422**	41,00	640,31	26.252,71
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	2	PZT	**66423**	41,00	640,31	26.252,71
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	7	PZT	**66428**	52,00	640,31	33.296,12
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	10	PZT	**66431**	49,00	640,31	31.375,19
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	11	PZT	**66432**	33,00	659,52	21.764,16
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	15	PZT	**66436**	39,00	640,31	24.972,09
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	23	PZT	**66444**	20,00	685,90	13.718,00
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	24	PZT	**66445**	20,00	685,90	13.718,00
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	27	PZT	**66448**	41,00	640,31	26.252,71
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	28	PZT	**66449**	33,00	659,52	21.764,16
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	31	PZT	**66452**	39,00	640,31	24.972,09
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	33	PZT	**66454**	34,00	659,52	22.423,68
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	35	PZT	**66456**	33,00	659,52	21.764,16
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	38	PZT	**66459**	36,00	659,52	23.742,72
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	39	PZT	**66460**	22,00	685,90	15.089,80
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	41	PZT	**66462**	23,00	685,90	15.775,70
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	43	PZT	**66464**	33,00	659,52	21.764,16
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	49	PZT	**66470**	20,00	685,90	13.718,00
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	68	PZT	**66489**	22,00	685,90	15.089,80
FRANCISCO JOSÉ ARROYO Nº41	-1	74	PZT	**66495**	22,00	685,90	15.089,80
TOTAL GARAJES					751,00	654,52	491.546,14

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja, se estimarán a lo largo de su vida útil (vida residual de 88 años), teniendo en cuenta todos los factores que afectan a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos:

- Los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables. Tras la realización del estudio de mercado actual de rentas existentes en inmuebles de similares características y su homogeneización, se obtiene un valor 2,52 Euros/m^2 mes para garajes.
- La probabilidad de ocupación futura del inmueble se ha estimado en un 90 %.
- La morosidad previsible de los cobros se establece en 1,00 %.
- No se consideran los gastos imputables directamente al inmueble (mantenimiento, conservación, tasas, etc.), asumiéndose que corren a cargo del arrendatario, excepto los correspondientes a IBI, seguros, gestión de alquileres que corren a cargo del propietario. Se ha considerado un gasto de gestión de alquileres de 4,00 %.
- La evolución previsible del mercado, teniendo en cuenta las situaciones o circunstancias que presumiblemente puedan permanecer en el medio y largo plazo.

VALOR DE REVERSIÓN

Transcurrido el periodo de proyecciones, debe estimarse un Valor Residual o Valor en Continuidad, que representa el valor de los flujos de caja a generar por el negocio más allá del último año proyectado.

Se asume que el valor de reversión del inmueble, entendido como el previsible al final de su vida útil será equivalente al valor del suelo, considerando una plusvalía, atendiendo a sus características de 1,00 %.

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 5,00 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 6,00 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 5,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^{n}}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Atendiendo al mayor y mejor uso, y considerando el estado de ocupación del inmueble, el valor de mercado se obtiene por aplicación del enfoque de capitalización que para el caso analizado considera el valor de actualización de rentas hasta la finalización del contrato y la consideración del valor de mercado por comparación como valor de reversión.

VALOR MERCADO - ENFOQUE COMPARACIÓN - ENFOQUE CAPITALIZACIÓN

Finca Registral	Renta neta (mensual)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	V. Mercado Enfoque comparación (Euros)	Valor Suelo (Euros)	V. Mercado Enfoque Capitalización (Euros)	V. Adoptado (Euros)
66422	0,00	5,00	0,00	26.252,71	7.630,92	0,00	26.252,71
66423	0,00	5,00	0,00	26.252,71	7.630,92	0,00	26.252,71
66424	116,16	5,00	0,11	31.375,19	9.119,88	31.527,58	31.527,58
66428	0,00	5,00	0,00	33.296,12	9.678,24	0,00	33.296,12
66431	0,00	5,00	0,00	31.375,19	9.119,88	0,00	31.375,19
66432	0,00	5,00	0,00	21.764,16	6.141,96	0,00	21.764,16
66436	0,00	5,00	0,00	24.972,09	7.258,68	0,00	24.972,09
66444	0,00	5,00	0,00	13.718,00	3.722,40	0,00	13.718,00
66445	0,00	5,00	0,00	13.718,00	3.722,40	0,00	13.718,00
66448	0,00	5,00	0,00	26.252,71	7.630,92	0,00	26.252,71
66449	0,00	5,00	0,00	21.764,16	6.141,96	0,00	21.764,16
66452	0,00	5,00	0,00	24.972,09	7.258,68	0,00	24.972,09
66454	0,00	5,00	0,00	22.423,68	6.328,08	0,00	22.423,68
66456	0,00	5,00	0,00	21.764,16	6.141,96	0,00	21.764,16
66457	116,16	5,00	0,91	31.375,19	9.119,88	32.586,47	32.586,47
66459	0,00	5,00	0,00	23.742,72	6.700,32	0,00	23.742,72
66460	0,00	5,00	0,00	15.089,80	4.094,64	0,00	15.089,80
66462	0,00	5,00	0,00	15.775,70	4.280,76	0,00	15.775,70
66464	0,00	5,00	0,00	21.764,16	6.141,96	0,00	21.764,16
66470	0,00	5,00	0,00	13.718,00	3.722,40	0,00	13.718,00
66489	0,00	5,00	0,00	15.089,80	4.094,64	0,00	15.089,80
66495	0,00	5,00	0,00	15.089,80	4.094,64	0,00	15.089,80
TOTAL GARAJES				491.546,14	139.776,12	64.114,05	492.909,81

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para los elementos valorados es de 492.909,81 Euros.

15.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral y documentación catastral consultada en la Sede Electrónica de Catastro.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018.
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

16.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

17.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 19.02.2018 se ha obtenido de entre el menor valor del enfoque de mercado y de capitalización de rentas en los elementos y asciende a **CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NUEVE EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (492.909,81 Euros).**

18.- OPINION DE VALOR

Los activos analizados se destinan a uso aparcamiento. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del área de influencia del aeropuerto e IFEMA, así como su estado de conservación y los servicios accesorios disponibles. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Se espera un aumento en el nivel de inversión en capitales de provincia, al haberse alcanzado niveles mínimos de rentabilidad en las principales localizaciones (Madrid, Barcelona). Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 2-3 €/m²/mes siempre condicionado a un correcto estado de conservación, con inversiones en instalaciones y acabados, acordes a la calidad del edificio. **La renta de mercado se estima en 2,52 €/M²/mes**, con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. La renta de contrato se sitúa por encima de los estándares de mercado. Atendiendo a la tipología de inmueble y su antigüedad, se prevé que las inversiones en instalaciones y acabados. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

19.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 19 de febrero de 2018
Representante de la Sociedad: Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: VALTECNIC, S.A.U. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 K

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
2 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES Y LOCAL COMERCIAL TERMINADOS
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ CERRO MINGUETE, nº 16
28035 MADRID



FECHA DE VISITA: 12-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 01-03-2018
VALOR DE MERCADO: **9.636.206,10 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	8
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- EDIFICACIÓN	12
7.- ELEMENTOS	14
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN	27
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA	28
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	29
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	29
12.- ANALISIS DE MERCADO	30
13.- ANÁLISIS DE MERCADO	31
14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	35
15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	36
16.- SUPUESTOS GENERALES	38
17.- OTRAS CONSIDERACIONES	39
18.- VALOR DE MERCADO	40
19.- OPINION DE VALOR	40
20.- FECHAS Y FIRMAS	40

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de dos VIVIENDAS PLURIFAMILIARES y LOCALES COMERCIALES situados en la calle Cerro Minguete, nº 16 (Madrid).
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de plazas de garaje según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	12/02/2018
Fecha de valoración:	01/03/2018
Fecha emisión informe:	01/03/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies en ellos medidas. La superficie adoptada se corresponde con la superficie construida con comunes medida sobre los planos coincidente con la reflejada en documentación registral.

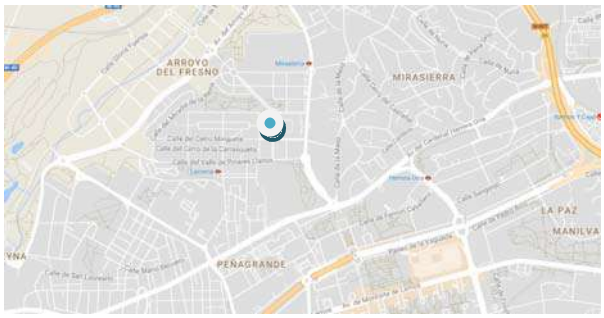
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE EDIFICIO RESIDENCIAL

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28035
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Cerro Minguete, nº 16		







ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Fuencarral -El Pardo barrio de Arroyo Fresno. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial plurifamiliar y vivienda unifamiliar en hilera, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada. La antigüedad del entorno es baja, habiéndose consolidado en las últimas dos décadas. La tipología mayoritaria es de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada y bloque abierto. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades. Su localización es favorable.

EDIFICIO

SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE VIVIENDA: 373,70 m²
OTROS USOS: Local comercial: 2808,00 m²
Trasteros: 6,00 m²

Dos viviendas con trasteros anexos y planta baja de uso comercial. La planta baja de uso comercial se encuentra subdividida en distintos locales comerciales. El edificio cuenta con seis núcleos de escaleras y ascensores. A nivel urbanístico, la parcela está regulada por las condiciones particulares del API.08.04 "Arroyo del Fresno". Se adapta en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 14 años, con fecha de construcción 2004, presentando un nivel de conservación aparentemente bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes

SITUACIÓN ACTUAL VIVIENDAS

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	9-13 €/m2/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	3,5-4,5 %

SITUACIÓN ACTUAL LOCALES COMERCIALES

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	11-17 €/m2/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	5,5-6,5 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 9.636.206,10 € Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Capitalización

Los activos analizados se destinan a viviendas con trasteros anexos y locales comerciales. Se trata de dos viviendas ubicadas en la planta ático del edificio con un trastero anexo por vivienda en la primera planta de sótano del edificio. La planta baja de uso comercial se encuentra subdividida en diversos locales comerciales. Cuenta con unas calidades constructivas y acabados de nivel medio-alto y un nivel de conservación adecuado. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 9-13€/m²/mes para viviendas y de 11-17 €/m²/mes para locales comerciales. De donde se deduce que las viviendas se encuentran alquiladas en valores similares a los unitarios de renta de mercado, mientras que los locales comerciales se encuentran alquilados en valores superiores a los unitarios de renta de mercado. Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración dos viviendas con trasteros anexos y planta baja de uso local comercial situados en la calle Cerro Piñonero nº 16, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 1 de marzo de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de dos viviendas, dos trasteros anexos y local comercial

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28035

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Cerro Minguete, nº 16

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
VPT	MADRID Nº 35	2211	720	96	40923	100	9122301VK3892C0050GT
VPT	MADRID Nº 35	2211	720	191	40942	100	9122301VK3892C0069IZ
LCT	MADRID Nº 35	2210	719	76	40874	100	9122301VK3892C0001RJ

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal otorgada por Clement SA número tres mil quinientos treinta y cinco de dos de octubre de dos mil dos ante el notario José Antonio Escartín Ipiéns.
- Acta de terminación de obra número quinientos setenta y nueve con fecha de veintisiete de febrero de 2004, ante el notario José Antonio Escartín Ipiéns.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Contratos de arrendamiento vigente.
- Planimetría del inmueble.
- Notas simples emitidas por el Registro de la Propiedad Nº35 de Madrid con fecha 31-01-2018.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios**.**



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

Los inmuebles se localizan en la calle Cerro Minguete, nº 16, en el distrito de Fuencarral El Pardo barrio Arroyo del Fresno de Madrid.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Medio	**Sanitarios:**	Alto
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religiosos:**	Medio	**Farmacias:**	Medio
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Medio		
Servicios comerciales:	Medio	**Grado de ocupación locales:**	90%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 49-64	**Estaciones metropolitano, próximas:**	Mirasierra.
Distancia	10 m.	**Distancia**	700 m.
Estación ferrocarril cercanías:	Pitis	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	1,3 km.	**Distancia**	5,1 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Madrid-Barajas
Distancia	-	**Distancia**	14,00 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	5 minutos M-30 y M-40	**tiempo a centro urbano**	15 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	No
Vigilancia privada:	No	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	No
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	10	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


Hospital
Interna
Calle Valle de Enmedio
Calle Valle de Enmedio
Calle de la Peña del Cuervo
Calle de la Senda del Infante
Calle del Cerro Minguete
Cerro Minguete, 16
Pinares Llanos

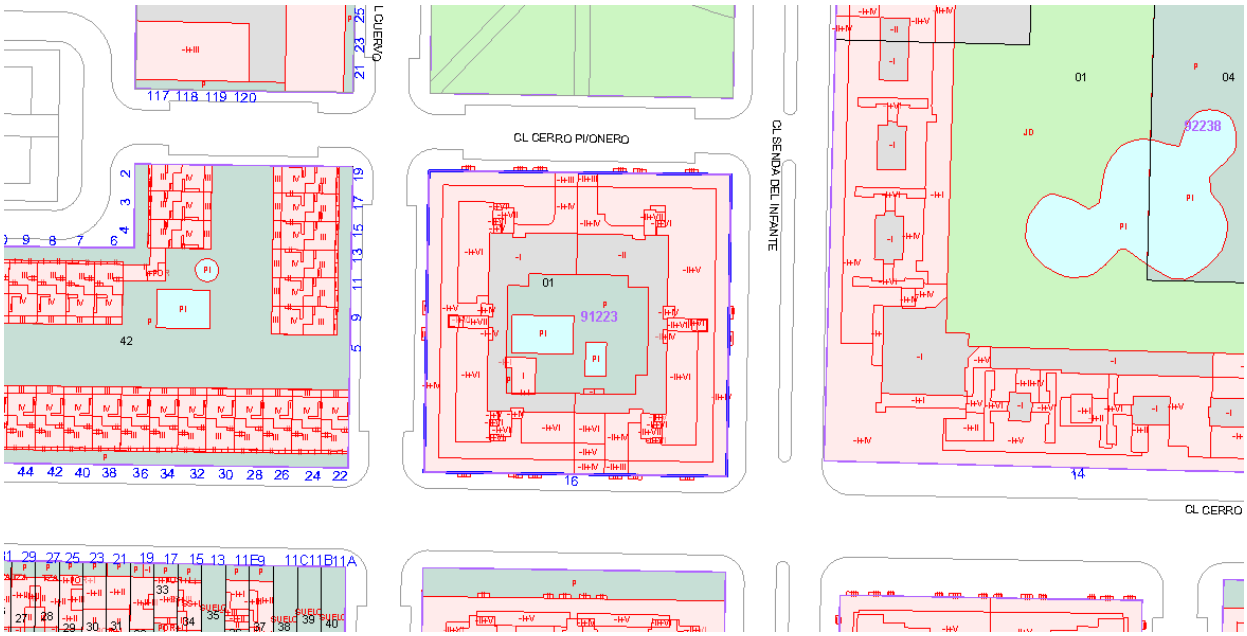
6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Manzana cerrada	nº total elementos edificio:	286
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	52
Tipo uso:	Mixto	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Edificio Residencial	Conservación edificio:	Alta
Año construcción	2004	Estructura:	Pórticos Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano 1er grado 6-15 años	Cubierta:	Plana
		Fachadas:	Ladrillo Visto
Año máximo vida Útil:	2104		
Estado actual:	De origen		
Año rehabilitación:	-		
Situación calle:	secundaria		
Ancho calle (m):	16,00 metros		
Zonas comunes:	Si		
Acceso minusválidos:	Si		
nº fachadas edificio	4		
nº portales	6		
Portería:	Si		
Plantas sobre rasante	6		
nº ascensores	6		
Plantas bajo rasante	2		
Edificio completo	Si		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	Si		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	No		



Comentarios: Edificio de uso principal residencial con lcoales comerciales en planta baja y trasteros y plazas de garaje en las dos plantas bajo rasante. Dispone de espacio libre privado en el patio central de la manzana, ocupado por espacios comunitarios, zonas verdes y piscinas.





El edificio se levanta sobre una parcela que dispone de una superficie de 4.061,00 m^2, según la Sede Electrónica de Catastro. Según el croquis catastral, la longitud de fachada a la calle Cerro Piñonero es de 64,10 metros, a la calle Cerro Minguete de 64,1 metros , a la calle de la Peña del Cuervo de 63,8 metros y a la calle de la Senda del infante de 63,8 metros. El edificio cuenta con seis plantas sobre rasante con locales comerciales en planta baja y viviendas plurifamiliares en el resto de plantas y dos plantas bajo rasante destinadas a trasteros y plazas de garaje. En el patio central de manzana dispone de amplias zonas comunes.



Calidades constructivas: El edificio dispone de estructura de hormigón, cubierta plana y fachada de fábrica vista.
Se valoran todos los locales comerciales. También se incluyen dos viviendas áticos: 4ºC del portal D y 4ºA del portal E, esta última visitada en su interior. Las viviendas cuentan con trasteros anexos bajo rasante. El edificio data de 2004 tiene conserje 24 horas y video-portero, el patio central está ajardinado, con piscinas comunitarias y zona infantil de juegos. Los locales disponen de instalación de gas natural. Los portales y escaleras tienen acabados en mármol, cada núcleo de comunicación cuenta con un ascensor. La vivienda visitada tiene un programa de 4 dormitorios con tres baños, cocina, salón y terraza, como el resto de viviendas, dispone de trastero en sótano. Calefacción por acumuladores eléctricos, agua caliente sanitaria por termo eléctrico, alarma, doble ventana con doble acristalamiento cada una, persianas motorizadas, suelo de tarima y cerámico en zonas húmedas como el alicatado. Puerta de seguridad acorazada. Ofrece magníficas vistas hacia la Sierra de Guadarrama.

7.- ELEMENTOS

Los elementos objeto de valoración se corresponden con dos viviendas con trastero anexo y locales comerciales.

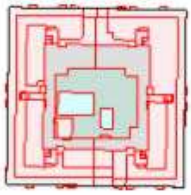
Finca registral 40923 - Vivienda Escalera 3 4ºA y Trastero 49

La vivienda ático y su trastero anexo se corresponden con la referencia catastral 9122301VK3892C0050GT, cuyos datos se incluyen a continuación

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	9122301VK3892C0050GT
Localización	CL CERRO MINGUETE 16(E) Es:3 Pl:04 Pt:A 28035 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	147 m²
Año construcción	2004

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL CERRO MINGUETE 16 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	4.061 m²
Participación del inmueble	0,869000 %

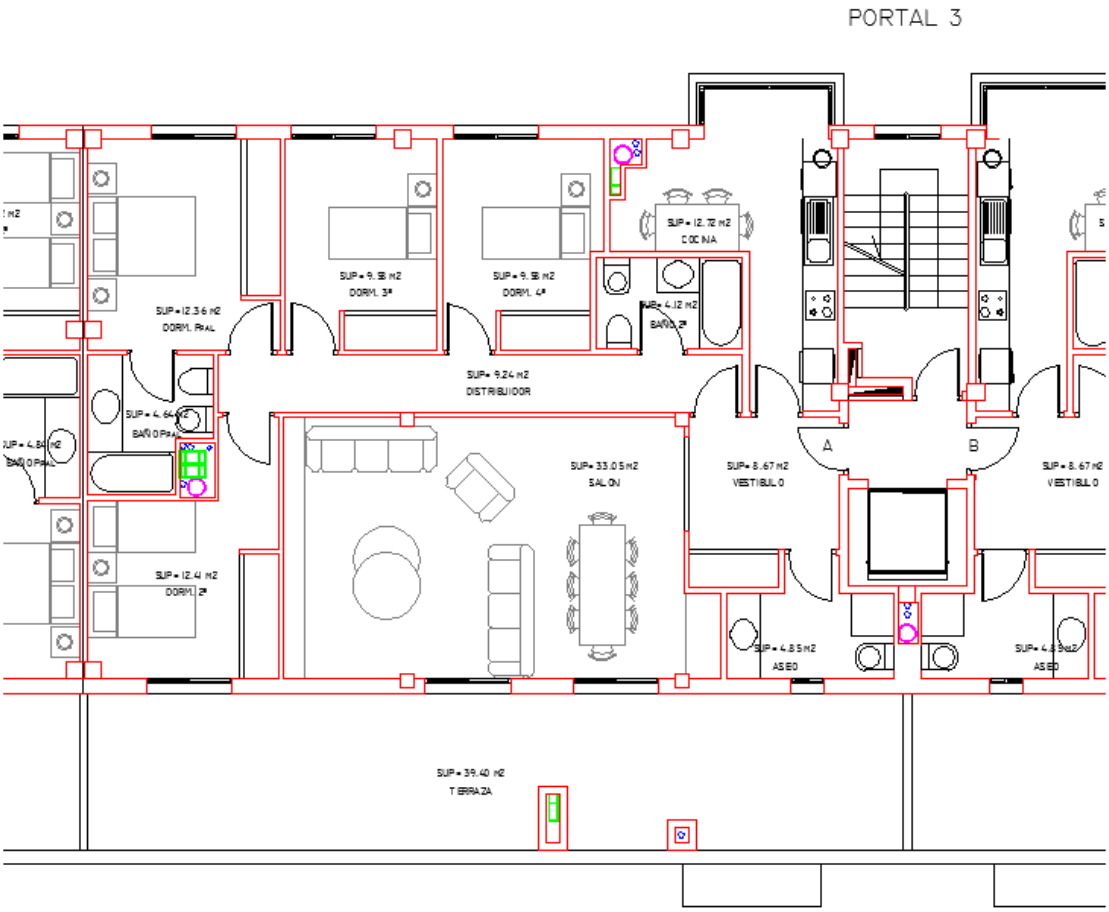
CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	3	04	A	135		
ALMACEN		-1	49	3		
ELEMENTOS COMUNES				9		

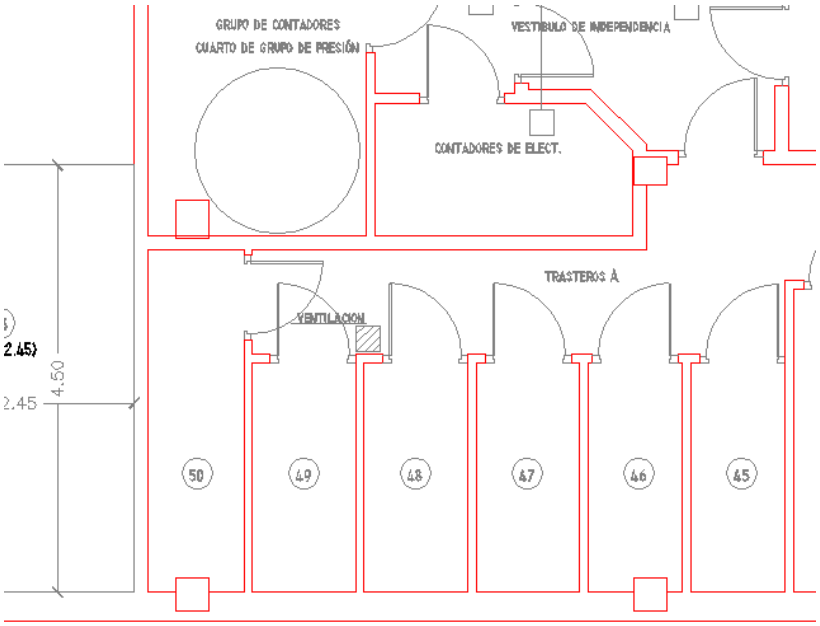
La vivienda se sitúa en planta ático puerta A del portal 3, está formada por dos baños, un aseo,vestíbulo, cocina, salón, cuatro dormitorios y una terraza. De acuerdo a la superficie comprobada sobre los planos aportados, la vivienda tiene una superficie construida de 134,93 más 42,10 m2 de terraza. Según documentación registral la superficie útil de la vivienda es de 121,80 m2 y la construida de 152,72 m2 y de acuerdo a documentación catastral una superficie construida con comunes de 144 m2. Cuenta con calefacción por acumuladores eléctricos, agua caliente sanitaria por termo eléctrico, alarma, doble ventana con doble acristalamiento cada una, persianas motorizadas, suelo de tarima y cerámico en zonas húmedas como el alicatado. Puerta de seguridad acorazada.

El trastero anexo se sitúa en la planta -1 y se identifica con el número 49. Según documentación catastral tiene una superficie construida de 3 m2, coincidente con la superficie comprobada sobre plano.

Planta vivienda Ático A



Planta Trastero 49



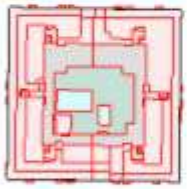
Finca registral 40942 - Vivienda Escalera 4 4ºC y Trastero 66

La vivienda ático y su trastero anexo se corresponden con la referencia catastral 9122301VK3892C0069IZ, cuyos datos se incluyen a continuación

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	9122301VK3892C0069IZ
Localización	CL CERRO MINGUETE 16(D) Es:4 Pl:04 Pt:C 28035 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	141 m²
Año construcción	2004

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

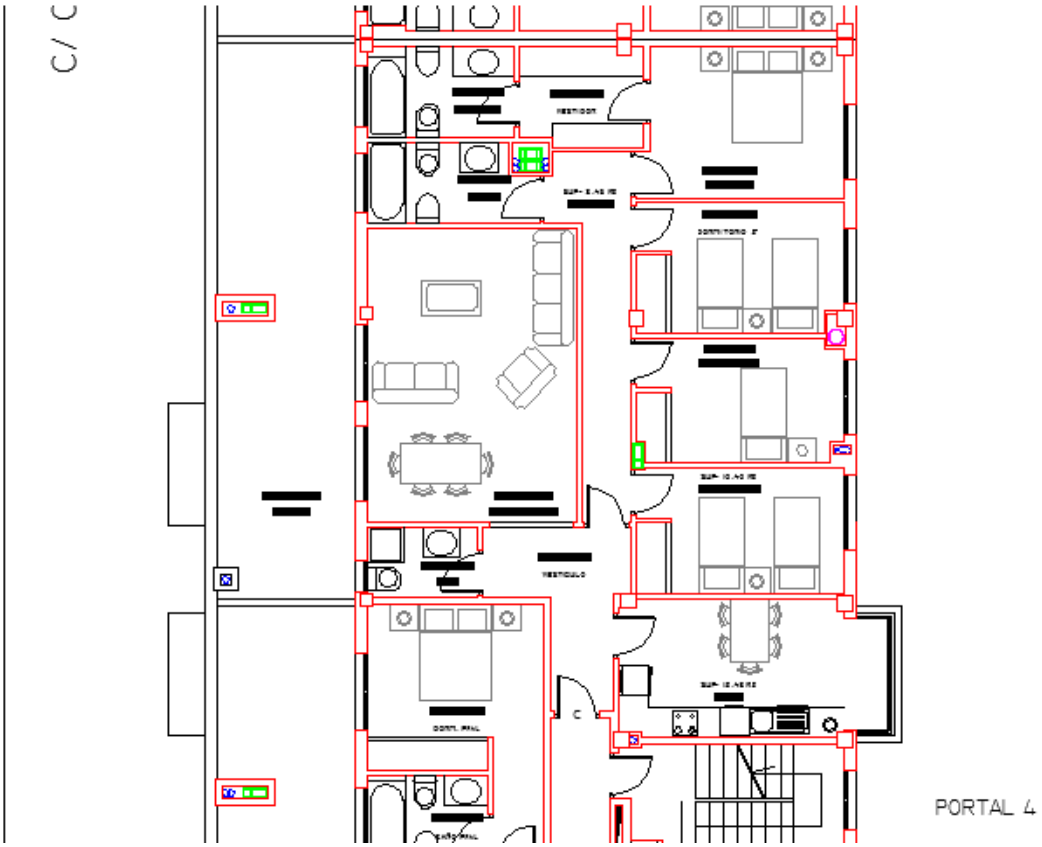
Localización	CL CERRO MINGUETE 16 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	4.061 m²
Participación del inmueble	0,835000 %

CONSTRUCCIÓN

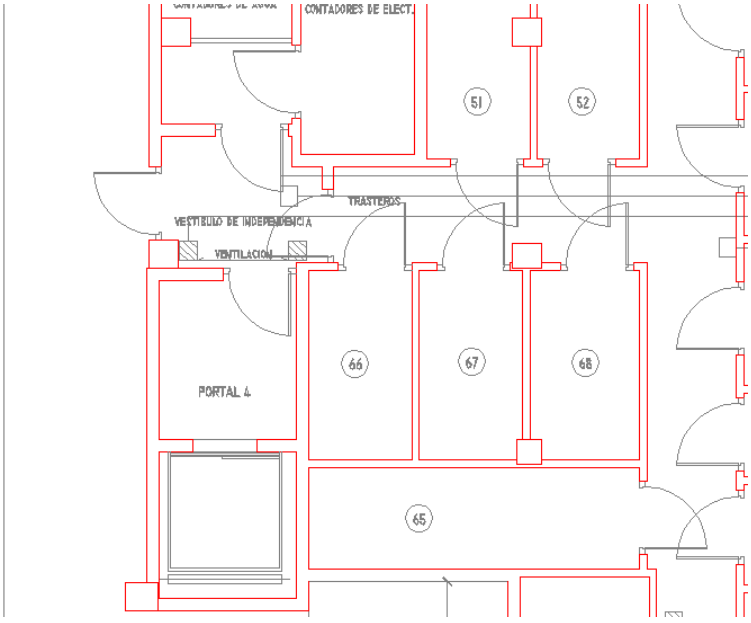
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	4	04	C	131		
ALMACEN		-1	66	3		
ELEMENTOS COMUNES				7		

La vivienda se sitúa en planta ático puerta C del portal 4, está formada por dos baños, un aseo ,vestíbulo, cocina, salón, cuatro dormitorios y una terraza. De acuerdo a la superficie comprobada sobre los planos aportados, la vivienda tiene una superficie construida de 128,15 más 32,75 m2 de terraza. Según documentación registral la superficie útil de la vivienda es de 111,96 m2 y la construida de 146,13 m2 y de acuerdo a documentación catastral una superficie construida con comunes de 138 m2. Cuenta con calefacción por acumuladores eléctricos, agua caliente sanitaria por termo eléctrico, alarma, doble ventana con doble acristalamiento cada una, persianas motorizadas, suelo de tarima y cerámico en zonas húmedas como el alicatado. Puerta de seguridad acorazada.
El trastero anexo se sitúa en la planta -1 y se identifica con el número 66. Según documentación catastral tiene una superficie construida de 3 m2, coincidente con la superficie comprobada sobre plano.

Planta vivienda Ático C



Planta Trastero 66



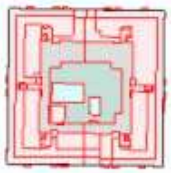
Finca registral 40874

Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0001RJ, cuyos datos se incluyen a continuación;

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	9122301VK3892C0001RJ
Localización	CL CERRO MINGUETE 16 Pl:00 Pt:01 28035 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	3.456 m²
Año construcción	2004

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL CERRO MINGUETE 16 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	4.061 m²
Participación del inmueble	15,469000 %

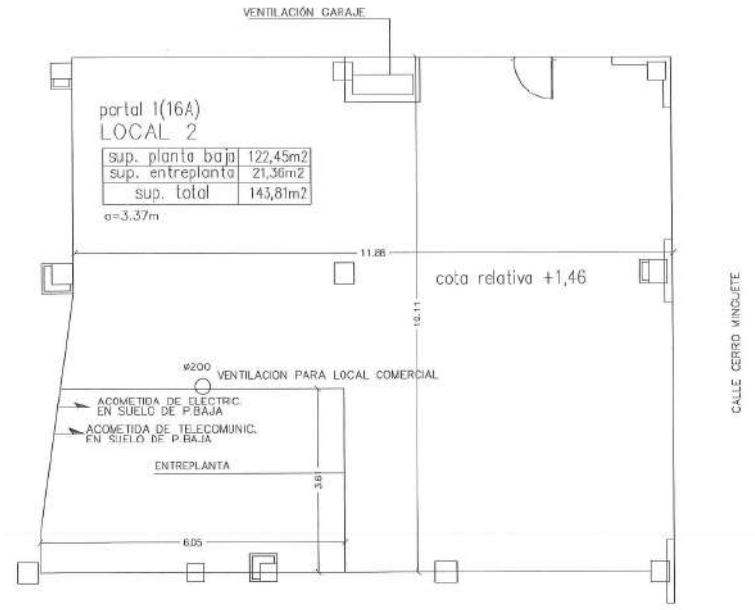
CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	1	00	01	75		
COMERCIO	1	00	02	206		
COMERCIO	1	00	03	81		
COMERCIO	2	00	01	150		
COMERCIO	2	00	02	289		
COMERCIO	3	00	01	340		
COMERCIO	4	00	01	206		
COMERCIO	4	00	02	153		
COMERCIO	5	00	01	184		
COMERCIO	5	00	02	189		
COMERCIO	6	00	01	135		
COMERCIO	6	00	02	208		
COMERCIO	1	EN	01	39		
COMERCIO	1	EN	02	39		
COMERCIO	1	EN	03	41		
COMERCIO	2	EN	01	75		
COMERCIO	2	EN	02	77		
COMERCIO	3	EN	1A	89		
COMERCIO	3	EN	1B	66		
COMERCIO	4	EN	01	77		
COMERCIO	6	EN	02	89		
ELEMENTOS COMUNES				648		

La finca registral 40874 se divide en 19 locales comerciales, algunos de los cuales cuentan con planta baja y espacio de entreplanta. A continuación se describen los locales que se encuentran arrendados, según documentación dispuesta:

Local nº2 Portal 1 -

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 122,45 m2 y en entreplanta de 21,36 m2, sumando una superficie construida total de 143,81m2. Tiene una longitud de fachada total de 22,01 metros. Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está ocupado por la churrería Mirasierra.



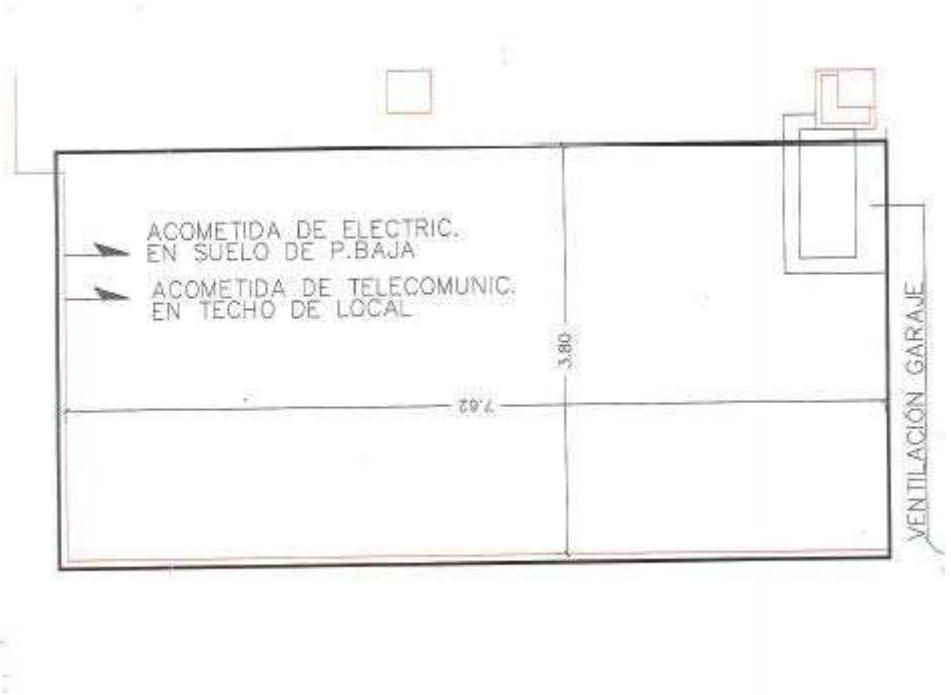
Local nº2 Portal 4

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 129,09 m2 y en entreplanta de 22,30 m2, sumando una superficie construida total de 151,39m2. Tiene una longitud de fachada total de 22,93 metros Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está arrendado a Leticia Zarza.



Local nº3 Portal 1

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 30,00 m2 . Tiene una longitud de fachada total de 3,80 metros . Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está arrendado a Estela Moreno.



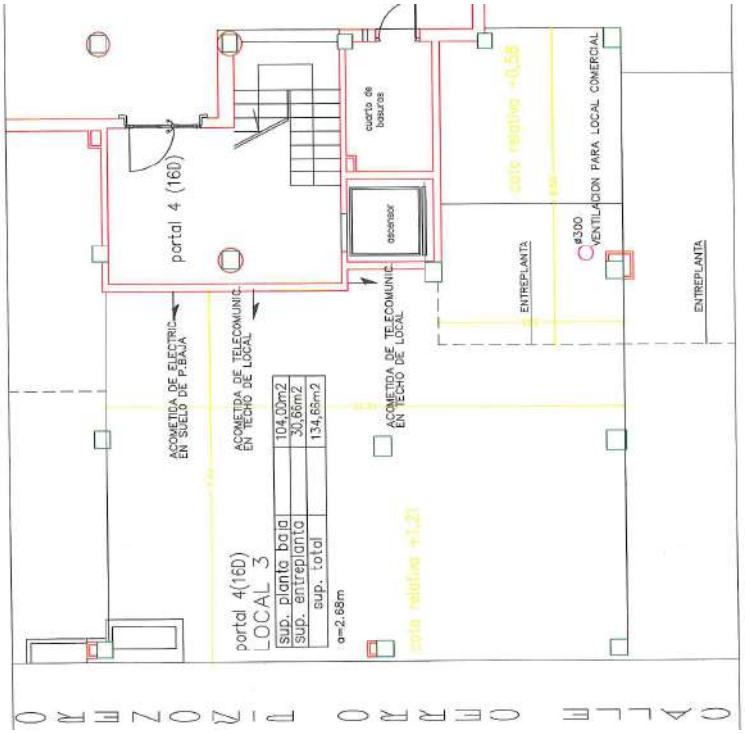
Local nº1 Portal 1

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 68,48 m2 y en entreplanta de 32,51 m2, sumando una superficie construida total de 100,99m2. Tiene una longitud de fachada total de 5,60 metros. Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está arrendado a Clara Reguilon.



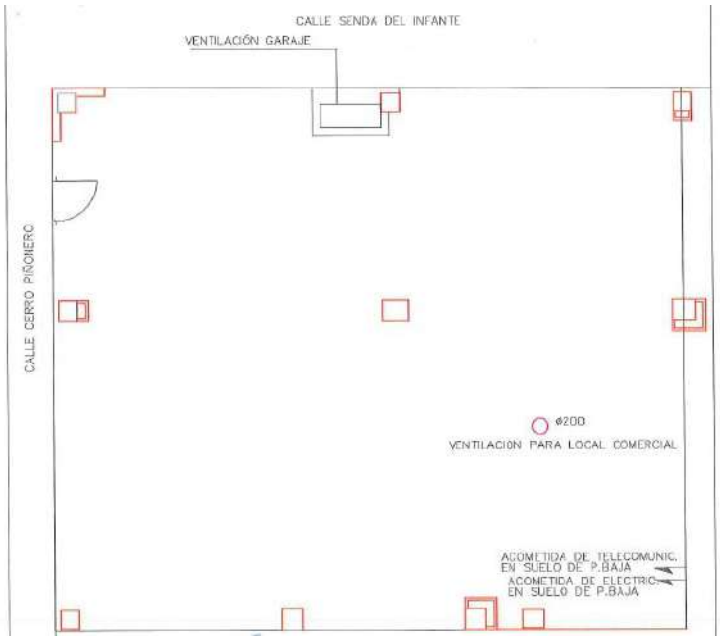
Local nº3 Portal 4

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 104,00 m2 y en entreplanta de 30,66 m2, sumando una superficie construida total de 134,66 m2. Tiene una longitud de fachada total de 10,81 metros. Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está arrendado a Luis Carmona Sánchez.



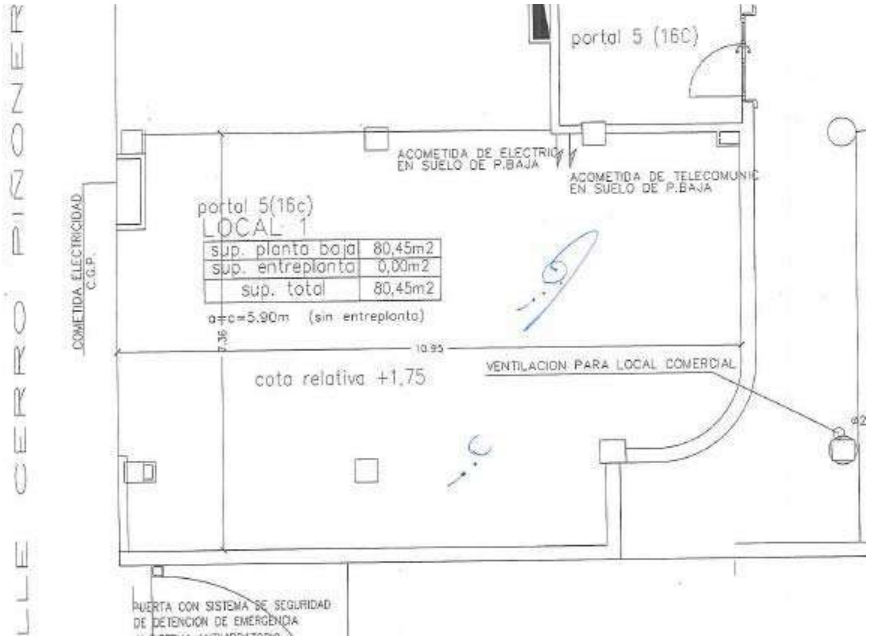
Local nº3 Portal 5

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 125,00 m2 . Tiene una longitud de fachada total de 22,31 metros. Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está ocupado por el restaurante La Girolle de Lola.



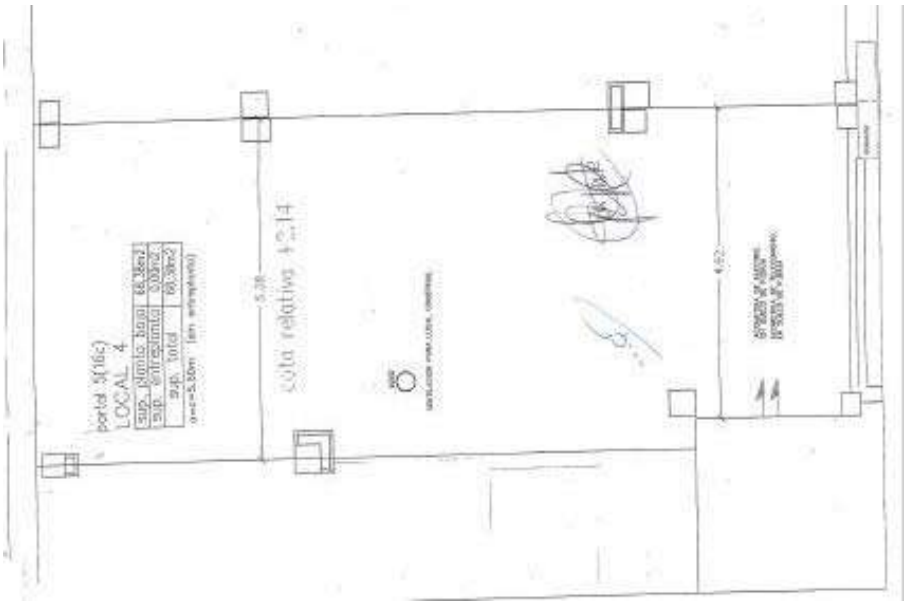
Local nº1 Portal 5

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 80,45 m2 . Tiene una longitud de fachada total de 7,36 metros. Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está arrendado a GARCÍA ANTOLÍNEZ CB.



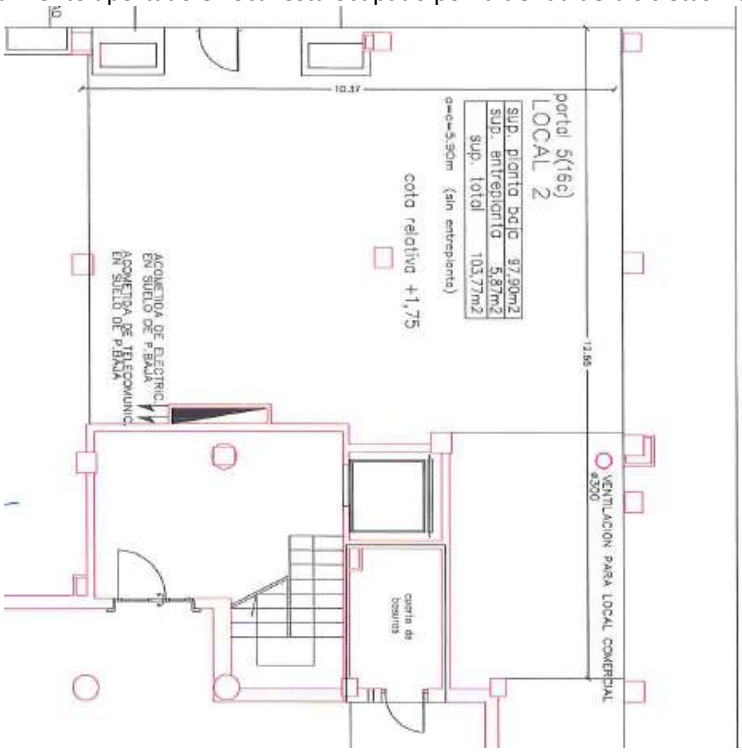
Local nº4 Portal 5

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 68,38 m2 . Tiene una longitud de fachada total de 5,36 metros. Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está ocupado por el centro de masajes Déjate Querer.



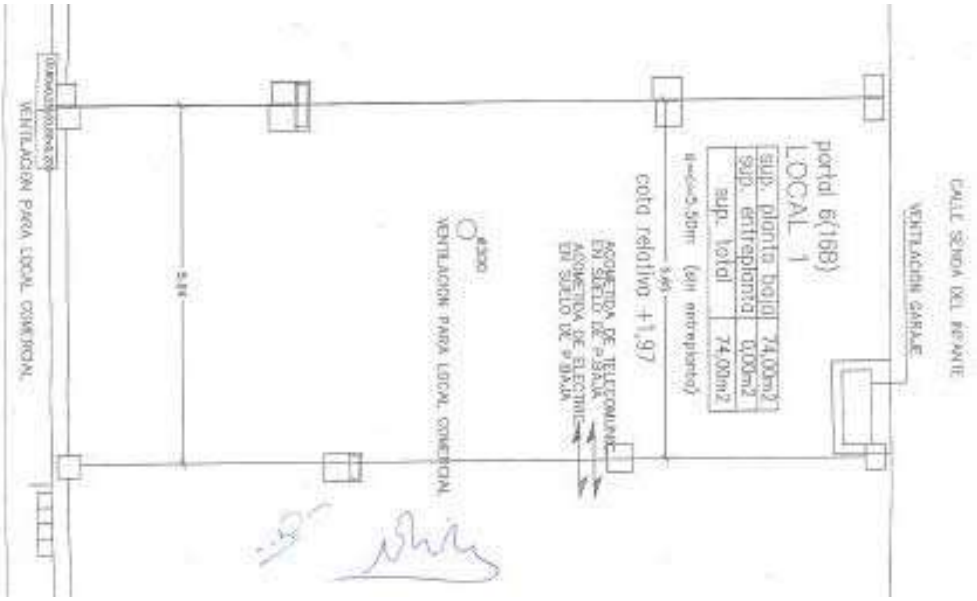
Local nº2 Portal 5

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 97,90 m2 y en entreplanta de 5,87 m2, sumando una superficie construida total de 103,77 m2. Tiene una longitud de fachada total de 10,37 metros. Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está ocupado por la tienda de bicicletas AGORA BIKES SL.



Local nº1 Portal 6

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 74 m2. Tiene una longitud de fachada total de 5,54 metros. Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está ocupado por la tienda El Armario de Marta SLU.



Local nº3 Portal 6– YMCT ARREGLOS S.L.

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 30,00 m2 . Tiene una longitud de fachada total de 4,90 metros. Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está ocupado por la tienda YMCT ARREGLOS S.L.



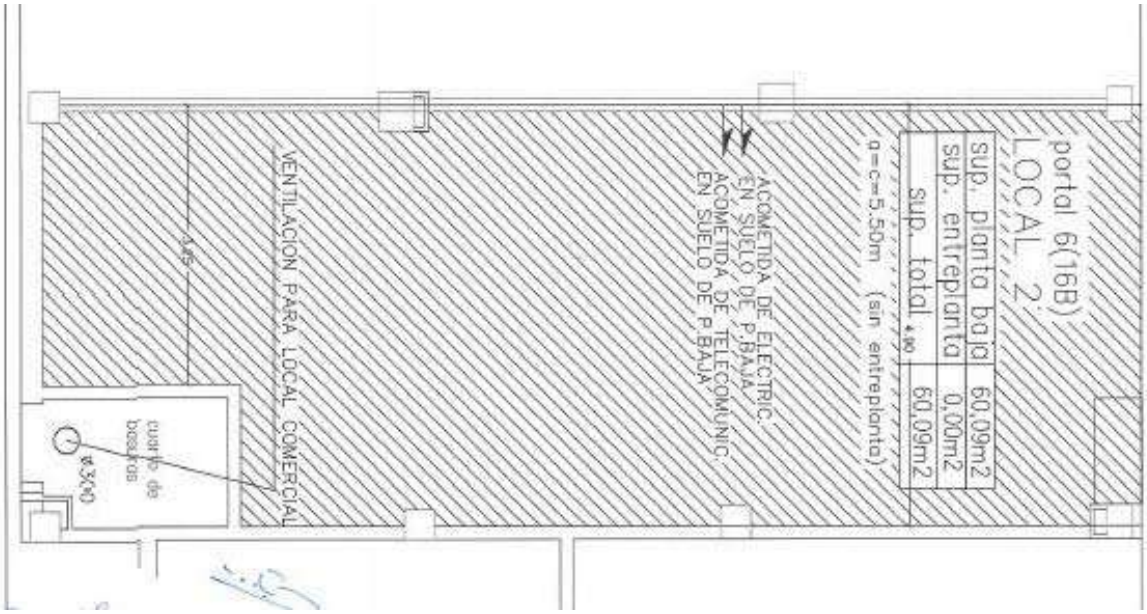
Local nº4 Portal 6 – Alquilado a Binbin Zheng

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 63,05 m2 y en entreplanta de 31,53 m2, sumando una superficie construida total de 94,58 m2. Tiene una longitud de fachada total de 4,85 metros. Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está arrendado a Binbin Zheng.



Local nº2 Portal 6 – Herbolario PICUNIPA S.L.

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 60,09 m2 . Tiene una longitud de fachada total de 4,90 metros. Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está ocupado por el herbolario PICUNIPA S.L.



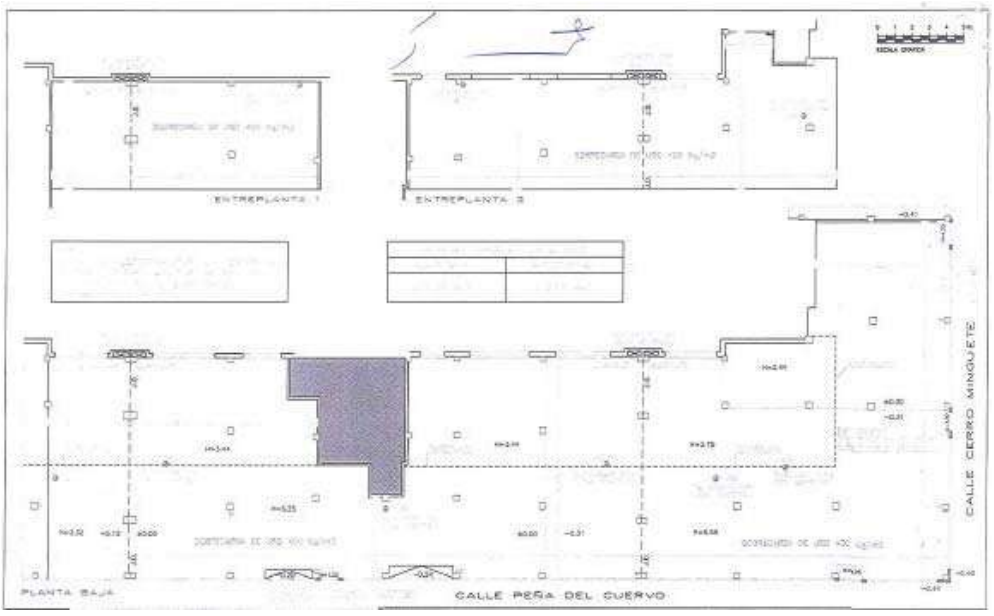
Local nº3(parte restante) Portal 6

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 39,73 m2 y en entreplanta de 19,30 m2, sumando una superficie construida total de 59,03 m2. Tiene una longitud de fachada total de 3,14 metros. Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está arrendado a Alvaro Jesús San Pedro Gainza.

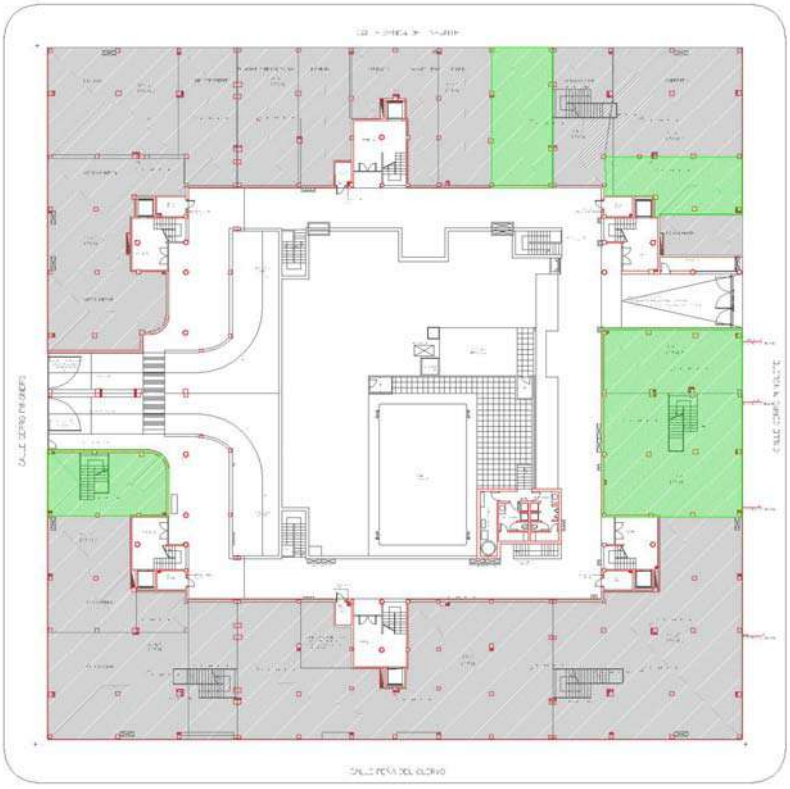


Locales nº2,3 y 4 del Portal 2 y 1 al 5 del Portal 3 y nº1parcial del Portal 4

Cuenta con una superficie construida en planta baja de 685,98 m2 y en entreplanta de 266,95 m2, sumando una superficie construida total de 952,93 m2. Tiene una longitud de fachada total de 71,61 metros. Según datos del contrato de arrendamiento aportado el local está ocupado por el supermercado SUPERCOR.



El resto de la superficie de locales comerciales de la finca registral 40874 (422,5 m2 en planta baja y 176,33 m2 en entreplanta) se corresponde con los locales sombreados en verde en el siguiente plano . Los locales vacíos situados en el portal 4 , 2 y 6 se encuentran en bruto, mientras que la parte del local 2 del portal 1 de la cual no se ha dispuesto contrato de arrendamiento se destina a Estanco.



Se ha comprobado que las viviendas, trasteros anexos y locales comerciales se corresponden con los planos facilitados por el solicitante, y se observa una superficie similar a la informada en catastro. Según la normativa urbanística de aplicación, la superficie bajo rasante es adecuada. A efectos del presente informe consideraremos las superficies construidas con comunes de viviendas y anexos reflejadas en los planos aportados coincidentes con las superficies registrales, para los locales comerciales se adopta la superficie construida reflejada en los planos aportados coincidentes con las superficies registrales.

		. Catastral (m²)	Sup. Planos aportados (m²)			Sup. Adoptada (m²)
Planta	Uso	Construida con comunes	Útil	Terrazas	Construida con comunes	Construida con comunes
Ático A	Vivienda	144,00	121,44	42,10	152,72	152,72
Sótano	Trastero	3,00	2,70		3,00	3,00
Ático C	Vivienda	138,00	115,34	32,75	146,13	146,13
Sótano	Trastero	3,00	2,70		3,00	3,00
Baja	Comercial	3456,00	2600,00		2808,00	2808,00
TOTAL S/rasante		**3.738,00**	**2763,97**	74,85	**3.106,85**	**3.106,85**
TOTAL B/rasante	Trasteros	**6,00**	**5,40**		**6,00**	**6,00**
TOTAL		**3.744,00**	**2769,37**	**74,85**	**3.112,85**	**3.112,85**

Los elementos se adaptan en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda de viviendas y locales comerciales del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 14 años **Rehabilitación:** - **Vida residual:** 86 años

Estado	**Habitable**	**¿Necesita reforma?**	**¿Conservación?**
Edificio	sí	no	buena

El edificio tiene una antigüedad de 14 años, según sede electrónica de catastro se ejecutó en el año 2004..

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un edificio residencial con fachada acabada en fábrica vista en un buen estado de conservación.

Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de esta es bueno, realizándose en ella las necesarias labores de mantenimiento.

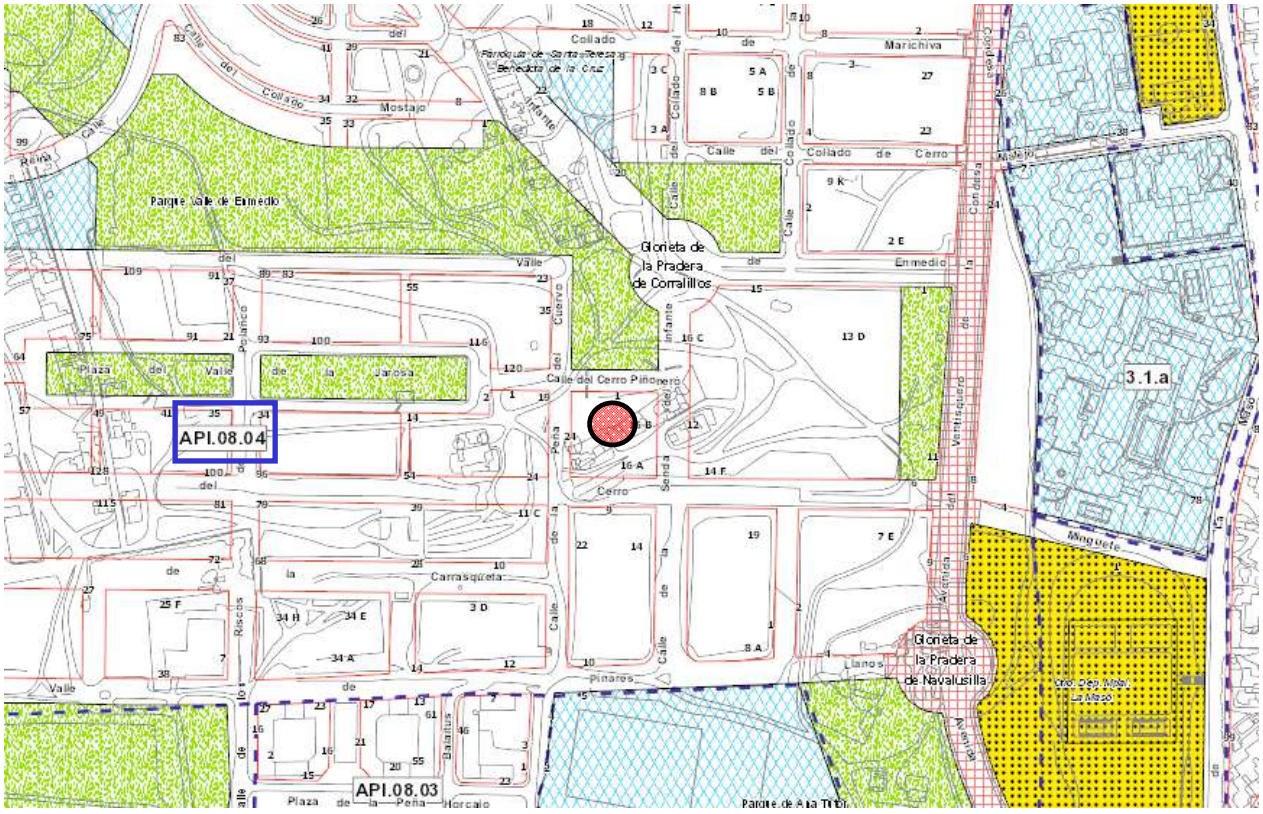
Carpintería. Conservación.
El edificio dispone de carpinterías exteriores en aluminio e interiores en madera. se encuentra en correcto estado de conservación.

9.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación y Calificación Urbanística
De acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano, por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997**.**

Este solar está regulado por las condiciones particulares del API.08.04 "Arroyo del Fresno" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.



-. Obras Admisibles:
Conservación y consolidación
Restauración
Rehabilitación y reforma
De nueva edificación
-. Ordenanzas Aplicables:
Las reflejadas en la normativa zonal a la que corresponde.

Condiciones generales de uso.
Uso principal de la parcela:
Residencial vivienda colectiva libre. Edificabilidad 10000 m2.
Servicios terciario comercial. Edificabilidad 1500 m2

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección

No se ha dispuesto de documentación relativa a régimen de protección.

Ocupación

Estado: Ocupado parcialmente
Ocupación actual: Arrendatarios
Uso actual: Residencial y comercial

Comunidad de propietarios

Num. miembros: 286
Cuota anual: -

IDENTIFICACIÓN	FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	Fecha inicio contrato	Fecha Fin Contrato	Renta actualizada (€/mes)
CERRO MINGUETE 16 PORTAL E (3) 4ºA	40.923	VPT	01/01/2018	01/01/2021	1620,80
CERRO MINGUETE 16 PORTAL E (3) 4ºA	40.923	TRT	01/01/2018	01/01/2021	30,00
CERRO MINGUETE 16 PORTAL E (3) 4ºA	40.923	pzt	02/01/2018	02/01/2021	0,00
CERRO MINGUETE 16 PORTAL D (4) 4ºC	40.942	VPT	01/01/2018	01/01/2021	1675,45
CERRO MINGUETE 16 PORTAL D (4) 4ºC	40.942	TRT	01/01/2018	01/01/2021	30,00
CERRO MINGUETE 16 PORTAL D (4) 4ºC	40.942	pzt	02/01/2018	02/01/2021	0,00
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	vacío		
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	26/11/2011	26/11/2021	4086,16
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	26/11/2012	26/11/2022	1581,73
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	26/12/2013	26/12/2018	671,22
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	03/08/2015	03/08/2028	1271,10
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	28/03/2017	28/03/2022	1190,00
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	01/02/2014	01/02/2022	2000,00
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	05/01/2016	05/01/2023	1600,00
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	09/02/2015	09/02/2023	1650,00
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	24/09/2012	24/09/2022	1865,36
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	01/12/2015	01/12/2020	1750,00
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	29/05/2015	29/05/2020	1050,00
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	13/03/2017	13/03/2022	2364,30
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	01/11/2014	31/10/2023	1700,00
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	11/06/2007	10/06/2018	1481,50
CERRO MINGUETE 16 PB PTA 1	40.874	LCT	01/01/2005	31/12/2035	16500,00

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

12.- ANALISIS DE MERCADO

Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones.

Se observa que la oferta en venta de viviendas en la zona es limitada y se encuentra equilibrada con la demanda creciente, mientras que la oferta de locales comerciales se sitúa en niveles inferiores. La mayoría de las viviendas comercializadas en el entorno cuentan con plaza de garaje y trastero.

En la zona se observa una disponibilidad de viviendas en venta superior a la oferta en alquiler, mientras que en el caso de los locales comerciales la oferta en venta y renta son similares. Las viviendas y locales comerciales analizados se adaptan a la demanda de este tipo de inmuebles .

El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

13.- ANÁLISIS DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN VENTA:



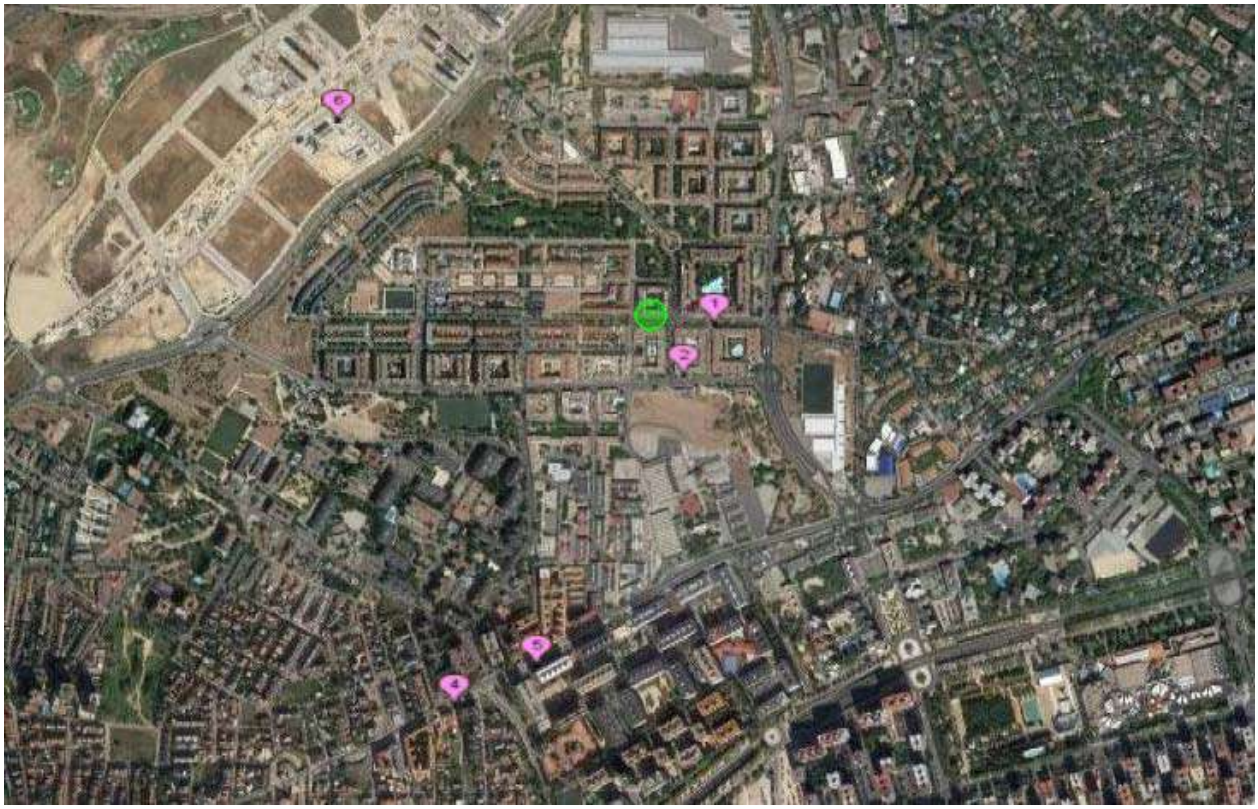
Nº	TIPO	MUNICIPIO	CALLE	NUM	PL.	DOR.	BN.	ASC	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT
1	V. plurifamiliar	MADRID	RAMON GOMEZ DE LA SERNA	87	2	4	2	S	32	373.120	107	3.487,10
2	V. plurifamiliar	MADRID	CERRO MINGUETE	16	1	3	2	S	14	450.000	118	3.813,56
3	V. plurifamiliar	MADRID	CERRO MINGUETE	16	2	3	2	S	14	412.000	105	3.923,81
4	V. plurifamiliar	MADRID	MIRADOR DE LA REINA	56	3	3	2	S	22	425.000	120	3.541,67
5	V. plurifamiliar	MADRID	PICO BALAITUS	59	3	3	2	S	25	540.000	140	3.857,14
6	V. plurifamiliar	MADRID	COLLADO MARICHIVA	79	AT	4	3	S	17	766.000	209	3.665,07

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN RENTA:



Nº	TIPO	MUNICIPIO	CALLE	NUM	PL.	DOR.	BN.	ASC	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT
1	V. plurifamiliar	MADRID	CERRO MINGUETE	14	2	2	2	S	22	1.010	78	12,95
2	V. plurifamiliar	MADRID	MIRADOR DE LA REINA	30	3	3	2	S	22	1.090	120	9,08
3	V. plurifamiliar	MADRID	CERRO DE LA CARRASQUETA	3	1	3	2	S	21	1.250	110	11,36
4	V. plurifamiliar	MADRID	VENTISQUERO DE LA	7	AT	2	1	S	18	1.240	105	11,81
5	V. plurifamiliar	MADRID	COLLADO DE MARICHIVA	2	3	3	2	S	22	1.130	105	10,76
6	V. plurifamiliar	MADRID	COLLADO DE MARICHIVA	6	3	1	1	S	23	800	75	10,67

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA:



Nº	TIPO	MUNICIPIO	CALLE	NUM	PL.	FACH.	BN.	ASC	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT
1	L. comercial	MADRID	CERRO MINGUETE	14	0	12	2	N	22	455.000	125	3.640,00
2	L. comercial	MADRID	VALLE DE PINARES LLANOS	8	0	15	2	N	14	500.000	160	3.125,00
3	L. comercial	MADRID	MARÍA DE MAEZTU	50	0	8	2	N	1	515.000	136	3.786,76
4	L. comercial	MADRID	CARDENAL HERRERA ORIA	266	0	8	0	N	33	220.000	76	2.894,74
5	L. comercial	MADRID	CARDENAL HERRERA ORIA	258	0	6	2	N	51	355.000	95	3.736,84
6	L. comercial	MADRID	MARÍA DE MAEZTU	50	0	8	2	N	1	320.000	109	2.935,78

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES EN RENTA:



Nº	TIPO	MUNICIPIO	CALLE	NUM	PL.	FACH.	BN.	ASC	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT
1	L. comercial	MADRID	CERRO ALAMOS BLANCOS	165	0	5	2	N	22	1.450	130	11,15
2	L. comercial	MADRID	CERRO CARRASQUETA	132	0	16	0	N	11	2.000	120	16,67
3	L. comercial	MADRID	PEÑA DEL AGUILA	6	0	7	0	N	11	1.600	105	15,24
4	L. comercial	MADRID	PICO BALAITUS	5	0	4	0	N	53	400	27	14,81
5	L. comercial	MADRID	ISLAS CIES	47	0	5	0	N	40	1.200	75	16,00
6	L. comercial	MADRID	ISLA TAVIRA	24	0	4	0	N	48	600	35	17,14

Nota: Al final del informe se aporta las fichas de las muestras de mercado.

14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antigüedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
10,44	part	107	32	1,022	0,996	1,100	373.120,00	3.487,10	1,119	3.903,57
21,57	part	118	14	0,986	0,997	1,050	450.000,00	3.813,56	1,032	3.935,77
24,96	inmob	105	14	0,986	0,996	1,040	412.000,00	3.923,81	1,021	4.005,76
13,72	part	120	22	1,002	0,997	1,080	425.000,00	3.541,67	1,079	3.821,37
11,22	part	140	25	1,008	0,999	1,100	540.000,00	3.857,14	1,108	4.272,77
18,09	part	209	17	0,992	1,006	1,050	766.000,00	3.665,07	1,048	3.840,28

Valor obtenido 3.954,71

HOMOGENEIZACION VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
22,33	part	78	22	1,002	0,993	1,000	1.010,00	12,95	0,995	12,88
8,27	part	120	22	1,002	0,997	1,100	1.090,00	9,08	1,099	9,98
21,99	part	110	21	1,000	0,996	1,010	1.250,00	11,36	1,006	11,43
20,74	part	105	18	0,994	0,996	1,020	1.240,00	11,81	1,009	11,92
18,25	inmob	105	22	1,002	0,996	1,020	1.130,00	10,76	1,017	10,95
8,43	inmob	75	23	1,004	0,993	1,100	800,00	10,67	1,096	11,69

Valor obtenido 11,67

HOMOGENEIZACION LCT VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
12,56	inmob	125	22	1,002	0,963	0,900	455.000,00	3.640,00	0,868	3.159,46
27,31	part	160	14	0,986	0,980	1,000	500.000,00	3.125,00	0,966	3.019,63
10,70	inmob	136	1	0,960	0,968	0,900	515.000,00	3.786,76	0,836	3.167,07
21,04	inmob	76	33	1,024	0,938	0,980	220.000,00	2.894,74	0,941	2.724,82
15,65	part	95	51	1,060	0,948	0,900	355.000,00	3.736,84	0,904	3.377,79
12,74	part	109	1	0,960	0,955	0,950	320.000,00	2.935,78	0,871	2.555,61

Valor obtenido 2.987,91

HOMOGENEIZACION LOCALES COMERCIALES EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
9,66	inmob	130	22	1,002	0,979	1,100	1.450,00	11,15	1,079	12,04
13,32	inmob	120	11	0,980	0,976	1,000	2.000,00	16,67	0,956	15,94
12,72	inmob	105	11	0,980	0,972	1,000	1.600,00	15,24	0,952	14,51
15,78	inmob	27	53	1,064	0,948	1,020	400,00	14,81	1,029	15,24
24,47	part	75	40	1,038	0,963	1,000	1.200,00	16,00	0,999	15,99
24,04	part	35	48	1,054	0,951	1,000	600,00	17,14	1,002	17,17

Valor obtenido 15,58

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado en venta de 3.954,71 Euros/m² y de 11,67 euros/m²/mes en renta, para viviendas plurifamiliares. Y un valor medio homogeneizado en venta de 2.987,91 Euros/m² y de 15,58 euros/m²/mes en renta, para locales comerciales.

15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de capitalización de rentas.

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja se estimarán durante el periodo de duración del contrato.

VALOR DE REVERSIÓN

El valor de reversión previsible del inmueble al final del contrato, se calculará a partir del valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de valoración aplicando el enfoque de comparación, y se ajustará el valor del suelo con una plusvalía del 0,5 %, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables, y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste (un 1 % anual).

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 4,00 % para las viviendas y del 6,00% para locales comerciales.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 4,00 % y 6,00%, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 3,864 % y 5,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Atendiendo al mayor y mejor uso, y considerando el estado de ocupación del inmueble, el valor de mercado se obtiene por aplicación del enfoque de capitalización que para el caso analizado considera el valor de actualización de rentas hasta la finalización del contrato y la consideración del valor de mercado por comparación como valor de reversión.

VALOR DE MERCADO - ENFOQUE CAPITALIZACIÓN

Finca Registral	Renta neta (mensual)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	Tipología	V. Unitario Enfoque Capitalización (Euros/m2)	V. Mercado Enfoque Capitalización (€)
40923	1650,80	4,00	3	Vivienda	3.812,10	582.183,91
				Terraza	1.329,80	55.984,58
				Trastero	896,24	2.688,72
40942	1705,45	4,00	3	Vivienda	3.839,58	561.077,83
				Terraza	1.329,80	43.550,95
				Trastero	896,24	2.688,72
40874	Varios	6,00	Varios	Locales	2.987,19	8.388.031,39

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para los elementos valorados es de 9.636.206,10 Euros.

16.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies en ellos medidas. La superficie adoptada se corresponde con la superficie construida con comunes medida sobre los planos, coincidente con la superficie catastral.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

17.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

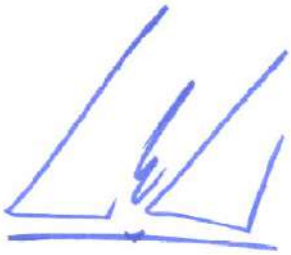
18.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 01.03.2018 se ha obtenido a partir del enfoque de capitalización de rentas y asciende a **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SEIS EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (9.636.206,10 Euros).**

19.- OPINION DE VALOR

Los activos analizados se destinan a viviendas con trasteros anexos y locales comerciales. Se trata de dos viviendas ubicadas en la planta ático del edificio con un trastero anexo por vivienda en la primera planta de sótano del edificio. La planta baja de uso comercial se encuentra subdividida en diversos locales comerciales. Cuenta con unas calidades constructivas y acabados de nivel medio-alto y un nivel de conservación adecuado. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 11-12€/m²/mes para viviendas y de 16-17 €/m²/mes para locales comerciales. De donde se deduce que las viviendas se encuentran alquiladas en valores similares a los unitarios de renta de mercado, mientras que los locales comerciales se encuentran alquilados en valores superiores a los unitarios de renta de mercado. Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

20.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 1 de marzo de 2018
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: VALTECNIC, S.A. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 L

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
52 PLAZAS DE GARAJE TERMINADAS
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ CERRO PIÑONERO, nº 1
28035 MADRID



FECHA DE VISITA: 12-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 01-03-2018
VALOR DE MERCADO: **732.542,31 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO 3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION 7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN 8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN 9
4.- LOCALIDAD 10
5.- ENTORNO 11
6.- EDIFICACIÓN 13
7.- ELEMENTOS 15
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN 21
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA 22
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN 23
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR 23
12.- ANALISIS DE MERCADO 23
13.- ANÁLISIS DE MERCADO 24
14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION 26
15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS 27
16.- SUPUESTOS GENERALES 31
17.- OTRAS CONSIDERACIONES 32
18.- VALOR DE MERCADO 33
19.- OPINION DE VALOR 33
20.- FECHAS Y FIRMAS 33

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de cincuenta y dos PLAZAS DE GARAJE situadas en la calle Cerro Piñonero, nº 1 (Madrid).
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de plazas de garaje según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	12/02/2018
Fecha de valoración:	01/03/2018
Fecha emisión informe:	01/03/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies en ellos medidas. La superficie adoptada se corresponde con la superficie construida con comunes medida sobre los planos, coincidente con la superficie registral.

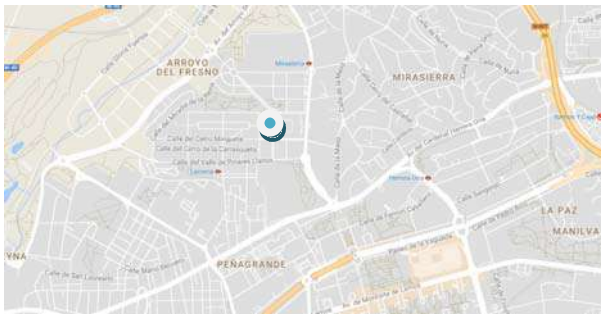
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE PLAZAS DE GARAJE

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28035
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Cerro Piñonero, nº 1		



ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Fuencarral -El Pardo barrio de Arroyo Fresno. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial plurifamiliar y vivienda unifamiliar en hilera, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada. La antigüedad del entorno es baja, habiéndose consolidado en las últimas dos décadas. La tipología mayoritaria es de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada y bloque abierto. El entorno presenta buenas comunicaciones. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades. Su localización es favorable.



EDIFICIO

SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE GARAJES: 980,73m²

Cincuenta y dos plazas de garaje situadas en las plantas de sótano uno y dos. Dispone de rampas de acceso y salida independientes y con puerta automatizada. El acceso peatonal se realiza mediante los núcleos de escaleras y ascensores del edificio. A nivel urbanístico, la parcela está regulada por las condiciones particulares del API.08.04 “Arroyo del Fresno”. Se adapta en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 14 años, con fecha de construcción 2004, presentando un nivel de conservación aparentemente bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.



SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	3-4 €/m2/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	4,5-5,5 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 732.542,31 € Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Capitalización

Los activos analizados se destinan a plazas de garaje, se trata de cincuenta y dos plazas de garaje de diversas superficies situadas en las plantas sótano uno y dos de un edificio de uso principal residencial. Cuenta con doble rampa de acceso de vehículos con apertura automatizada. Las plazas de garaje se encuentran bien conservadas. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. El estudio de mercado arroja valores que informan que las plazas de garaje se encuentran alquiladas en valores similares a los unitarios medios en renta de mercado. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 3-4€/m²/mes. De donde se deduce que las plazas de garaje se encuentran alquiladas en valores similares a los unitarios de renta de mercado. Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración cincuenta y dos plazas de garaje situadas en la calle Cerro Piñonero nº 1, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 7 de marzo de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de cincuenta y dos plazas de garaje

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28035

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Cerro Piñonero, nº 1

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
PZT	MADRID Nº35	2212	721	131	40975	100	9122301VK3892C0102IZ
PZT	MADRID Nº35	2212	721	133	40976	100	9122301VK3892C0103OX
PZT	MADRID Nº35	2212	721	194	40984	100	9122301VK3892C0111FR
PZT	MADRID Nº35	2212	721	151	40985	100	9122301VK3892C0112GT
PZT	MADRID Nº35	2212	721	153	40986	100	9122301VK3892C0113HY
PZT	MADRID Nº35	2212	721	191	41005	100	9122301VK3892C0132YL
PZT	MADRID Nº35	2212	721	193	41006	100	9122301VK3892C0133UB
PZT	MADRID Nº35	2212	721	195	41007	100	9122301VK3892C0134IZ
PZT	MADRID Nº35	2212	721	197	41008	100	9122301VK3892C0135OX
PZT	MADRID Nº35	2212	721	207	41013	100	9122301VK3892C0140AQ
PZT	MADRID Nº35	2212	721	221	41020	100	9122301VK3892C0147KI
PZT	MADRID Nº35	2213	722	43	41043	100	9122301VK3892C0170OX
PZT	MADRID Nº35	2213	722	47	41045	100	9122301VK3892C0172AQ
PZT	MADRID Nº35	2213	722	49	41046	100	9122301VK3892C0173SW
PZT	MADRID Nº35	2213	722	51	41047	100	9122301VK3892C0174DE
PZT	MADRID Nº35	2213	722	53	41048	100	9122301VK3892C0175FR
PZT	MADRID Nº35	2213	722	83	41063	100	9122301VK3892C0190MD
PZT	MADRID Nº35	2213	722	85	41064	100	9122301VK3892C0191QF
PZT	MADRID Nº35	2213	722	87	41065	100	9122301VK3892C0192WG
PZT	MADRID Nº35	2213	722	89	41066	100	9122301VK3892C0193EH
PZT	MADRID Nº35	2213	722	99	41071	100	9122301VK3892C0198IZ
PZT	MADRID Nº35	2213	722	109	41076	100	9122301VK3892C0203SW
PZT	MADRID Nº35	2213	722	111	41077	100	9122301VK3892C0204DE
PZT	MADRID Nº35	2213	722	129	41086	100	9122301VK3892C0213LO
PZT	MADRID Nº35	2213	722	131	41087	100	9122301VK3892C0214BP
PZT	MADRID Nº35	2213	722	133	41088	100	9122301VK3892C0215ZA
PZT	MADRID Nº35	2213	722	135	41089	100	9122301VK3892C0216XS
PZT	MADRID Nº35	2213	722	137	41090	100	9122301VK3892C0217MD
PZT	MADRID Nº35	2213	722	155	41099	100	9122301VK3892C0226YL
PZT	MADRID Nº35	2213	722	169	41106	100	9122301VK3892C0233PM
PZT	MADRID Nº35	2213	722	171	41107	100	9122301VK3892C0234AQ
PZT	MADRID Nº35	2213	722	173	41108	100	9122301VK3892C0235SW
PZT	MADRID Nº35	2213	722	179	41111	100	9122301VK3892C0238GT
PZT	MADRID Nº35	2213	722	181	41112	100	9122301VK3892C0239HY
PZT	MADRID Nº35	2213	722	183	41113	100	9122301VK3892C0240FR
PZT	MADRID Nº35	2213	722	185	41114	100	9122301VK3892C0241GT
PZT	MADRID Nº35	2213	722	187	41115	100	9122301VK3892C0242HY
PZT	MADRID Nº35	2213	722	205	41124	100	9122301VK3892C0251XS
PZT	MADRID Nº35	2213	722	207	41125	100	9122301VK3892C0252MD
PZT	MADRID Nº35	2213	722	209	41126	100	9122301VK3892C0253QF
PZT	MADRID Nº35	2213	722	223	41133	100	9122301VK3892C0260TK
PZT	MADRID Nº35	2214	723	1	41134	100	9122301VK3892C0261YL

PZT	MADRID Nº35	2214	723	3	41135	100	9122301VK3892C0262UB
PZT	MADRID Nº35	2214	723	5	41136	100	9122301VK3892C0263IZ
PZT	MADRID Nº35	2214	723	7	41137	100	9122301VK3892C0264OX
PZT	MADRID Nº35	2214	723	15	41141	100	9122301VK3892C0268DE
PZT	MADRID Nº35	2214	723	17	41142	100	9122301VK3892C0269FR
PZT	MADRID Nº35	2214	723	27	41147	100	9122301VK3892C0274HY
PZT	MADRID Nº35	2214	723	29	41148	100	9122301VK3892C0275JU
PZT	MADRID Nº35	2214	723	33	41150	100	9122301VK3892C0277LO
PZT	MADRID Nº35	2214	723	35	41151	100	9122301VK3892C0278BP
PZT	MADRID Nº35	2214	723	51	41159	100	9122301VK3892C0286WG

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular:	Sí
Estado de Ocupación y uso:	Sí
Régimen de protección:	Sí
Adecuación al planeamiento:	Sí
Otras:	No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal otorgada por Clement SA número tres mil quinientos treinta y cinco de dos de octubre de dos mil dos ante el notario José Antonio Escartín Ipiéns.
- Acta de terminación de obra número quinientos setenta y nueve con fecha de veintisiete de febrero de 2004, ante el notario José Antonio Escartín Ipiéns.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Contrato de arrendamiento vigente.
- Planimetría del inmueble.
- Notas simples emitidas por el Registro de la Propiedad Nº 35 de Madrid con fecha 01-02-2018.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios**.**



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

El inmueble se localiza en la calle Cerro Piñonero, nº 1, en el distrito de Fuencarral El Pardo barrio Arroyo del Fresno de Madrid.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Medio	**Sanitarios:**	Alto
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religiosos:**	Medio	**Farmacias:**	Medio
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Medio		
Servicios comerciales:	Medio	**Grado de ocupación locales:**	90%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 49-64	**Estaciones metropolitano, próximas:**	Mirasierra.
Distancia	10 m.	**Distancia**	700 m.
Estación ferrocarril cercanías:	Pitis	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	1,3 km.	**Distancia**	5,1 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Madrid-Barajas
Distancia	-	**Distancia**	14,00 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	5 minutos M-30 y M-40	**tiempo a centro urbano**	15 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	No
Vigilancia privada:	No	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	No
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	10	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


Hospital
Interna
Calle Valle de Enmedio
Calle Valle de Enmedio
Calle de la Peña del Cuervo
Calle de la Senda del Infante
Calle del Cerro Minguete
Cerro Piñonero, 1
Pinares Llanos

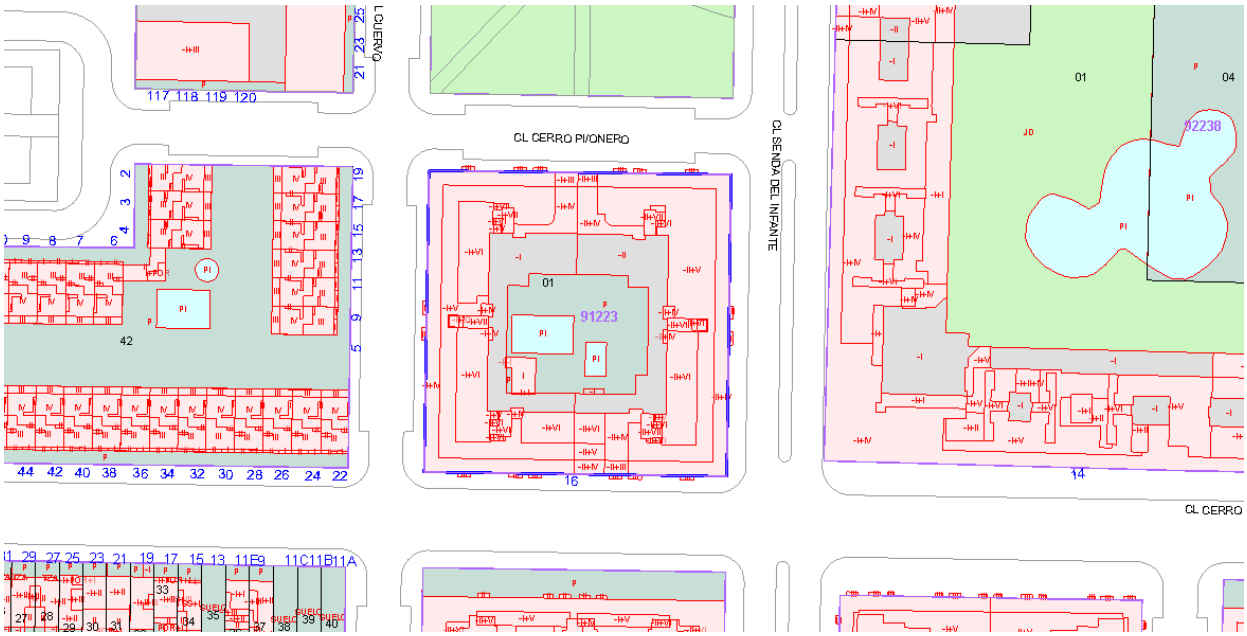
6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Manzana cerrada	nº total elementos edificio:	286
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	52
Tipo uso:	Mixto	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Edificio Residencial	Conservación edificio:	Alta
Año construcción	2004	Estructura:	Pórticos Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano 1er grado 6-15 años	Cubierta:	Plana
		Fachadas:	Ladrillo Visto
Año máximo vida Útil:	2104		
Estado actual:	De origen		
Año rehabilitación:	-		
Situación calle:	secundaria		
Ancho calle (m):	16,00 metros		
Zonas comunes:	Si		
Acceso minusválidos:	Si		
nº fachadas edificio	4		
nº portales	6		
Portería:	Si		
Plantas sobre rasante	6		
nº ascensores	6		
Plantas bajo rasante	2		
Edificio completo	Si		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	Si		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	No		



Comentarios: Edificio de uso principal residencial con locales comerciales en planta baja y trasteros y plazas de garaje en las dos plantas bajo rasante. Dispone de espacio libre privado en el patio central de la manzana, ocupado por espacios comunitarios, zonas verdes y piscinas.





El edificio se levanta sobre una parcela que dispone de una superficie de 4.061,00 m^2, según la Sede Electrónica de Catastro. Según el croquis catastral, la longitud de fachada a la calle Cerro Piñonero es de 64,10 metros, a la calle Cerro Minguete de 64,1 metros , a la calle de la Peña del Cuervo de 63,8 metros y a la calle de la Senda del infante de 63,8 metros. El edificio cuenta con seis plantas sobre rasante con locales comerciales en planta baja y viviendas plurifamiliares en el resto de plantas y dos plantas bajo rasante destinadas a trasteros y plazas de garaje. En el patio central de manzana dispone de amplias zonas comunes.



Calidades constructivas: El edificio dispone de estructura de hormigón, cubierta plana y fachada de fábrica vista. Los acabados del suelo de las plazas de garaje son de hormigón. Las plazas de garaje situadas en las dos plantas de sótano del edificio con acceso rodado por C/ Cerro Piñonero 1 y peatonal por c/ Cerro Minguete 16 con 6 portales cada uno con un ascensor, con bajada a los garajes y acceso peatonal por escaleras en patio comunitario. La ventilación se realiza mediante extracción forzada, tiene una adecuada señalización correcto estado de mantenimiento. Cuenta con conserje en el edificio 24 horas. Cámaras en zonas comunes y garaje. Rampa exterior con apertura de puertas por mando a distancia, 2 puertas (entrada y salida).

7.- ELEMENTOS

Finca 40975
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 1 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0102IZ.

Finca 40976
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 2 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0103OX.

Finca 40984
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 10 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0111FR.

Finca 40985
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 11 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0112GT.

Finca 40986
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 12 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0113HY.

Finca 41005
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 31 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0132YL.

Finca 41006
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 32 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0133UB.

Finca 41007
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 33 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0134IZ.

Finca 41008
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 34 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0135OX.

Finca 41013
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 39 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0140AQ.

Finca 41020
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 46 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0147KI.

Finca 41043
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 69 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0170OX.

Finca 41045

El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 71 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0172AQ.

Finca 41046
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 72 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0173SW.

Finca 41047
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 73 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0174DE.

Finca 41048
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 74 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0175FR.

Finca 41063
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 89 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0190MD.

Finca 41064
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 90 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0191QF.

Finca 41065
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 91 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0192WG.

Finca 41066
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 92 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0193EH.

Finca 41071
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 97 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0198IZ.

Finca 41076
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 102 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0203SW.

Finca 41077
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 103 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0204DE.

Finca 41086
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 112 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0213LO.

Finca 41087
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 113 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0214BP.

Finca 41088
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 114 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0215ZA.

Finca 41089
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 115 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0216XS.

Finca 41090
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 116 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0217MD.

Finca 41099
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 125 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0226YL

Finca 41106
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 132 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0233PM.

Finca 41107
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 133 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0234AQ.

Finca 41108
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 134 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0235SW.

Finca 41111
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 137 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0238GT.

Finca 41112
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 138 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0239HY.

Finca 41113
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 139 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0240FR.

Finca 41114
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 140 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0241GT.

Finca 41115
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 141 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0242HY.

Finca 41124
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 150 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0251XS.

Finca 41125
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 151 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0252MD.

Finca 41126

El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 152 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0253QF.

Finca 41133
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 159 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0260TK.

Finca 41134
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 160 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0261YL.

Finca 41135
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 161 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0262UB.

Finca 41136
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 162 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0263IZ.

Finca 41137
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 163 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0264OX.

Finca 41141
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 167 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0268DE.

Finca 41142
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 168 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0269FR.

Finca 41147
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 173 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0274HY.

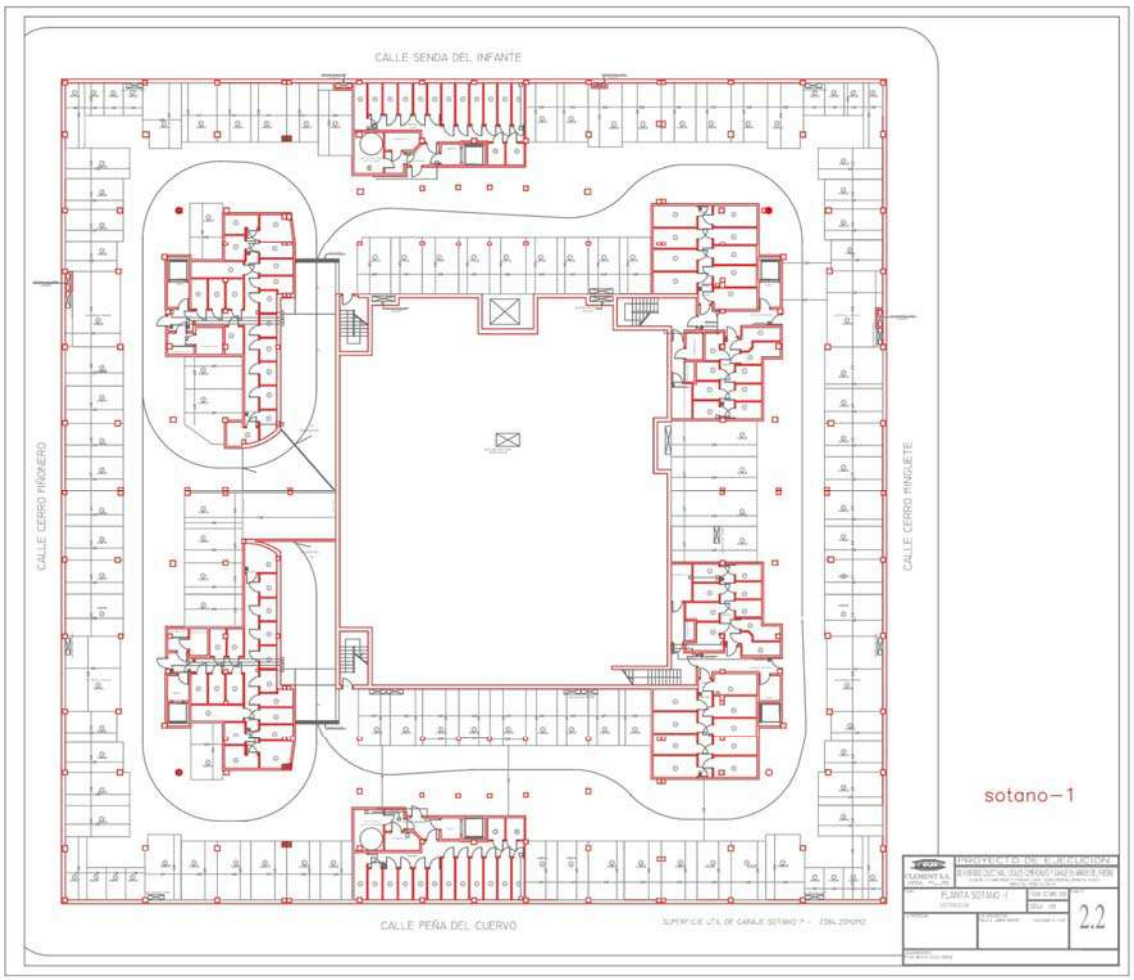
Finca 41148
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 174 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0275JU.

Finca 41150
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 176 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0277LO.

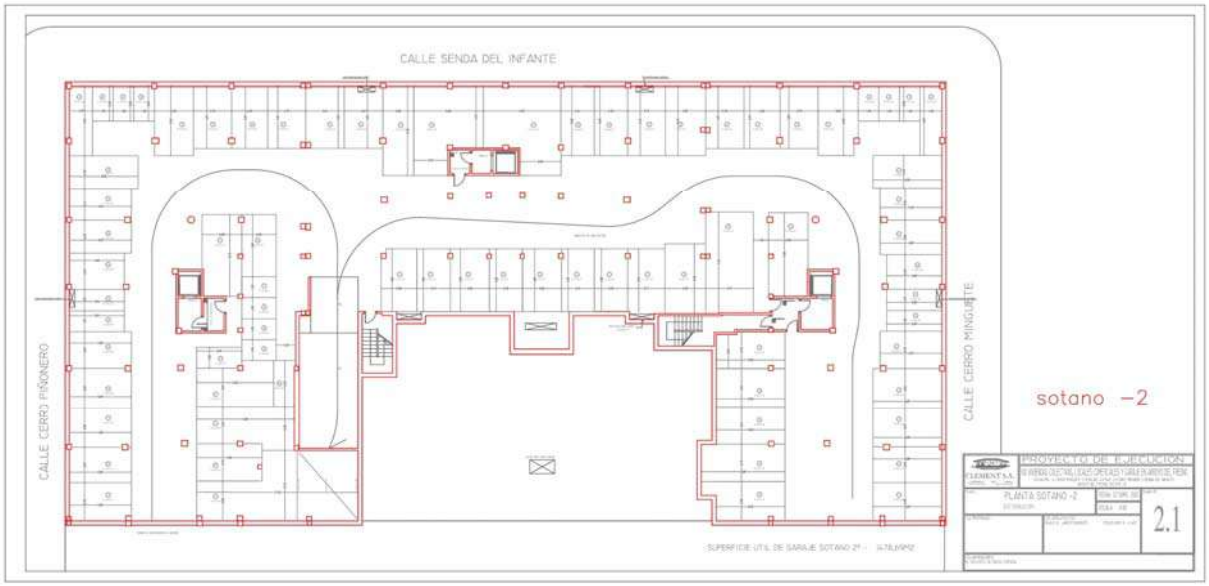
Finca 41151
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 177 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0278BP.

Finca 41159
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 185 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 9122301VK3892C0286WG.

Plano planta sótano 1



Planta sótano 2



Se ha comprobado que las plazas de garaje se corresponden con los planos facilitados por el solicitante, y se observa una superficie inferior a la informada en catastro. Según la normativa urbanística de aplicación, la superficie bajo rasante es adecuada. A efectos del presente informe consideraremos las superficies construidas con comunes reflejadas en los planos, coincidentes con las registrales.

		Sup. Catastral (m²)	Sup. Planos aportados (m²)		Sup. Adoptada (m²)
Planta	Uso	Construida con comunes	Útil	Construida con comunes	Construida con comunes
SÓTANO 1	PZT 1	22,00	10,77	21,77	21,77
SÓTANO 1	PZT 2	22,00	10,92	21,92	21,92
SÓTANO 1	PZT 10	32,00	16,36	32,36	32,36
SÓTANO 1	PZT 11	36,00	18,30	36,30	36,30
SÓTANO 1	PZT 12	37,00	18,42	37,42	37,42
SÓTANO 1	PZT 31	7,00	3,72	6,72	6,72
SÓTANO 1	PZT 32	7,00	3,75	6,75	6,75
SÓTANO 1	PZT 33	7,00	3,75	6,75	6,75
SÓTANO 1	PZT 34	9,00	3,75	7,75	7,75
SÓTANO 1	PZT 39	22,00	10,89	21,89	21,89
SÓTANO 1	PZT 46	24,00	11,91	23,91	23,91
SÓTANO 1	PZT 69	26,00	12,76	25,76	25,76
SÓTANO 1	PZT 71	8,00	3,89	7,89	7,89
SÓTANO 1	PZT 72	8,00	3,75	7,75	7,75
SÓTANO 1	PZT 73	8,00	3,75	7,75	7,75
SÓTANO 1	PZT 74	8,00	3,75	7,75	7,75
SÓTANO 1	PZT 89	8,00	3,75	7,75	7,75
SÓTANO 1	PZT 90	7,00	3,75	6,75	6,75
SÓTANO 1	PZT 91	7,00	3,75	6,75	6,75
SÓTANO 1	PZT 92	7,00	3,72	6,72	6,72
SÓTANO 1	PZT 97	50,00	24,67	49,67	49,67
SÓTANO 1	PZT 102	24,00	12,18	24,18	24,18
SÓTANO 1	PZT 103	23,00	11,37	22,37	22,37
SÓTANO 2	PZT 112	22,00	10,92	21,92	21,92
SÓTANO 2	PZT 113	24,00	12,47	24,47	24,47
SÓTANO 2	PZT 114	22,00	10,80	21,80	21,80
SÓTANO 2	PZT 115	24,00	12,47	24,47	24,47
SÓTANO 2	PZT 116	21,00	10,66	20,66	20,66
SÓTANO 2	PZT 125	26,00	12,80	25,80	25,80
SÓTANO 2	PZT 132	12,00	5,79	11,79	11,79
SÓTANO 2	PZT 133	13,00	5,79	11,79	11,79
SÓTANO 2	PZT 134	20,00	9,95	19,95	19,95
SÓTANO 2	PZT 137	24,00	12,00	24,00	24,00
SÓTANO 2	PZT 138	7,00	3,72	6,72	6,72
SÓTANO 2	PZT 139	7,00	3,75	6,75	6,75
SÓTANO 2	PZT 140	7,00	3,75	6,75	6,75
SÓTANO 2	PZT 141	8,00	3,75	7,75	7,75
SÓTANO 2	PZT 150	63,00	30,89	62,89	62,89
SÓTANO 2	PZT 151	52,00	25,71	51,71	51,71
SÓTANO 2	PZT 152	32,00	14,51	30,51	30,51
SÓTANO 2	PZT 159	8,00	3,75	7,75	7,75
SÓTANO 2	PZT 160	7,00	3,75	6,75	6,75
SÓTANO 2	PZT 161	7,00	3,75	6,75	6,75
SÓTANO 2	PZT 162	7,00	3,72	6,72	6,72
SÓTANO 2	PZT 163	24,00	12,00	24,00	24,00
SÓTANO 2	PZT 167	13,00	6,06	12,06	12,06

SÓTANO 2	PZT 168	12,00	5,72	11,72	11,72
SÓTANO 2	PZT 173	22,00	11,09	22,09	22,09
SÓTANO 2	PZT 174	23,00	11,52	22,52	22,52
SÓTANO 2	PZT 176	34,00	17,21	34,21	34,21
SÓTANO 2	PZT 177	38,00	16,08	35,08	35,08
SÓTANO 2	PZT 185	7,00	3,72	6,72	6,72
Sótano Primero	Garaje	409,00	203,63	404,63	404,63
Sótano Segundo	Garaje	586,00	288,1	576,10	576,10
TOTAL B/rasante	Garaje	**995,00**	**491,73**	**980,73**	**980,73**
TOTAL	Garaje	**995,00**	**491,73**	**980,73**	**980,73**

Los elementos se adaptan en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda de plazas de garaje del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 14 años **Rehabilitación:** - **Vida residual:** 86 años

Estado	**Habitable**	**¿Necesita reforma?**	**¿Conservación?**
Edificio	sí	no	buena

El edificio tiene una antigüedad de 14 años, según sede electrónica de catastro se ejecutó en el año 2004..

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un edificio residencial con fachada acabada en fábrica vista en un buen estado de conservación.

Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de esta es bueno, realizándose en ella las necesarias labores de mantenimiento.

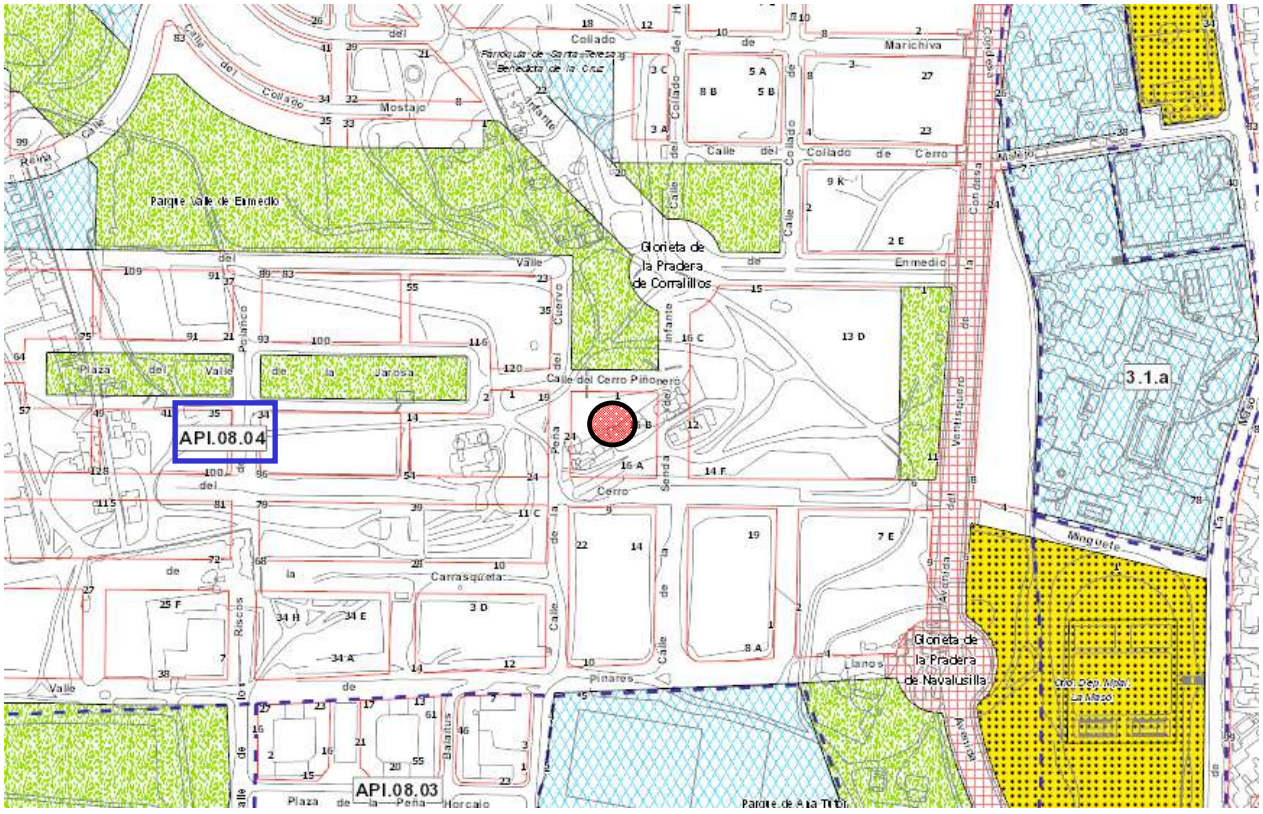
Carpintería. Conservación.
El edificio dispone de carpinterías exteriores en aluminio e interiores en madera. se encuentra en correcto estado de conservación.

9.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación y Calificación Urbanística
De acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano, por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997**.**

Este solar está regulado por las condiciones particulares del API.08.04 "Arroyo del Fresno" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.



-. Obras Admisibles:
Conservación y consolidación
Restauración
Rehabilitación y reforma
De nueva edificación
-. Ordenanzas Aplicables:
Las reflejadas en la normativa zonal a la que corresponde.

Condiciones generales de uso.
Uso principal de la parcela:
Residencial vivienda colectiva libre. Edificabilidad 10000 m2.
Servicios terciario comercial. Edificabilidad 1500 m2

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección

No se ha dispuesto de documentación relativa a régimen de protección.

Ocupación

Estado: Ocupado
Ocupación actual: Arrendatarios
Uso actual: Residencial y aparcamientos

Comunidad de propietarios

Num. miembros: 286
Cuota anual: -

SITUACIÓN ESTADO DE OCUPACIÓN

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	Fecha Inicio	Fecha Fin Contrato	Renta Anual (€/año)	Renta inicial (€/mes)	Renta actualizada (Euros/mes)
40975	PZT	11/12/2017	11/03/2018	1.016,40	84,70	84,70
40984	PZT	01/05/2017	01/05/2018	1.016,40	84,70	84,70
40986	PZT	01/01/2018	31/12/2020	871,20	72,60	72,60
41020	PZT	15/07/2013	15/04/2018	1.183,68	96,80	98,64
41043	PZT	01/01/2018	31/12/2020	1.026,28	85,52	85,52
41045	PZT	12/05/2017	12/05/2018	363,00	30,25	30,25
41071	PZT	01/01/2018	31/12/2020	1.484,14	123,68	123,68
41076	PZT	01/01/2018	31/12/2020	963,33	80,28	80,28
41077	PZT	01/01/2018	31/12/2020	891,22	74,27	74,27
41086	PZT	01/09/2012	01/01/2019	1.529,76	127,48	127,48
41087	PZT	01/09/2012	01/01/2019	1.707,72	142,31	142,31
41088	PZT	01/09/2012	01/01/2019	1.521,48	126,79	126,79
41089	PZT	01/09/2012	01/01/2019	1.707,72	142,31	142,31
41090	PZT	01/09/2012	01/01/2019	1.441,92	120,16	120,16
41150	PZT	02/12/2015	21/03/2018	1.452,00	121,00	121,00

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

12.- ANALISIS DE MERCADO

Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones.
Se observa que la oferta en venta es media y se encuentra equilibrada con la demanda creciente. El producto en venta se corresponde con plazas de garaje bajo rasante situadas en edificios de carácter residencial de la zona.

En la zona se observa una disponibilidad de plazas de garaje en venta similar a la oferta de plazas de garaje en alquiler. Las plazas de garaje analizadas disponen de superficies variadas adaptándose a la variedad de la demanda de este tipo de inmuebles.

El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

13.- ANÁLISIS DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN VENTA:



Nº	TIPO	MUNICIPIO	CALLE	NUM	PL.	A. INT	A. EXT	ASC	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT
1	Plaza de garaje	MADRID	VENTISQUERO DE LA	35	0	1	1	S	22	22.000	24	916,67
2	Plaza de garaje	MADRID	COLLADO DEL HORNILLO	3	0	1	1	S	19	20.000	23	869,57
3	Plaza de garaje	MADRID	COLLADO DE LA MINA	16	-1	1	1	S	21	15.700	22	713,64
4	Plaza de garaje	MADRID	COLLADO DE LA MINA	16	-1	1	1	S	21	15.000	21	714,29
5	Plaza de garaje	MADRID	PICO BALAITUS	55	-1	1	1	S	25	15.000	21	714,29
6	Plaza de garaje	MADRID	COLLADO DE LA MINA	16	-1	1	1	S	21	13.700	20	685,00

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN RENTA:



Nº	TIPO	MUNICIPIO	CALLE	NUM	PL.	A. INT	A. EXT	ASC	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT
1	Plaza de garaje	MADRID	VENTISQUERO DE LA	35	-1	1	1	S	22	65	20	3,25
2	Plaza de garaje	MADRID	RAMON GOMEZ DE LA	105	-1	1	1	S	35	90	24	3,75
3	Plaza de garaje	MADRID	CERRO DE LA	63	-1	1	1	S	21	65	20	3,25
4	Plaza de garaje	MADRID	COLLADO DE MARICHIVA	2	-1	1	1	S	22	60	20	3,00
5	Plaza de garaje	MADRID	VENTISQUERO DE LA	27	-1	1	1	S	21	60	20	3,00
6	Plaza de garaje	MADRID	VENTISQUERO DE LA	31	-1	1	1	S	22	70	20	3,50

Nota: Al final del informe se aporta las fichas de las muestras de mercado.

14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antigüedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
18,88	part	24	22	1,016	1,000	0,950	22.000,00	916,67	0,965	885,03
19,89	part	23	19	1,010	1,000	0,960	20.000,00	869,57	0,970	843,30
16,88	part	22	21	1,014	1,000	1,030	15.700,00	713,64	1,045	745,41
15,26	part	21	21	1,014	1,000	1,040	15.000,00	714,29	1,055	753,26
17,26	part	21	25	1,022	1,000	1,020	15.000,00	714,29	1,042	744,60
11,83	inmob	20	21	1,014	1,000	1,070	13.700,00	685,00	1,085	743,14

Valor obtenido	792,03

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
15,56	inmob	20	22	1,020	1,000	0,950	65,00	3,25	0,969	3,15
20,90	part	24	35	1,053	1,000	0,940	90,00	3,75	0,990	3,71
13,47	inmob	20	21	1,018	1,000	0,940	65,00	3,25	0,956	3,11
15,75	inmob	20	22	1,020	1,000	1,010	60,00	3,00	1,030	3,09
16,26	part	20	21	1,018	1,000	1,010	60,00	3,00	1,028	3,08
18,05	part	20	22	1,020	1,000	1,000	70,00	3,50	1,020	3,57

Valor obtenido	3,32

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado en venta de 792,03 Euros/m² y de 3,32 euros/m²/mes en renta, para plazas de garaje.

15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de capitalización de rentas.

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja se estimarán durante el periodo de duración del contrato.

VALOR DE REVERSIÓN

El valor de reversión previsible del inmueble al final del contrato, se calculará a partir del valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de valoración aplicando el enfoque de comparación, y se ajustará el valor del suelo con una plusvalía del 0,5 %, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables, y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste (un 1 % anual).

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 5,00 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 5,00 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 4,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

El valor se corresponderá con el que represente su mayor y mejor uso, considerando el estado de ocupación del inmueble.

VALOR DE MERCADO - ENFOQUE COMPARACIÓN

Dirección	Planta	Den	Finca Registral	Tipología	Sup. Total (m2)	V. Unitario venta (Euros/m2)	V. Mercado (Euros)
CERRO PIÑONERO,1	-1	1	**40.975**	PZT	21,77	792,03	17.242,49
	-1	2	**40.976**	PZT	21,92	792,03	17.361,30
	-1	10	**40.984**	PZT	32,36	673,23	21.785,58
	-1	11	**40.985**	PZT	36,30	673,23	24.438,09
	-1	12	**40.986**	PZT	37,42	673,23	25.192,10
	-1	31	**41.005**	PZT	6,72	792,03	5.322,44
	-1	32	**41.006**	PZT	6,75	792,03	5.346,20
	-1	33	**41.007**	PZT	6,75	792,03	5.346,20
	-1	34	**41.008**	PZT	7,75	792,03	6.138,23
	-1	39	**41.013**	PZT	21,89	792,03	17.337,54
	-1	46	**41.020**	PZT	23,91	792,03	18.937,44
	-1	69	**41.043**	PZT	25,76	792,03	20.402,69
	-1	71	**41.045**	PZT	7,89	792,03	6.249,12
	-1	72	**41.046**	PZT	7,75	792,03	6.138,23
	-1	73	**41.047**	PZT	7,75	792,03	6.138,23
	-1	74	**41.048**	PZT	7,75	792,03	6.138,23
	-1	89	**41.063**	PZT	7,75	792,03	6.138,23
	-1	90	**41.064**	PZT	6,75	792,03	5.346,20
	-1	91	**41.065**	PZT	6,75	792,03	5.346,20
	-1	92	**41.066**	PZT	6,72	792,03	5.322,44
	-1	97	**41.071**	PZT	49,67	673,23	33.439,11
	-1	102	**41.076**	PZT	24,18	792,03	19.151,29
	-1	103	**41.077**	PZT	22,37	792,03	17.717,71
	-2	112	**41.086**	PZT	21,92	792,03	17.361,30
	-2	112	**41.087**	PZT	24,47	792,03	19.380,97
	-2	114	**41.088**	PZT	21,80	792,03	17.266,25
	-2	115	**41.089**	PZT	24,47	792,03	19.380,97
	-2	116	**41.090**	PZT	20,66	792,03	16.363,34

	-2	125	**41.099**	PZT	25,80	792,03	20.434,37
	-2	132	**41.106**	PZT	11,79	792,03	9.338,03
	-2	133	**41.107**	PZT	11,79	792,03	9.338,03
	-2	134	**41.108**	PZT	19,95	792,03	15.801,00
	-2	137	**41.111**	PZT	24,00	792,03	19.008,72
	-2	138	**41.112**	PZT	6,72	792,03	5.322,44
	-2	139	**41.113**	PZT	6,75	792,03	5.346,20
	-2	140	**41.114**	PZT	6,75	792,03	5.346,20
	-2	141	**41.115**	PZT	7,75	792,03	6.138,23
	-2	150	**41.124**	PZT	62,89	594,02	37.358,08
	-2	151	**41.125**	PZT	51,71	792,03	40.955,87
	-2	152	**41.126**	PZT	30,51	792,03	24.164,84
	-2	159	**41.133**	PZT	7,75	792,03	6.138,23
	-2	160	**41.134**	PZT	6,75	792,03	5.346,20
	-2	161	**41.135**	PZT	6,75	792,03	5.346,20
	-2	162	**41.136**	PZT	6,72	792,03	5.322,44
	-2	163	**41.137**	PZT	24,00	792,03	19.008,72
	-2	167	**41.141**	PZT	12,06	792,03	9.551,88
	-2	168	**41.142**	PZT	11,72	792,03	9.282,59
	-2	173	**41.147**	PZT	22,09	792,03	17.495,94
	-2	174	**41.148**	PZT	22,52	792,03	17.836,52
	-2	176	**41.150**	PZT	34,21	673,23	23.031,04
	-2	177	**41.151**	PZT	35,08	673,23	23.616,75
	-2	185	**41.159**	PZT	6,72	792,03	5.322,44

VALOR DE MERCADO - ENFOQUE COMPARACIÓN

Finca Registral	Renta neta (mensual)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	V. Mercado Enfoque comparación (€)	Valor Suelo (€)	V. Mercado Enfoque Capitalización (€)
40.975	84,70	5,00	0,12	17.242,49	1.813,66	17.231,39
40.976	0,00	5,00	0,00	17.361,30	1.826,16	0,00
40.984	84,70	5,00	0,55	21.785,58	2.695,91	21.692,53
40.985	0,00	5,00	0,00	24.438,09	3.024,15	0,00
40.986	72,60	5,00	2,72	25.192,10	3.117,46	23.113,21
41.005	0,00	5,00	0,00	5.322,44	559,84	0,00
41.006	0,00	5,00	0,00	5.346,20	562,34	0,00
41.007	0,00	5,00	0,00	5.346,20	562,34	0,00
41.008	0,00	5,00	0,00	6.138,23	645,65	0,00
41.013	0,00	5,00	0,00	17.337,54	1.823,66	0,00
41.020	98,64	5,00	0,32	18.937,44	1.991,94	18.918,07
41.043	85,52	5,00	1,88	20.402,69	2.146,07	19.531,75
41.045	30,25	5,00	0,15	6.249,12	657,32	6.233,89
41.046	0,00	5,00	0,00	6.138,23	645,65	0,00
41.047	0,00	5,00	0,00	6.138,23	645,65	0,00
41.048	0,00	5,00	0,00	6.138,23	645,65	0,00
41.063	0,00	5,00	0,00	6.138,23	645,65	0,00
41.064	0,00	5,00	0,00	5.346,20	562,34	0,00
41.065	0,00	5,00	0,00	5.346,20	562,34	0,00
41.066	0,00	5,00	0,00	5.322,44	559,84	0,00
41.071	123,68	5,00	3,62	33.439,11	4.138,01	31.533,50
41.076	80,28	5,00	1,76	19.151,29	2.014,44	18.333,76
41.077	74,27	5,00	1,63	17.717,71	1.863,64	16.961,38
41.086	127,48	5,00	1,60	17.361,30	1.826,16	17.657,44

41.087	142,31	5,00	1,78	19.380,97	2.038,60	19.711,56
41.088	126,79	5,00	1,59	17.266,25	1.816,16	17.560,77
41.089	142,31	5,00	1,78	19.380,97	2.038,60	19.711,56
41.090	120,16	5,00	1,51	16.363,34	1.721,18	16.642,46
41.099	0,00	5,00	0,00	20.434,37	2.149,40	0,00
41.106	0,00	5,00	0,00	9.338,03	982,22	0,00
41.107	0,00	5,00	0,00	9.338,03	982,22	0,00
41.108	0,00	5,00	0,00	15.801,00	1.662,03	0,00
41.111	0,00	5,00	0,00	19.008,72	1.999,44	0,00
41.112	0,00	5,00	0,00	5.322,44	559,84	0,00
41.113	0,00	5,00	0,00	5.346,20	562,34	0,00
41.114	0,00	5,00	0,00	5.346,20	562,34	0,00
41.115	0,00	5,00	0,00	6.138,23	645,65	0,00
41.124	0,00	5,00	0,00	37.358,08	5.239,37	0,00
41.125	0,00	5,00	0,00	40.955,87	4.307,96	0,00
41.126	0,00	5,00	0,00	24.164,84	2.541,79	0,00
41.133	0,00	5,00	0,00	6.138,23	645,65	0,00
41.134	0,00	5,00	0,00	5.346,20	562,34	0,00
41.135	0,00	5,00	0,00	5.346,20	562,34	0,00
41.136	0,00	5,00	0,00	5.322,44	559,84	0,00
41.137	0,00	5,00	0,00	19.008,72	1.999,44	0,00
41.141	0,00	5,00	0,00	9.551,88	1.004,72	0,00
41.142	0,00	5,00	0,00	9.282,59	976,39	0,00
41.147	0,00	5,00	0,00	17.495,94	1.840,32	0,00
41.148	0,00	5,00	0,00	17.836,52	1.876,14	0,00
41.150	121,00	5,00	0,26	23.031,04	2.850,04	0,00
41.151	0,00	5,00	0,00	23.616,75	2.922,51	23.616,91
41.159	0,00	5,00	0,00	5.322,44	559,84	0,00

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para los elementos valorados es de 732.542,31 Euros.

16.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies en ellos medidas. La superficie adoptada se corresponde con la superficie construida con comunes medida sobre los planos, coincidente con la superficie registral.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

17.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

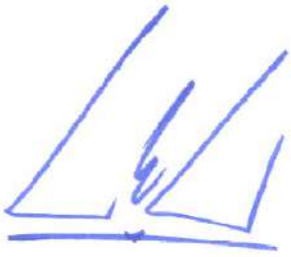
18.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 07.03.2018 se ha obtenido a partir del enfoque de capitalización de rentas y asciende a **SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (732.542,31 Euros).**

19.- OPINION DE VALOR

Los activos analizados se destinan a plazas de garaje, se trata de cincuenta y dos plazas de garaje de diversas superficies situadas en las plantas sótano uno y dos de un edificio de uso principal residencial. Cuenta con doble rampa de acceso de vehículos con apertura automatizada. Las plazas de garaje se encuentran bien conservadas. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. El estudio de mercado arroja valores que informan que las plazas de garaje se encuentran alquiladas en valores similares a los unitarios medios en renta de mercado. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 3-4€/m²/mes. De donde se deduce que las plazas de garaje se encuentran alquiladas en valores similares a los unitarios de renta de mercado. Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

20.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 01 de marzo de 2018
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: VALTECNIC, S.A. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 M

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN DE
2 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES CON TRASTERO
Y TERRAZA. 1 LOCAL OFICINA Y
12 PLAZAS DE GARAJE. (VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ SANTIBAÑEZ DE BEJAR, nº 6 - 8.
28042 MADRID



FECHA DE VISITA: 07-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 19-02-2018
VALOR DE MERCADO: **2.333.590,87 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	8
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	9
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	10
4.- LOCALIDAD	11
5.- ENTORNO	12
6.- EDIFICACIÓN	14
7.- ELEMENTO	16
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN	32
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA	33
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	35
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	36
12.- ANALISIS DE MERCADO	36
13.- ANÁLISIS DE MERCADO	37
14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	43
15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	44
16.- SUPUESTOS GENERALES	47
17.- OTRAS CONSIDERACIONES	48
18.- VALOR DE MERCADO	49
19.- OPINION DE VALOR	49
20.- FECHAS Y FIRMAS	49

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de 2 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES CON TRASTERO Y TERRAZA, (nº 8 1º A y nº 6 2º B), 1 LOCAL OFICINA Y 12 PLAZAS DE GARAJE (1, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 19, 22, 23, 24 y 25) situadas en la calle Santibáñez de Bejar, nº 6 y 8, (Madrid).
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de vivienda plurifamiliar con trastero según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	07/02/2018
Fecha de valoración:	19/02/2018
Fecha emisión informe:	19/02/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral. La superficie adoptada se corresponde con la construida que figura registral, a la que se le ha repercutido comunes según la información de catastro.

La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

No consta en los contratos dispuestos la distribución del importe del arrendamiento correspondiente a cada uno de los inmuebles. A efectos del presente informe se realizará el reparto considerando un criterio de mercado en las plazas de garaje. Para los elementos de tipo trastero y terraza dado que no existe un mercado para utilizar el reparto, este se ha efectuado de forma proporcional según el valor por comparación de los inmuebles.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE ELEMENTOS EN EDIFICIO RESIDENCIAL

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Santibáñez de Bejar, nº 6 -8		

ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Hortaleza barrio de Palomas. Se trata de una localización urbana de baja densidad, de uso característico mayoritario residencial unifamiliar, con algunas actuaciones residenciales en bloque abierto, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada y próxima al aeropuerto. La tipología mayoritaria es de vivienda unifamiliar adosada, a veces en división horizontal tumbada, con algunas actuaciones de vivienda plurifamiliar en manzana con bloques abiertos. El entorno presenta buenas comunicaciones. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades. Su localización es favorable.

EDIFICIO

SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE VIVIENDA: 337,70 m²
SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE OFICINA: 564,00 m²
SUPERFICIE ALQUILABLE PLAZAS DE GARAJE: 295,68 m²
OTROS USOS: Trastero: 6,19 m²
OTROS USOS: Terrazas: 138,09 m²

Edificio aislado formados por dos números de calle de cuatro plantas sobre rasante con uso residencial y local-oficina en planta baja y una planta bajo rasante, destinada a plazas de garaje y trasteros. Tiene un total de 8 viviendas. Se valora la vivienda 1ºA del nº 8 y la vivienda 2º-B del nº 6; el local y 12 plazas de garaje en sótano -1. A nivel urbanístico, la parcela se encuentra dentro del API.16.01 “Piovera Este”. No dispone de zonas comunitarias. Se adapta en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 15 años, presentando un nivel de conservación aparentemente bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.







SITUACIÓN ACTUAL RESIDENCIAL

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	12-13 €/m2/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO-BAJO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	4,0-5,0 %

SITUACIÓN ACTUAL TERCIARIO

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	10-11 €/m2/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO-BAJO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	7,0-,8,0 %

SITUACIÓN ACTUAL PLAZA DE GARAJE

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	2-3 €/m2/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO-BAJO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	4,0-,5,0 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 2.333.590,87€ Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Capitalización

Los activos analizados se destinan a vivienda plurifamiliar, local terciario en planta baja y plazas de garaje en bajo rasante. Se trata de varios elementos dentro de un edificio aislado del A.P.I. 16.01 Piovera Este, cuyos principales atractivos son la ubicación en entorno residencial privilegiado de baja densidad, bien comunicado, donde las actuaciones de vivienda plurifamiliar se encuentran entre actuaciones de vivienda unifamiliar adosada. Las viviendas se encuentran bien conservadas y con buenos acabados, pero adolecen de no tener zonas deportivas. Las superficies de viviendas se encuentran en la media, con un programa adecuado, además disponen de terrazas privativas que mejoran su comercialización. En cuanto al local su comercialización es más reducida pues la zona no es una zona comercial y la calle donde se sitúa es de tránsito peatonal bajo. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario, incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 12-13 €/m²/mes, para residencial; de los 10-11 €/m2/mes para terciario y de 2-3 €/m2/mes para plaza de garaje. De forma que la renta mensual ascendería a 1.898,49 €/mes vivienda 1ºA y de 2.174,18 €/mes vivienda 2ºB; de 5.656,92 €/mes para el local terciario, de donde se deduce que las viviendas y el local se encuentran alquilados por debajo de los unitarios de renta de mercado. Respecto de las plazas de garaje dado que hemos utilizado el unitario de renta de mercado para su valoración no hay diferencia de valores excepto para las plazas 15, 19 y 24 (64,41 €/mes, 51,06 €/mes y 51,06 euros/mes, respectivamente) cuyos unitarios se encuentran por encima del mercado (plazas 15 y 24). Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo inmobiliario en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración dos viviendas plurifamiliares, una oficina y 12 plazas de garaje situadas en la calle Santibáñez de Bejar, nº 6-8 en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 19 de febrero de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de 2 viviendas plurifamiliares, 1 local-oficina y 12 plazas de garaje

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Santibáñez de Bejar, nº 6-8

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
VIVIENDA	MADRID Nº 17	2259	1273	209	63191	100	8481901VK4788A0029AA
VIVIENDA	MADRID Nº 17	2259	1273	221	63194	100	8481901VK4788A0032AA
GARAJE	MADRID Nº 17	2259	1273	97	63163	100	8481901VK4788A0001SS
GARAJE	MADRID Nº 17	2259	1273	125	63170	100	8481901VK4788A0008LL
GARAJE	MADRID Nº 17	2259	1273	129	63171	100	8481901VK4788A0009BB
GARAJE	MADRID Nº 17	2259	1273	133	63172	100	8481901VK4788A0010KK
GARAJE	MADRID Nº 17	2259	1273	137	63173	100	8481901VK4788A0011LL
GARAJE	MADRID Nº 17	2259	1273	149	63176	100	8481901VK4788A0014XX
GARAJE	MADRID Nº 17	2259	1273	153	63177	100	8481901VK4788A0015MM
GARAJE	MADRID Nº 17	2259	1273	169	63181	100	8481901VK4788A0019RR
GARAJE	MADRID Nº 17	2259	1273	181	63184	100	8481901VK4788A0022RR
GARAJE	MADRID Nº 17	2259	1273	185	63185	100	8481901VK4788A0023TT
GARAJE	MADRID Nº 17	2259	1273	189	63186	100	8481901VK4788A0024YY
GARAJE	MADRID Nº 17	2259	1273	193	63187	100	8481901VK4788A0025UU
OFICINA	MADRID Nº 17	2259	1273	197	63188	100	8481901VK4788A0026II

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

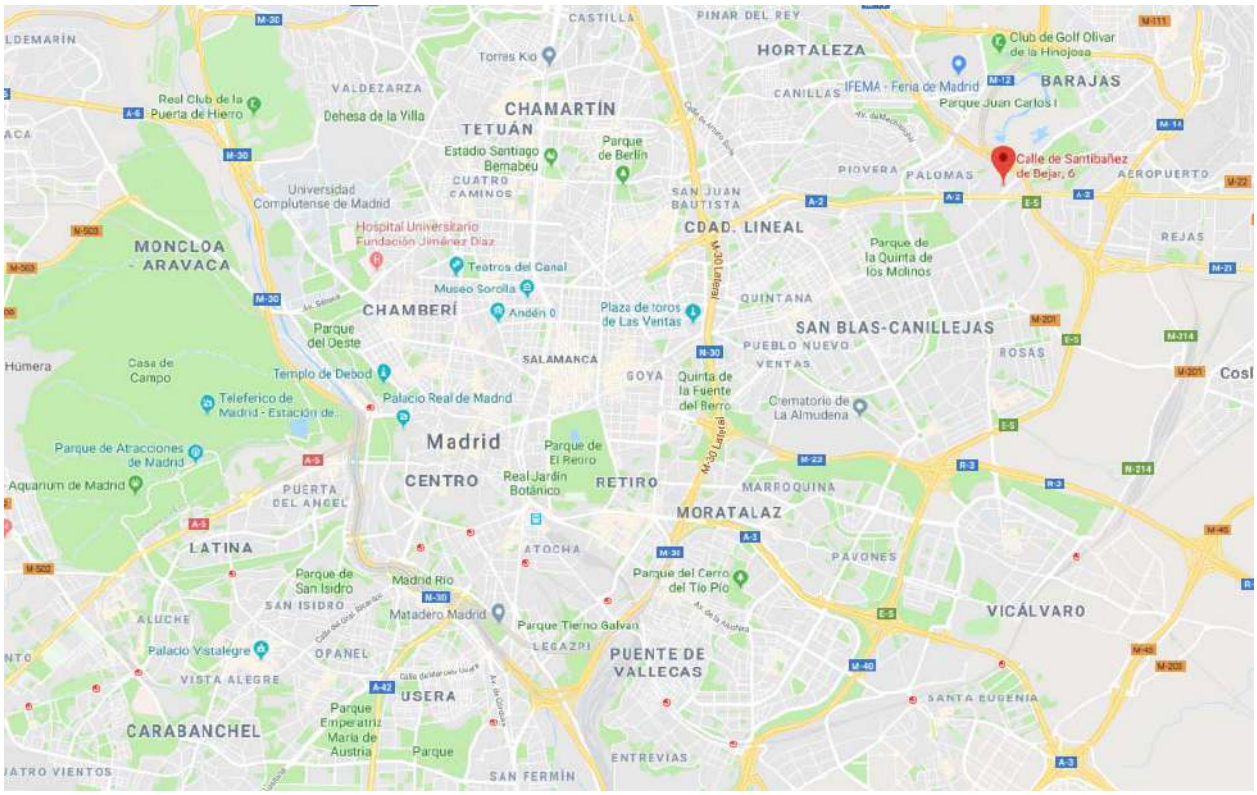
Identificación física mediante inspección ocular:	Sí
Estado de Ocupación y uso:	Sí
Régimen de protección:	Sí
Adecuación al planeamiento:	Sí
Otras:	No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de declaración de Obra Nueva y División Horizontal número dos mil cuarenta y uno, con fecha de cuatro de junio de 2002, ante el notario D. José Antonio Escartín Ipiéns.
- Escritura de Acta de Terminación de Obra número noventa, con fecha de dieciséis de enero de 2003 ante el notario D. José Antonio Escartín Ipiéns.
- Notas simples registrales emitidas por el Registro de la Propiedad nº 17, con fecha de 31 de enero de 2018.
- Licencia de Primera Ocupación.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Contrato de arrendamiento vigente.
- Planimetría del inmueble.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios**.**



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además, existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

Los inmuebles se localizan en la calle Santibáñez de Bejar, nº 6-8 en el distrito de Hortaleza barrio Palomas de Madrid.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio-alto
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religiosos:**	Medio	**Farmacias:**	Medio
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Medio		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	90%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 105-115-153	**Estaciones metropolitano, próximas:**	Canillejas.
Distancia	500 m.	**Distancia**	200 m.
Estación ferrocarril cercanías:	Chamartín	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	8,7 km.	**Distancia**	8,7 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Madrid-Barajas
Distancia	-	**Distancia**	5,00 km
Tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	5 minutos A-2 y M-40	**tiempo a centro urbano**	15 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

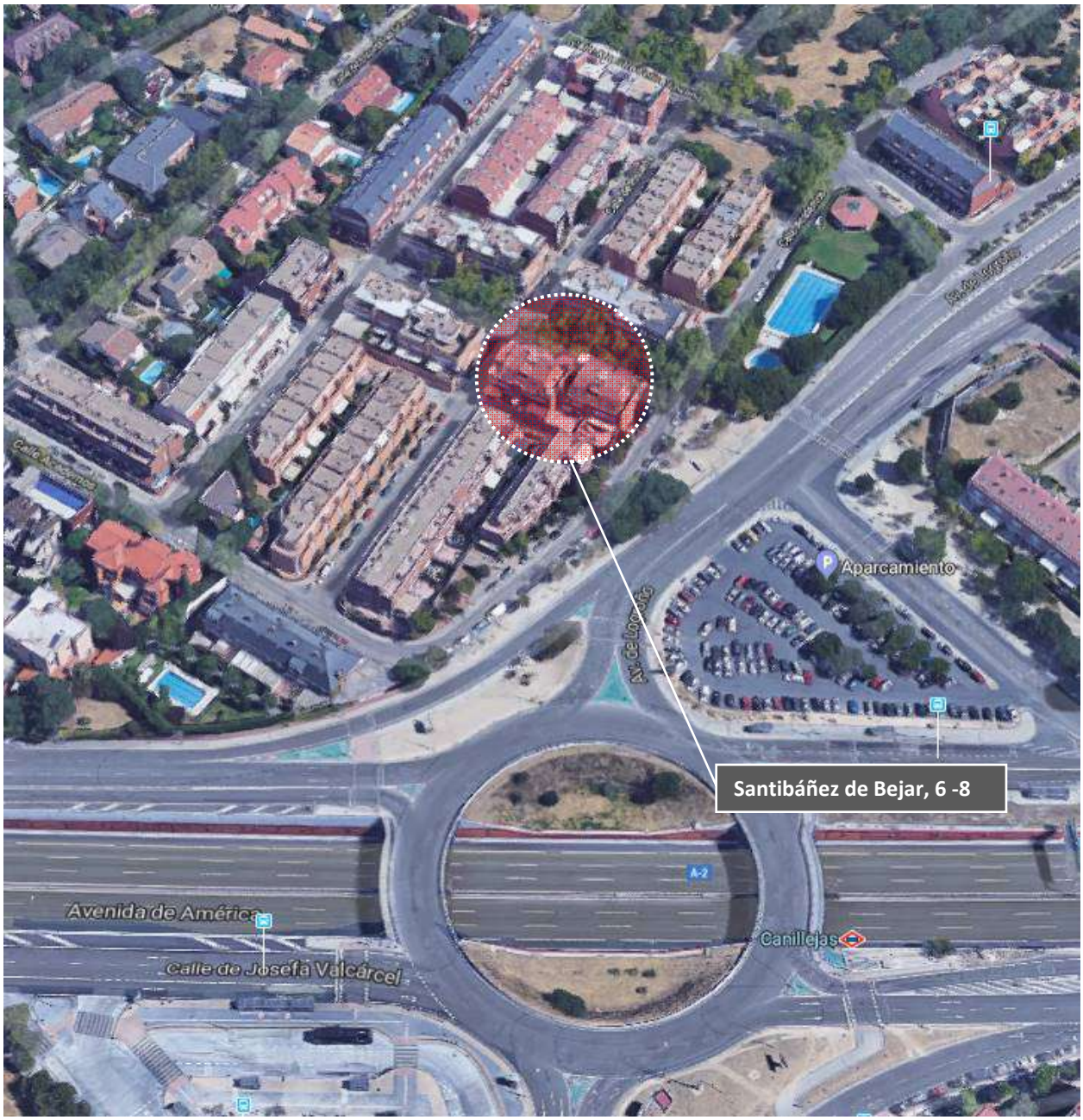
Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	No
Vigilancia privada:	No	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	No
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


Aparcamiento
Santibáñez de Bejar, 6 -8
A-2
Avenida de América
Calle de Josefa Valcárcel
Canillejas

6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Aislado	nº total elementos edificio:	34
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	15
Tipo uso:	Mixto	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Edificio Residencial	Conservación edificio:	Alta
Año construcción	2003	Estructura:	Pórticos Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano 6-15 años	Cubierta:	Inclinada teja cerámica
		Fachadas:	Ladrillo Visto
Año máximo vida Útil:	2103		
Estado actual:	De origen		
Año rehabilitación:	2003		
Situación calle:	Secundaria		
Ancho calle (m):	15,00 metros		
Zonas comunes:	No		
Acceso minusválidos:	Si		
nº fachadas edificio	4		
nº portales	2		
Portería:	No		
Plantas sobre rasante	4		
nº ascensores	2		
Plantas bajo rasante	1		
Edificio completo	No		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	No		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	No		



Comentarios: Edificio residencial aislado que lo forman dos portales, nº 6 y 8 de la calle de Santibáñez de Bejar. Dispone de cuatro plantas sobre rasante y una, bajo rasante. El local terciario tiene entrada independiente desde la calle y el acceso rodado a las plazas de garaje se hace mediante rampa que se abre a la calle Academos, perpendicular a la anterior. No dispone de zonas comunitarias.




CALLE
SANTIBAÑEZ
DE
BEJAR
CL. PISUERGA
AV. LOGROÑO
ACADEMOS
84813
84819
01
02
03
05
ZPAV
SUELO

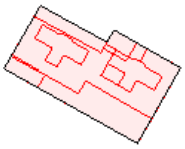
7.- ELEMENTO

Finca 63191
El elemento objeto de valoración es una vivienda en la planta primera letra A, distribuida en una planta, que dispone del trastero anexo nº 6, en planta -1, con uso residencial. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0029AA, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0029AA
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Es:B Pl:01 Pt:A U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	170 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	8,307000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	B	-1	06	3		
VIVIENDA	B	01	A	129		
ELEMENTOS COMUNES				38		

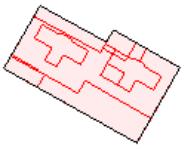
La vivienda se encuentra en el número 8 de la calle Santibáñez de Bejar. La vivienda consta de un programa de salón comedor con salida a la terraza, cocina con salida a la terraza, vestíbulo, pasillo distribuidor, tres dormitorios, dos baños, uno de ellos incorporado al dormitorio principal, aseo y tendedero descubierto en la terraza. La orientación de las fachadas es noreste y suroeste.
La vivienda cuenta como anexo el trastero nº 6 en la planta sótano 1 con acceso desde el núcleo de comunicación vertical.

Finca 63194
El elemento objeto de valoración es una vivienda en la planta segunda letra B, distribuida en dos plantas, que dispone del trastero anexo nº 2, en planta -1, con uso residencial. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0032AA, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0032AA
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Es:A Pl:02 Pt:B U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	196 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	9,371000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	B	-1	02	3		
VIVIENDA	A	02	B	129		
VIVIENDA	A	03	B	21		
ELEMENTOS COMUNES				43		

La vivienda se encuentra en el número 6 de la calle Santibáñez de Bejar. La vivienda consta de un programa de salón comedor, cocina, vestíbulo, pasillo distribuidor, tres dormitorios, dos baños, uno de ellos incorporado al dormitorio principal y escalera de subida a la planta alta. En la planta alta encontramos una terraza solárium con parte cubierta. La orientación de las fachadas es noreste y suroeste.
La vivienda cuenta como anexo el trastero nº 2 en la planta sótano 1 con acceso desde el núcleo de comunicación vertical.

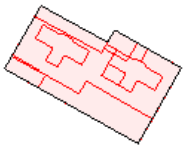
Finca 63163

El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 1 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0001SS, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0001SS
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Pl:-1 Pt:01 U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	29 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	0,713000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	01	10		
ELEMENTOS COMUNES				19		

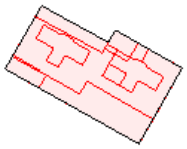
Finca 63170

El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 8 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0008LL, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0008LL
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Pl:-1 Pt:08 U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	26 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	0,484000 %

CONSTRUCCIÓN

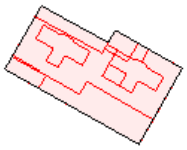
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	08	13		
ELEMENTOS COMUNES				13		

Finca 63171
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 9 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0009BB, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0009BB
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Pl:-1 Pt:09 U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	26 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	0,485000 %

CONSTRUCCIÓN

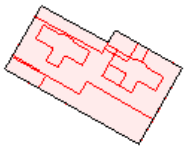
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	09	13		
ELEMENTOS COMUNES				13		

Finca 63172
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 10 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0010KK, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0010KK
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Pl:-1 Pt:10 U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	24 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	0,446000 %

CONSTRUCCIÓN

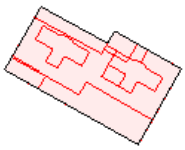
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	10	12		
ELEMENTOS COMUNES				12		

Finca 63173
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 11 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0011LL, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0011LL
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Pl:-1 Pt:11 U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	28 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	0,522000 %

CONSTRUCCIÓN

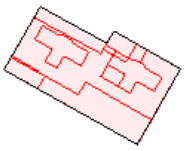
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	11	14		
ELEMENTOS COMUNES				14		

Finca 63176
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 14 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0014XX, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0014XX
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Pl:-1 Pt:14 U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	20 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	0,376000 %

CONSTRUCCIÓN

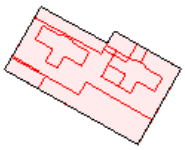
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	14	10		
ELEMENTOS COMUNES				10		

Finca 63177
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 15 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0015MM, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0015MM
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Pl:-1 Pt:15 U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	26 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	0,475000 %

CONSTRUCCIÓN

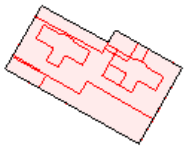
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	15	13		
ELEMENTOS COMUNES				13		

Finca 63181
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 19 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0019RR, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0019RR
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Pl:-1 Pt:19 U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	20 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	0,376000 %

CONSTRUCCIÓN

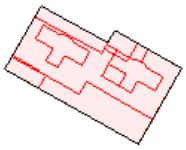
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	19	10		
ELEMENTOS COMUNES				10		

Finca 63184
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 22 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0022RR, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0022RR
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Pl:-1 Pt:22 U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	20 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	0,376000 %

CONSTRUCCIÓN

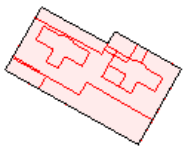
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	22	10		
ELEMENTOS COMUNES				10		

Finca 63185
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 23 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0023TT, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0023TT
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Pl:-1 Pt:23 U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	20 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	0,376000 %

CONSTRUCCIÓN

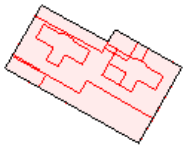
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	23	10		
ELEMENTOS COMUNES				10		

Finca 63186
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 24 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0024YY, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0024YY
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Pl:-1 Pt:24 U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	20 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	0,376000 %

CONSTRUCCIÓN

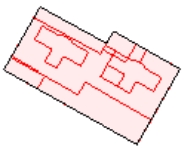
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	24	10		
ELEMENTOS COMUNES				10		

Finca 63187
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 25 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0025UU, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0025UU
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Pl:-1 Pt:25 U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	26 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	0,487000 %

CONSTRUCCIÓN

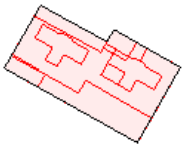
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	25	13		
ELEMENTOS COMUNES				13		

Finca 63188
El elemento objeto de valoración es un local con uso terciario situado en la planta baja de los dos números de calle, destinado a oficina. Se corresponde con la referencia catastral 8481901VK4788A0026II, cuyos datos se incluyen a continuación:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8481901VK4788A0026II
Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 Pl:00 Pt:01 U.A.2 PARCELA 20 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Oficinas
Superficie construida	564 m²
Año construcción	2003

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL SANTIBAÑEZ DE BEJAR 6 U.A.2 PARCELA 20 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	751 m²
Participación del inmueble	20,956000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
OFICINA		00	01	564		

El local ocupa la superficie en planta baja excepto el espacio de los núcleos de comunicación de cada uno de los portales. Tiene acceso independiente directo a la calle de situación. En la visita se comprueba que la oficina dispone de dos pequeños almacenes en la planta sótano, no incluidos en la valoración, dado que no figuran registralmente.
El local dispone de ventanas a todas las fachadas del edificio.

Calidades constructivas: El edificio dispone de estructura de hormigón, cubierta inclinada de teja y fachada de fábrica vista. Escaleras de portales en mármol.
En las viviendas, los acabados del suelo son de tarima flotante y cerámicos en cuartos húmedos. Carpinterías exteriores en P.V.C. e interiores en madera. La calefacción se realiza mediante acumuladores eléctricos. Disponen de aire acondicionado.
La oficina dispone de suelo técnico en dos salas, los despachos con suelo de madera y zonas húmedas cerámicos. Dispone de falso techo y climatización frío-caliente.

Las plazas de garaje se encuentran en el sótano -1 con acceso mediante rampa, suelo de solera de hormigón fratasado. Dispone de instalación antiincendios y apertura automática.

Se ha comprobado que los elementos a valorar se corresponden con los planos facilitados por el solicitante. Para las viviendas y la oficina las superficies informadas registralmente se corresponden con las construidas con comunes; para las plazas de garaje dichas superficies se han incrementado con los comunes teniendo en cuenta la información catastral. Las superficies adoptadas son:

		Sup. Catastral (m²)	Sup. Planos aportados (m²)				Anexos (m2)	Sup. Adoptada (m²)
Planta	Uso	Construida + comunes	Útil	Construida	Comunes	Terraza	Trastero	Construida
Primera	Vivienda 1-A	170,00	113,60	129,03	28,39	66,15	2,81	**157,42**
Segunda	Vivienda 2 -B	196,00	128,58	147,77	32,51	71,94	3,38	**180,60**
Sótano -1	Plaza garaje 1	29,00	19,20	19,20	19,20			**38,40**
Sótano -1	Plaza garaje 8	26,00	13,00	13,00	13,00			**26,00**
Sótano -1	Plaza garaje 9	26,00	13,05	13,05	13,05			**26,10**
Sótano -1	Plaza garaje 10	24,00	12,00	12,00	12,00			**24,00**
Sótano -1	Plaza garaje 11	28,00	14,05	14,05	14,05			**28,10**
Sótano -1	Plaza garaje 14	20,00	10,13	10,13	10,13			**20,26**
Sótano -1	Plaza garaje 15	26,00	12,78	12,78	12,78			**25,56**
Sótano -1	Plaza garaje 19	20,00	10,13	10,13	10,13			**20,26**
Sótano -1	Plaza garaje 22	20,00	10,13	10,13	10,13			**20,26**
Sótano -1	Plaza garaje 23	20,00	10,13	10,13	10,13			**20,26**
Sótano -1	Plaza garaje 24	20,00	10,13	10,13	10,13			**20,26**
Sótano -1	Plaza garaje 25	26,00	10,13	10,13	10,13			**26,22**
Baja	Oficina	564,00	535,35	564,00	0,00			**564,00**
TOTAL Garajes		285,00,	147,84	295,68	147,84			**295,68**
TOTAL Oficina		564,00	535,35	564,0	0,00			**564,00**
TOTAL Viviendas		366,00	242,18	276,80	60,90	138,09	6,19	**481,98**
TOTAL						**138,09**	**6,19**	**1.341,66**

Los elementos se adaptan a las superficies de mercado, estando las viviendas por encima de la media. Para el local-oficina el mercado es muy reducido en la zona, en cuanto a las plazas de garaje se adaptan a las características constructivas de mercado y a la demanda del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 15 años **Rehabilitación:** No **Vida residual:** 85 años

Estado	Habitable	¿Necesita reforma?	¿Conservación?
Edificio	sí	no	buena

El edificio tiene una antigüedad de 15 años, según sede electrónica de catastro se ejecutó en el año 2003.

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un edificio residencial con fachada acabada en fábrica vista en un buen estado de conservación.

Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de esta es bueno, realizándose en ella las necesarias labores de mantenimiento.

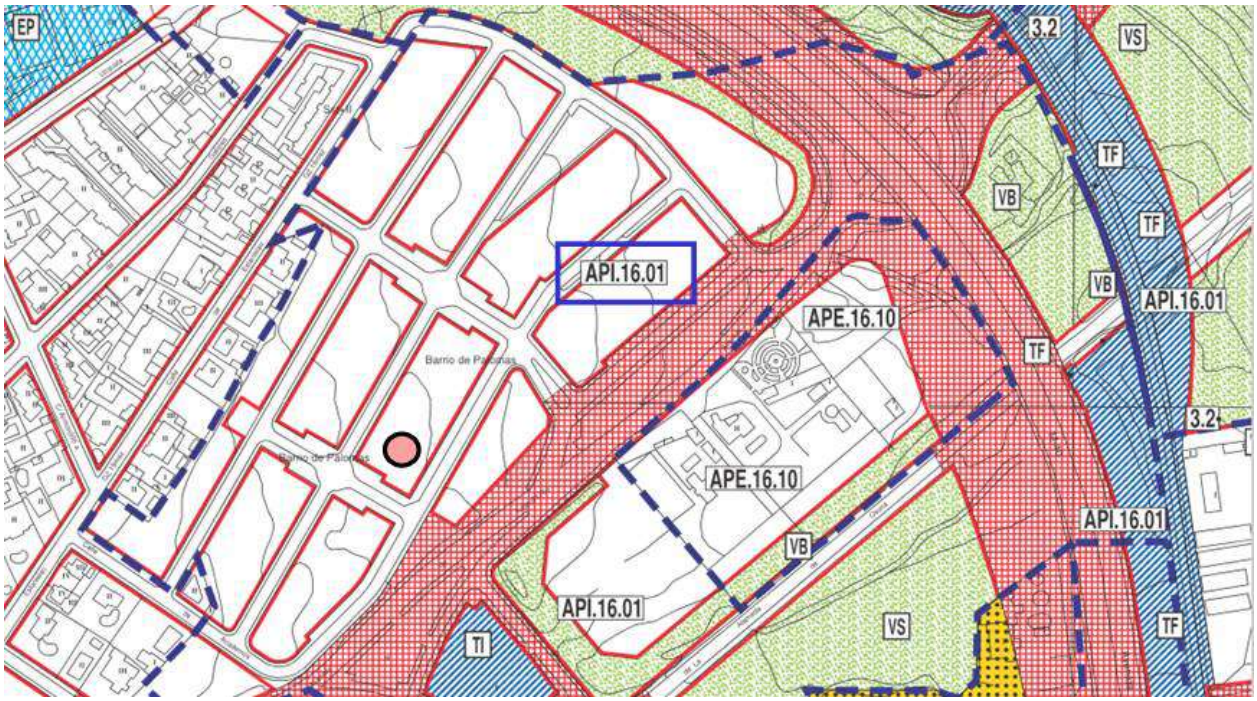
Carpintería. Conservación.
El edificio dispone de carpinterías exteriores en P.V.C e interiores en madera. se encuentra en correcto estado de conservación.

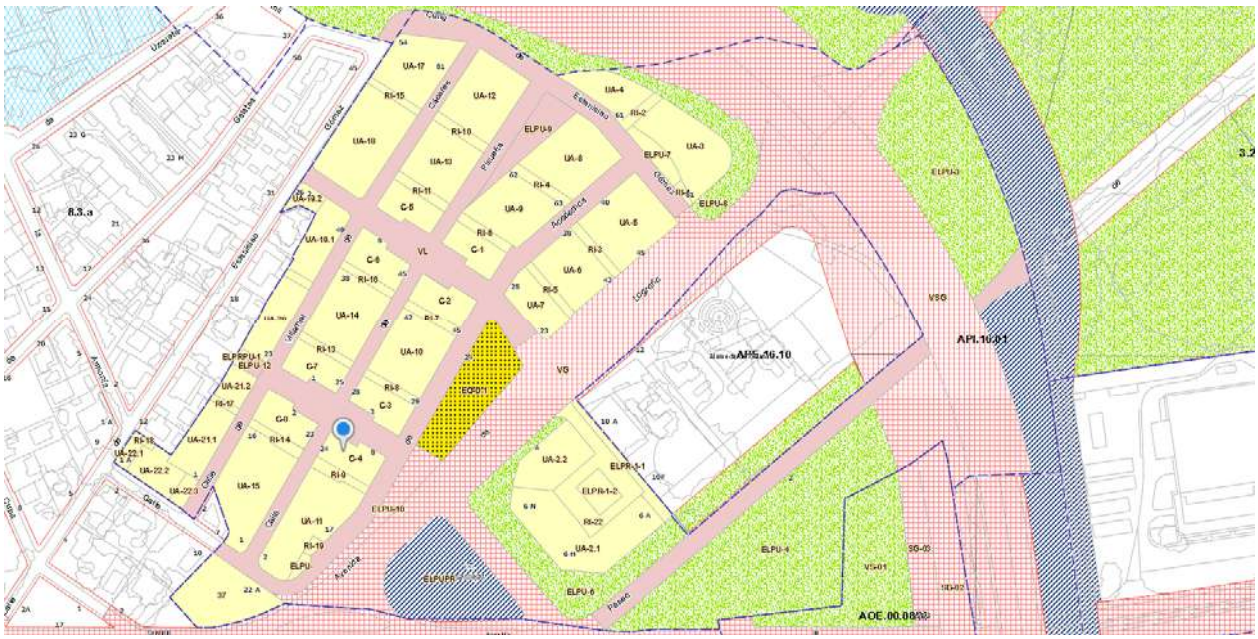
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación y Calificación Urbanística
De acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano, por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997**.**

Este solar se ha desarrollado por las condiciones de la Unidad de Ejecución A.P.I. 16.01.





Condiciones particulares

Código del Plan General:			APl.16.01
Nombre:			PIOVERA ESTE
Figura de Ordenación:			ESTUDIO DE DETALLE
Distrito:	HORTALEZA	Hoja referencia del Plan General:	O-061/3,O-061/6,O-062/1

1 PLANEAMIENTO INCORPORADO

Planeamiento básico del área

REFERENCIA INFORMACIÓN	REFERENCIA GERENCIA	DENOMINACIÓN	FECHA TRAMITACIÓN
84/017	520/84/19030	ED .18/6 AV.DE LOGROÑO.	27/10/86 DF

Desarrollos y/o modificaciones

REFERENCIA INFORMACIÓN	REFERENCIA GERENCIA	FIGURA	DENOMINACIÓN	FECHA TRAMITACIÓN
92/029	711/92/06437	MED	MED. ESTUDIO DE DETALLE 18/6 AVDA. DE LOGROÑO.	22/07/92 DF

2 OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

1. CON OBJETO DE RESOLVER LA CONEXIÓN "CENTRALIDAD DEL ESTE-AEROPUERTO" (AVDA. DE LOGROÑO, M-40), SE DESGAJA EL ÁREA AFECTADA COMO VIA PÚBLICA PRINCIPAL PARA FORMAR EL APE.16.10 AVDA. DE LOS CIPRESES, PERMANECIENDO EL RESTO SUJETO A LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE 18/6.
2. EN LAS PARCELAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, SE PERMITE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA EN RÉGIMEN COLECTIVO SEGÚN EL ARTÍCULO DE CONDICIONES ESPECIALES QUE PARA EL GRADO 3º ESTABLECE LA NZ 8. MANTENIENDO LOS TECHOS MÁXIMOS DE NÚMERO DE VIVIENDAS Y EDIFICABILIDAD ESTABLECIDOS PARA CADA UNA DE ELLAS EN LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El edificio se ha realizado con proyecto y modificaciones puntuales visado por el colegio de arquitectos, para el que se obtuvo licencia concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, el 11 de abril de 2000, referencia 711/1999/022176

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **los inmuebles valorados son conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección

No se ha dispuesto de documentación relativa a régimen de protección.

Ocupación

Estado:	Ocupado	**Comunidad de propietarios**	
Ocupación actual:	Arrendatario	**Num. miembros:**	34
Uso actual:	Residencial, terciario y aparcamiento	**Cuota anual:**	-

SITUACIÓN ESTADO DE OCUPACIÓN

PLANTA	PTA.	FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	Fecha Inicio	Duración (años)	Fecha Fin Contrato	Renta Anual (€/año)	Renta inicial (€/mes)	Renta actualizada (Euros/mes)
1	A	**63191**	VPT	01/01/2018	1 PRORROGABLE 3	31/12/2020	16.320,00	1.360,00	1.228,71
2	B	**63194**	VPT DUPLEX	01/01/2018	1 PRORROGABLE 3	31/12/2020	21.600,00	1.800,00	1.748,94
-1	1	**63163**	PZT	01/01/2018	10	31/12/2027	1.161,24	96,77	96,77
-1	8	**63170**	PZT	01/01/2018	1 PRORROGABLE 3	31/12/2020	786,24	65,52	65,52
-1	9	**63171**	PZT	01/01/2018	1 PRORROGABLE 3	31/12/2020	789,24	65,77	65,77
-1	10	**63172**	PZT	01/01/2018	10	31/12/2027	725,76	60,48	60,48
-1	11	**63173**	PZT	01/01/2018	10	31/12/2027	849,72	70,81	70,81
-1	14	**63176**	PZT	01/01/2018	10	31/12/2027	612,72	51,06	51,06
-1	15	**63177**	PZT	01/04/2010	0,25 PRORROGABLE	31/03/2018	1.191,96	90,00	99,33
-1	19	**63181**	PZT	01/10/2017	0,25 PRORROGABLE	31/03/2018	600,00	50,00	50,00
-1	22	**63184**	PZT	01/01/2018	1 PRORROGABLE 3	31/12/2020	612,72	51,06	51,06
-1	23	**63185**	PZT				0,00	0,00	0,00
-1	24	**63186**	PZT	13/06/2012	0,25 PRORROGABLE	31/03/2018	1.008,48	95,00	84,04
-1	25	**63187**	PZT	01/01/2018	10	31/12/2027	792,84	66,07	66,07
0	1	**63188**	OFT	01/01/2018	10	31/12/2027	49.615,68	4.134,64	3.789,45

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

Los inmuebles se encuentran arrendados conforme a los contratos que se detallan en el cuadro anterior, entre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. como ARRENDADOR y dependiendo de la finca otros titulares como la ARRENDATARIA.

En los contratos donde se ha alquilado vivienda y plazas de garaje conjuntamente y oficina y plazas de garaje. EL contrato de alquiler formalizado engloba los siguientes inmuebles:

-. Vivienda planta primera A de la calle Santibáñez de Bejar, nº 8.
-. Plazas de garaje números 8 y 9 en el mismo edificio.

-. Vivienda planta segunda B de la calle Santibáñez de Bejar, nº 6.
-. Plaza de garaje número 22 en el mismo edificio.

-Local terciario oficina en la planta baja de la calle Santibáñez de Bejar, nº 6
.-Plazas de garajes números 1, 10, 11, 14 y 25.

No constan en los contratos dispuestos la distribución del importe del arrendamiento correspondiente a cada uno de los inmuebles. A efectos del presente informe se realizará el reparto considerando un criterio de mercado en las plazas de garaje que se le descontará a la renta de contrato actual. De esta forma, el reparto de la renta queda distribuido según el cuadro anterior

Unitario de mercado en renta para la plaza de garaje de 2,52 euros/m^2/mes.

Renta plaza de garaje 8: 65,52 euros/mes
Renta plaza de garaje 9: 65,77 euros/mes
Renta vivienda 1 A: 1.228,71 euros/mes

Renta plaza de garaje 22: 51,06 euros/mes
Renta vivienda 1 A: 1.748,94 euros/mes

Renta plaza de garaje 1: 96,77 euros/mes
Renta plaza de garaje 10: 60,48 euros/mes
Renta plaza de garaje 11: 70,81 euros/mes
Renta plaza de garaje 14: 51,06 euros/mes
Renta plaza de garaje 25: 66,07 euros/mes
Renta vivienda 1 A: 3.789,45 euros/mes

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

12.- ANALISIS DE MERCADO

Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado), así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones.

Se observa que la oferta en venta es elevada y se encuentra equilibrada con la demanda creciente. El producto en venta se corresponde con viviendas plurifamiliares en soluciones residenciales de bloque aislado formando manzanas y en cuyo espacio central se encuentran las zonas comunitarias con piscina, pistas deportivas, parques infantiles y zonas ajardinadas de esparcimiento.

En la zona se observa una disponibilidad de viviendas en venta por encima de las viviendas en alquiler. Las viviendas analizadas disponen de un programa que se adapta a la demanda en la zona. Sin embargo, adolecen de no contar con zonas deportivas y piscina comunitaria, lo que puede ser un elemento negativo respecto a su comercialización.

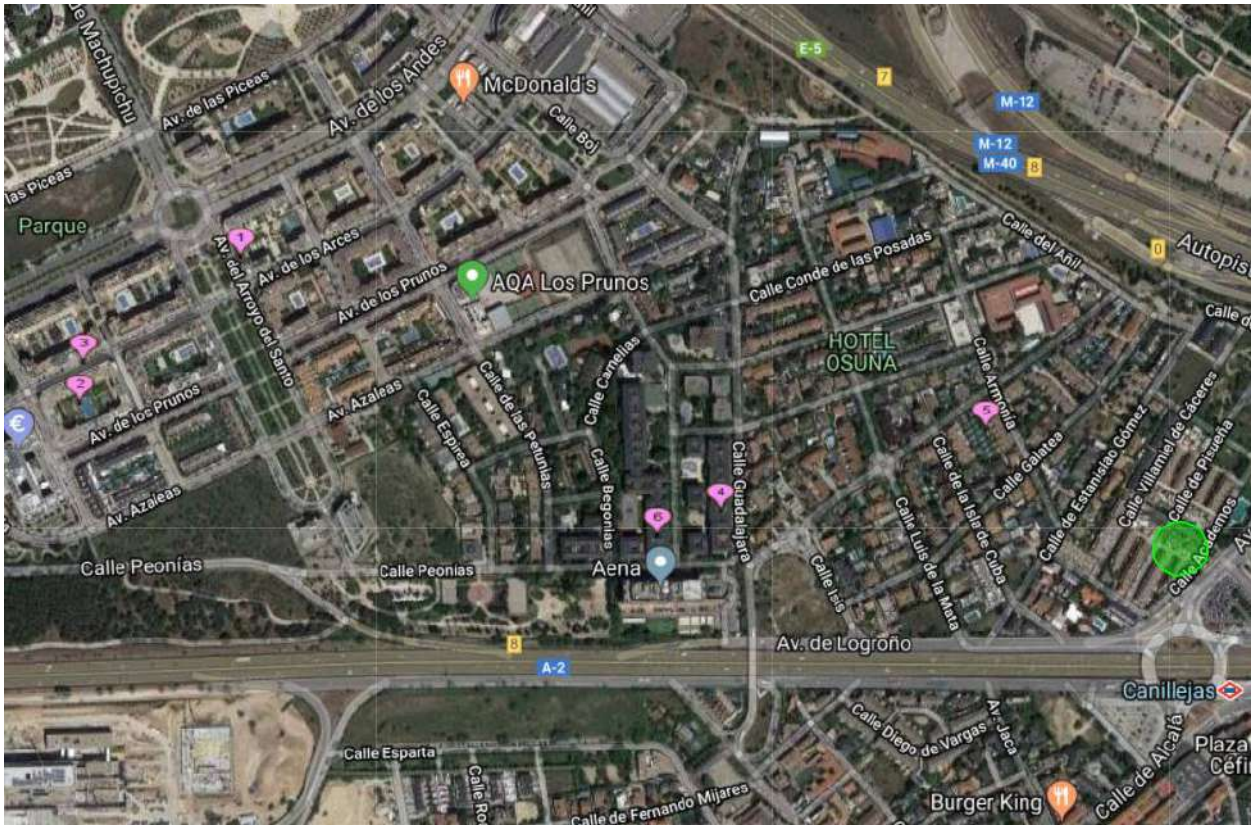
En cuanto al local terciario, la oferta en la zona es baja, tanto en venta como en renta, ampliándose la zona de estudio a barrios colindantes. La oferta en venta es baja, siendo inmuebles que se encuentran normalmente en arrendamiento, las superficies son muy dispares.

En cuanto a las plazas de garaje la oferta en venta y renta es muy baja, en la zona.

El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

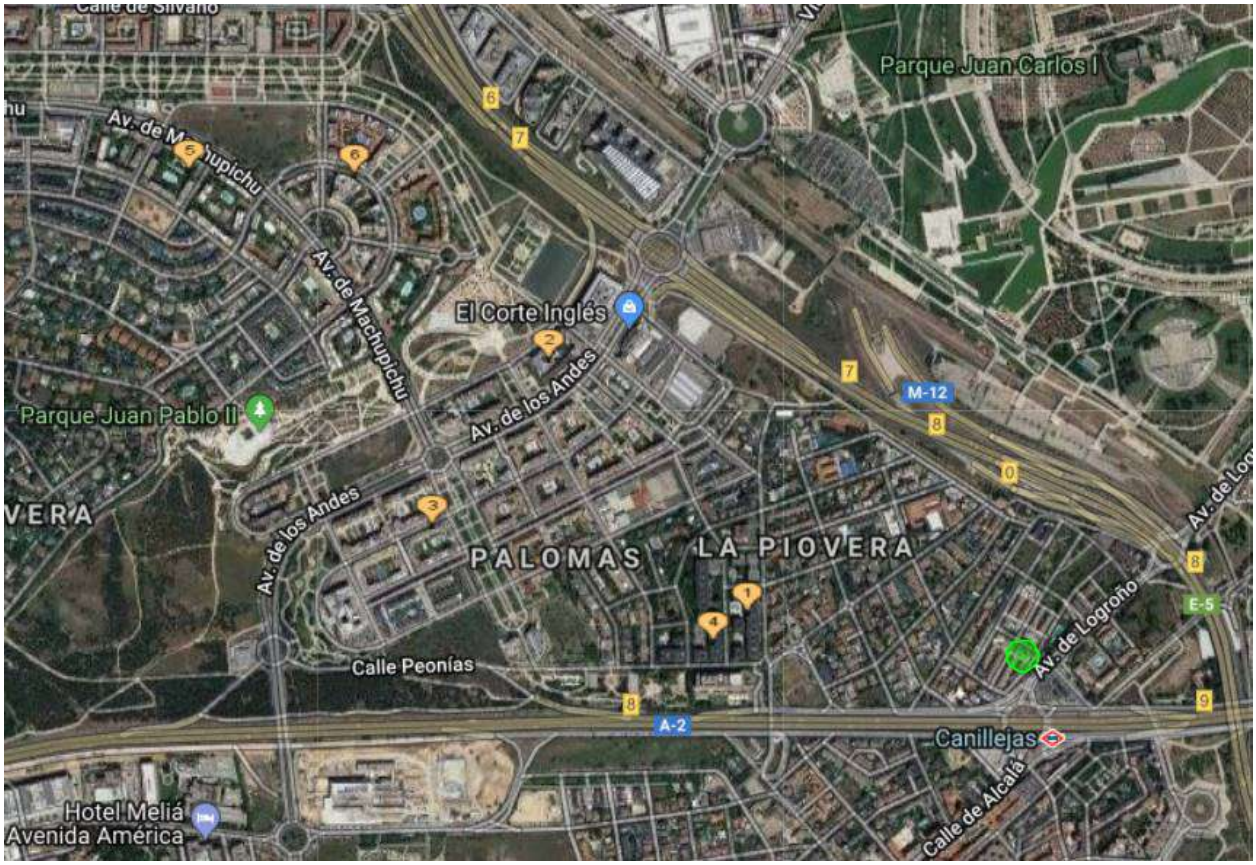
13.- ANÁLISIS DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN VENTA:



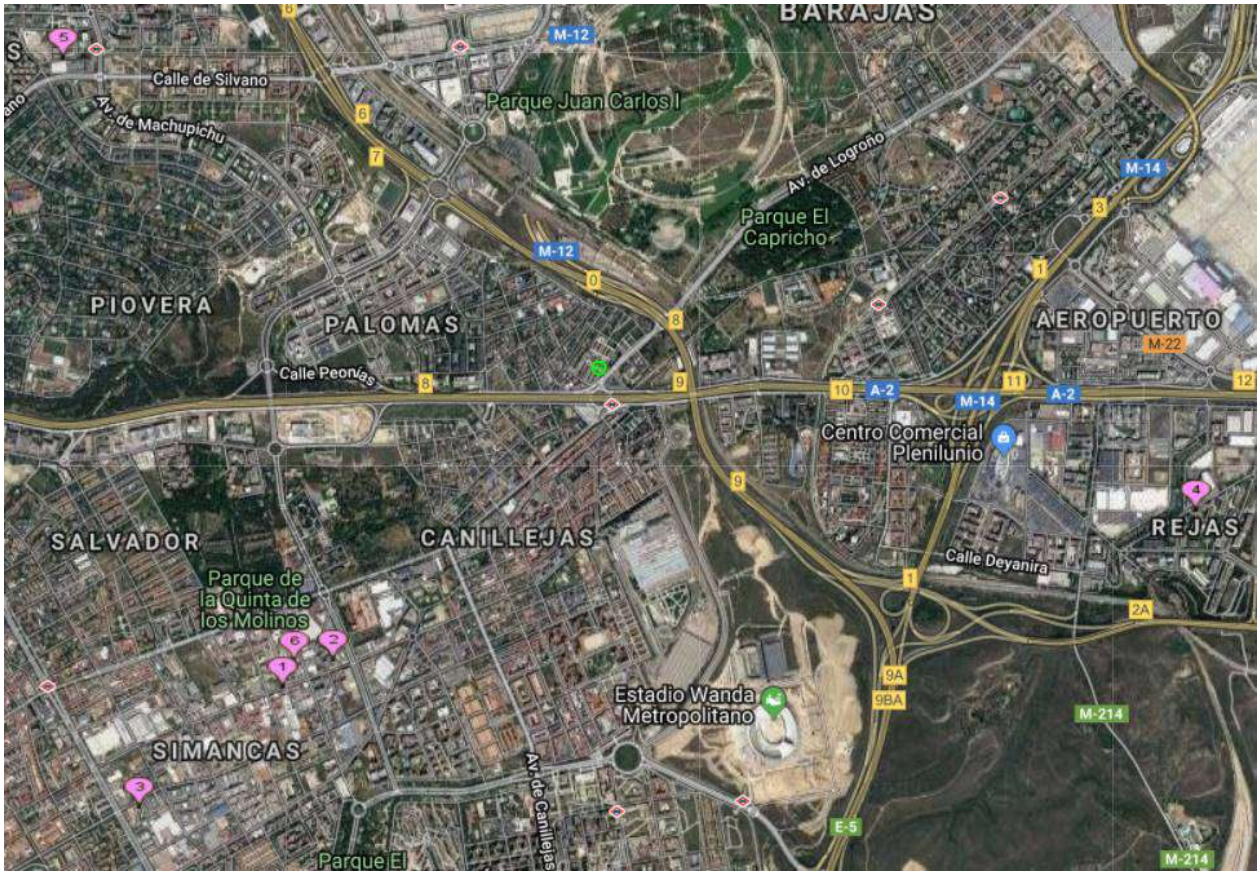
Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	VPT	ARCES	11	1	4	3	S	12	823.175	181	4.548	914.878.724	I
2	VPT	DE LOS PRUNOS	1	2	3	2	S	12	695.000	161	4.317	912.185.172	I
3	VPT	DE LOS ARCES	3	5	3	3	S	13	725.000	150	4.833	912.176.038	I
4	VPT	GUADALAJARA	3	4	6	3	S	42	822.000	242	3.397	699.151.965	P
5	VPT	MAESTRA FELISA LOZANO	7	UE	3	3	S	0	530.000	142	3.732	911.795.492	I
6	VPT	SANDALO	3	5	4	3	N	45	657.000	180	3.650	609.540.223	P

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN RENTA:



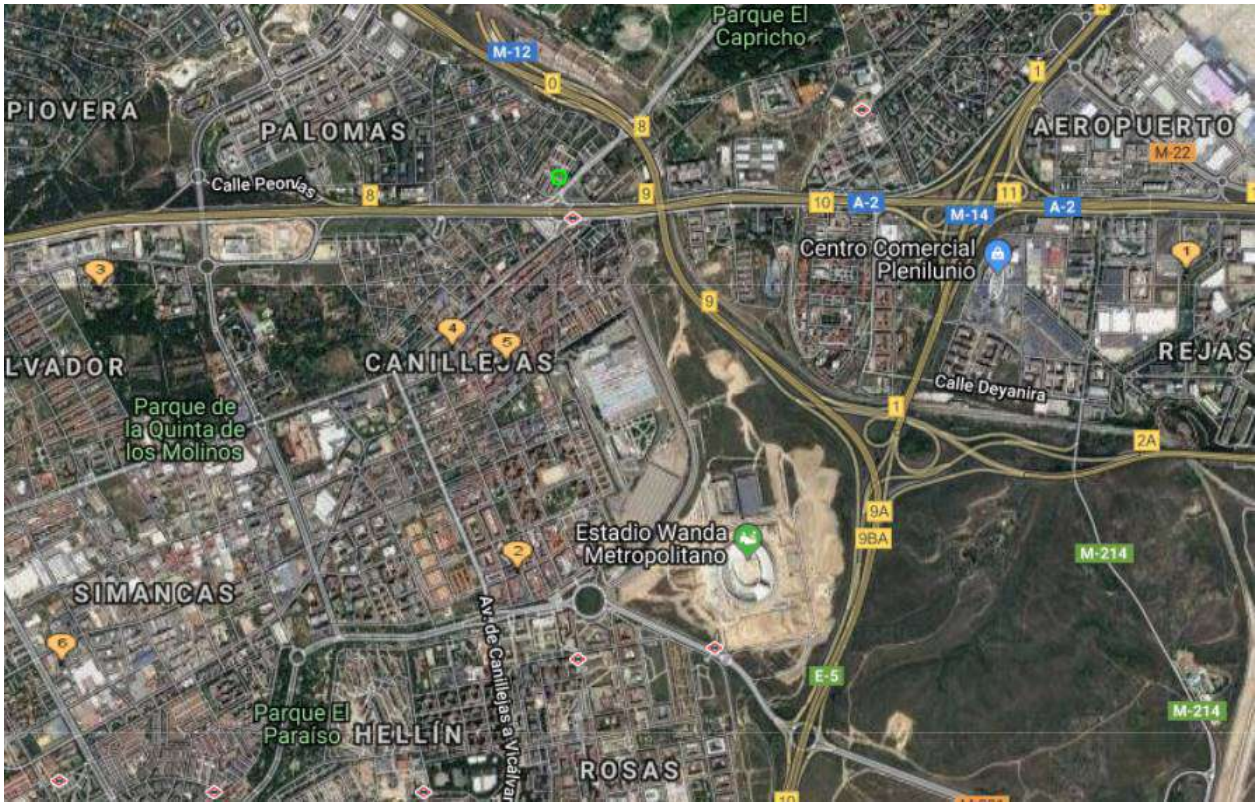
Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	VPT	GUADALAGARA	7	BJ	2	2	S	42	1.320	120	11,00	918.003.728	I
2	VPT	DE LOS ANDES	1	1	4	3	S	12	2.500	195	12,82	912.176.038	I
3	VPT	DE LOS ARCES	5	4	3	3	S	14	2.150	160	13,44	912.176.038	I
4	VPT	SANDALO	3	1	4	3	S	45	2.000	180	11,11	912.788.206	I
5	VPT	MACHUPICHU	43	4	3	2	S	23	1.500	134	11,19	911.360.631	I
6	VPT	PAPA NEGRO	60	4	2	3	S	23	1.550	130	11,92	916.350.356	I

ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS EN VENTA:



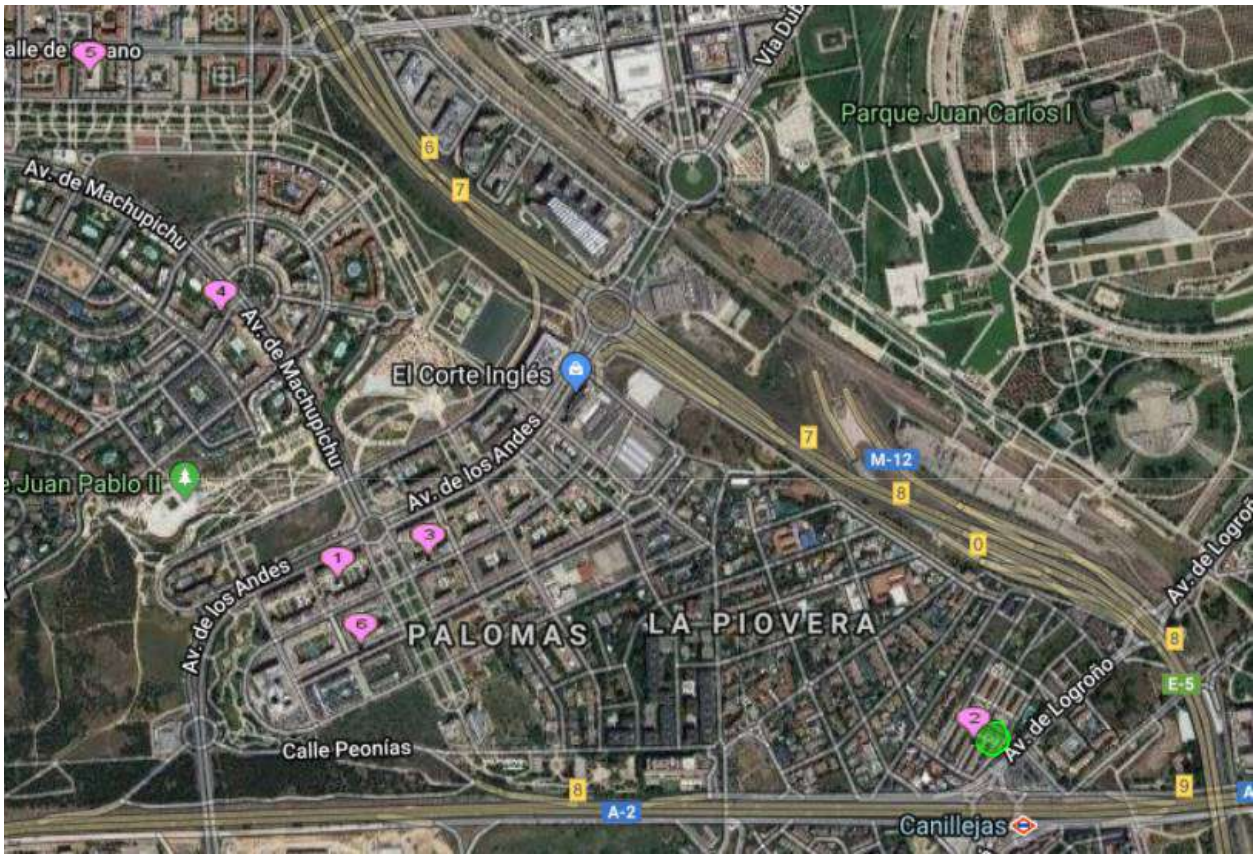
Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	OFT	VALENTÍN BEATO	24	1	2	1	S	23	349.000	240	1.454	912.174.682	I
2	OFT	MEDEA	4	4	2	1	S	23	190.000	129	1.473	626.491.809	P
3	OFT	JULIAN CAMARILLO	7	1	1	2	S	29	751.557	618	1.216	916.356.851	A
4	OFT	NANCLARES DE OCA	1	1	1	1	S	12	140.650	90	1.563	910.753.971	A
5	OFT	SANTA FRANCISCA JAVIER CABRINI	4	1	3	6	S	53	922.000	515	1.790	620.384.239	P
6	OFT	MIGUEL YUSTE	16	4	2	3	S	43	480.000	327	1.468	914.877.149	I

ESTUDIO DE MERCADO DE OFICINAS EN RENTA:



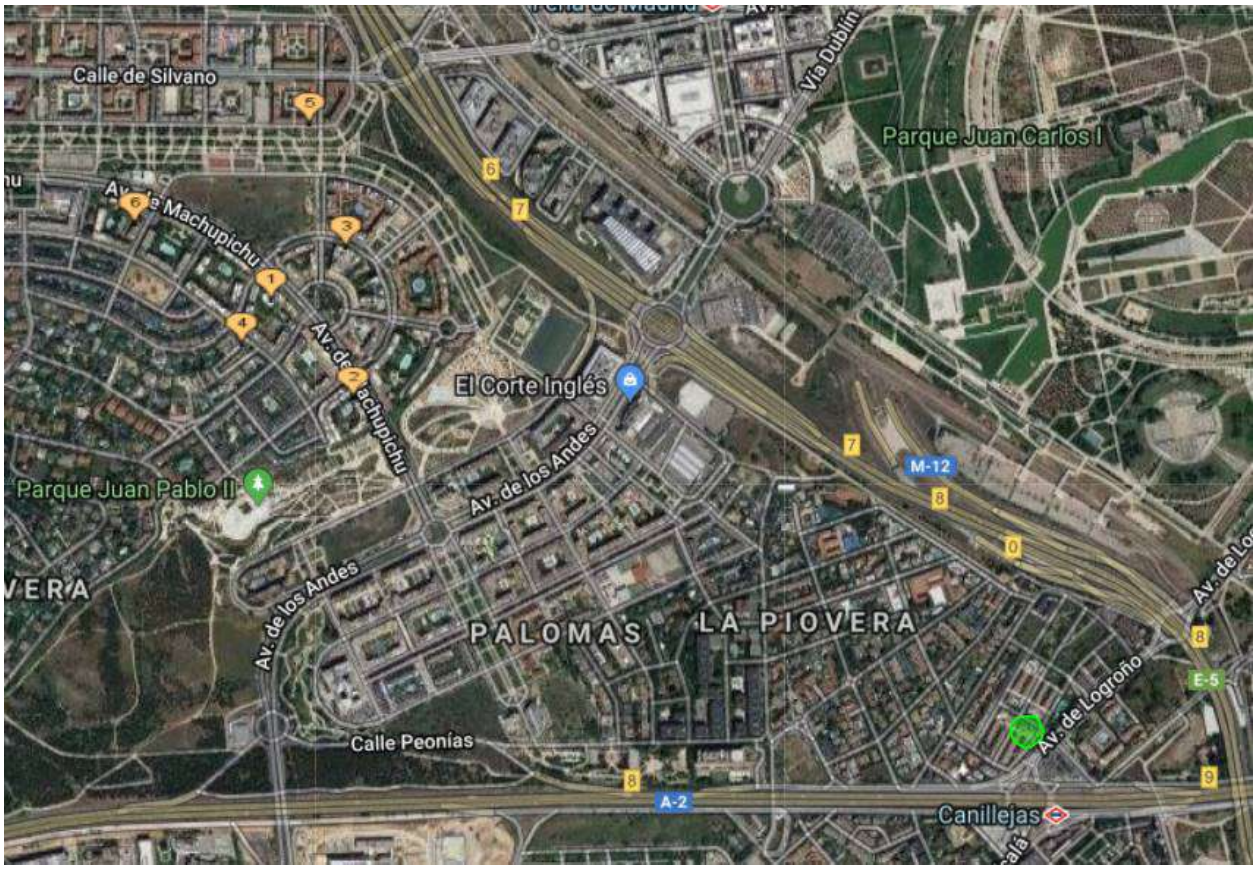
Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	OFT	MIJANCAS	1	4	1	1	S	15	5.111	579	8,83	914.890.838	I
2	OFT	NICOLASA GÓMEZ	93	BJ	1	1	N	34	750	80	9,38	912.188.643	I
3	OFT	DOÑA JUANA I DE CASTILLA	30	0	3	2	N	29	2.050	196	10,46	932.931.078	F
4	OFT	SAN MARIANO	3	BJ	1	1	N	49	1.200	120	10,00	650.216.582	P
5	OFT	SANTA TECLA	45	BJ	0	2	N	31	2.500	160	15,63	914.877.523	I
6	OFT	JULIAN CAMARILLO	4	0	0	3	N	16	9.513	906	10,50	914.891.916	I

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN VENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	PZT	ANDES	10	-1	1	1	S	12	21.300	32	666	917.320.388	P
2	PZT	SANTIBAÑEZ DE BEJAR	2	-1	1	1	S	22	17.500	26	673	914.892.584	I
3	PZT	ANDES	10	-1	1	1	S	7	22.000	30	733	917.320.388	P
4	PZT	MACHUPICHU	25	0	1	1	S	24	18.000	27	667	655.466.553	P
5	PZT	SILVANO	150	0	1	1	S	24	20.000	30	667	615.548.410	P
6	PZT	DE LOS PRUNOS	5	-1	1	1	S	13	20.000	28	714	696.594.843	P

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN RENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	PZT	MACHUPICHU	29	-1	1	1	N	24	60	28	2,14	635.094.845	P
2	PZT	MACHUPICHU	11	-1	1	1	S	24	60	30	2,00	665.662.607	P
3	PZT	PAPA NEGRO	56	-1	1	1	S	23	55	25	2,20	656.343.982	A
4	PZT	ALGABEÑO	103	-1	1	1	S	24	60	28	2,14	699.936.147	P
5	PZT	HAENDEL	8	-1	1	1	S	25	85	25	3,40	615.345.586	P
6	PZT	MACHUPICHU	55	-1	1	1	S	23	70	24	2,92	639.185.398	P

Nota: Al final del informe se aportan las fichas de las muestras de mercado.

14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antigüedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
17	I	181	12	0,993	1,005	0,940	823.175,00	4.548,00	0,937	4.263,68
16	I	161	12	0,993	0,997	0,940	695.000,00	4.317,00	0,930	4.014,90
15	I	150	13	0,995	0,992	0,930	725.000,00	4.833,00	0,918	4.438,50
13	P	242	42	1,068	1,029	1,000	822.000,00	3.397,00	1,099	3.732,40
24	I	142	0	0,963	0,989	1,020	530.000,00	3.732,00	0,971	3.624,54
15	P	180	45	1,075	1,004	1,000	657.000,00	3.650,00	1,080	3.941,25

Valor obtenido (€/m²)	3.976,55

HOMOGENEIZACION VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
14	I	120	42	1,054	0,976	1,000	1.320,00	11,00	1,028	11,31
17	I	195	12	0,994	1,013	0,980	2.500,00	12,82	0,987	12,65
19	I	160	14	0,998	0,996	1,000	2.150,00	13,44	0,994	13,35
9	I	180	45	1,060	1,006	1,000	2.000,00	11,11	1,066	11,84
21	I	134	23	1,016	0,983	1,000	1.500,00	11,19	0,998	11,17
20	I	130	23	1,016	0,981	1,000	1.550,00	11,92	0,996	11,88

Valor obtenido (€/m²)	12,06

HOMOGENEIZACION OFICINAS EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
22	I	240	23	1,016	0,935	1,060	349.000,00	1.454,00	1,007	1.464,36
19	P	129	23	1,016	0,913	1,060	190.000,00	1.473,00	0,983	1.448,35
11	A	618	29	1,028	1,011	1,020	751.557,00	1.216,00	1,060	1.288,82
13	A	90	12	0,994	0,905	1,060	140.650,00	1.563,00	0,954	1.490,72
21	P	515	53	1,076	0,990	0,948	922.000,00	1.790,00	1,010	1.808,66
14	I	327	43	1,056	0,953	1,030	480.000,00	1.468,00	1,036	1.521,03

Valor obtenido (€/m²)	1.524,16

HOMOGENEIZACION OFICINAS EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
30	I	579	15	1,000	1,003	1,000	5.111,00	8,83	1,003	8,86
10	I	80	34	1,038	0,903	0,950	750,00	9,38	0,891	8,35
16	F	196	29	1,028	0,926	1,000	2.050,00	10,46	0,952	9,96
21	P	120	49	1,068	0,911	1,000	1.200,00	10,00	0,973	9,73
11	I	160	31	1,032	0,919	0,950	2.500,00	15,63	0,901	14,09
13	I	906	16	1,002	1,068	1,000	9.513,00	10,50	1,071	11,24

Valor obtenido (€/m²)	10,03

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
20	P	32	12	0,994	1,018	0,970	21.300,00	666,00	0,982	653,96
20	I	26	22	1,014	1,003	1,000	17.500,00	673,00	1,017	684,74
16	P	30	7	0,984	1,013	0,970	22.000,00	733,00	0,967	709,01
13	P	27	24	1,018	1,006	0,920	18.000,00	667,00	0,942	628,37
13	P	30	24	1,018	1,013	0,920	20.000,00	667,00	0,949	633,06
18	P	28	13	0,996	1,008	0,970	20.000,00	714,00	0,974	695,60

Valor obtenido (€/m²)	670,55

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
17	P	28	24	1,018	1,008	0,990	60,00	2,14	1,016	2,17
16	P	30	24	1,018	1,013	0,990	60,00	2,00	1,021	2,04
17	A	25	23	1,016	1,001	1,000	55,00	2,20	1,017	2,24
15	P	28	24	1,018	1,008	1,000	60,00	2,14	1,027	2,20
16	P	25	25	1,020	1,001	1,000	85,00	3,40	1,021	3,47
18	P	24	23	1,016	0,998	1,000	70,00	2,92	1,014	2,96

Valor obtenido (€/m²)	2,52

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado en venta de 3.976,55 Euros/m² y de 12,06 euros/m²/mes en renta, para residencial plurifamiliar; un valor medio homogeneizado de 1.524,16 Euros/m² y de 10,03 euros/m²/mes en renta, para uso de local terciario (oficina) y un valor medio homogeneizado de 670,55 Euros/m² y de 2,52 euros/m²/mes en renta, para uso de plaza de garaje bajo rasante.

15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de capitalización de rentas.

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA
Los flujos de caja se estimarán durante el periodo de duración del contrato.

VALOR DE REVERSIÓN
El valor de reversión previsible del inmueble al final del contrato se calculará a partir del valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de valoración aplicando el enfoque de comparación, y se ajustará el valor del suelo con una plusvalía del 0,5 %, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables, y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste (un 1 % anual).

TIPO DE ACTUALIZACIÓN
Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 5,00 % para viviendas y plazas de garaje y del 6,00 % para oficinas.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 5,00 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 4,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^{n}}$$

En donde:

VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Atendiendo al mayor y mejor uso, y considerando el estado de ocupación del inmueble, el valor de mercado se obtiene por aplicación del enfoque de capitalización que para el caso analizado considera el valor de actualización de rentas hasta la finalización del contrato y la consideración del valor de mercado por comparación como valor de reversión.

VALOR DE MERCADO - ENFOQUE CAPITALIZACIÓN

Finca Registral	Renta neta (mensual)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	Sup. Total (m²)	V. Unitario (Euros/m²)	V. Mercado Enfoque Capitalización (€)
63191	1.110,47	5	2,83	157,42	3.671,57	639.521,49
63194	1.638,39	5	2,83	180,28	3.720,14	715.919,91
63163	96,77	5	9,83	38,40	649,40	24.936,96
63170	65,52	5	2,83	26,00	643,50	16.731,00
63171	65,77	5	2,83	26,10	643,19	16.787,26
63172	60,48	5	9,83	24,00	612,30	14.695,20
63173	70,81	5	9,83	28,10	603,94	16.970,71
63176	51,06	5	9,83	20,26	622,90	12.619,95
63177	99,33	5	0,08	25,56	667,48	17.060,79
63181	50,00	5	0,08	20,26	691,22	14.004,12
63184	51,06	5	2,83	20,26	666,23	13.497,82
63185	-	-	-	20,26	692,17	14.023,36
63186	84,04	5	0,08	20,26	692,82	14.036,53
63187	66,07	5	9,83	26,22	607,43	15.926,81
63188	3.789,45	6	9,83	564,00	1.395,14	786.858,96

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para los elementos valorados es de 2.333.590,87 Euros.

16.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral. La superficie adoptada se corresponde con la construida que figura registral, a la que se le ha repercutido comunes según la información de catastro.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018, en la que no se pudo acceder al trastero.
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
No consta en los contratos dispuestos la distribución del importe del arrendamiento correspondiente a cada uno de los inmuebles. A efectos del presente informe se realizará el reparto considerando un criterio de mercado en las plazas de garaje. Para los elementos de tipo trastero y terraza dado que no existe un mercado para utilizar el reparto, este se ha efectuado de forma proporcional según el valor por comparación de los inmuebles.
La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

17.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

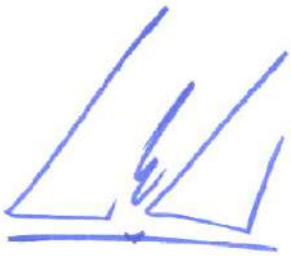
18.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 19.02.2018 se ha obtenido a partir del enfoque de capitalización de rentas y asciende a **DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (2.333.590,87 Euros).**

19.- OPINION DE VALOR

Los activos analizados se destinan a vivienda plurifamiliar, local terciario en planta baja y plazas de garaje en bajo rasante. Se trata de varios elementos dentro de un edificio aislado del A.P.I. 16.01 Piovera Este, cuyos principales atractivos son la ubicación en entorno residencial privilegiado de baja densidad, bien comunicado, donde las actuaciones de vivienda plurifamiliar se encuentran entre actuaciones de vivienda unifamiliar adosada. Las viviendas se encuentran bien conservadas y con buenos acabados, pero adolecen de no tener zonas deportivas. Las superficies de viviendas se encuentran en la media, con un programa adecuado, además disponen de terrazas privativas que mejoran su comercialización. En cuanto al local su comercialización es más reducida pues la zona no es una zona comercial y la calle donde se sitúa es de tránsito peatonal bajo. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 12-13 €/m²/mes, para residencial; de los 10-11 €/m2/mes para terciario y de 2-3 €/m2/mes para plaza de garaje. De forma que la renta mensual ascendería a 1.898,49 €/mes vivienda 1ºA y de 2.174,18 €/mes vivienda 2ºB; de 5.656,92 €/mes para el local terciario, de donde se deduce que las viviendas y el local se encuentran alquilados por debajo de los unitarios de renta de mercado. Respecto de las plazas de garaje dado que hemos utilizado el unitario de renta de mercado para su valoración no hay diferencia de valores excepto para las plazas 15, 19 y 24 (64,41 €/mes, 51,06 €/mes y 51,06 euros/mes, respectivamente) cuyos unitarios se encuentran por encima del mercado (plazas 15 y 24). Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

20.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 19 de febrero de 2018
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: VALTECNIC, S.A. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 N

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
VIVIENDA UNIFAMILIAR
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ ACADEMOS, nº 1A
28042 MADRID



FECHA DE VISITA: 07-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 01-03-2018
VALOR DE MERCADO: **884.250,32 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	8
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- EDIFICACIÓN	12
7.- ELEMENTO	13
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN	17
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA	18
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	19
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	19
12.- ANALISIS DE MERCADO	19
13.- ANÁLISIS DE MERCADO	20
14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	22
15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	23
16.- SUPUESTOS GENERALES	25
17.- OTRAS CONSIDERACIONES	26
18.- VALOR DE MERCADO	27
19.- OPINION DE VALOR	27
20.- FECHAS Y FIRMAS	27

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de una vivienda unifamiliar situada en la calle Academos, nº 1A (Madrid)
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de edificio de oficinas según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	07/02/2018
Fecha de valoración:	01/03/2018
Fecha emisión informe:	01/03/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies en ellos medidas, existiendo un exceso de superficie sobre rasante legalizable. La superficie adoptada se corresponde con la legalmente legalizable, según la normativa de aplicación

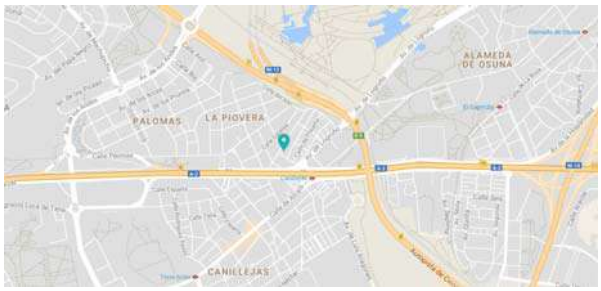
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 7 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Academos, nº 1A		







ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Hortaleza, barrio de Palomas. Se trata de una localización urbana de densidad media, de uso característico residencial y de servicios, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística, predominan las viviendas unifamiliar adosadas combinadas con algunas viviendas plurifamiliares en bloque abierto. La antigüedad es variable. El entorno presenta muy buenas comunicaciones, tanto a nivel de transporte público como privado. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades del entorno.

EDIFICIO

SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE VIVIENDA: 211,00m²
OTROS USOS: Garaje semisótano: 145,60 m²

Vivienda unifamiliar adosada de reciente construcción. El elemento cuenta con tres plantas sobre rasante y una bajo rasante. Dispone de tres plazas de garaje en el aparcamiento comunitario de la planta sótano. Se adapta en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda de viviendas del entorno. El acceso se realiza desde la calle Academos contando también con fachada a la calle Estanislao Gómez. La edificación tiene una antigüedad de 13 años presentando un nivel de conservación bueno. La vivienda tiene cubierta planta y fachada de fábrica de ladrillo visto, las calidades constructivas son medio-altas. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.

SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**GRADO OCUPACIÓN**	- %	**RENTA MERCADO**	10-11 €/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO-ALTO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	4,5-5,5 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO **884.250,32 €** Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Capitalización

El activo analizado se destina a vivienda unifamiliar, se trata de una vivienda adosada desarrollada en tres plantas sobre rasante y un semisótano que alberga además del garaje, espacios de la vivienda con parcela privativa, cuyos principales atractivos son la ubicación en entorno residencial privilegiado de baja densidad. El acceso al garaje es comunitario. La vivienda se encuentra bien conservada, pero adolece de no disponer de piscina privada, en una zona donde la mayoría de las viviendas disponen de ella de forma particular o comunitaria. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 10-11€/m²/mes (para la total superficie de vivienda). De forma que la renta mensual ascendería a **3.730,04 €/mes**, de donde se deduce que la vivienda se encuentra alquilada por debajo de los unitarios de renta de mercado. Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración la vivienda unifamiliar situada en la calle Academos, nº 1A, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 7 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 7 de marzo de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de vivienda unifamiliar

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Academos, nº 1A

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
VUT	MADRID Nº17	2351	1365	17	65532	100%	9452013TP6095S1001FE

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

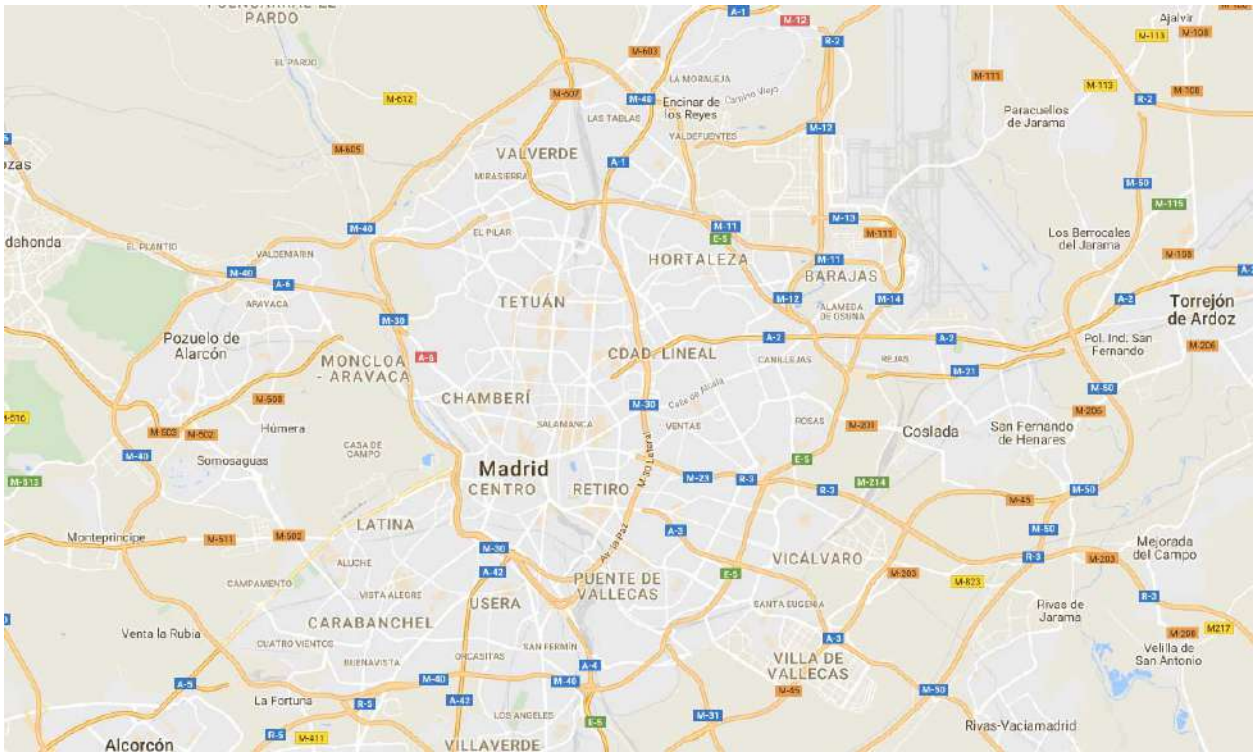
Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Declaración de obra nueva número mil cuatrocientos ochenta y dos con fecha de diez de noviembre de 2003, ante el notario Jose Antonio Escartín Ipiéns.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Contrato de arrendamiento vigente.
- Planimetría del inmueble.
- Nota simple del Registro de la Propiedad Nº17 de Madrid de fecha 31-01-2018

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km^2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios.



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

El inmueble se localiza en la calle Timón, nº 35, distrito de Barajas, barrio Timón, en entorno periférico de la ciudad de Madrid, en el área de influencia del aeropuerto.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio-Alto
Carácter:	Servicios	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Alto
Asistencia geriátrica:	Bueno	**Asistencia social:**	Alto	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religioso:**	Alto	**Farmacias:**	Medio
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Alto		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	90%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Lineas 151-101-Buho	**Estaciones metropolitano próximas:**	Canillejas
Distancia	300 m.	**Distancia**	200 m
Estación ferrocarril cercanias:	Valdebebeas C1	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	5400 m.	**Distancia**	8000 m.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Barajas
Distancia	-	**Distancia**	7,0 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	2 minutos.A-2	**tiempo a centro urbano**	15 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Baja

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Regular	0	**Red de Riego:**	No dispone	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	No
Vigilancia privada:	Sí	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	Sí
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	2,0 km.	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	Sí	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


IFEMA - Feria de Madrid
Parque Juan Carlos I
Parque El Capricho
PALOMAS
CANILLEJAS
M-12
A-2
E-5
Calle Peonías
Av. de los Andes
Av. de Logroño
Av. de Canillejas a Vicálvaro
Calle de San Romualdo
C/Academos, 1A

6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Adosado	nº total elementos edificio:	7
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	1
Tipo uso:	Mixto	Calidad edificio:	Alta
Tipología:	Bloque abierto	Conservación edificio:	Alta
Año construcción	2005	Estructura:	Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano 10-15 años	Cubierta:	Plana
		Fachadas:	Ladrillo visto
Año máximo vida Útil:	2105		
Estado actual:	De origen		
Año rehabilitación:	-		
Situación calle:	Secundaria		
Ancho calle (m):	13,50 metros		
Zonas comunes:	Si		
Acceso minusválidos:	No		
nº fachadas edificio	3		
nº portales	1		
Portería:	No		
Plantas sobre rasante	3		
nº ascensores	1		
Plantas bajo rasante	1		
Edificio completo	Si		
Ubicación relativa en el municipio	Por encima del nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	No		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	No		



Comentarios: Vivienda unifamiliar adosada, situada en la esquina de las calles Academos y Estanislao Gómez, con fachada principal a la calle Academos. Se trata de una obra de principios de siglo XXI, construido en el año 2005. Cuenta con tres plantas sobre rasante de uso residencial y una planta bajo rasante con espacios de vivienda y garaje comunitario.



7.- ELEMENTO

El elemento objeto de valoración está distribuido en 3 plantas sobre rasante y una planta semisótano, con uso de residencial. Se corresponde con la referencia catastral 8482327VK4788C0007KD, cuyos datos se incluyen a continuación;

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	8482327VK4788C0007KD
Localización	CL ACADEMOS 1(A) Es:1 Pl:00 Pt:7 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	380 m²
Año construcción	2005

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

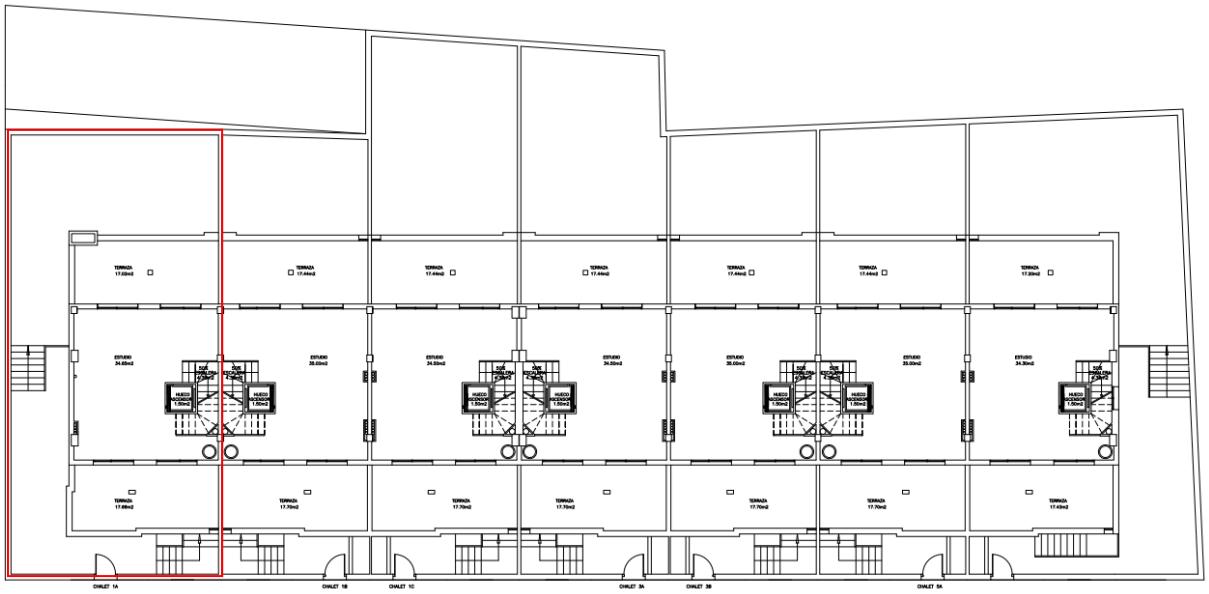
Localización	CL ACADEMOS 1 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	1.124 m²
Participación del inmueble	14,800000 %

CONSTRUCCIÓN

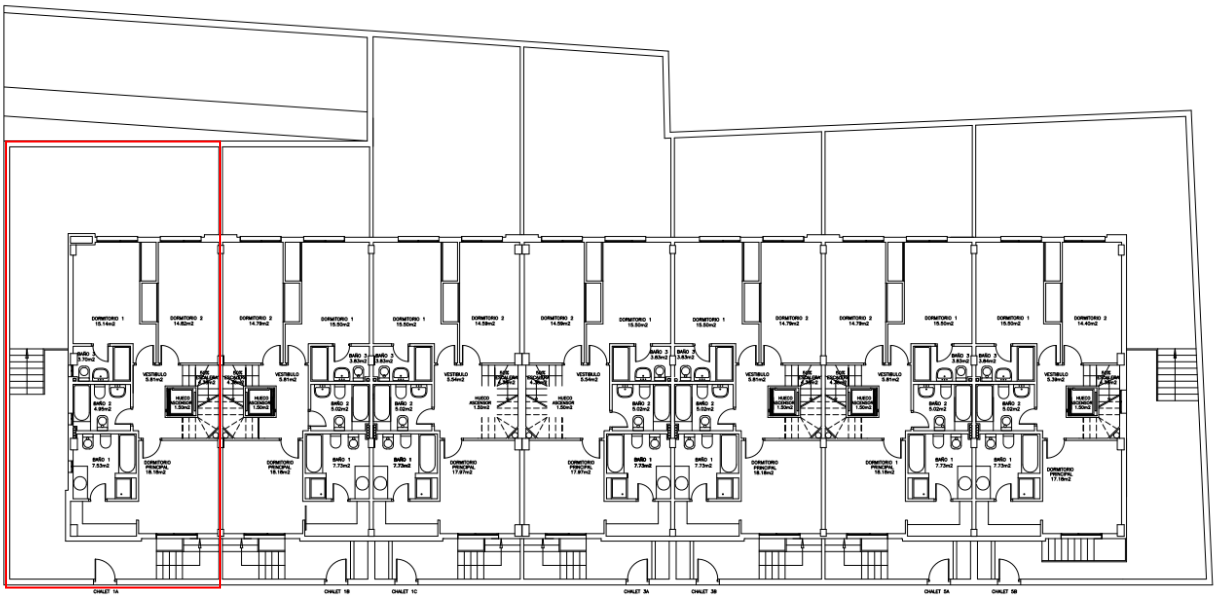
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	7	SM	01	16		
APARCAMIENTO	7	SM	02	16		
APARCAMIENTO	7	SM	03	16		
ALMACEN	7	SM	07	6		
VIVIENDA	7	SM	07	46		
VIVIENDA	7	00	07	85		
VIVIENDA	7	01	07	85		
VIVIENDA	7	02	07	47		
ELEMENTOS COMUNES				63		

Según planimetrías del inmueble, el elemento ocupa parcialmente la parcela. Cuenta con tres plantas sobre rasante y una bajo rasante. A continuación se incluyen las planimetrías del conjunto de las viviendas, quedando remarcada en rojo el inmueble analizado.

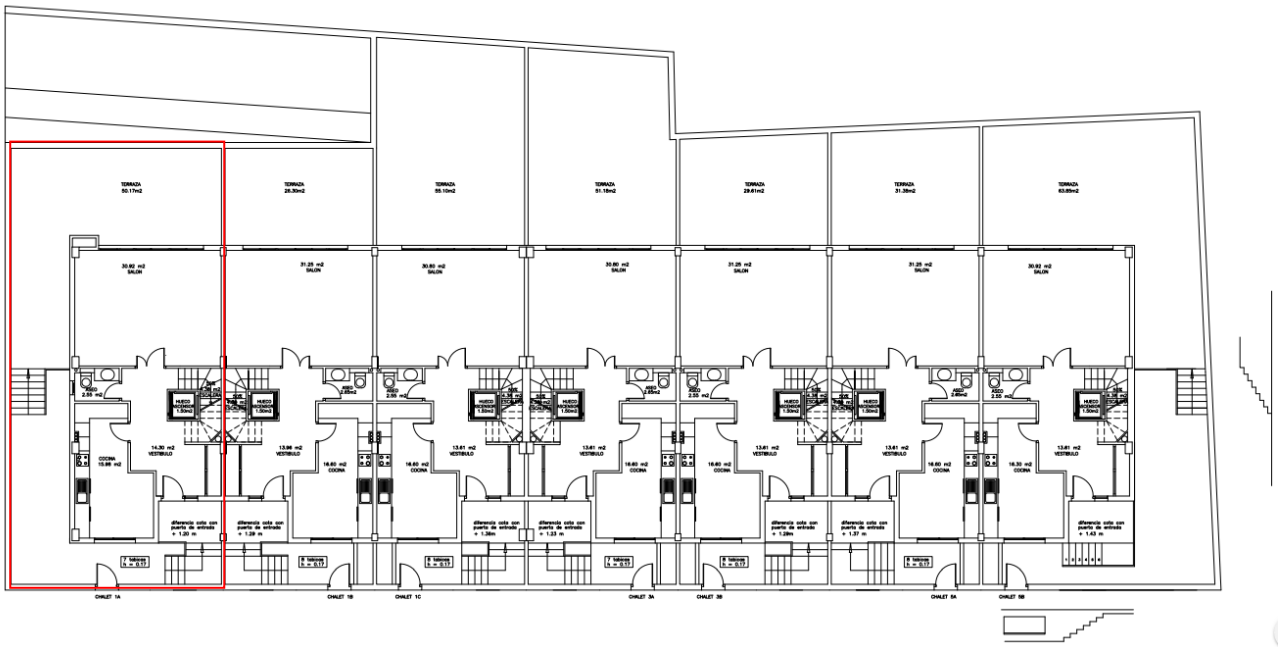
Planta tercera sobre rasante



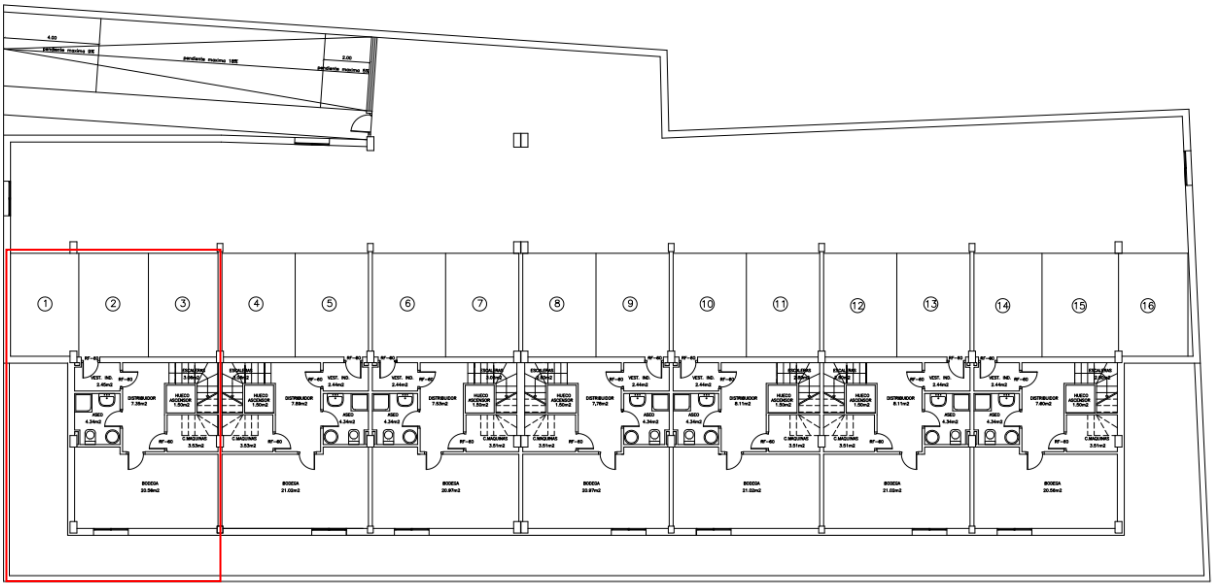
Planta segunda sobre rasante



Planta primera sobre rasante



Planta bajo rasante



Se trata de una vivienda unifamiliar adosada de esquina, dispone de tres plantas sobre rasante y una bajo rasante, en esta última se encuentra una zona de garaje a la que se accede por una calle subterránea comunitaria, con acceso a los garajes de cada uno de los adosados. Forma parte de un conjunto de 7 viviendas, con división horizontal, sobre una parcela de 1124 m2, correspondiéndole un coeficiente de 14,8 %. Cuenta con un correcto mantenimiento. Se observa que se ha acristalado una terraza en la segunda planta con uso actual de despacho. Tiene calefacción por acumuladores eléctricos, climatización con aire frío y caliente. Dispone de ascensor interior que comunica las cuatro plantas. Ventanas de aluminio con doble acristalamiento.

Se ha comprobado que la vivienda se corresponde con los planos facilitados por el solicitante, y se observa una superficie ligeramente superior a la informada en catastro. Según la normativa urbanística de aplicación, la superficie bajo rasante permitida es de 74 m2 es legalizable urbanísticamente teniendo la vivienda un total de 145,60 m^2; la superficie sobre rasante excede del máximo de edificabilidad permitida por la ordenanza, por lo que se adoptará como superficie sobre rasante la de 211 m^2 (superficie legalizable sobre rasante) A efectos del presente informe consideraremos las superficies legalizables urbanísticamente.

		Sup. Catastral (m^2)	Sup. Aportadas (m^2)		Sup. Adoptada (m^2)
Planta	Uso	Construida	Útil	Construida	Construida
Sótano	Garaje-Vivienda	163,00	138,21	145,60	145,60
Baja,1ª,2ª	Vivienda	217,00	199,02	227,75	211,00
TOTAL B/rasante		**163,00**	**138,21**	**145,60**	**145,60**
TOTAL S/rasante		**217,00**	**199,02**	**227,75**	**211,00**
TOTAL		**380,00**	**3.584,00**	**373,35**	**356,60**

El elemento se adapta en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de viviendas del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 13 años **Rehabilitación:** si **Vida residual:** 87 años

Estado	Habitable	¿Necesita reforma?	¿Conservación?
Edificio	sí	no	buena

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION

Sistema Estructural. Conservación.

En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.

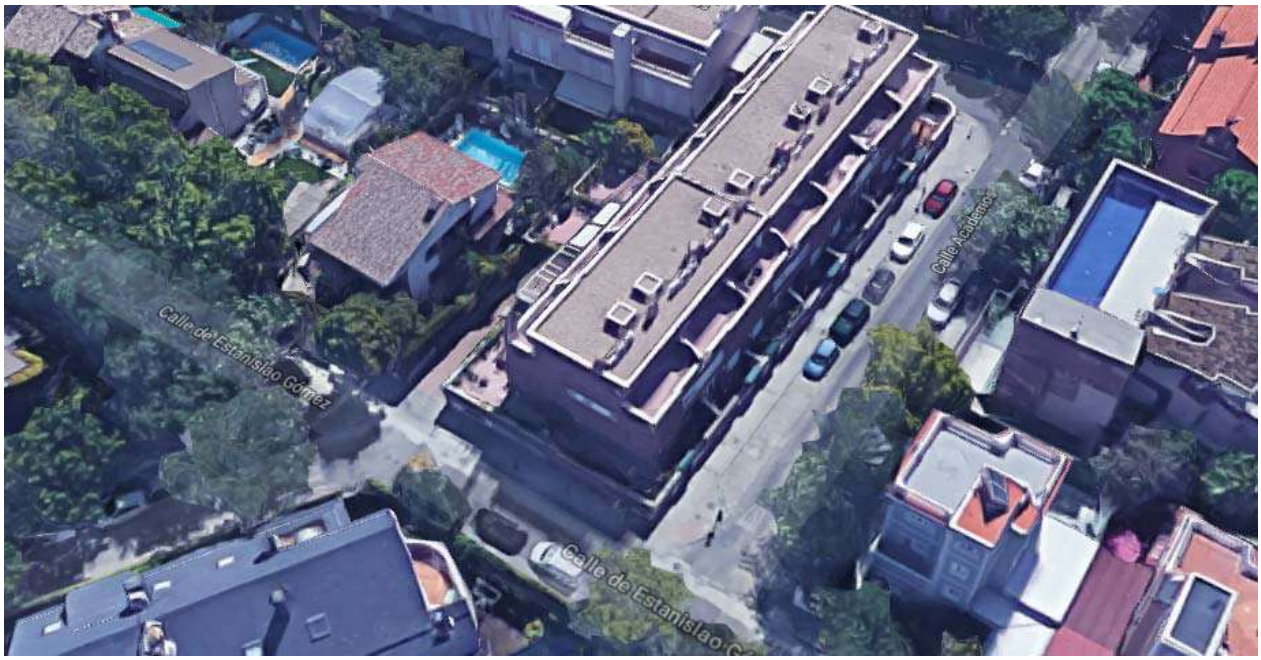
Se trata de un edificio de reciente construcción con cerramientos verticales sin funciones estructurales, con acabado de fábrica de ladrillo vista en un buen estado de conservación.

Cubiertas. Conservación.

El estado general de conservación de la misma es bueno.

Carpintería. Conservación.

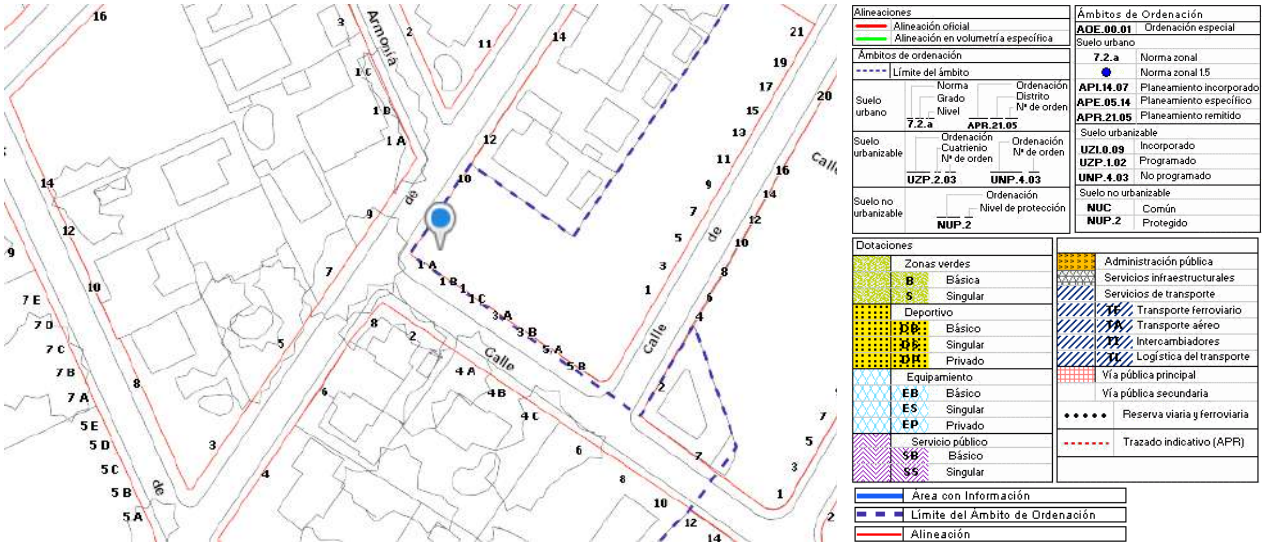
El edificio se encuentra en perfecto estado de conservación, por tanto, la carpintería se halla, igualmente, en buen estado.



9.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento Urbanístico
De acuerdo a la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano, por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación Urbanística
Este solar está regulado por las condiciones particulares de la Norma Zonal NZ 8.3.a, del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid de 1997. Forma parte del ámbito de ordenación API.16.01 Piovera Este. El solar se corresponde con la parcela del planeamiento UA-22.1. Uso residencial vivienda unifamiliar adosado.



-. Obras Admisibles:
Conservación y consolidación
Restauración
Rehabilitación y reforma
De nueva edificación
-. Ordenanzas Aplicables:
Las reflejadas en ámbito de ordenación API.16.01 al que corresponde.

Condiciones generales de uso.
Uso Cualificado:
Residencial en su categoría de vivienda unifamiliar
Parcela mínima 115 m^2 relación laterales-frente de parcela no mayor 4:1.
Ocupación máxima: 75%
Altura máxima 7,5 metros
Edificabilidad máxima sobre rasante por vivienda 211 m2.

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble valorado excede de la edificabilidad asignada a la parcela, por lo que no es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación no se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección

No se ha dispuesto de documentación relativa a régimen de protección.

Ocupación

Estado:	Ocupado	**Comunidad de propietarios**	
Ocupación actual:	Arrendatario	**Num. miembros:**	7
Uso actual:	Vivienda	**Cuota anual:**	-

SITUACIÓN ESTADO DE OCUPACIÓN

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	Fecha Inicio	Duración (años)	Fecha Fin Contrato	Renta Anual (€/año)	Renta inicial (€/mes)	Renta actualizada (Euros/mes)
65532	VUT	01/01/2018	1 PRORROGABLE 3	31/12/2020	31.200,00	2600,00	2.600,00

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

12.- ANALISIS DE MERCADO

Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones.

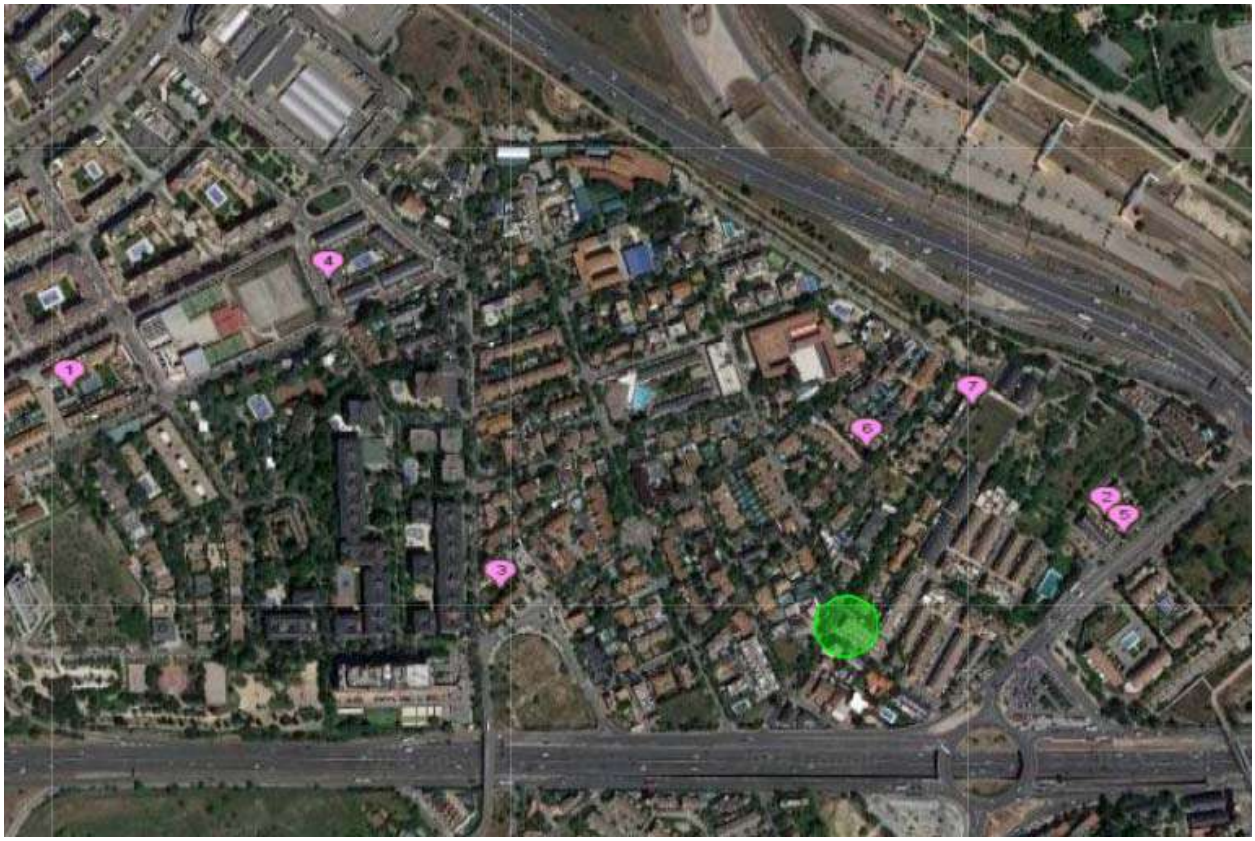
Se observa que la oferta en venta es elevada y se encuentra equilibrada con la demanda creciente. El producto en venta se corresponde con viviendas unifamiliares adosadas de dos y tres plantas sobre rasante y una, bajo rasante, con parcela privativa o bien en división horizontal tumbada compartiendo zonas comunes donde normalmente se sitúa la piscina.

En la zona se observa una disponibilidad de viviendas en venta por encima de las viviendas en alquiler. La vivienda analizada se adapta en cuanto a superficies a la demanda, si bien la falta de piscina puede ser un elemento negativo respecto a su comercialización.

El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

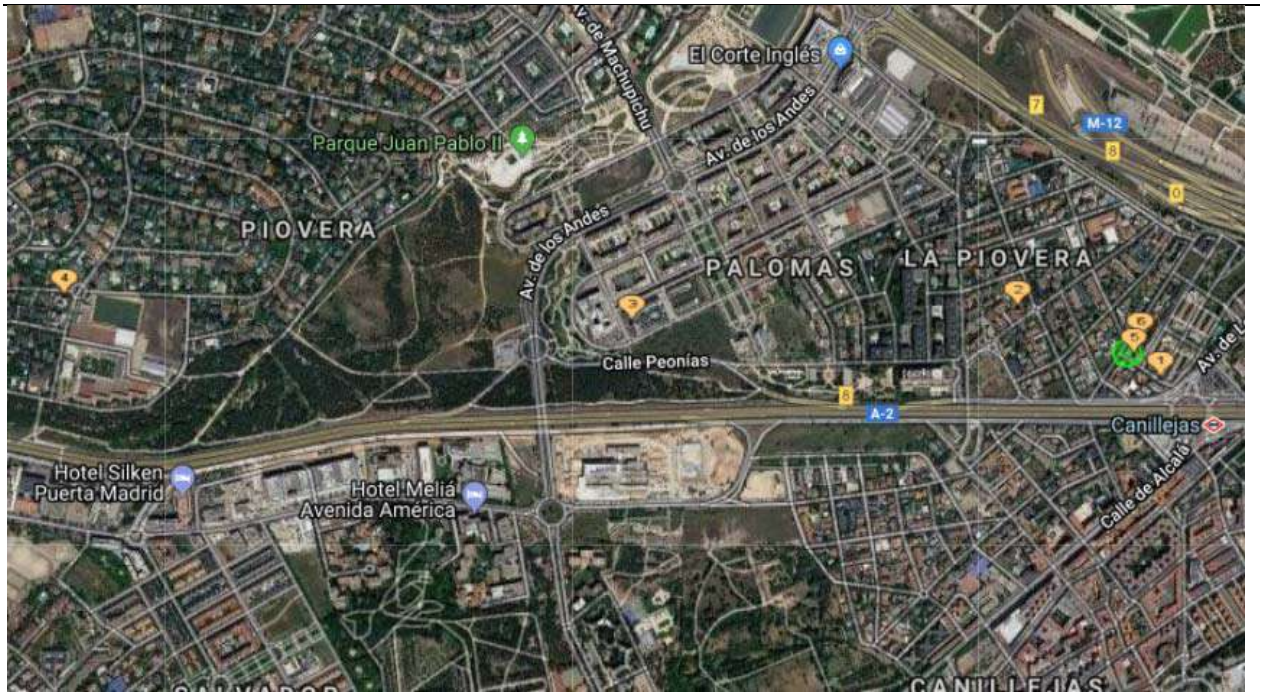
13.- ANÁLISIS DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS EN VENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	LOCALIDAD
1	VUT	PRUNOS	80D	0	3	3	N	12	902.100	341	2.645	MADRID
2	VUT	ACADEMOS	32	0	5	3	S	19	775.000	295	2.627	MADRID
3	VUT	GUADALAJARA	20B	0	4	3	N	27	756.600	300	2.522	MADRID
4	VUT	SANDALO	28	0	5	4	N	15	900.000	309	2.913	MADRID
5	VUT	LOGROÑO	37	0	6	3	N	19	717.000	298	2.406	MADRID
6	VUT	GALATEA	23L	0	5	5	N	39	950.000	379	2.507	MADRID
7	VUT	ESTANISLAO GOMEZ	43	0	4	4	N	29	725.000	280	2.589	MADRID

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS EN RENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	LOCALIDAD
1	VUT	PISUEÑA	7	0	4	4	N	22	3.500	325	10,77	MADRID
2	VUT	LUIS DE LA MATA	15F	0	4	3	N	42	3.200	270	11,85	MADRID
3	VUT	PRUNOS	4	0	6	7	N	15	3.900	358	10,89	MADRID
4	VUT	DE SOBRADIEL	29D	0	5	4	N	28	2.900	277	10,47	MADRID
5	VUT	ESTANISLAO GOMEZ	12	0	6	5	N	41	2.700	364	7,42	MADRID
6	VUT	ESTANISLAO GOMEZ	14B	0	6	5	N	26	2.650	309	8,58	MADRID

Nota: Al final del informe se aporta las fichas de las muestras de mercado.

14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antiguedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
13	I	341	12	0,998	0,997	0,990	902.100,00	2.645,00	0,985	2.605,16
17	I	295	19	1,012	0,988	1,000	775.000,00	2.627,00	1,000	2.625,77
15	I	300	27	1,028	0,989	0,990	756.600,00	2.522,00	1,006	2.537,63
16	I	309	15	1,004	0,990	1,000	900.000,00	2.913,00	0,994	2.896,81
17	I	298	19	1,012	0,988	1,000	717.000,00	2.406,00	1,000	2.406,34
8	P	379	39	1,052	1,004	1,000	950.000,00	2.507,00	1,057	2.649,18
13	I	280	29	1,032	0,985	1,000	725.000,00	2.589,00	1,016	2.630,92

Valor obtenido (€/m²)	**2.616,36**

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
23	I	325	22	1,018	0,984	1,000	3.500,00	10,77	1,002	10,79
15	I	270	42	1,058	0,957	0,960	3.200,00	11,85	0,972	11,51
22	I	358	15	1,004	1,001	1,000	3.900,00	10,89	1,005	10,94
20	I	277	28	1,030	0,960	1,000	2.900,00	10,47	0,989	10,35
6	A	364	41	1,056	1,004	1,080	2.700,00	7,42	1,145	8,49
13	P	309	26	1,026	0,976	1,040	2.650,00	8,58	1,042	8,94

Valor obtenido (€/m²)	**10,46**

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado en venta de 2.616,36 Euros/m² y de 10,46 euros/m²/mes en renta, para la vivienda.

15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de capitalización de rentas.

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja se estimarán durante el periodo de duración del contrato.

VALOR DE REVERSIÓN

El valor de reversión previsible del inmueble al final del contrato, se calculará a partir del valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de valoración aplicando el enfoque de comparación, y se ajustará el valor del suelo con una plusvalía del 0,5 %, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables, y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste (un 1 % anual).

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 5,00 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 5,00 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 4,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Atendiendo al mayor y mejor uso, y considerando el estado de ocupación del inmueble, el valor de mercado se obtiene por aplicación del enfoque de capitalización que para el caso analizado considera el valor de actualización de rentas hasta la finalización del contrato y la consideración del valor de mercado por comparación como valor de reversión.

VALOR DE MERCADO - ENFOQUE CAPITALIZACIÓN

Finca Registral	Renta neta (mensual)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	Sup. Total (m²)	V. Unitario (Euros/m²)	V. Mercado Enfoque Capitalización (€)
65532	2.600,00	5,000	2,83	356,60	2.479,67	**884.250,32**

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para el elemento valorado es de 884.250,32 Euros.

16.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies en ellos medidas, existiendo un exceso de superficie sobre rasante legalizable. La superficie adoptada se corresponde con la legalmente legalizable, según la normativa de aplicación
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 7 de febrero de 2018
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

17.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

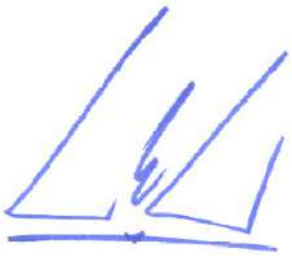
18.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 01.03.2018 se ha obtenido a partir del enfoque de capitalización de rentas y asciende a **OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (884.250,32 Euros).**

19.- OPINION DE VALOR

El activo analizado se destina a vivienda unifamiliar, se trata de una vivienda adosada desarrollada en tres plantas sobre rasante y un semisótano que alberga además del garaje, espacios de la vivienda con parcela privativa, cuyos principales atractivos son la ubicación en entorno residencial privilegiado de baja densidad. El acceso al garaje es comunitario. La vivienda se encuentra bien conservada, pero adolece de no disponer de piscina privada, en una zona donde la mayoría de las viviendas disponen de ella de forma particular o comunitaria. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 10-11€/m²/mes (para la total superficie de vivienda). De forma que la renta mensual ascendería a 3730,04 €/mes, de donde se deduce que la vivienda se encuentra alquilada por debajo de los unitarios de renta de mercado. Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

20.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 1 de marzo de 2018
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: RICS QUALITY ASSURED RICS Registered Valuer VALTECNIC, S.A.U. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 O

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
LOCAL COMERCIAL
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ PLAYA DE SAN JUAN, nº 13. LOCAL Nº 1
28042 MADRID



FECHA DE VISITA: 12-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 19-02-2018
VALOR DE MERCADO: **610.882,15 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	8
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- EDIFICACIÓN	12
7.- ELEMENTO	13
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN	16
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA	17
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	19
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	19
12.- ANALISIS DE MERCADO	19
13.- ANÁLISIS DE MERCADO	20
14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	22
15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	25
16.- SUPUESTOS GENERALES	28
17.- OTRAS CONSIDERACIONES	29
18.- VALOR DE MERCADO	30
19.- OPINION DE VALOR	30
20.- FECHAS Y FIRMAS	30

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de un LOCAL COMERCIAL situado en la calle Playa de San Juan, nº 13 (Madrid)
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de edificio de oficinas según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	12/02/2018
Fecha de valoración:	19/02/2018
Fecha emisión informe:	19/02/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

Se han realizado mediciones in situ y se han comprobado sobre planos facilitados a escala de los inmuebles objeto de valoración. La superficie adoptada se corresponde con la registral por ser la que más se ajusta a la realidad física del inmueble.

La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE EDIFICIO DE OFICINAS EXCLUSIVO

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Playa San Juan, nº 13. Local nº 1		







ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Barajas, barrio de Timón, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial y de servicios, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque abierto. La antigüedad es variable. El entorno presenta muy buenas comunicaciones, tanto a nivel de transporte público como privado. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades del entorno.

EDIFICIO

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 332,31 m²

Elemento incluido en edificio residencial, situado en el lindero sureste del edificio señalado con el nº 15 de la calle Playa de San Juan. El local está formado por dos cuerpos discontinuos denominados A y B, separados entre sí por dos locales segregados. El cuerpo B dispone de fachada a la zona peatonal del chaflán de la calle Playa de San Juan, por donde dispone de varias puertas de acceso y se desarrolla en planta baja y una entreplanta con escalera interior que las comunica. El cuerpo A dispone de acceso por la calle Playa de San Juan y linda a su derecha con el cuerpo del edificio de viviendas. Los locales se adaptan en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de locales del entorno.

SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	10 %	**RENTA MERCADO**	11-12 €/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO-ALTO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	6,0-7,0 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 610.882,15 € Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Capitalización

El activo analizado se destina a local comercial, perteneciente a un edificio residencial de pocos años de antigüedad (2008), situado en una zona de expansión del barrio conocido como Timón. Actualmente la zona se encuentra en fase de consolidación, en el que se han edificado en los últimos años promociones de edificios residenciales en manzanas abiertas formadas por un trazado de vial reticular, que en algunos casos disponen de chaflanes que forman plazas peatonales, destinándose al uso comercial dichos chaflanes de los edificios. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del barrio y su posibilidad de divisibilidad para ajustarse al comercio que satisfaga las necesidades de los nuevos residentes, observándose que en los últimos años muchos de los locales ofertados en la zona han sido ocupados y adaptados para dar servicio a los residentes de la zona como supermercados, farmacias, guarderías… Atendiendo al análisis de mercado realizado se ha adoptado un valor unitario de mercado en venta de 1.838,29 Euros/m2 y en renta de 11,04 Euros/m2/mes, con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. El local se encuentra en bruto siendo necesaria una inversión en instalaciones y acabados para poner en marcha cualquier actividad. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración el local número 1 situado en la calle Playa de San Juan, nº 13, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 15 de febrero de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de local comercial en edificio residencial

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Playa de San Juan, nº 13. Local nº 1

Cuadro de Datos Registrales							
Entidad	**Registro**	**Tomo**	**Libro**	**Folio**	**Finca**	**Participación**	**Ref. catastral**
LOCAL	MADRID Nº 11	983	752	26	38929	100	0107305VK5800G0002JI

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

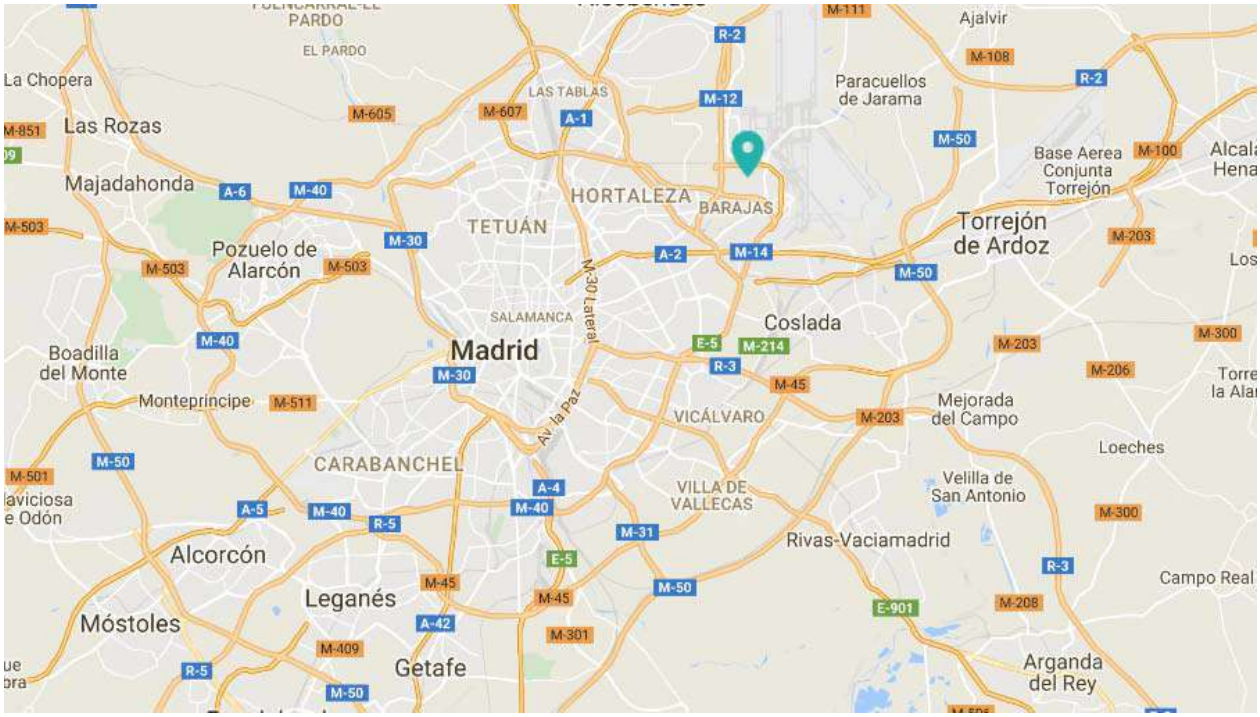
Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal número mil seiscientos setenta y uno con fecha de doce de abril de dos mil siete, ante el notario Celso Méndez Ureña.
- Acta de acreditación de final de obra, número mil trescientos sesenta, con fecha quince de abril de dos mil ocho, ante el notario Celso Méndez Ureña.
- Licencia de primera ocupación y funcionamiento concedida por el Ayuntamiento de Madrid con fecha once de julio de 2008.
- Planimetría del inmueble.
- Nota simple informativa del registro de la propiedad de Madrid nº 11 emitida con fecha 01/02/2018.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km^2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios.



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

El inmueble se localiza en la calle Playa de San Juan, nº 13, distrito de Barajas, barrio Timón, en entorno periférico de la ciudad de Madrid, en el área de influencia del aeropuerto.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religioso:**	Alto	**Farmacias:**	Alto
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Alto		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	80%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 105 y 151	**Estaciones metropolitano próximas:**	Barajas (L-8)
Distancia	300 m.	**Distancia**	300 m.
Estación ferrocarril cercanías:	Valdebebas C1	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	3,5 km.	**Distancia**	10 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Barajas
Distancia	-	**Distancia**	1,0 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	8 minutos. N-II	**tiempo a centro urbano**	14 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	Si
Vigilancia privada:	Sí	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	Sí
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100 m.	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


Playa de San Juan, 13

6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Aislado	nº total elementos edificio:	45
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	1
Tipo uso:	Exclusivo	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Bloque abierto	Conservación edificio:	Media
Año construcción	2008	Estructura:	Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano 1º Grado	Cubierta:	Plana transitable
		Fachadas:	Fábrica de ladrillo visto
Año máximo vida Útil:	2108		
Estado actual:	De origen		
Año rehabilitación:	-		
Situación calle:	Principal		
Ancho calle (m):	17,36 metros		
Zonas comunes:	Si		
Acceso minusválidos:	Si		
nº fachadas edificio	2		
nº portales	1		
Portería:	Si		
Plantas sobre rasante	6		
nº ascensores	2		
Plantas bajo rasante	1		
Edificio completo	No		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	No		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	Piscina		
Comentarios:			



Se trata de un edificio compuesto por un total de 42 viviendas, en tipología aislada o en bloque abierto, al que se accede a través de un patio interior con una entrada principal y peatonal desde la calle Playa de San Juan número 15. El acceso a la planta sótano se realiza mediante una rampa que arranca desde la calle Alcañiz número 19, junto a la entrada de servicio a la urbanización.

En su lindero izquierdo y adosado al mismo, se ubica un bloque destinado al uso terciario-comercial, señalado con el número 13 de la calle Playa de San Juan.

La planta sótano está destinada al uso de plazas de garaje y trastero compuesta por un total de 56 plazas de garaje y 42 trasteros.

En planta baja además del portal de acceso, se ubican los cuartos de instalaciones generales, piscina, aseos de la piscina, un vestuario para portería y una sala polivalente para uso de la comunidad. En un cuerpo adyacente se ubica un local para uso terciario-comercial que se desarrolla en planta baja y dispone de una pequeña entreplanta a la que se tiene acceso a través del interior del propio local. Actualmente el local original ha sufrido segregaciones, encontrándose en bruto, excepto los dos locales segregados que han sido acondicionados para el uso que desempeñan. En la cubierta de la parte terciario-comercial se encuentran los paneles solares a los que se accede mediante escalera de servicio situada en la zona común de la urbanización.

Las plantas primera, segunda, tercera y cuarta se encuentran ocupadas por los núcleos de comunicación vertical, dos ascensores y diez viviendas por planta. En total 40 viviendas.

En la planta ático se ubican 2 viviendas que disponen de terrazas privadas.
En la planta torreón se ubican las instalaciones generales del edificio y los tendederos comunes.



7.- ELEMENTO

El elemento objeto de valoración está situado en el cuerpo adyacente al bloque de viviendas destinado al uso terciario-comercial.

El local está formado por dos cuerpos discontinuos denominados A y B, separados entre sí por dos locales ya segregados (denominados locales 2 y 3). El cuerpo A dispone de acceso por la calle Playa de San Juan y linda a su derecha con el cuerpo del edificio de viviendas. El cuerpo B dispone de fachada a la zona peatonal del chaflán de la calle Playa de San Juan, por donde dispone de varias puertas de acceso y se desarrolla en planta baja y una entreplanta con escalera interior que las comunica. Los locales se adaptan en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de locales del entorno. Se encuentran en bruto.

Se corresponde con la referencia catastral 0107305VK5800G0002JI, cuyos datos se incluyen a continuación;

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0107305VK5800G0002JI
Localización	CL PLAYA DE SAN JUAN 13 Pl:00 Pt:01 PARC CL4.1 UZP1.01 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	386 m²
Año construcción	2008

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

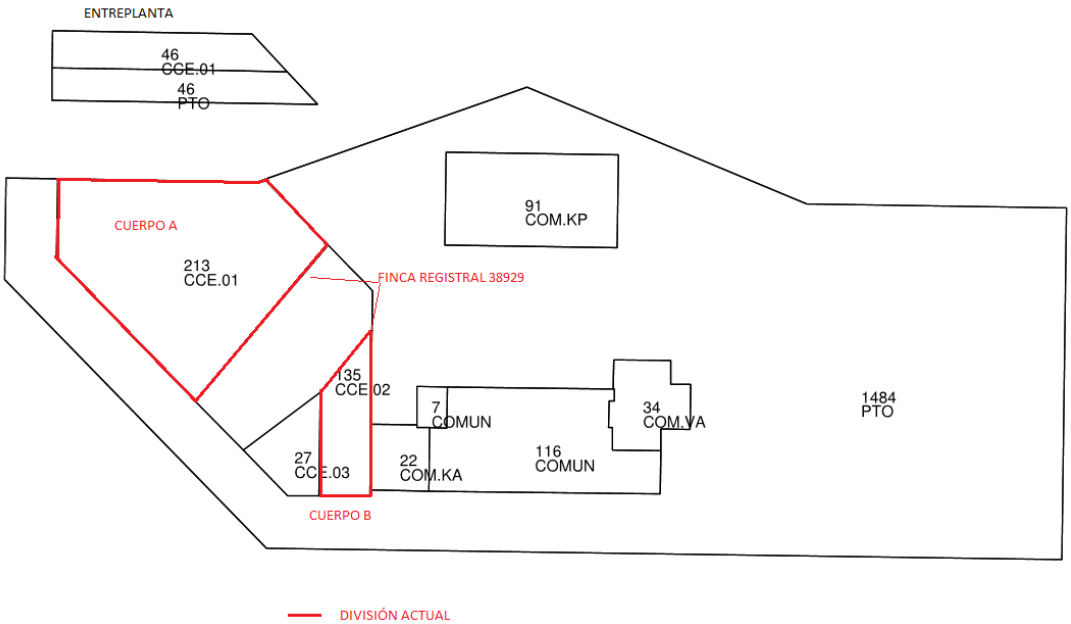


Localización	CL PLAYA DE SAN JUAN 13 PARC CL4.1 UZP1.01 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	2.129 m²
Participación del inmueble	6,979000 %

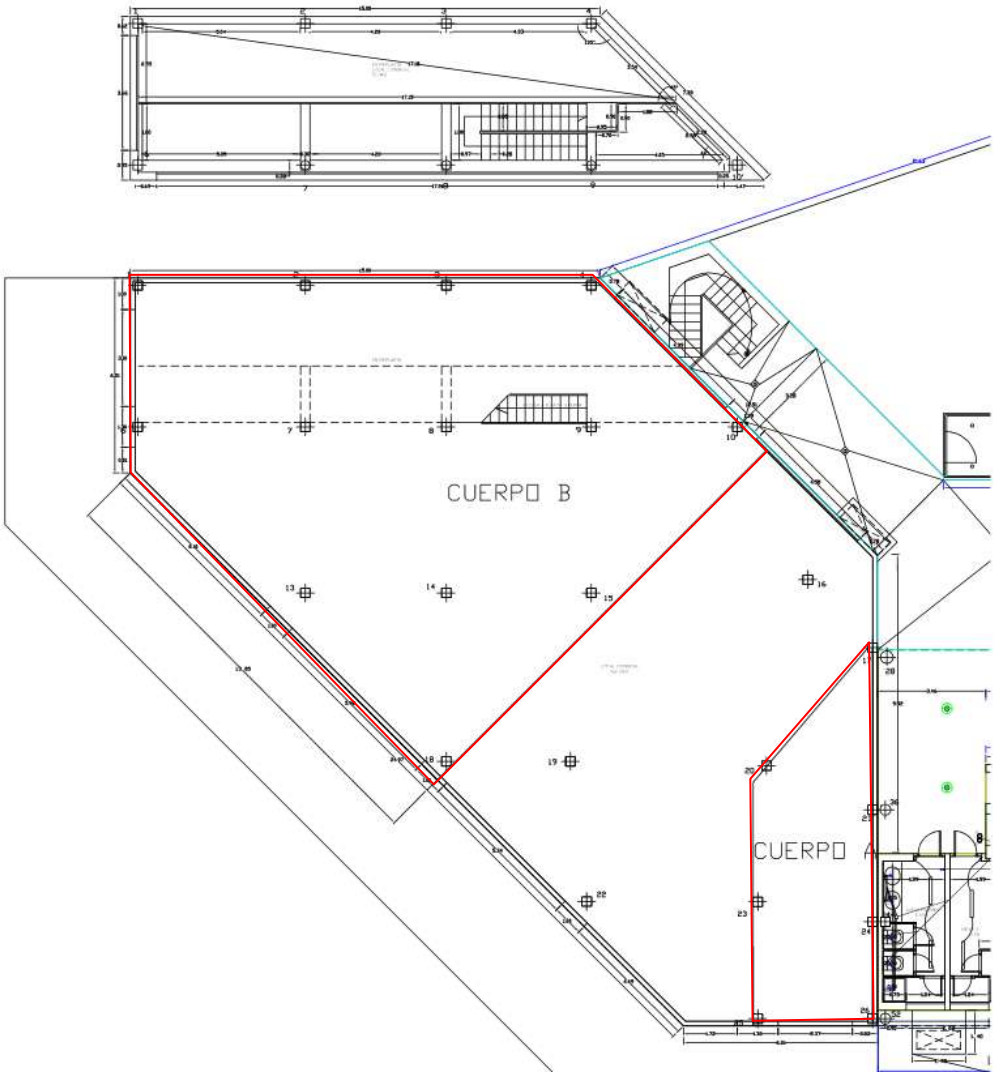
CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO		00	01	246		
COMERCIO		EN	01	92		
ELEMENTOS COMUNES				48		

El croquis catastral no se ajusta a la realidad física de la división existente, ya que el local objeto de estudio ocupa parte del local que catastralmente denomina como 2.



En los planos facilitados, tampoco aparece la división actual, habiéndose realizado la división según lo comprobado en el momento de la visita.



A efectos del presente informe consideraremos las superficies registrales ya que son las que se ajustan a la realidad física del local.

		Sup. Catastral (m²)	Sup. Registrales (m²)	Sup. Según mediciones sobre planimetría aportada	Sup. Adoptada (m²)
Planta	Uso	Construida	Construida	Construida	Construida
Baja	Local	246	332,31	280,61	280,61
Entreplanta	Local	92		51,7	51,7
	Zonas comunes	48			
TOTAL		**386,00**	**332,31**	**332,31**	**332,31**

El elemento se adapta en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de locales del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 10 años **Rehabilitación:** no **Vida residual:** 90 años

Estado	Habitable	¿Necesita reforma?	¿Conservación?
Edificio	sí	no	buena

El edificio tiene una antigüedad de 10 años, según sede electrónica de catastro se ejecutó en el año 2008. Al tratarse de un local situado en un edificio residencial, se ha considerado una vida útil de 100 años.

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un edificio residencial con fachada acabada en fábrica vista en un buen estado de conservación.

Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de la misma es bueno, realizándose en ella las necesarias labores de mantenimiento.

Carpintería. Conservación.
El edificio se encuentra en perfecto estado de conservación y con periódicas labores de mantenimiento, por tanto, la carpintería se halla, igualmente, en buen estado. El local se encuentra en bruto por lo que no dispone de acabados e instalaciones interiores.



FACHADA CUERPO B



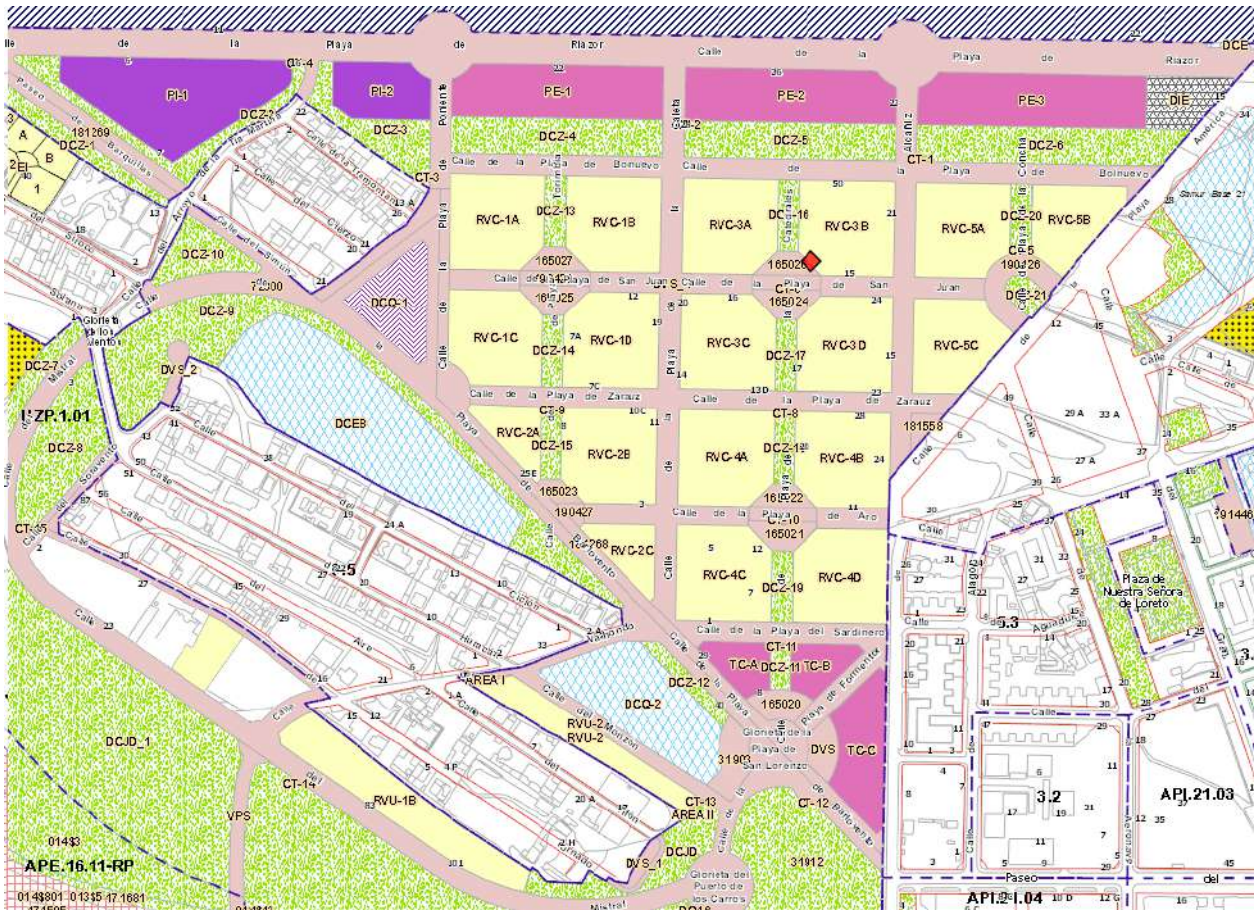
FACHADA CUERPO A

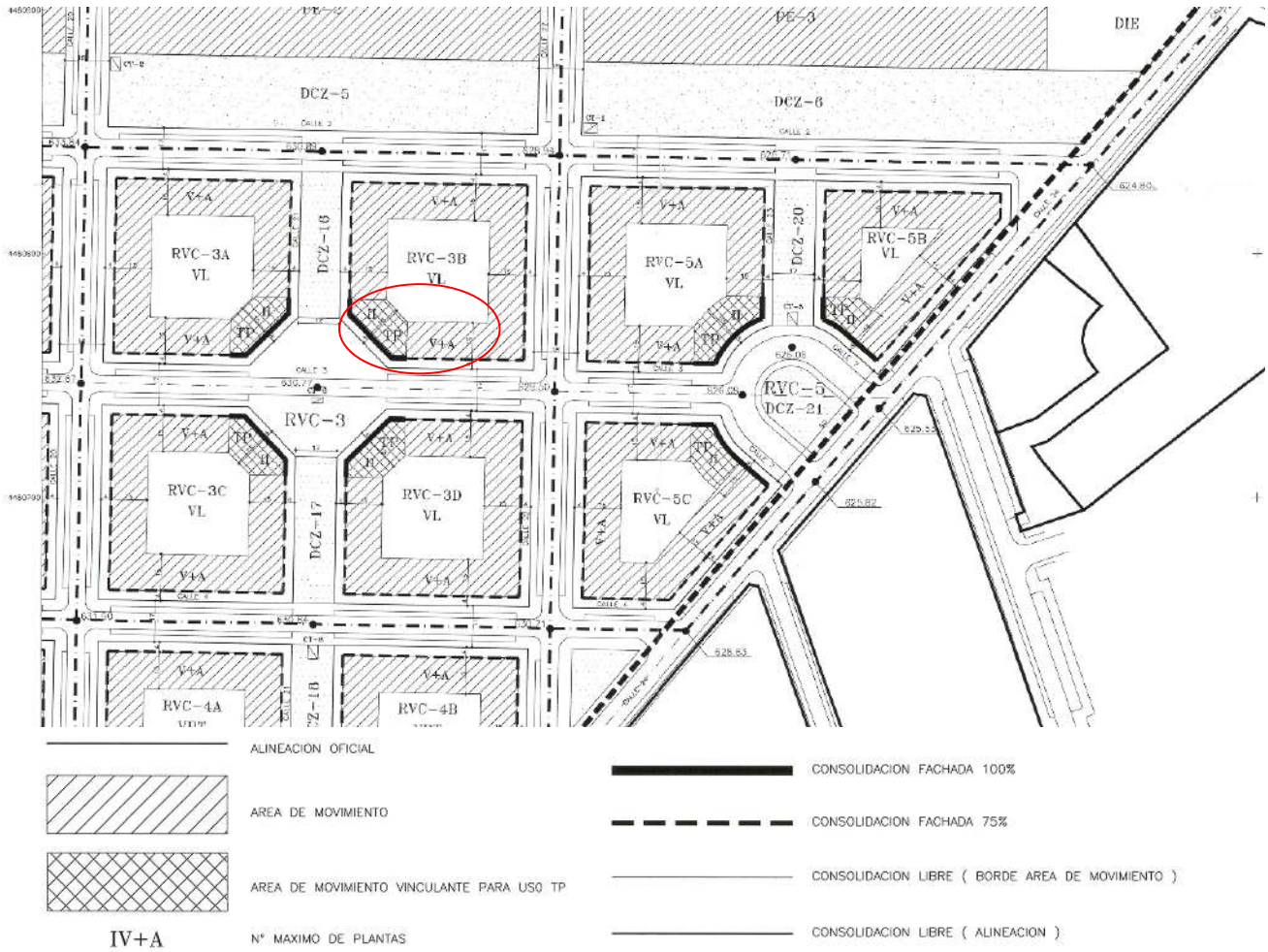
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación Urbanística
De acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano, por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997**.**

Este solar está regulado por la ordenanza del ámbito del UZP.1.01 Ensanche de Barajas, desarrollado a través de Plan Parcial, del PGOU de Madrid 1997.


PI-1
PI-2
PE-1
PE-2
PE-3
DCZ-1
DCZ-2
DCZ-3
DCZ-4
DCZ-5
DCZ-6
DCZ-7
DCZ-8
DCZ-9
DCZ-10
DCZ-11
DCZ-12
DCZ-13
DCZ-14
DCZ-15
DCZ-16
DCZ-17
DCZ-18
DCZ-19
DCZ-20
DCZ-21
UZP.1.01
DCEB
DCJD_1
DCJD
DCO-1
DCO-2
DVS_1
DVS_2
DVS
TC-A
TC-B
TC-C
RVC-1A
RVC-1B
RVC-1C
RVC-1D
RVC-2A
RVC-2B
RVC-2C
RVC-3A
RVC-3B
RVC-3C
RVC-3D
RVC-4A
RVC-4B
RVC-4C
RVC-4D
RVC-5A
RVC-5B
RVC-5C
RVU-1B
RVU-2
RVU-2A
AREA I
AREA II
CT-1
CT-3
CT-5
CT-8
CT-10
CT-11
CT-12
CT-13
CT-14
CT-15
VPS
APE.16.11-RP
API.21.03
API.21.04
Plaza de Nuestra Señora de Loreto
Paseo del Sardinero
Calle de la Playa de Zarauz
Calle de la Playa de San Juan
Calle de la Playa de Bolnuevo
Calle de la Playa de Riazor
Calle de la Playa del Sardinero
Calle de la Playa de Fomentera
Calle de la Playa de Arro
Calle de la Playa de Poniente
Calle de la Playa de Levante
Calle de la Playa de Alcaniz
Calle de la Playa de Conchita
Calle de la Playa de Ribadesella
Calle de la Playa de Ampuero
Calle de la Playa de Somo
Calle de la Playa de Laredo
Calle de la Playa de Santander
Calle de la Playa de Castro
Calle de la Playa de Urdiales
Calle de la Playa de Noja
Calle de la Playa de Suances
Calle de la Playa de Comillas
Calle de la Playa de Isla
Calle de la Playa de Oyambre
Calle de la Playa de Berria
Calle de la Playa de Galizano
Calle de la Playa de Langre
Calle de la Playa de Liencres
Calle de la Playa de Valdearenas
Calle de la Playa de Valdenoja
Calle de la Playa de Valdenoja
Calle de la Playa de Valdenoja



-. Obras Admisibles:
Las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PGOUM. Conservación y consolidación. Restauración. Rehabilitación y reforma. De nueva edificación

-. Ordenanzas Aplicables:
Las reflejadas en la normativa zonal a la que corresponde. La Ordenanza RVC (Residencial Colectiva en Bloques Abiertos).
Parcela mínima: 1400 m2.
Frente mínimo: 20 m.
Posición de la edificación: Dentro de las áreas de movimiento grafiadas en el plano de alineaciones (retranqueo mínimo de 4 m).
Edificabilidad: La asignada según el uso y manzana. La manzana RVC-3B, tiene asignada una edificabilidad total de 7.745 para VL y de 420 para TP.
Altura máxima: V+A

Condiciones generales de uso.
Uso Cualificado principal: Residencial en vivienda colectiva (RVC)
Usos Complementario: Terciario, dotacional privado.
Uso Alternativo: Terciario, dotacional público o privado.
Uso Cualificado secundario: Terciario Comercial (TP)
Usos Complementario: Residencial, industrial, terciario, dotacional público o privado.
Uso Alternativo: Terciario, dotacional público o privado
Usos Prohibidos:
Los restantes

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble valorado es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección

No consta afección a régimen de protección.

Ocupación

Estado:	Terminado	**Comunidad de propietarios**	
Ocupación actual:	Desocupado	**Num. miembros:**	43
Uso actual:	Terciario-comercial	**Cuota anual:**	-

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

12.- ANALISIS DE MERCADO

Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales.

Se observa que la oferta en venta es amplia y se encuentra equilibrada con la demanda creciente. El producto en venta se corresponde con locales comerciales situados en plantas bajas de edificios residenciales, en su mayoría de segunda mano en los que se han realizado obras de adecuación a la actividad o uso que tenían.

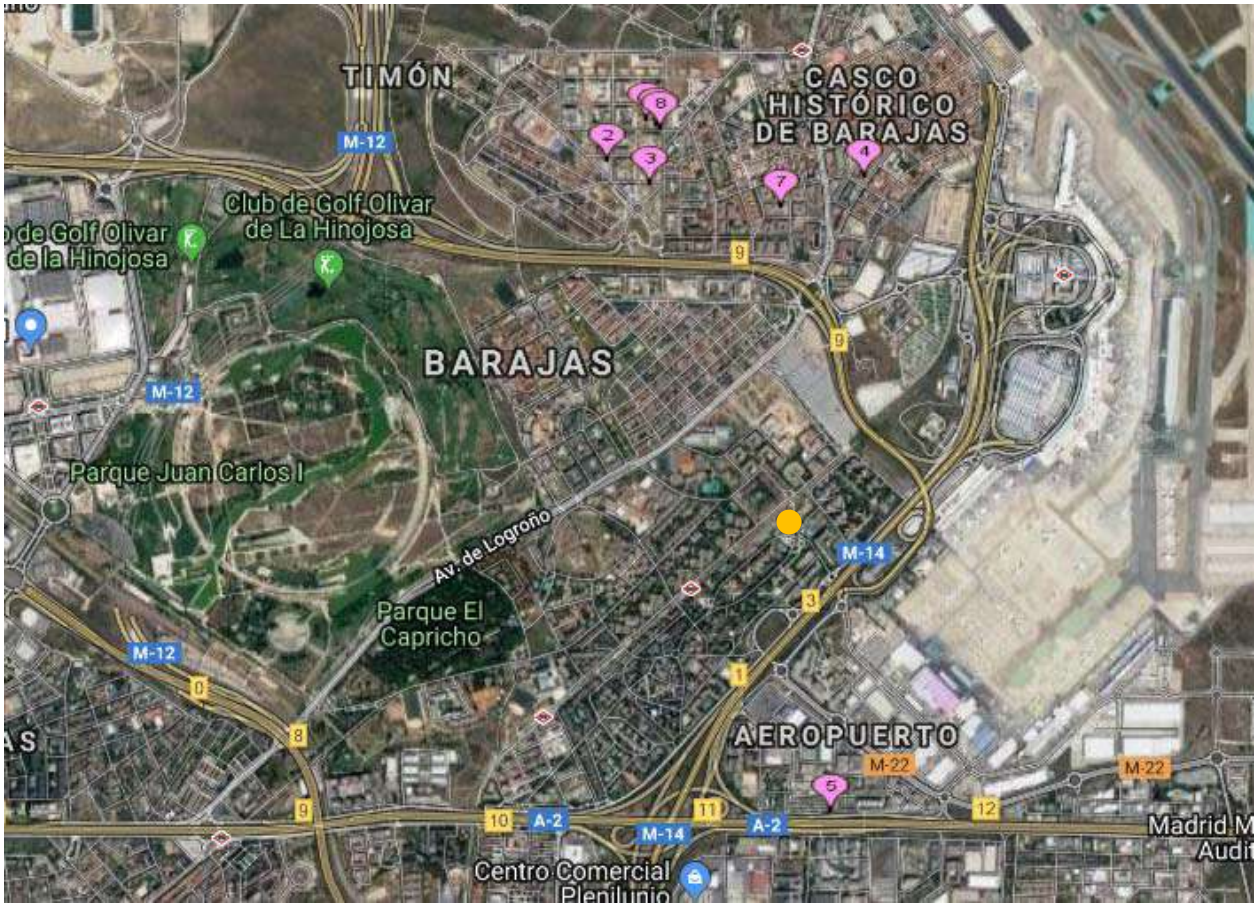
En la zona se observa una equilibrada disponibilidad de locales tanto en venta en alquiler. El local analizado se adapta en cuanto a superficie a la demanda. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del barrio y su posibilidad de divisibilidad para ajustarse al comercio que satisfaga las necesidades de los nuevos residentes del entorno.

La variación experimentada en los precios que definen la oferta actual, viene determinada en función de la calidad y antigüedad de los locales, estado de conservación, superficies, polivalencia del espacio interior, longitud de fachada a calle, escaparate, relevancia comercial de la calle, y ubicación respecto a la misma.

El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

13.- ANÁLISIS DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES EN VENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	LOCALIDAD	TELF	FNT
1	LCT	PLAYA DE SAN JUAN	22	0	7	0	S	7	286.100	169	1.693	MADRID	659.349.350	P
2	LCT	PLAYA DE ARO	1	0	35	0	N	9	1.200.000	640	1.875	MADRID	913.931.833	P
3	LCT	PLAYA DE ARO	16	0	38	1	N	1	730.000	410	1.780	MADRID	911.360.154	P
4	LCT	CANAL DE SUEZ	13	0	4	1	N	30	140.000	75	1.867	MADRID	914.870.975	P
5	LCT	PRADOLUENGO	244	0	4	2	N	35	200.000	108	1.852	MADRID	657.355.468	P
6	LCT	PLAYA DE SAN JUAN	19	0	8	0	N	10	697.000	356	1.958	MADRID	911.811.560	P
7	LCT	AUTOGIRO	3	0	18	2	N	25	295.000	206	1.432	MADRID	914.585.200	P
8	LCT	PLAYA DE SAN JUAN	19	0	8	1	N	10	341.000	178	1.916	MADRID	911.811.560	P

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES EN RENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	LOCALIDAD	TELF	FNT
1	LCT	PLAYA DE LA CALETA	6	0	38	1	N	5	4.500	502	9	MADRID	666.613.361	P
2	LCT	PLAYA DE ARO	12	0	18	1	N	10	2.000	209	10	MADRID	912.660.172	P
3	LCT	MURO	16	0	5	1	N	20	850	95	9	MADRID	618.562.949	P
4	LCT	CALDERON	7	0	4	1	N	23	700	60	12	MADRID	914.870.975	P
5	LCT	AERONAVE	3	0	9	1	N	18	825	130	6	MADRID	603.222.420	P
6	LCT	AGUETOL	9	0	25	2	N	29	3.000	204	15	MADRID	914.875.432	P
7	LCT	ALARO	10	0	9	1	N	25	1.550	92	17	MADRID	918.009.451	P
8	LCT	MAYOR	15	0	4	1	N	20	900	66	14	MADRID	914.898.374	P

Nota: Al final del informe se aporta las fichas de las muestras de mercado.

14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Se procede a ponderar las muestras obtenidas atendiendo a las características físicas, morfológicas y de comercialidad de las muestras, considerando la fachada de las mismas, con el propósito de obtener el precio unitario de la primera crujía comercial situada al exterior. Para ello se subdivide la superficie de las muestras en sectores de ancho el correspondiente a la fachada y fondo una longitud estimada semejante al de la primera crujía comercial, depreciándose los sectores obtenidos en función de su progresivo alejamiento de la línea de fachada con posibilidad de escaparates.

MERCADO LOCALES COMERCIALES EN VENTA:

DIRECCION	Sup. TOTAL	Planta baja	Entreplanta	sótano	Fachada	Valor Venta (€)	Sup. EQV (m2)	Unit. EQV (€/m2)
PLAYA DE SAN JUAN 22	**169,00**	**169,00**	**0,00**	**0,00**	**7,00**	**286.100,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		35,00					35,00	
2ª (coeficiente 0,8)		134,00					107,20	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)							0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							142,20	**2.011,95**
PLAYA DE ARO, 1	**640,00**	**420,00**	**220,00**	**0,00**	**35,00**	**1.200.000,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		175,00					175,00	
2ª (coeficiente 0,8)		245,00					196,00	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)		0,00					0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)			220,00				132,00	
							503,00	**2.385,69**
PLAYA DE ARO, 16	**410,00**	**410,00**	**0,00**	**0,00**	**38,00**	**730.000,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		190,00					190,00	
2ª (coeficiente 0,8)		220,00					176,00	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)		0,00					0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							366,00	**1.994,54**
CANAL DE SUEZ, 13	**75,00**	**75,00**	**0,00**	**0,00**	**4,00**	**140.000,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		20,00					20,00	
2ª (coeficiente 0,8)		55,00					44,00	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)		0,00					0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							64,00	**2.187,50**
PRADOLUENGO, 244	**108,00**	**54,00**	**0,00**	**54,00**	**4,00**	**200.000,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		20,00					20,00	
2ª (coeficiente 0,8)		34,00					27,20	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)		0,00		54,00			21,60	
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							68,80	**2.906,98**
PLAYA DE SAN JUAN, 19	**356,00**	**356,00**	**0,00**	**0,00**	**8,00**	**697.000,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		40,00					40,00	
2ª (coeficiente 0,8)		316,00					252,80	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)							0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							292,80	**2.380,46**
AUTOGIRO, 3	**206,00**	**150,00**	**0,00**	**0,00**	**18,00**	**295.000,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		90,00					90,00	
2ª (coeficiente 0,8)		60,00					48,00	
Resto baja (coeficiente 0,50)							0,00	
sótano (coeficiente 0,4)							0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							138,00	**2.137,68**
PLAYA DE SAN JUAN, 19	**178,00**	**178,00**	**0,00**	**0,00**	**8,00**	**341.000,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		40,00					40,00	
2ª (coeficiente 0,8)		138,00					110,40	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)							0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							150,40	**2.267,29**

MERCADO LOCALES COMERCIALES EN RENTA:

DIRECCION	Sup. TOTAL	Planta baja	entre planta	sótano	Fachada	Valor Renta (€/mes)	Sup. EQV (m2)	Unit. EQV (€/m2/mes)
PLAYA DE LA CALETA, 6	**502,00**	**419,00**	**83,00**	**0,00**	**38,00**	**4.500,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		190,00					190,00	
2ª (coeficiente 0,8)		229,00					183,20	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)								
entreplanta (coeficienta 0,60)			83,00				49,80	
							423,00	**10,64**
PLAYA DE ARO, 12	**209,00**	**144,00**	**65,00**	**0,00**	**18,00**	**2.000,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		90,00					90,00	
2ª (coeficiente 0,8)		54,00					43,20	
Resto baja (coeficiente 0,50)							0,00	
sótano (coeficiente 0,4)							0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)			65,00				39,00	
							172,20	**11,61**
MURO, 16	**95,00**	**95,00**	**0,00**	**0,00**	**5,00**	**850,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		25,00					25,00	
2ª (coeficiente 0,8)		70,00					56,00	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)								
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							81,00	**10,49**
CALDERON, 7	**60,00**	**60,00**	**0,00**	**0,00**	**4,00**	**700,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		20,00					20,00	
2ª (coeficiente 0,8)		40,00					32,00	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)		0,00					0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							0,00	
							52,00	**13,46**
AERONAVE, 3	**130,00**	**65,00**	**65,00**	**0,00**	**9,00**	**825,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		45,00					45,00	
2ª (coeficiente 0,8)		20,00					16,00	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)								
entreplanta (coeficienta 0,60)			65,00				39,00	
							100,00	**8,25**
AGUETOL, 9	**204,00**	**204,00**	**0,00**	**0,00**	**25,00**	**3.000,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		125,00					125,00	
2ª (coeficiente 0,8)		79,00					63,20	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)		0,00					0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)								
							0,00	
							188,20	**15,94**
ALARÓ, 10	**92,00**	**92,00**	**0,00**	**0,00**	**9,00**	**1.550,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		45,00					45,00	
2ª (coeficiente 0,8)		47,00					37,60	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)							0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							0,00	
							82,60	**18,77**
MAYOR, 15	**66,00**	**66,00**	**0,00**	**0,00**	**4,00**	**900,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		20,00					20,00	
2ª (coeficiente 0,8)		46,00					36,80	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)							0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							56,80	**15,85**

Homogeneización local:

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe una g**ran variabilidad entre los datos obtenidos** atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el local objeto de valoración, en función de su ubicación, superficie, calidad edificatoria y otros (se tendrán en cuenta factor de forma, anexos, conservación, distribución, visibilidad, capacidad de negociación...).

HOMOGENEIZACION LOCALES COMERCIALES EN VENTA

Peso	Fuente	Superf. Eq.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario Eq.	C	Ponderado
12	659.349.350	142	7	0,994	0,973	1,000	286.100,00	2.011,95	0,967	1.945,56
11	913.931.833	503	9	0,998	1,045	1,000	1.200.000,00	2.385,69	1,043	2.488,27
20	911.360.154	366	1	0,982	1,018	1,000	730.000,00	1.994,54	1,000	1.994,54
8	914.870.975	64	30	1,040	0,957	0,920	140.000,00	2.187,50	0,916	2.003,75
8	657.355.468	69	35	1,050	0,958	0,920	200.000,00	2.906,98	0,925	2.688,96
20	911.811.560	293	10	1,000	1,003	1,000	697.000,00	2.380,46	1,003	2.387,60
10	914.585.200	138	25	1,030	0,972	0,950	295.000,00	2.137,68	0,951	2.032,93
11	911.811.560	90	10	1,000	0,963	1,000	341.000,00	2.267,29	0,963	2.183,40

Valor obtenido (€/m²)	**2.202,49**

HOMOGENEIZACION LOCALES COMERCIALES EN RENTA

Peso	Fuente	Superf. Eq.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario Eq.	C	Ponderado
16	666.613.361	423	5	0,990	1,015	1,000	4.500,00	10,64	1,005	10,69
14	912.660.172	172	10	1,000	0,989	1,000	2.000,00	11,61	0,989	11,48
10	618.562.949	10	20	1,020	0,973	0,980	850,00	10,49	0,973	10,21
12	914.870.975	52	23	1,026	0,977	0,980	700,00	13,46	0,982	13,22
12	603.222.420	100	18	1,016	0,982	0,980	825,00	8,25	0,978	8,07
12	914.875.432	188	29	1,038	0,991	0,950	3.000,00	15,94	0,977	15,57
14	918.009.451	83	25	1,030	0,981	0,980	1.550,00	18,77	0,990	18,58
12	914.898.374	57	20	1,020	0,978	0,980	900,00	15,85	0,978	15,50

Valor obtenido (€/m²)	**13,23**

Tras ponderar las muestras con los coeficientes de homogeneización el valor de mercado aportado para **la primera crujía** es de **2.202,49 Euros/m²** en venta y de **13,23 Euros/m2/mes** en renta.

Para obtener el valor de la finca analizada y aplicando mismo método (tabla-fondo) aplicado a las muestras aportadas, se ha dividido **la superficie de la unidad física funcional, correspondiente a la finca registral** en subsectores, a los que se ha ido apreciando-depreciando (coeficientes) en función de su valor comercial.

DIRECCION	Sup. TOTAL	Planta baja	entreplt	sótano	Fachada	Sup. EQV	Unit. EQV	Valor (€)
Playa San Juan, 13. Local 1	**332,31**	**280,61**	**51,70**	**0,00**	**8,95**			**610.882,15**
1ª (coeficiente 1,0)		109,24				109,24		
2ª (coeficiente 0,8)		171,37				137,10		
Resto baja (coeficiente 0,50)						0,00		
sótano (coeficiente 0,4)						0,00		
entreplanta (coeficienta 0,60)			51,70			31,02		
						277,36	**2.202,49**	

TOTAL	**610.882,15**

DIRECCION	Sup. TOTAL	Planta baja	entreplt	sótano	Fachada	Sup. EQV	Unit. EQV	Valor (€)
Playa San Juan, 13. Local 1	**332,31**	**280,61**	**51,70**	**0,00**	**8,95**			**3.669,47**
1ª (coeficiente 1,0)		109,24				109,24		
2ª (coeficiente 0,8)		171,37				137,10		
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00				0,00		
sótano (coeficiente 0,4)		0,00				0,00		
entreplanta (coeficienta 0,60)			51,70			31,02		
						277,36	**13,23**	

TOTAL	**3.669,47**

Obteniéndose un valor unitario de mercado en venta de 1.838,29 Euros/m2 y en renta de 11,04 Euros/m2/mes.

15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de mercado y el de capitalización de rentas.

Enfoque o método de comparación

Un método de valoración que proporciona una indicación del valor de un activo comparándolo con activos idénticos o similares para los que se dispone de información sobre su precio.

Para la determinación del valor de mercado se utilizarán los precios existentes en la fecha de la valoración para la venta de inmuebles de similares características, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente en la información de mercado. Tras someter los precios a la correspondiente homogeneización en función de las características del inmueble analizado se obtienen los siguientes valores:

CUADRO DE VALORACION DE MERCADO POR ELEMENTO

Elemento	Planta	Den.	FINCA	Sup. Total (m2)	V. Unitario venta (Euros/m2)	V. Mercado (Euros)
Local	0	1	38.929	332,31	1.838,29	610.882,15
TOTAL				**332,31**	**1.838,29**	**610.882,15**

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja, se estimarán a lo largo de su vida útil (vida residual de 90 años), teniendo en cuenta todos los factores que afectan a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos:

- Los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables. Tras la realización del estudio de mercado actual de rentas existentes en inmuebles de similares características y su homogeneización, se obtiene un valor 11,40 Euros/m^2 mes para locales comerciales.
- La probabilidad de ocupación futura del inmueble se ha estimado en un 90 %.
- La morosidad previsible de los cobros se establece en 0,50 %.

- No se consideran los gastos imputables directamente al inmueble (mantenimiento, conservación, tasas, etc.), asumiéndose que corren a cargo del arrendatario, excepto los correspondientes a IBI, seguros, gestión de alquileres que corren a cargo del propietario. Se ha considerado un gasto de gestión de alquileres de 4,00 %.
- La evolución previsible del mercado, teniendo en cuenta las situaciones o circunstancias que presumiblemente puedan permanecer en el medio y largo plazo.

VALOR DE REVERSIÓN
Transcurrido el periodo de proyecciones, debe estimarse un Valor Residual o Valor en Continuidad, que representa el valor de los flujos de caja a generar por el negocio más allá del último año proyectado.

Se asume que el valor de reversión del inmueble, entendido como el previsible al final de su vida útil será equivalente al valor del suelo, considerando una plusvalía, atendiendo a sus características de 0,50 %.

TIPO DE ACTUALIZACIÓN
Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 6,50 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 6,50 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 6,384 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^{n}}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Atendiendo al mayor y mejor uso se considera como valor de mercado el obtenido por el método de comparación.

VALOR DE MERCADO - ENFOQUE COMPARACIÓN

Identificación	Nº	Planta	Finca Registral	Tipología	Sup. Total (m2)	V. Unitario venta (Euros/m2)	V. Mercado (Euros)
PLAYA DE SAN JUAN, 13	Local 1	Pb	**38929**	LCT	332,31	1.838,29	610.882,15

16.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
Se han realizado mediciones in situ y se han comprobado sobre planos facilitados a escala de los inmuebles objeto de valoración. La superficie adoptada se corresponde con la registral por ser la que más se ajusta a la realidad física del inmueble.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

17.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

18.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 15.02.2018 se ha obtenido a partir del enfoque de comparación y asciende a **SEISCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (610.882,15 Euros).**

19.- OPINION DE VALOR

El activo analizado se destina a local comercial, perteneciente a un edificio residencial de pocos años de antigüedad (2008), situado en una zona de expansión del barrio conocido como Timón. Actualmente la zona se encuentra en fase de consolidación, en el que se han edificado en los últimos años promociones de edificios residenciales en manzanas abiertas formadas por un trazado de vial reticular, que en algunos casos disponen de chaflanes que forman plazas peatonales, destinándose al uso comercial dichos chaflanes de los edificios. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del barrio y su posibilidad de divisibilidad para ajustarse al comercio que satisfaga las necesidades de los nuevos residentes, observándose que en los últimos años muchos de los locales ofertados en la zona han sido ocupados y adaptados para dar servicio a los residentes de la zona como supermercados, farmacias, guarderías… Atendiendo al análisis de mercado realizado se ha adoptado un valor unitario de mercado en venta de 1.838,29 Euros/m2 y en renta de 11,04 Euros/m2/mes, con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. El local se encuentra en bruto siendo necesaria una inversión en instalaciones y acabados para poner en marcha cualquier actividad. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

20.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 19 de febrero de 2018
Representante de la Sociedad: Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: VALTECNIC, S.A.U. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 P

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
19 PLAZAS DE GARAJE
EN EDIFICIO RESIDENCIAL
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ ALCAÑIZ, nº 19
28042 MADRID



FECHA DE VISITA: 09-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 19-02-2018
VALOR DE MERCADO: **312.635,02 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	9
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- EDIFICACIÓN	12
7.- ELEMENTO	13
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN	15
9.- SITUACIÓN URBANÍSTICA	15
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	16
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	18
12.- ANÁLISIS DE MERCADO	18
13.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	21
14.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	21
15.- SUPUESTOS GENERALES	24
16.- OTRAS CONSIDERACIONES	25
17.- VALOR DE MERCADO	26
18.- OPINION DE VALOR	26
19.- FECHAS Y FIRMAS	26

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de 19 PLAZAS DE GARAJE situadas en la calle Alcañiz, nº 19 (Madrid)
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de 34 plazas de garaje según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	09/02/2018
Fecha de valoración:	19/02/2018
Fecha emisión informe:	19/02/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral y documentación catastral consultada en la Sede Electrónica de Catastro.

La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 09 de febrero de 2018.

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE EDIFICIO DE OFICINAS EXCLUSIVO

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Alcañiz, nº 19		







ENTORNO

Los inmuebles se ubican en el distrito de Barajas, barrio Timón, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar dentro de bloques en urbanizaciones con dotaciones comunitarias. La antigüedad es baja. El entorno presenta muy buenas comunicaciones, tanto a nivel de transporte público como privado. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades del entorno.

EDIFICIO

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 4.985 m²

PARCELA: 2.129 m²

Elementos incluidos en un residencial compuesto de un bloque de viviendas. Parcela en esquina confluencia de la calle Playa San Juan y calle Alcañiz. A nivel urbanístico, el edificio no tiene grado de protección. La edificación está compuesta de dos bloques de cuatro plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. Se compone de 42 viviendas, 3 locales comerciales, 56 plazas de garaje y 42 trasteros. Las plazas de garaje se adaptan en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de garajes del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 10 años presentando un nivel de conservación exterior e interior bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.

SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**GRADO OCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	2-3 €/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	4,0-5,0 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 312.626,96 € Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Comparación

Los activos analizados se destinan a uso aparcamiento. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del área de influencia del aeropuerto e IFEMA, así como su estado de conservación y los servicios accesorios disponibles. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado), así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 2-3 €/m²/mes. **La renta de mercado se estima en 2,68 €/m²/mes**, con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. La renta de contrato se sitúa por encima de los precios de mercado. Atendiendo a la tipología de inmueble y su antigüedad, no se prevén necesarias inversiones en instalaciones y acabados a corto plazo. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Son objeto de valoración 19 plazas de garaje situado en la calle Alcañiz, nº 19, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 9 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 19 de febrero de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de 19 plazas de garaje

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Alcañiz, nº 19

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
GARAJE	Madrid nº11	984	753	46	38982	100	0206507VK5800E0045GZ
GARAJE	Madrid nº11	984	753	55	38985	100	0206507VK5800E0047JM
GARAJE	Madrid nº11	984	753	61	38987	100	0206507VK5800E0053BE
GARAJE	Madrid nº11	984	753	64	38988	100	0206507VK5800E0055XT
GARAJE	Madrid nº11	984	753	70	38990	100	0206507VK5800E0057QU
GARAJE	Madrid nº11	984	753	82	38994	100	0206507VK5800E0059EO
GARAJE	Madrid nº11	984	753	88	38996	100	0206507VK5800E0061WI
GARAJE	Madrid nº11	984	753	91	38997	100	0206507VK5800E0063RP
GARAJE	Madrid nº11	984	753	94	38998	100	0206507VK5800E0067IF
GARAJE	Madrid nº11	984	753	97	38999	100	0206507VK5800E0080GZ
GARAJE	Madrid nº11	984	753	100	39000	100	0206507VK5800E0081HX
GARAJE	Madrid nº11	984	753	103	39001	100	0206507VK5800E0087XT
GARAJE	Madrid nº11	984	753	109	39003	100	0206507VK5800E0088MY
GARAJE	Madrid nº11	984	753	115	39005	100	0206507VK5800E0089QU
GARAJE	Madrid nº11	984	753	118	39006	100	0206507VK5800E0090XT
GARAJE	Madrid nº11	984	753	121	39007	100	0206507VK5800E0091MY
GARAJE	Madrid nº11	984	753	142	39014	100	0206507VK5800E0092QU
GARAJE	Madrid nº11	984	753	145	39015	100	0206507VK5800E0093WI
GARAJE	Madrid nº11	984	753	178	39026	100	0206507VK5800E0094EO
GARAJE	Madrid nº11	984	753	46	38982	100	0206507VK5800E0095RP

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular:	Sí
Estado de Ocupación y uso:	Sí
Régimen de protección:	Sí
Adecuación al planeamiento:	Sí
Otras:	No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal con fecha de doce de abril de 2007, ante el notario Celso Méndez Ureña.
- Notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad de Madrid nº11 con fecha 01/02/2018.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Contrato de arrendamiento vigente.
- Planimetría del inmueble.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km^2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios.



Comunicaciones:
Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

Los inmuebles se localizan en la calle Alcañiz, nº 19, distrito de Barajas, barrio Timón, en entorno periférico de la ciudad de Madrid.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religioso:**	Alto	**Farmacias:**	Alto
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Alto		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	80%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Lineas 105 y 151	**Estaciones metropolitano próximas:**	Barajas (L-8)
Distancia	300 m.	**Distancia**	300 m.
Estación ferrocarril cercanias:	Valdebebas C1	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	3,5 km.	**Distancia**	10 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Barajas
Distancia	-	**Distancia**	1,0 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	8 minutos. N-II	**tiempo a centro urbano**	14 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0

Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	Si
Vigilancia privada:	Sí	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	Sí
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100 m.	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No



6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Entre medianeras	nº total elementos edificio:	143
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	19
Tipo uso:	Mixto	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Bloque aislado	Conservación edificio:	Media
Año construcción	2008	Estructura:	Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano 1er Grado (6 a 15 años)	Cubierta:	Plana
		Fachadas:	Ladrillo cara vista
Año máximo vida Útil:	2108		
Estado actual:	De origen		
Año rehabilitación:	2008		
Situación calle:	Secundaria		
Ancho calle (m):	18,00 metros		
Zonas comunes:	Sí		
Acceso minusválidos:	Sí		
nº fachadas edificio	2		
nº portales	1		
Portería:	Si		
Plantas sobre rasante	4		
nº ascensores	2		
Plantas bajo rasante	1		
Edificio completo	No		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	Sí		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	Sí		



Comentarios: Residencial compuesto de un bloque de uso principal residencial, situado en esquina en la confluencia de la calle Playa San Juan y calle Alcañiz. Tiene una antigüedad según consulta en la Sede Electrónica de Catastro de 10 años. Se compone de una planta bajo rasante destinada a uso garaje y trastero, planta baja destinada a uso comercial y plantas altas destinadas a uso residencial. Conservación interior y exterior media.

Edificio de cuarenta y dos viviendas, en tipología aislada o en bloque abierto, al que se accede a través de un patio interior con una entrada principal y peatonal desde la calle Playa de San Juan, número 15, donde existe un espacio para un conserje; y también mediante una rampa de acceso al garaje del aparcamiento por la calle Alcañiz, número 19, junto a la cual se proyecta también una entrada de servicio a la urbanización. Este edificio se complementa con un Local Terciario-Comercial por el que tiene su acceso a través de la calle Playa de San Juan, número 13.

La planta bajo rasante está destinada a uso garaje-aparcamiento, trasteros, instalaciones de la piscina, e instalaciones generales del edificio.

Planta baja, ocupada con cuartos de instalaciones generales. También se sitúan en esta planta los aseos de apoyo a la piscina, un vestuario para portería y una sala polivalente para uso exclusivo de la comunidad de propietarios de las viviendas. En un cuerpo adyacente se proyecta un espacio para uso Terciario-Comercial. La parte Terciario-Comercial de la planta baja se completa con una entreplanta a la que se tiene acceso a través del local donde se desarrolla la actividad. En la cubierta de la parte Terciario-Comercial se han instalado los paneles solares para la generación de energía termo-eléctrica de las viviendas, que para su mantenimiento se accede mediante una

escalera de servicio desde la zona común de la urbanización, y se ha dejado un espacio para la instalación de las máquinas de climatización del propio local.

Plantas primera, segunda, tercera y cuarta, ocupadas por los correspondientes núcleos de comunicación vertical, dos ascensores y por diez viviendas en cada planta, cuatro viviendas de dos dormitorios y seis de un dormitorio. En total cuarenta viviendas.

Planta ático, ocupada por los correspondientes núcleos de comunicación vertical, dos ascensores y por dos viviendas de dos dormitorios con terraza privada.

Planta torreón con acceso a la cubierta e instalaciones generales del edificio, y tendederos comunes.

La edificación tiene una antigüedad de 10 años presentando un nivel de conservación exterior e interior bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.

7.- ELEMENTO

Los elementos objeto de valoración se localizan en la planta sótano de un residencial localizado en la calle Alcañiz nº19. El uso actual de los inmuebles valorados es de aparcamiento. A continuación se muestra un cuadro con los elementos valorados y sus referencias catastrales:

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES				DATOS CATASTRALES
Dirección	Planta	Pta	Finca Registral	REFERENCIA
Calle Alcañiz nº19	-1	11	**38982**	0107305VK5800G0055OM
Calle Alcañiz nº19	-1	14	**38985**	0107305VK5800G0058SE
Calle Alcañiz nº19	-1	16	**38987**	0107305VK5800G0060AW
Calle Alcañiz nº19	-1	17	**38988**	0107305VK5800G0061SE
Calle Alcañiz nº19	-1	19	**38990**	0107305VK5800G0063FT
Calle Alcañiz nº19	-1	23	**38994**	0107305VK5800G0067KO
Calle Alcañiz nº19	-1	25	**38996**	0107305VK5800G0069BA
Calle Alcañiz nº19	-1	26	**38997**	0107305VK5800G0070KO
Calle Alcañiz nº19	-1	27	**38998**	0107305VK5800G0071LP
Calle Alcañiz nº19	-1	28	**38999**	0107305VK5800G0072BA
Calle Alcañiz nº19	-1	29	**39000**	0107305VK5800G0073ZS
Calle Alcañiz nº19	-1	30	**39001**	0107305VK5800G0074XD
Calle Alcañiz nº19	-1	32	**39003**	0107305VK5800G0076QG
Calle Alcañiz nº19	-1	34	**39005**	0107305VK5800G0078EJ
Calle Alcañiz nº19	-1	35	**39006**	0107305VK5800G0079RK
Calle Alcañiz nº19	-1	36	**39007**	0107305VK5800G0080WH
Calle Alcañiz nº19	-1	43	**39014**	0107305VK5800G0087OM
Calle Alcañiz nº19	-1	44	**39015**	0107305VK5800G0088PQ
Calle Alcañiz nº19	-1	55	**39026**	0107305VK5800G0099KO



A efectos del presente informe consideraremos las superficies que constan en la Sede Electrónica del Catastro.

		Sup. Catastral (m²)	Sup. Aportadas (m²)		Sup. Adoptada (m²)
Planta	Uso	Construida E.c.	Útil	Construida	Construida E.c.
Sótano plaza 11	Garaje	25,00	15,53	15,53	25,00
Sótano plaza 14	Garaje	34,00	21,80	21,80	34,00
Sótano plaza 16	Garaje	26,00	17,08	17,08	26,00
Sótano plaza 17	Garaje	26,00	16,76	16,76	26,00
Sótano plaza 19	Garaje	29,00	18,44	18,44	29,00
Sótano plaza 23	Garaje	25,00	15,53	15,53	25,00
Sótano plaza 25	Garaje	26,00	17,02	17,02	26,00
Sótano plaza 26	Garaje	39,00	24,72	24,72	39,00
Sótano plaza 27	Garaje	32,00	20,81	20,81	32,00
Sótano plaza 28	Garaje	25,00	16,46	16,46	25,00
Sótano plaza 29	Garaje	40,00	26,08	26,08	40,00
Sótano plaza 30	Garaje	23,00	15,04	15,04	23,00
Sótano plaza 32	Garaje	31,00	20,43	20,43	31,00

Sótano plaza 34	Garaje	25,00	16,35	16,35	25,00
Sótano plaza 35	Garaje	15,00	8,99	8,99	15,00
Sótano plaza 36	Garaje	28,00	17,69	17,69	28,00
Sótano plaza 43	Garaje	18,00	12,23	12,23	18,00
Sótano plaza 44	Garaje	7,00	4,67	4,67	7,00
Sótano plaza 55	Garaje	25,00	15,52	15,52	25,00
TOTAL B/rasante		**499,00**	**321,15**	**321,15**	**499,00**
TOTAL		**499,00**	**321,15**	**321,15**	**499,00**

Los elementos se adaptan en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de plazas de garaje del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 10 años **Rehabilitación:** no **Vida residual:** 90 años

Estado	**Habitable**	**¿Necesita reforma?**	**¿Conservación?**
Edificio	sí	no	buena

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado y, así mismo, con el uso de muros de carga estructurales, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un residencial compuesto de dos bloques con fachada realizada con ladrillo cara vista en un buen estado de conservación.

Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de la misma es bueno.

Carpintería. Conservación.
El edificio se encuentra en perfecto estado de conservación y con periódicas labores de mantenimiento, por tanto, la carpintería se halla, igualmente, en buen estado.

9.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento urbanístico vigente en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación Urbanística
De acuerdo a la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano. Se encuentra dentro de la Unidad de Ejecución UZP 1.01 "Ensanche de Barajas". Se identifica con la parcela CL 4.1. Se encuentra en la Zona RVC Residencial Colectiva.



-. Obras Admisibles:
Obras de restauración, de conservación, de consolidación, de rehabilitación, obras exteriores, de reconfiguración.

Uso cualificado principal: residencial en vivienda colectiva.

Uso cualificado secundario: Terciario Comercial (TP)

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble valorado es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección
No consta afección a régimen de protección.

Ocupación

Estado:	Ocupado	**Comunidad de propietarios**	
Ocupación actual:	Varios	**Num. miembros:**	143
Uso actual:	Aparcamiento	**Cuota anual:**	-

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

Los elementos valorados, se encuentran parcialmente arrendados, según consta en la documentación aportada, la relación de los arrendatarios es la siguiente:

SITUACIÓN ESTADO DE OCUPACIÓN							
FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	Fecha inicio contrato	Duración (años)	Fecha Fin Contrato	Superficie (m2)	Renta actualizada (Euros/mes)	Renta neta (Euros/mes)
38982	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	25,00	66,96	2,68
38985	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	34,00	91,07	2,68
38987	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	26,00	69,64	2,68
38988	PZT	01/09/2016	0,25 prorrogable cada tre meses	01/03/2018	26,00	96,80	3,72
38990	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	29,00	77,68	2,68
38994	PZT	01/10/2017	0,25 prorrogable cada tre meses	11/12/2018	25,00	72,80	2,91
38996	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	26,00	69,64	2,68
38997	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	39,00	104,46	2,68
38998	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	32,00	85,71	2,68
38999	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	25,00	66,96	2,68
39000	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	40,00	107,14	2,68
39001	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	23,00	61,61	2,68
39003	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	31,00	83,04	2,68
39005	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	25,00	66,96	2,68
39006	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	15,00	40,18	2,68
39007	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	28,00	75,00	2,68
39014	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	18,00	48,21	2,68
39015	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	7,00	18,75	2,68
39026	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	25,00	66,96	2,68

El inmueble se encuentra alquilado conforme a contrato de alquiler de fecha 20 de diciembre de 2017, con efectos desde el 1 de enero de 2017, entre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. como ARRENDADOR y CLEMENT HOTELES, S.L. como la ARRENDATARIA, así como anexo modificativo de fecha 12 de febrero de 2018.

El contrato de alquiler formalizado engloba los siguientes inmuebles:

-. Edificio en Avda. General nº 43 destinado a hotel, con 72 habitaciones. (categoría 4 estrellas).
-. Edificio en Calle Timón, nº 35 destinado a hotel, con 81 habitaciones. (categoría 4 estrellas).
-. 32 plazas de garaje en el edificio de la calle Playa de América número 2-4-6
-. 17 plazas de garaje en el edificio de la calle Playa de San Juan número 13.

El contrato se fija con una duración de 15 años. El precio del arrendamiento se establece en una cantidad fija de 470.000 Euros/año (a satisfacer en los primeros 5 días de cada trimestre) y una renta variable anual equivalente al 65 % del EBITDA, considerando de forma adicional para el cálculo los gastos de reposición del equipamiento, mobiliario y decoración, los gastos de mantenimiento de las instalaciones, así como la cantidad fija del arrendamiento señalada en el párrafo anterior.

No consta en el contrato dispuesto la distribución del importe del arrendamiento correspondiente a cada uno de los inmuebles. A efectos del presente informe se realizará el reparto considerando un criterio de mercado en las plazas de garaje y en función del número de habitaciones para el resto de la renta. De esta forma, el reparto de la renta fija queda distribuido de la siguiente forma.

	(€/año)
Renta fija	**470.000,00**
Timon 35	224.438,82
General 43	199.501,18
Alcañiz, 19	14.400,00
Playa América 6	31.660,00

La determinación de la renta variable se realizará a partir de la estimación del resultado de explotación de cada uno de los establecimientos hoteleros.

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

12.- ANÁLISIS DE MERCADO

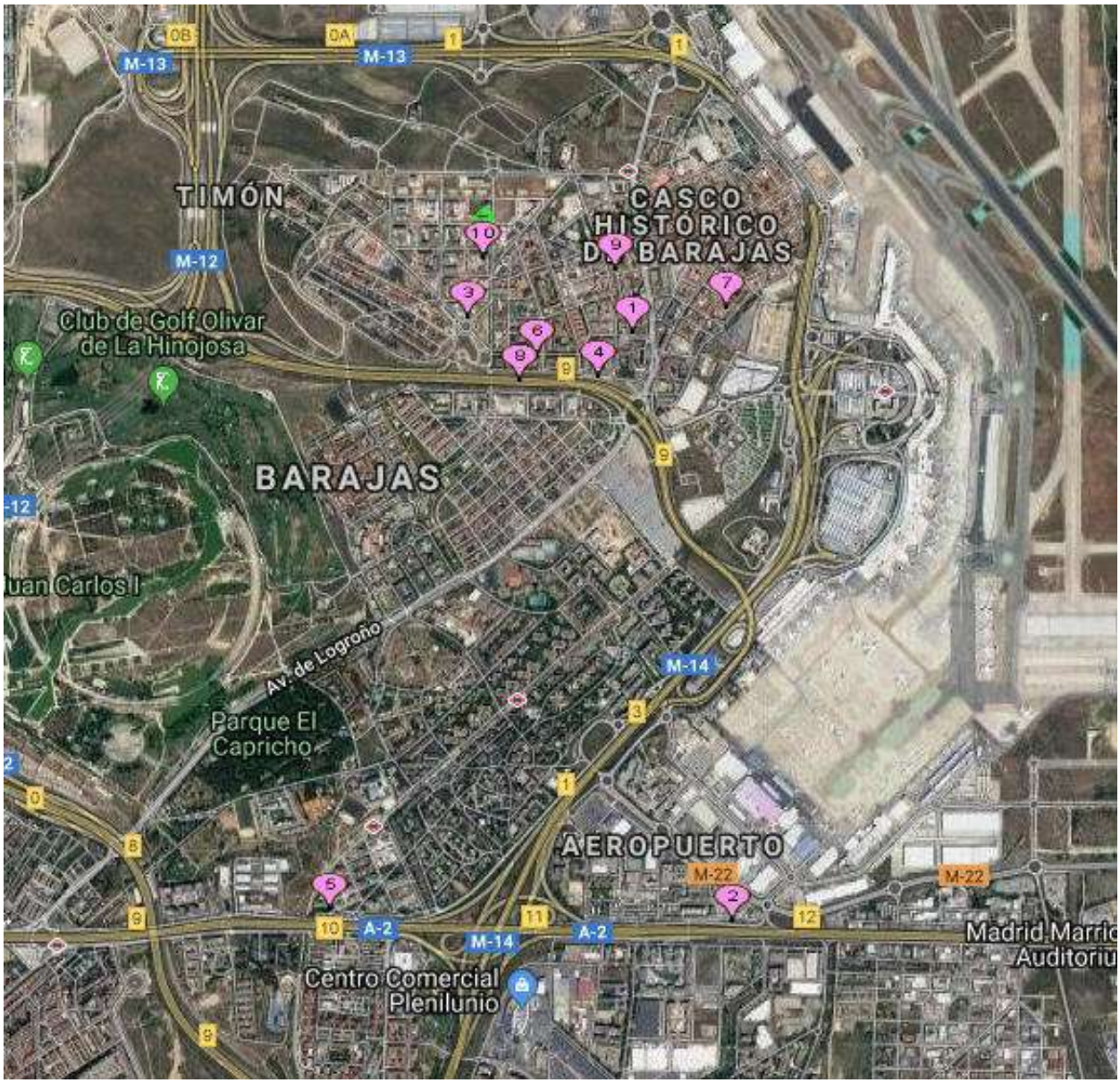
Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales.

Se observa que la oferta en venta es media y se encuentra equilibrada con la demanda creciente. El producto en venta se corresponde con plazas de garaje bajo rasante dentro de residenciales.

En la zona se observa una disponibilidad de plazas de garaje en venta por encima de las plazas de garaje en alquiler. Las plazas de garaje analizadas se adaptan en cuanto a superficies a la demanda.

El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN VENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	ANTIG	AS_	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	Garaje	ALARÓ	5	-1	28	S	16.000	25	640,00	619272902	P
2	Garaje	SUR AEROPUERTO BARAJAS	24	-1	14	S	14.550	26	559,62	914875423	I
3	Garaje	PLAYA DE BARLOVENTO	41	-1	0	S	15.000	30	500,00	620032155	P
4	Garaje	ZURRON	28	-1	16	S	15.000	26	576,92	619243109	P
5	Garaje	NORAY	11	-1	25	S	16.000	29	551,72	627270792	P
6	Garaje	AERONAVE	9	-1	25	S	17.000	27	629,63	649420072	P
7	Garaje	BENITEZ	3	-1	36	S	17.000	23	739,13	630063132	P
8	Garaje	ZURRON	8	-1	18	S	18.000	28	642,86	609860438	P
9	Garaje	ALAS	23	-1	21	S	20.000	30	666,67	616289925	P
10	Garaje	PLAYA ZARAUZ	19	-1	9	S	19.000	28	678,57	630833192	P

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN RENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	ANTIG	AS_	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	Garaje	LOGROÑO	335	-2	13	N	50	31	1,61	608525511	P
2	Garaje	PLAYA DEL RIAZOR	22	-1	10	S	90	25	3,60	669788202	I
3	Garaje	AERONAVE	3	-1	18	S	65	25	2,60	619311983	P
4	Garaje	ORION	22	-1	10	S	70	27	2,59	664504553	P
5	Garaje	PLAYA CALETA	6	-2	5	S	90	29	3,10	636988322	P
6	Garaje	AERONAVE	39	-1	13	S	95	30	3,17	678516660	P
7	Garaje	CALDERON	1	-1	30	S	70	26	2,69	619480078	P
8	Garaje	AGUETOL	7	-1	29	S	75	27	2,78	647172673	I
9	Garaje	BENITEZ	3	-1	36	S	60	26	2,31	619422858	P
10	Garaje	LOGROÑO	142	-1	13	S	80	30	2,67	912660186	I

13.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antigüedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
7,88	part	25	28	1,045	1,000	1,050	16.000,00	640,00	1,097	702,15
10,49	inmob	26	14	1,010	1,000	1,050	14.550,00	559,62	1,060	593,46
7,14	part	30	0	0,975	1,000	0,910	15.000,00	500,00	0,888	443,79
10,02	part	26	16	1,015	1,000	1,050	15.000,00	576,92	1,066	614,84
7,73	part	29	25	1,038	1,000	1,060	16.000,00	551,72	1,100	606,92
7,24	part	27	25	1,038	1,000	1,070	17.000,00	629,63	1,110	699,02
22,83	part	23	36	1,065	1,000	0,940	17.000,00	739,13	1,001	739,70
9,57	part	28	18	1,020	1,000	1,050	18.000,00	642,86	1,071	688,62
7,24	part	30	21	1,028	1,000	1,080	20.000,00	666,67	1,110	740,08
9,87	part	28	9	0,998	1,000	1,070	19.000,00	678,57	1,068	724,38

Valor obtenido	668,19

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
14,38	part	31	13	1,008	1,000	1,000	50,00	1,61	1,008	1,63
10,41	inmob	25	10	1,000	1,000	0,970	90,00	3,60	0,970	3,49
10,28	part	25	18	1,020	1,000	0,950	65,00	2,60	0,969	2,52
9,27	part	27	10	1,000	1,000	0,960	70,00	2,59	0,960	2,49
10,17	part	29	5	0,988	1,000	0,980	90,00	3,10	0,968	3,00
11,53	part	30	13	1,008	1,000	0,970	95,00	3,17	0,978	3,10
6,34	part	26	30	1,050	1,000	1,030	70,00	2,69	1,081	2,91
8,55	inmob	27	29	1,048	1,000	1,000	75,00	2,78	1,048	2,91
5,68	part	26	36	1,065	1,000	1,030	60,00	2,31	1,097	2,53
13,39	inmob	30	13	1,008	1,000	0,980	80,00	2,67	0,988	2,63

Valor obtenido	2,68

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado en venta de 668,19 Euros/m² para las plazas de garaje y en renta de 2,68 Euros/m^2/mes.

14.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de capitalización de rentas.

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja, se estimarán a lo largo de su vida útil (vida residual de 93 años), teniendo en cuenta todos los factores que afectan a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos:

- Los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables. Tras la realización del estudio de mercado actual de rentas existentes en inmuebles de similares características y su homogeneización, se obtiene un valor 2,68 Euros/m^2 mes para garajes.
- La probabilidad de ocupación futura del inmueble se ha estimado en un 90 %.
- La morosidad previsible de los cobros se establece en 1,00 %.
- No se consideran los gastos imputables directamente al inmueble (mantenimiento, conservación, tasas, etc.), asumiéndose que corren a cargo del arrendatario, excepto los correspondientes a IBI, seguros, gestión de alquileres que corren a cargo del propietario. Se ha considerado un gasto de gestión de alquileres de 4,00 %.
- La evolución previsible del mercado, teniendo en cuenta las situaciones o circunstancias que presumiblemente puedan permanecer en el medio y largo plazo.

VALOR DE REVERSIÓN

Transcurrido el periodo de proyecciones, debe estimarse un Valor Residual o Valor en Continuidad, que representa el valor de los flujos de caja a generar por el negocio más allá del último año proyectado.

Se asume que el valor de reversión del inmueble, entendido como el previsible al final de su vida útil será equivalente al valor del suelo, considerando una plusvalía, atendiendo a sus características de 1,00 %.

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 5,00 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 6,00 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 5,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^{n}}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Atendiendo al mayor y mejor uso, y considerando el estado de ocupación del inmueble, el valor de mercado se obtiene por aplicación del enfoque de capitalización que para el caso analizado considera el valor de actualización de rentas hasta la finalización del contrato y la consideración del valor de mercado por comparación como valor de reversión.

VALOR MERCADO - ENFOQUE COMPARACIÓN - ENFOQUE CAPITALIZACIÓN				
Finca Registral	Renta neta (mensual)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	V. Mercado Enfoque Capitalización (Euros)
38.982	64,28	5,00	13,89	15.705,25
38.985	87,43	5,00	13,89	21.003,16
38.987	66,85	5,00	13,89	16.333,72
38.988	92,93	5,00	0,08	17.817,28
38.990	74,57	5,00	13,89	17.914,75
38.994	69,89	5,00	0,86	17.037,25
38.996	66,85	5,00	13,89	16.333,72
38.997	100,28	5,00	13,89	23.696,79
38.998	82,28	5,00	13,89	19.489,92
38.999	64,28	5,00	13,89	15.705,25
39.000	102,85	5,00	13,89	24.304,80
39.001	59,15	5,00	13,89	14.449,52
39.003	79,72	5,00	13,89	18.881,79
39.005	64,28	5,00	13,89	15.705,25
39.006	38,57	5,00	13,89	9.423,60
39.007	72,00	5,00	13,89	17.296,72
39.014	46,28	5,00	13,89	11.307,60
39.015	18,00	5,00	13,89	4.523,40
39.026	64,28	5,00	13,89	15.705,25
TOTAL GARAJES				312.635,02

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para los elementos valorados es de 312.635,02 Euros.

15.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral y documentación catastral consultada en la Sede Electrónica de Catastro.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 09 de febrero de 2018.
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

16.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

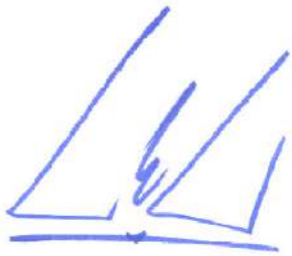
17.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 19.02.2018 se ha obtenido de entre el menor valor del enfoque de mercado y de capitalización de rentas en los elementos y asciende a **TRESCIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON DOS CÉNTIMOS (312.635,02 Euros).**

18.- OPINION DE VALOR

Los activos analizados se destinan a uso aparcamiento. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del área de influencia del aeropuerto e IFEMA, así como su estado de conservación y los servicios accesorios disponibles. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Se espera un aumento en el nivel de inversión en capitales de provincia, al haberse alcanzado niveles mínimos de rentabilidad en las principales localizaciones (Madrid, Barcelona). Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 2-3 €/m²/mes siempre condicionado a un correcto estado de conservación, con inversiones en instalaciones y acabados, acordes a la calidad del edificio. **La renta de mercado se estima en 2,68 €/M²/mes**, con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. La renta de contrato se sitúa por encima de los estándares de mercado. Atendiendo a la tipología de inmueble y su antigüedad, se prevé que las inversiones en instalaciones y acabados. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

19.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 19 de febrero de 2018
Representante de la Sociedad: 	Sello:
Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	VALTECNIC, S.A.U. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 Q

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
2 VIVIENDAS PLURIFAMILIAR TERMINADAS Y
4 PLAZAS DE GARAJE TERMINADAS
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ NUÑEZ DE BALBOA, nº 11
28001 MADRID



FECHA DE VISITA: 12-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 01-03-2018
VALOR DE MERCADO: **2.248.678,63 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO 3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION 7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN 8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN 8
4.- LOCALIDAD 9
5.- ENTORNO 10
6.- EDIFICACIÓN 12
7.- ELEMENTOS 14
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN 21
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA 22
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN 23
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR 23
12.- ANALISIS DE MERCADO 23
13.- ANÁLISIS DE MERCADO 24
14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION 28
15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS 29
16.- SUPUESTOS GENERALES 31
17.- OTRAS CONSIDERACIONES 32
18.- VALOR DE MERCADO 33
19.- OPINION DE VALOR 33
20.- FECHAS Y FIRMAS 33

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de dos VIVIENDAS PLURIFAMILIARES y cuatro PLAZAS DE GARAJUE TERMINADAS situadas en la calle Nuñez de Balboa, nº 11 (Madrid).
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de viviendas plurifamiliar y plazas de garaje según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	12/02/2018
Fecha de valoración:	01/03/2018
Fecha emisión informe:	07/03/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies en ellos medidas. La superficie adoptada se corresponde con la construida con inclusIón de comunes reflejada en documentación catastral.

La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE EDIFICIO DE OFICINAS EXCLUSIVO

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28001
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Nuñez de Balboa, nº 11		

ENTORNO

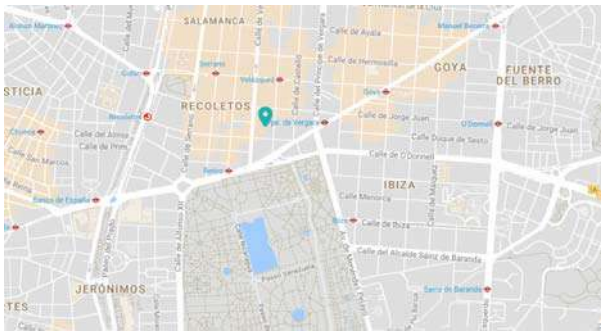
El inmueble se ubica en el distrito de Salamanca barrio de Recoletos. Se trata de una localización urbana de alta densidad, de uso característico residencial plurifamiliar, que se encuentra en una situación céntrica de la ciudad, con muy buenas comunicaciones. La tipología mayoritaria es de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada. La mayoría de edificios cuentan con un grado de antigüedad elevado y un estado de conservación alto. El entorno presenta buenas comunicaciones. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades. Su localización es favorable.

EDIFICIO

SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE VIVIENDA: 240,42 m²

OTROS USOS: Garaje sótano: 84,00 m²

Dos viviendas plurifamiliares ubicadas en la planta primera y sexta y cuatro plazas de garaje bajo rasante situadas en un edificio de caracter residencial. El edificio cuenta con ascensor y el aparcamiento se encuentra robotizado. A nivel urbanístico, a la parcela le afecta la normativa N.Z.1.3.b. Se adaptan en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 100 años, habiéndose reformado integralmente en 2009, presentando un nivel de conservación aparentemente bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.







SITUACIÓN ACTUAL VIVIENDAS

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	17-23 €/m2/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO-ALTO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	3,5-4,5 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 2.248.678,63 € Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Capitalización

Los activos analizados se destinan a dos viviendas plurifamiliares ubicadas en la segunda y séptima planta sobre rasante y cuatro plazas de garaje robotizadas bajo rasante, cuyos principales atractivos son la ubicación en entorno residencial privilegiado consolidado en el distrito de Salamanca. El edificio presenta un alto grado de conservación y unas calidades constructivas altas. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 17-23€/m²/mes (para la total superficie de vivienda). Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración dos viviendas plurifamiliares y cuatro plazas de garaje situadas en la calle Nuñez de Balboa, nº 11, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 01 de marzo de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de dos viviendas plurifamiliares y cuatro plazas de garaje

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28001

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Nuñez de Balboa, nº 11

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
VIVIENDA	MADRID Nº 1	2956		61	100332	100	2151206VK4725A0006DA
VIVIENDA	MADRID Nº 1	2956		137	100370	100	2151206VK4725A0025EQ
PZT	MADRID Nº 1	2963		107	100.382/RBG23	100	2151206VK4725A0053XB
PZT	MADRID Nº 1	2963		109	100.382/RBG24	100	2151206VK4725A0054MZ
PZT	MADRID Nº 1	2963		111	100.382/RBG25	100	2151206VK4725A0055QX
PZT	MADRID Nº 1	2963		113	100.382/RBG26	100	2151206VK4725A0056WM

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de compraventa con subrogación de hipotecas y novación modificativa número quinientos veintinueve con fecha de veintiocho de enero de 2011, ante el notario Celso Méndez Ureña.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Contrato de arrendamiento vigente.
- Planimetría del inmueble.
- Nota simple del Registro de la Propiedad Nº1 de Madrid de fecha 26-01-2018.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios**.**



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

Los inmuebles se localizan en la calle Nuñez de Balboa, nº 11, en el distrito de Salamanca barrio Recoletos.

Entorno:

Tipo:	Urbano central	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio-alto
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Media	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Alto
Equipamiento deportivo:	Medio	**Equipamientos religiosos:**	Medio	**Farmacias:**	Medio
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Medio		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	95%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 15-52-146-N2-N3	**Estaciones metropolitano, próximas:**	Velázquez.
Distancia	150 m.	**Distancia**	250 m.
Estación ferrocarril cercanías:	Recoletos	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	800 m.	**Distancia**	7 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Madrid-Barajas
Distancia	-	**Distancia**	16,00 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	10 minutos A-3 y M-30	**tiempo a centro urbano**	10 minutos.
Coste de Transp. Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	No
Vigilancia privada:	No	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	No
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	Si


Calle de Serrano
Serrano
Calle de Lagasca
Calle de Goya
Calle de Velázquez
Calle de Villanueva
Calle de Jorge Juan
Nuñez de Balboa, 11
Velázquez
Calle de Castelló
Google
Calle de Castelló

6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Entre Medianeras	nº total elementos edificio:	30
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	6
Tipo uso:	Exclusivo	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Edificio Residencial	Conservación edificio:	Alta
Año construcción	1918	Estructura:	Pórticos Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano 5º grado más 50 años	Cubierta:	Cubierta inclinada teja
		Fachadas:	Revoco
Año máximo vida Útil:	2109		
Estado actual:	Rehab. integral		
Año rehabilitación:	2009		
Situación calle:	secundaria		
Ancho calle (m):	15,50 metros		
Zonas comunes:	No		
Acceso minusválidos:	No		
nº fachadas edificio	1		
nº portales	1		
Portería:	No		
Plantas sobre rasante	8		
nº ascensores	1		
Plantas bajo rasante	4		
Edificio completo	Si		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel alto		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	No		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	No		



Comentarios: Los elementos valorados se sitúan en un edificio residencial que se desarrolla en ocho plantas sobre rasante y cuatro sótanos. No dispone de zonas comunitarias. El inmueble cuenta con ascensor y garaje robotizado en las plantas bajo rasante. Presenta unas calidades medio-altas.



El edificio se levanta sobre una parcela de forma rectangular que dispone de una superficie catastral de 711 m^2 y con una longitud de fachada a la calle Nuñez de Balboa de 15,4 metros según la Sede Electrónica de Catastro.

Según el croquis catastral, el elemento se sitúa sobre la alineación oficial de la calle nuñez de Balboa. En la parte posterior de la parcela el edificio cuenta con tan solo una planta sobre rasante. La planta baja se encuentra al nivel de la calle contando con accesos directos para peatones y vehículos desde la calle Nuñez de Balboa. La orientación de las fachadas es este la principal a calle Nuñez de Balboa y oeste la trasera a patio de manzana.
El edificio fue construido en 1918 y rehabilitado integralmente en el año 2009. Dispone de 8 plantas sobre rasante con oficinas en planta baja y viviendas en el resto y 4 plantas bajo rasante de garajes robotizados, con acceso por un ascensor de coches situado en el patio al que se accede a través de zaguán. Se informa de dos viviendas, 1º B y 6º B y 4 plazas de garaje, 23, 24, 25 y 26.



7.- ELEMENTOS

Los elementos objeto de valoración se corresponden con 2 viviendas plurifamiliares y cuatro plazas de garaje bajo rasante. A continuación se describe cada uno de ellos

Finca registral 100332

La finca registral 100332 se corresponde con la vivienda denominada 1ºB. La referencia catastral del elemento es 2151206VK4725A0006DA. La vivienda está domotizada con alarma, puerta acorazada, suelos de tarima de madera, baños con alicatados y suelos cerámicos, ventanas de aluminio con doble vidrio, excepto las de la fachada en la sala, que son de madera con doble vidrio y contraventanas. Climatización de aire frio/caliente y suelo radiante. El edificio dispone de ascensor pero al 1º B se accede por escalera independiente que carece de esta instalación.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	2151206VK4725A0006DA
Localización	CL NUÑEZ DE BALBOA 11 Pl:01 Pt:B 28001 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	111 m²
Año construcción	2009

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL NUÑEZ DE BALBOA 11 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	711 m²
Participación del inmueble	3,150000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA		01	B	99	R Rehabilitación integral	2.009
ELEMENTOS COMUNES				12		

Finca registral 100370

La finca registral 100370 se corresponde con la vivienda denominada 6ºB. La referencia catastral del elemento es 2151206VK4725A0025EQ. La vivienda está domotizada con alarma, puerta acorazada, suelos de tarima de madera, baños con alicatados y suelos cerámicos, ventanas de aluminio con doble vidrio, excepto las de la fachada en la sala, que son de madera con doble vidrio y contraventanas. Climatización de aire frio/caliente y suelo radiante.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	2151206VK4725A0025EQ
Localización	CL NUÑEZ DE BALBOA 11 Pl:06 Pt:B 28001 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	112 m²
Año construcción	2009

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

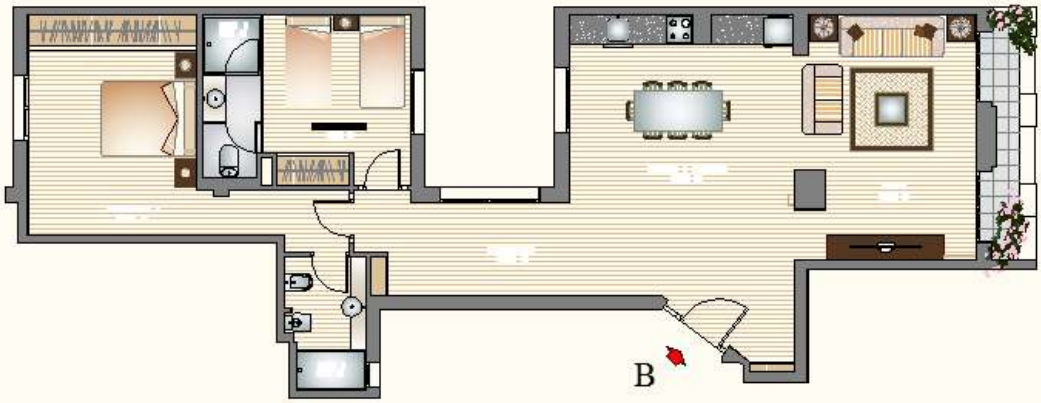


Localización	CL NUÑEZ DE BALBOA 11 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	711 m²
Participación del inmueble	3,250000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA		06	B	100	R Rehabilitación integral	2.009
ELEMENTOS COMUNES				12		

C/ NUÑEZ DE BALBOA, 11
PLANTA 6ª - PISO B



Finca registral 100.382/RBG23

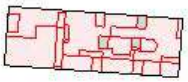
La finca registral 100382/RGB23 se corresponde con la plaza de garaje robotizada número 23. La referencia catastral del elemento es 2151206VK4725A0053XB.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	2151206VK4725A0053XB
Localización	CL NUÑEZ DE BALBOA 11 Pl:-1 Pt:23 28001 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	21 m²
Año construcción	2009

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)



Localización	CL NUÑEZ DE BALBOA 11 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	711 m²
Participación del inmueble	0,175439 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	23	15	R Rehabilitación integral	2.009
ELEMENTOS COMUNES				6		

Finca registral 100.382/RBG24

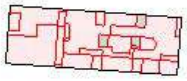
La finca registral 100382/RGB24 se corresponde con la plaza de garaje robotizada número 24. La referencia catastral del elemento es 2151206VK4725A0054MZ.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	2151206VK4725A0054MZ
Localización	CL NUÑEZ DE BALBOA 11 Pl:-1 Pt:24 28001 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	21 m²
Año construcción	2009

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)



Localización	CL NUÑEZ DE BALBOA 11 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	711 m²
Participación del inmueble	0,175439 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	24	15	R Rehabilitación integral	2.009
ELEMENTOS COMUNES				6		

Finca registral 100.382/RBG25

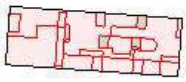
La finca registral 100382/RGB25 se corresponde con la plaza de garaje robotizada número 25. La referencia catastral del elemento es 2151206VK4725A0055QX.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	2151206VK4725A0055QX
Localización	CL NUÑEZ DE BALBOA 11 Pl:-1 Pt:25 28001 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	21 m²
Año construcción	2009

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)



Localización	CL NUÑEZ DE BALBOA 11 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	711 m²
Participación del inmueble	0,175439 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	25	15	R Rehabilitación integral	2.009
ELEMENTOS COMUNES				6		

Finca registral 100.382/RBG26

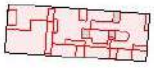
La finca registral 100382/RGB26 se corresponde con la plaza de garaje robotizada número 26. La referencia catastral del elemento es 2151206VK4725A0056WM .

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	2151206VK4725A0056WN
Localización	CL NUÑEZ DE BALBOA 11 Pl:-1 Pt:26 28001 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Almacén,Estac.
Superficie construida	21 m²
Año construcción	2009

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (division horizontal)



Localización	CL NUÑEZ DE BALBOA 11 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	711 m²
Participación del inmueble	0,175439 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO		-1	26	15	R Rehabilitación Integral	2.009
ELEMENTOS COMUNES				6		

Las plazas no se han podido visitar, pero al ser un sistema robotizado la ubicación de los automóviles varía.

No se ha podido comprobar que la vivienda se corresponda con los planos facilitados por el solicitante, y se observa una superficie superior a la informada en catastro. A efectos del presente informe consideraremos las superficies reflejadas en la Sede Electrónica de Catastro por ser las de menor cabida.

		Sup. Catastral (m²)	Sup. Registral (m²)		Sup. Adoptada (m²)
Denominación	Uso	CCC	Útil	CCC	CCC
Planta 1ºB	Vivienda	111,00	84,24	117,69	117,69
Planta 6ºb	Vivienda	112,00	86,92	122,73	122,73
Sótano RGB23	Garaje	21,00	11,66		21,00
Sótano RGB24	Garaje	21,00	11,66		21,00
Sótano RGB25	Garaje	21,00	11,66		21,00
Sótano RGB26	Garaje	21,00	11,66		21,00
TOTAL B/rasante	**Garaje**	**84,00**	**46,64**		**84,00**
TOTAL S/rasante	**Vivienda**	**223,00**	**171,16**	**240,42**	**240,42**
TOTAL		**307,00**	**217,80**	**240,42**	**324,42**

Los elementos se adaptan en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda de viviendas y garajes del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 100 años **Rehabilitación:** 9 **Vida residual:** 91 años

Estado	Habitable	¿Necesita reforma?	¿Conservación?
Edificio	sí	no	buena

El edificio tiene una antigüedad de 100 años, según sede electrónica de catastro se ejecutó una reforma integral en el año 2009.

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un edificio residencial con fachada acabada en revoco y piedra en un buen estado de conservación.

Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de esta es bueno, realizándose en ella las necesarias labores de mantenimiento.

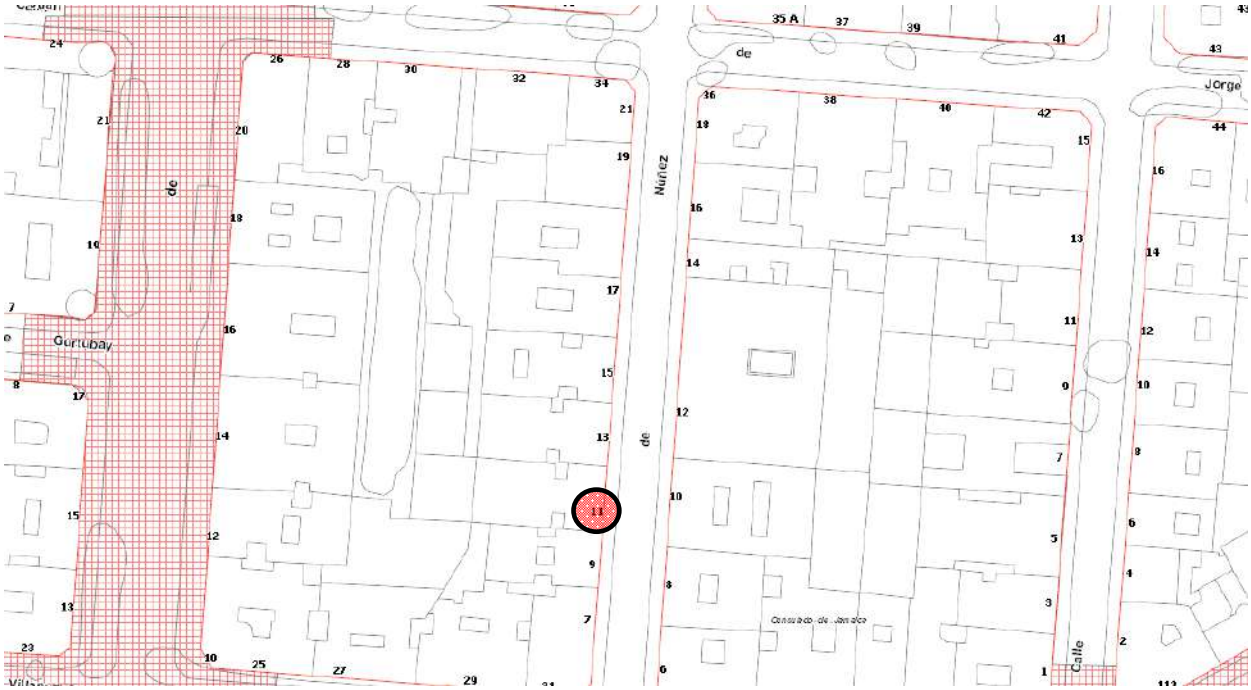
Carpintería. Conservación.
El edificio dispone de carpinterías exteriores en madera y aluminio e interiores en madera. se encuentra en correcto estado de conservación.

9.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación y Calificación Urbanística
De acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano, por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997**.**

Este solar está regulado por las condiciones particulares de la Norma Zonal N.Z. 1 Grado 3 Nivel B del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. Tiene un grado de Protección Estructural Protecciones Normativas: Conjunto Hº de la Villa Madrid.



-. Obras Admisibles:
Conservación y consolidación
Restauración
Rehabilitación y reforma
De nueva edificación
-. Ordenanzas Aplicables:
Las reflejadas en la normativa zonal a la que corresponde.

Condiciones generales de uso.
Uso Cualificado:
Residencial en su categoría de vivienda plurifamiliar

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble valorado es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección

No se ha dispuesto de documentación relativa a régimen de protección.

Ocupación

Estado:	Ocupado	**Comunidad de propietarios**	
Ocupación actual:	Arrendatarios y vacío	**Num. miembros:**	30
Uso actual:	Residencial y aparcamiento	**Cuota anual:**	-

SITUACIÓN ESTADO DE OCUPACIÓN

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	Fecha Inicio	Duración (años)	Fecha Fin Contrato	Renta Anual (€/año)	Renta inicial (€/mes)	Renta actualizada (Euros/mes)
100332	vpt	01/01/2018	1 PRORROGABLE 3	31/12/2020	34.194,60	2849,55	2.849,55
100370	vpt	15/10/2016	1 PRORROGABLE 3	15/10/2019	34.800,00	2900,00	2.946,40
100.382/RBG23	pzt						
100.382/RBG24	pzt						
100.382/RBG25	pzt						
100.382/RBG26	pzt						

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

12.- ANALISIS DE MERCADO

Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones.

Se observa que la oferta en venta es elevada y se encuentra equilibrada con la demanda creciente. El producto en venta se corresponde con viviendas plurifamiliares con ascensor con calidades altas situadas en el entorno de los inmuebles valorados y plazas de garaje bajo rasante ubicadas en edificios residenciales.

En la zona se observa una disponibilidad de viviendas en venta por encima de las viviendas en alquiler. La viviendas y plazas de garaje analizadas se adaptan en cuanto a superficies a la demanda.

El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

13.- ANÁLISIS DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN VENTA:



[redacted]

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN RENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	LOCALIDAD
1	VPT	CASTELLO	8	4	2	1	S	118	1.800	92	19,57	MADRID
2	VPT	CONDE DE ARANDA	3	4	2	1	S	118	2.200	100	22,00	MADRID
3	VPT	ALCALA	109	4	4	1	S	25	1.500	82	18,29	MADRID
4	VPT	COLUMELA	6	5	1	1	S	135	1.500	65	23,08	MADRID
5	VPT	VELAZQUEZ	41	2	3	2	S	68	2.820	161	17,52	MADRID
6	VPT	NUÑEZ DE BALBOA	32	2	3	2	S	84	2.800	130	21,54	MADRID

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN VENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	LOCALIDAD
1	PZT	O DONNELL	17	-1	1	1	S	10	70.000	22	3.182	MADRID
2	PZT	ANTONIO ACUÑA	17	-1	1	1	S	10	68.000	22	3.091	MADRID
3	PZT	NUÑEZ DE BALBOA	25	-1	1	1	S	25	64.000	21	3.048	MADRID
4	PZT	LAGASCA	81	-1	1	1	S	34	76.500	24	3.188	MADRID
5	PZT	O DONNELL	4	-2	1	1	S	44	64.500	22	2.932	MADRID
6	PZT	HERMOSILLA	82	-1	1	1	S	9	71.000	24	2.958	MADRID
7	PZT	AYALA	71	-1	1	1	S	37	73.000	25	2.920	MADRID

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN RENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	LOCALIDAD
1	PZT	GENERAL PARDIÑAS	34	SO	0	0	S	34	150	30	5,00	MADRID
2	PZT	NUÑEZ DE BALBOA	115	-1	1	1	S	40	150	24	6,25	MADRID
3	PZT	AYALA	20	-2	1	1	S	45	155	28	5,54	MADRID
4	PZT	VELAZQUEZ	27	-1	1	1	S	90	190	30	6,33	MADRID
5	PZT	LAGASCA	36	-1	1	1	S	48	150	24	6,25	MADRID
6	PZT	CLAUDIO COELLO	24	-1	1	1	S	45	180	27	6,67	MADRID

Nota: Al final del informe se aporta las fichas de las muestras de mercado.

14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antigüedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
15	P	78	43	1,034	0,996	1,045	557.750,00	7.151,00	1,076	7.694,25
10	A	125	78	1,069	1,000	1,070	830.000,00	6.640,00	1,144	7.598,67
10	I	200	83	1,074	1,008	1,050	1.455.000,00	7.275,00	1,137	8.269,48
12	I	232	88	1,079	1,011	1,010	1.794.500,00	7.735,00	1,102	8.523,76
19	A	310	41	1,032	1,019	1,000	2.448.000,00	7.897,00	1,052	8.304,38
21	0	366	3	0,994	1,025	1,020	2.700.000,00	7.377,00	1,039	7.663,23
13	P	155	118	1,109	1,003	0,990	1.250.000,00	8.065,00	1,102	8.885,45

Valor obtenido (€/m²) 8.103,15

HOMOGENEIZACION VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
13	A	92	118	1,109	0,998	1,000	1.800,00	19,57	1,107	21,66
18	A	100	118	1,109	0,999	0,960	2.200,00	22,00	1,063	23,40
33	A	82	25	1,016	0,997	1,000	1.500,00	18,29	1,013	18,53
12	A	65	135	1,126	0,995	1,000	1.500,00	23,08	1,121	25,87
10	A	161	68	1,059	1,005	1,080	2.820,00	17,52	1,149	20,14
12	A	130	84	1,075	1,002	1,040	2.800,00	21,54	1,120	24,13

Valor obtenido (€/m²) 21,60

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
21,11	P	22	10	1,001	1,010	0,990	70.000,00	3.182,00	1,001	3.184,86
17,61	P	22	10	1,001	1,010	1,000	68.000,00	3.091,00	1,011	3.125,03
16,28	P	21	25	1,016	1,000	1,000	64.000,00	3.048,00	1,016	3.096,77
11,29	I	24	34	1,025	1,030	0,990	76.500,00	3.188,00	1,045	3.332,07
11,27	A	22	44	1,035	1,010	1,000	64.500,00	2.932,00	1,045	3.064,97
13,43	P	24	9	1,000	1,030	1,000	71.000,00	2.958,00	1,030	3.046,74
9,02	P	25	37	1,028	1,040	1,000	73.000,00	2.920,00	1,069	3.121,83

Valor obtenido (€/m²) 3.138,86

HOMOGENEIZACION PZT EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
18	I	30	34	1,088	1,090	1,000	150,00	5,00	1,185	5,93
29	A	24	40	1,109	1,030	0,960	150,00	6,25	1,096	6,85
16	A	28	45	1,126	1,070	1,000	155,00	5,54	1,205	6,67
9	A	30	90	1,284	1,090	1,000	190,00	6,33	1,399	8,86
13	P	24	48	1,137	1,030	1,080	150,00	6,25	1,264	7,90
14	P	27	45	1,126	1,060	1,040	180,00	6,67	1,241	8,28

Valor obtenido (€/m²) 7,19

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado en venta de 8.103,15 Euros/m² y de 21,60 euros/m²/mes en renta, para viviendas y para plazas de garaje de 3.138,86 Euros/m² en venta y de 7,19 euros/m²/mes en renta. Atendiendo a sus características, se aplica un coeficiente de un 6 % al alza para el valor de mercado de la vivienda en planta sexta.

15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de capitalización de rentas.

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja se estimarán durante el periodo de duración del contrato.

VALOR DE REVERSIÓN

El valor de reversión previsible del inmueble al final del contrato, se calculará a partir del valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de valoración aplicando el enfoque de comparación, y se ajustará el valor del suelo con una plusvalía del 0,5 %, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables, y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste (un 1 % anual).

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 4,00 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 4,00 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 3,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Atendiendo al mayor y mejor uso, y considerando el estado de ocupación del inmueble, el valor de mercado se obtiene por aplicación del enfoque de capitalización que para el caso analizado considera el valor de actualización de rentas hasta la finalización del contrato y la consideración del valor de mercado por comparación como valor de reversión.

VALOR DE MERCADO - ENFOQUE CAPITALIZACIÓN

Finca Registral	Renta neta (mensual)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	Sup. Total (m²)	V. Unitario (Euros/m²)	V. Mercado Enfoque Capitalización (€)
100332	2.849,55	4,000	2,83	117,69	8.011,68	942.894,62
100370	2.946,40	4,000	1,67	122,73	8.491,16	1.042.120,07
100.382/RBG23				21,00		65.915,99
100.382/RBG24				21,00		65.915,99
100.382/RBG25				21,00		65.915,99
100.382/RBG26				21,00		65.915,99

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para los elementos valorados es de 2.248.678,63 Euros.

16.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies en ellos medidas. La superficie adoptada se corresponde con la construida con inclusIón de comunes reflejada en documentación catastral.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

17.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

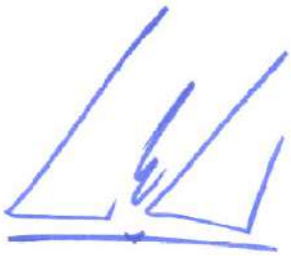
18.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 01.03.2018 se ha obtenido a partir del enfoque de capitalización de rentas y asciende a **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (2.248.678,63 Euros).**

19.- OPINION DE VALOR

Los activos analizados se destinan a dos viviendas plurifamiliares ubicadas en la segunda y séptima planta sobre rasante y cuatro plazas de garaje robotizadas bajo rasante, cuyos principales atractivos son la ubicación en entorno residencial privilegiado consolidado en el distrito de Salamanca. El edificio presenta un alto grado de conservación y unas calidades constructivas altas. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 17-23€/m²/mes (para la total superficie de vivienda). Las expectativas de evolución de las rentas son positivas, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

20.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 1 de marzo de 2018
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: RICS QUALITY ASSURED RICS Registered Valuer VALTECNIC, S.A. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 R

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
30 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES, 50 PLAZAS DE GARAJE, 30 TRASTEROS Y 7 LOCALES COMERCIALES TERMINADOS
(VALORACION RICS)
SITUACIÓN: C/ CESAR CORT BOTI nº 51,53,55
28055 MADRID



FECHA DE VISITA: 09-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 01-03-2018
VALOR DE MERCADO: **9.793.122,80 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	8
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	9
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	10
4.- LOCALIDAD	11
5.- ENTORNO	12
6.- EDIFICACIÓN	14
7.- ELEMENTOS	16
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN	27
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA	28
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	29
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	30
12.- ANALISIS DE MERCADO	30
13.- ANÁLISIS DE MERCADO	31
14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	36
15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	37
16.- SUPUESTOS GENERALES	41
17.- OTRAS CONSIDERACIONES	42
18.- VALOR DE MERCADO	43
19.- OPINION DE VALOR	43
20.- FECHAS Y FIRMAS	43

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de treinta VIVIENDAS PLURIFAMILIARES, treinta TRASTEROS, cincuenta PLAZAS DE GARAJE y siete LOCALES COMERCIALES situados en la calle Cesar Cort Boti, nº 51,53,55 (Madrid).
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de plazas de garaje según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	09/02/2018
Fecha de valoración:	01/03/2018
Fecha emisión informe:	01/03/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies en ellos medidas. La superficie adoptada se corresponde con la superficie construida con comunes medida sobre los planos, coincidente con la superficie registral y la superficie útil registral coincidente con la reflejada en la cédula de calificación definitiva de viviendas con protección pública.

La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 9 de febrero de 2018

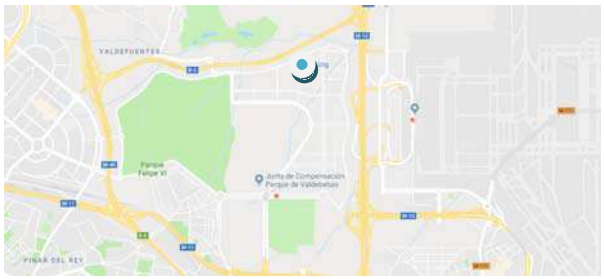
No consta en los contratos dispuestos la distribución del importe del arrendamiento correspondiente a cada uno de los inmuebles. Para los elementos de tipo trastero dado que no existe un mercado para utilizar el reparto, este se ha efectuado de forma proporcional según el valor por comparación de los inmuebles.

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE EDIFICIO RESIDENCIAL

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28055
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle César Cort Botí, nº 51,53,55		







ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Hortaleza barrio de Valdefuentes. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial plurifamiliar, que se encuentra en una situación periférica de la ciudad, pero bien comunicada. La antigüedad del entorno es muy baja, siendo un desarrollo realizado durante los últimos años, el grado de consolidación es medio. La tipología mayoritaria es de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada y bloque abierto. El entorno presenta buenas comunicaciones. El nivel de dotaciones y equipamientos es bajo debido a su reciente desarrollo. Su localización es favorable.

EDIFICIO

SUPERFICIE BRUTA ALQUILABLE VIVIENDA: 2.898,07 m²
OTROS USOS: Local comercial: 406,03 m²
Plazas de garaje: 1.565,11 m2
Trasteros: 194,34 m²

Treinta viviendas con trasteros y plazas de garaje anexos, veinte plazas de garaje y locales de uso comercial. El edificio cuenta con dos núcleos de escaleras y ascensores. A nivel urbanístico, la parcela está regulada por las condiciones particulares del APE.16.11-RP. Se adapta en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 4 años, con fecha de construcción 2014, presentando un nivel de conservación aparentemente bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.

SITUACIÓN ACTUAL VIVIENDAS

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	9-13 €/m2/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	4,0-5,0 %

SITUACIÓN ACTUAL LOCALES COMERCIALES

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	10 -22 €/m2/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	5,5-6,5 %

SITUACIÓN ACTUAL PLAZAS DE GARAJE

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	1-2 €/m2/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	4,0-5,0 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO **9.793.122,80€** Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Capitalización

Los activos analizados se destinan a viviendas con trasteros y plazas de garaje anexos, plazas de garaje y locales comerciales. Se trata de treinta viviendas con una plaza de garaje y trastero anexos cada una, veinte plazas de garaje y siete locales comerciales. En planta baja se valoran siete fincas registrales de uso comercial que se encuentran agrupadas formando dos locales comerciales. Cuenta con unas calidades constructivas y acabados de nivel medio-alto y un nivel de conservación adecuado. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 9-12€/m²/mes para viviendas, de 1-2€/m²/mes para plazas de garaje y de 10-22 €/m²/mes para locales comerciales. Las viviendas se encuentran acogidas a régimen de protección oficial. Atendiendo al periodo de protección oficial pendiente (11 años) se considera que el mayor y mejor uso se obtiene tras mantener las viviendas en arrendamiento para su venta a precios de mercado una vez descalificadas. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración 30 viviendas plurifamiliares, 50 plazas de garaje, 30 trasteros y 7 locales comerciales terminados situados en la calle Cesar Cort Botí nº 51, 53, 55, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 9 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 1 de marzo de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de treinta viviendas plurifamiliares, treinta trasteros, cincuenta plazas de garaje y siete locales comerciales.

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28055

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle César Cort Botí, nº 51,53,55

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
LCT	MADRID Nº12	2436	1292	21	46382	100	8134605VK4883C0002HB
LCT	MADRID Nº12	2436	1292	26	46383	100	8134605VK4883C0003JZ
LCT	MADRID Nº12	2436	1292	31	46384	100	8134605VK4883C0004KX
LCT	MADRID Nº12	2436	1292	36	46385	100	8134605VK4883C0005LM
LCT	MADRID Nº12	2436	1292	76	46438	100	8134605VK4883C0058AG
LCT	MADRID Nº12	2436	1292	81	46439	100	8134605VK4883C0059SH
LCT	MADRID Nº12	2436	1292	86	46440	100	8134605VK4883C0060PF
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	41	46386	100	8134605VK4883C0006BQ
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	51	46388	100	8134605VK4883C0008XE
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	56	46389	100	8134605VK4883C0009MR
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	61	46390	100	8134605VK4883C0010ZW
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	66	46391	100	8134605VK4883C0011XE
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	71	46392	100	8134605VK4883C0012MR
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	81	46394	100	8134605VK4883C0014WY
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	86	46395	100	8134605VK4883C0015EU
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	91	46396	100	8134605VK4883C0016RI
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	96	46397	100	8134605VK4883C0017TO
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	106	46399	100	8134605VK4883C0019UA
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	111	46400	100	8134605VK4883C0020TO
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	116	46401	100	8134605VK4883C0021YP
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	121	46402	100	8134605VK4883C0022UA
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	136	46405	100	8134605VK4883C0025PF
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	141	46406	100	8134605VK4883C0026AG
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	151	46408	100	8134605VK4883C0028DJ
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	171	46412	100	8134605VK4883C0032FK
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	186	46415	100	8134605VK4883C0035JZ
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	191	46416	100	8134605VK4883C0036KX
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	206	46419	100	8134605VK4883C0039ZW
VPT	MADRID Nº12	2436	1292	221	46422	100	8134605VK4883C0042ZW
VPT	MADRID Nº12	2437	1293	1	46423	100	8134605VK4883C0043XE
VPT	MADRID Nº12	2437	1293	6	46424	100	8134605VK4883C0044MR
VPT	MADRID Nº12	2437	1293	31	46429	100	8134605VK4883C0049TO
VPT	MADRID Nº12	2437	1293	41	46431	100	8134605VK4883C0051RI
VPT	MADRID Nº12	2437	1293	51	46433	100	8134605VK4883C0053YP
VPT	MADRID Nº12	2437	1293	91	46441	100	8134605VK4883C0061AG
VPT	MADRID Nº12	2437	1293	101	46443	100	8134605VK4883C0063DJ
VPT	MADRID Nº12	2437	1293	161	46455	100	8134605VK4883C0075XE
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	171	46457	100	8134605VK4883C0077QT
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	173	46458	100	8134605VK4883C0078WY
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	175	46459	100	8134605VK4883C0079EU
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	179	46461	100	8134605VK4883C0081WY

PZT	MADRID Nº12	2437	1293	181	46462	100	8134605VK4883C0082EU
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	183	46463	100	8134605VK4883C0083RI
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	185	46464	100	8134605VK4883C0084TO
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	187	46465	100	8134605VK4883C0085YP
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	193	46468	100	8134605VK4883C0088OD
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	197	46470	100	8134605VK4883C0090IS
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	199	46471	100	8134605VK4883C0091OD
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	181	46472	100	8134605VK4883C0092PF
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	203	46473	100	8134605VK4883C0093AG
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	205	46474	100	8134605VK4883C0094SH
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	207	46475	100	8134605VK4883C0095DJ
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	209	46476	100	8134605VK4883C0096FK
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	211	46477	100	8134605VK4883C0097GL
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	213	46478	100	8134605VK4883C0098HB
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	215	46479	100	8134605VK4883C0099JZ
PZT	MADRID Nº12	2437	1293	217	46480	100	8134605VK4883C0100JZ

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

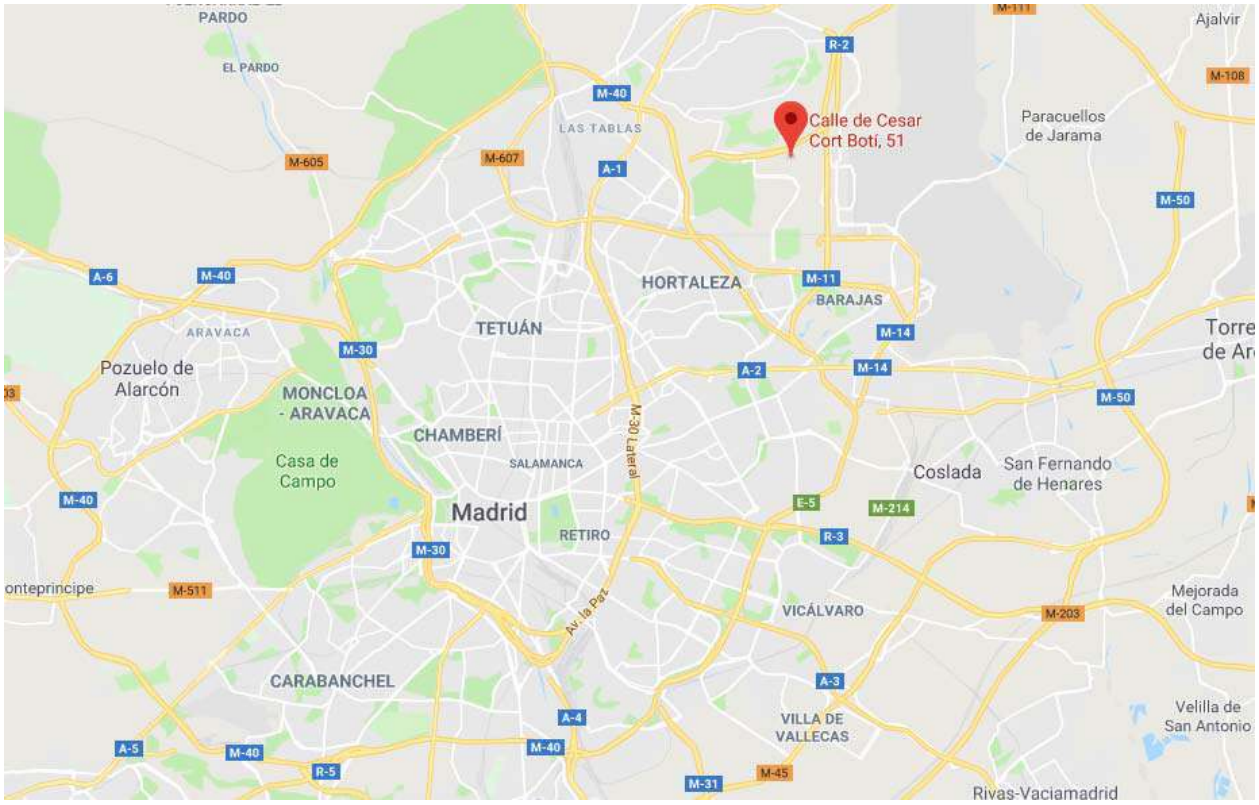
Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal otorgada por Clement SA número ochocientos treinta y dos de veinte de febrero de dos mil catorce ante el notario Celso Méndez Ureña.
- Acta de acreditación de final de obra nueva número dos mil ochocientos sesenta y siete con fecha de once de junio de dos mil catorce, ante el notario Celso Méndez Ureña.
- Calificación definitiva de viviendas con protección pública, expediente 10-CV-00091.7/2011.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Contratos de arrendamiento vigente.
- Planimetría del inmueble.
- Notas simples emitidas por el Registro de la Propiedad Nº12 de Madrid con fecha 20-02-2018.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios**.**



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

Los inmuebles se localizan en la calle César Cort Botí, nº 51, 53, 55, en el distrito de Hortaleza barrio Valdefuentes de Madrid.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Medio	**Sanitarios:**	Bajo
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Medio	**Equipamientos religiosos:**	Bajo	**Farmacias:**	Medio
Restaurantes:	Escaso	**Hoteles y hostales:**	Bajo		
Servicios comerciales:	Medio	**Grado de ocupación locales:**	95%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 171-174-N2	**Estaciones metropolitano, próximas:**	Aeropuerto T4.
Distancia	50 m.	**Distancia**	2100 m.
Estación ferrocarril cercanías:	Valdebebas	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	2,1 km.	**Distancia**	10,5 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Madrid-Barajas
Distancia	-	**Distancia**	2,00 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	5 minutos M-12 y R-2	**tiempo a centro urbano**	20 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	No
Vigilancia privada:	No	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	No
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	10	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


R-2
R-2
César Cort Cobí, 51
Av. de Juan Antonio Samaranch

6.- EDIFICACIÓN

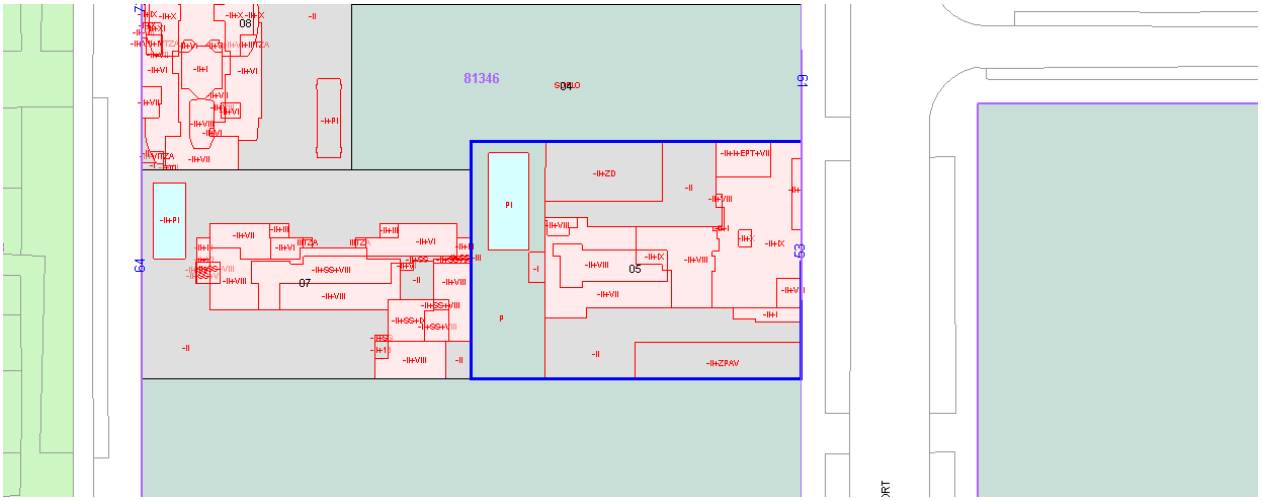
Tipo edificio:	Bloque abierto	nº total elementos edificio:	155
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	57
Tipo uso:	Mixto	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Edificio Residencial	Conservación edificio:	Alta
Año construcción	2014	Estructura:	Pórticos Hormigón
Grado antigüedad:	Nuevo 0-6 años	Cubierta:	Plana
		Fachadas:	Ladrillo Visto
Año máximo vida Útil:	2114		
Estado actual:	De origen		
Año rehabilitación:	-		
Situación calle:	secundaria		
Ancho calle (m):	31,00 metros		
Zonas comunes:	Si		
Acceso minusválidos:	Si		
nº fachadas edificio	4		
nº portales	2		
Portería:	Si		
Plantas sobre rasante	9		
nº ascensores	4		
Plantas bajo rasante	2		
Edificio completo	Si		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	Si		
Instalaciones Tenis o pádel	Si		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	No		



Comentarios: Edificio de uso principal residencial con locales comerciales en planta baja y trasteros y plazas de garaje en las dos plantas bajo rasante. El espacio libre de parcela está ocupado por espacios comunitarios, pista de pádel,zonas verdes y piscinas.



Los elementos objeto de valoración se corresponden con treinta viviendas con trasteros y plazas de garaje anexas, veinte plazas de garaje y siete locales comerciales. El edificio se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C.



El edificio se levanta sobre una parcela que dispone de una superficie de 2.399,00 m^2, según la Sede Electrónica de Catastro. Según el croquis catastral, la longitud de fachada a la calle César Cort Botí es de 41,50 metros y tiene un fondo de parcela de 58,00 metros. El edificio cuenta con nueve plantas sobre rasante con locales comerciales en planta baja y viviendas plurifamiliares en el resto de plantas y dos plantas bajo rasante destinadas a trasteros y plazas de garaje. En el espacio libre de parcela dispone de amplias zonas comunes.



Calidades constructivas: El edificio dispone de estructura de hormigón, cubierta plana y fachada de fábrica vista.
Se valoran 30 viviendas con trasteros y plazas de garaje anexas, 20 plazas de aparcamiento y 7 locales (físicamente 2, al estar unidas varias fincas registrales). Se ha visitado el interior de los locales y el garaje. Las viviendas cuentan con un trastero y una plaza de garaje anexa bajo rasante por vivienda. El edificio data de 2014 tiene video-portero, el espacio libre de parcela está ajardinado, con piscina comunitaria, pista de pádel y zona infantil de juegos. Cada núcleo de comunicación cuenta con dos ascensores y una escalera. Cuenta con un correcto estado de mantenimiento en general. Garaje bien señalizado, con extracción de aire forzada, acceso rodado por rampa exterior y peatonal por ascensor y escaleras.

7.- ELEMENTOS

Los elementos objeto de valoración se corresponden con treinta viviendas con trasteros y plazas de garaje anexas, veinte plazas de garaje y siete locales comerciales.

Finca registral 46382
El elemento objeto de valoración es el local nº1 situado en planta baja, con uso comercial. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0002HB.

Finca registral 46383
El elemento objeto de valoración es el local nº2 situado en planta baja, con uso comercial. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0003JZ.

Finca registral 46384
El elemento objeto de valoración es el local nº3 situado en planta baja, con uso comercial. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0004KX.

Finca registral 46385
El elemento objeto de valoración es el local nº4 situado en planta baja, con uso comercial. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0005LM.

Finca registral 46438
El elemento objeto de valoración es el local nº5 situado en planta baja, con uso comercial. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0058AG.

Finca registral 46439
El elemento objeto de valoración es el local nº6 situado en planta baja, con uso comercial. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0059SH.

Finca registral 46440
El elemento objeto de valoración es el local nº7 situado en planta baja, con uso comercial. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0060PF.

Finca registral 46386
El elemento objeto de valoración es la vivienda 1ºA situado en planta primera del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº58 situada en planta sótano y el trastero 36 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0006BQ.

Finca registral 46388
El elemento objeto de valoración es la vivienda 1ºC situado en planta primera del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº56 situada en planta sótano y el trastero 34 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0008XE.

Finca registral 46389
El elemento objeto de valoración es la vivienda 1ºD situado en planta primera del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº55 situada en planta sótano y el trastero 33 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0009MR.

Finca registral 46390
El elemento objeto de valoración es la vivienda 1ºE situado en planta primera del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº54 situada en planta sótano y el trastero 32 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0010ZW.

Finca registral 46391
El elemento objeto de valoración es la vivienda 1ºF situado en planta primera del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº53 situada en planta sótano y el trastero 31 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0011XE.

Finca registral 46392
El elemento objeto de valoración es la vivienda 1ºG situado en planta primera del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº52 situada en planta sótano y el trastero 30 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0012MR.

Finca registral 46394
El elemento objeto de valoración es la vivienda 2ºB situado en planta segunda del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº46 situada en planta sótano y el trastero 42 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0014WY.

Finca registral 46395
El elemento objeto de valoración es la vivienda 2ºC situado en planta segunda del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº47 situada en planta sótano y el trastero 41 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0015EU.

Finca registral 46396
El elemento objeto de valoración es la vivienda 2ºD situado en planta segunda del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº48 situada en planta sótano y el trastero 40 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0016RI.

Finca registral 46397
El elemento objeto de valoración es la vivienda 2ºE situado en planta segunda del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº49 situada en planta sótano y el trastero 39 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0017TO.

Finca registral 46399
El elemento objeto de valoración es la vivienda 2ºG situado en planta segunda del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº51 situada en planta sótano y el trastero 37 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0019UA.

Finca registral 46400
El elemento objeto de valoración es la vivienda 3ºA situado en planta tercera del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº9 situada en planta sótano y el trastero 50 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0020TO.

Finca registral 46401
El elemento objeto de valoración es la vivienda 3ºB situado en planta tercera del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº8 situada en planta sótano y el trastero 49 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0021YP.

Finca registral 46402
El elemento objeto de valoración es la vivienda 3ºC situado en planta tercera del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº7 situada en planta sótano y el trastero 48 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0022UA.

Finca registral 46405
El elemento objeto de valoración es la vivienda 3ºF situado en planta tercera del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº79 situada en planta sótano y el trastero 45 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0025PF.

Finca registral 46406
El elemento objeto de valoración es la vivienda 3ºG situado en planta tercera del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº80 situada en planta sótano y el trastero 44situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0026AG.

Finca registral 46408
El elemento objeto de valoración es la vivienda 4ºB situado en planta cuarta del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº43 situada en planta sótano y el trastero 29 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0028DJ.

Finca registral 46412
El elemento objeto de valoración es la vivienda 4ºF situado en planta cuarta del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº39 situada en planta sótano y el trastero 52 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0032FK.

Finca registral 46415
El elemento objeto de valoración es la vivienda 5ºB situado en planta quinta del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº62 situada en planta sótano y el trastero 9 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0035JZ.

Finca registral 46416
El elemento objeto de valoración es la vivienda 5ºC situado en planta quinta del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº61 situada en planta sótano y el trastero 5 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0036KX.

Finca registral 46419
El elemento objeto de valoración es la vivienda 5ºF situado en planta quinta del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº58 situada en planta sótano y el trastero 5 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0039ZW.

Finca registral 46422
El elemento objeto de valoración es la vivienda 6ºB situado en planta sexta del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº65 situada en planta sótano y el trastero 16 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0042ZW.

Finca registral 46423
El elemento objeto de valoración es la vivienda 6ºC situado en planta sexta del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº66 situada en planta sótano y el trastero 15 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0043XE.

Finca registral 46424 sexta
El elemento objeto de valoración es la vivienda 6ºD situado en planta sexta del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº67 situada en planta sótano y el trastero 14 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0044MR.

Finca registral 46429
El elemento objeto de valoración es la vivienda 7ºB situado en planta séptima del portal número 53 . Tiene como anexos la plaza de garaje nº18 situada en planta sótano y el trastero 23 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0049TO.

Finca registral 46431
El elemento objeto de valoración es la vivienda 7ºD situado en planta séptima del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº10 situada en planta sótano y el trastero 21 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0051RI.

Finca registral 46433
El elemento objeto de valoración es la vivienda 7ºF situado en planta séptima del portal número 53. Tiene como anexos la plaza de garaje nº27 situada en planta sótano y el trastero 19 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0053YP.

Finca registral 46441
El elemento objeto de valoración es la vivienda 1ºA situado en planta primera del portal número 55.. Tiene como anexos la plaza de garaje nº91 situada en planta sótano y el trastero 53 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0061AG.

Finca registral 46443
El elemento objeto de valoración es la vivienda 2ºA situado en planta segunda del portal número 55. Tiene como anexos la plaza de garaje nº89 situada en planta sótano y el trastero 55 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0063DJ.

Finca registral 46451
El elemento objeto de valoración es la vivienda 8ºA situado en planta octava del portal número 55. Tiene como anexos la plaza de garaje nº4 situada en planta sótano y el trastero 67 situado en planta sótano. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0075XE.

Finca 46457
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 11 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0077QT.

Finca 46458
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 12 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0078WY.

Finca 46459
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 13 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0079EU.

Finca 46461
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 16 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0081WY.

Finca 46462
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 19 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0082EU.

Finca 46463
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 20 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0083RI.

Finca 46464
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 22 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0084TO.

Finca 46465
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 23 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0085YP.

Finca 46468
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 31 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0088OD.

Finca 46470
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 34 situada en planta -1, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0090IS.

Finca 46471
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 71 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0091OD.

Finca 46472
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 72 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0092PF.

Finca 46473
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 73 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0093AG.

Finca 46474
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 74 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0094SH.

Finca 46475
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 75 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0095DJ.

Finca 46476
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 76 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0096FK.

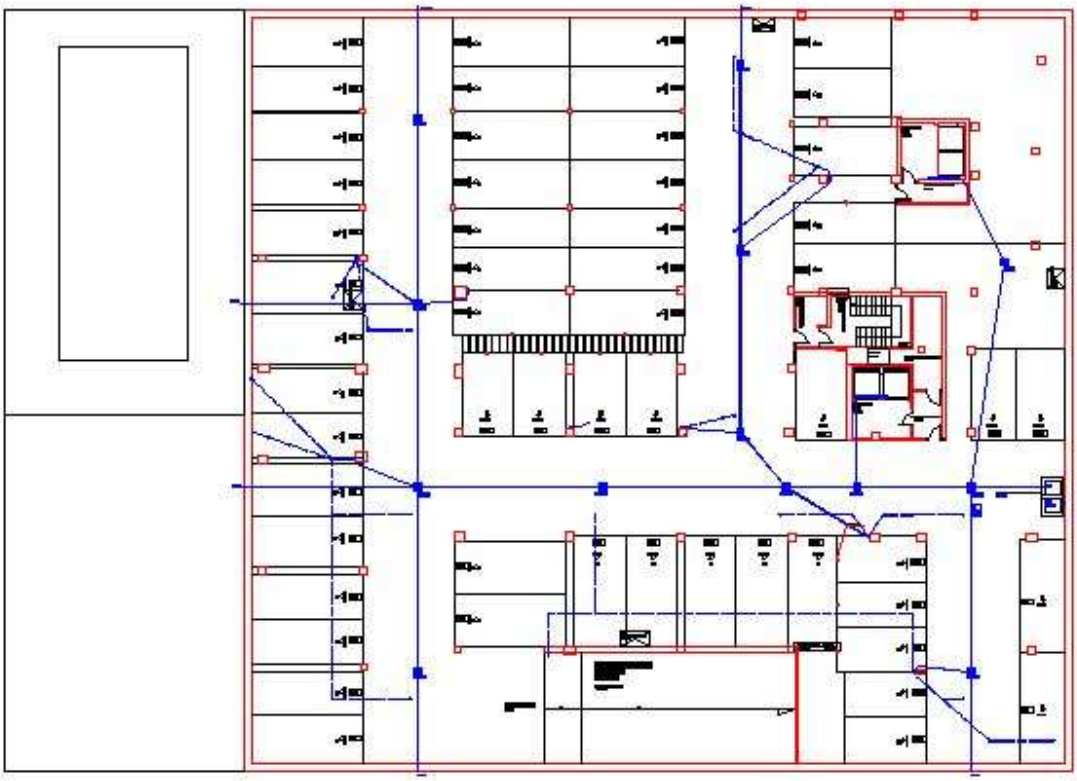
Finca 46477
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 77 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0097GL.

Finca 46478
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 78 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0098HB.

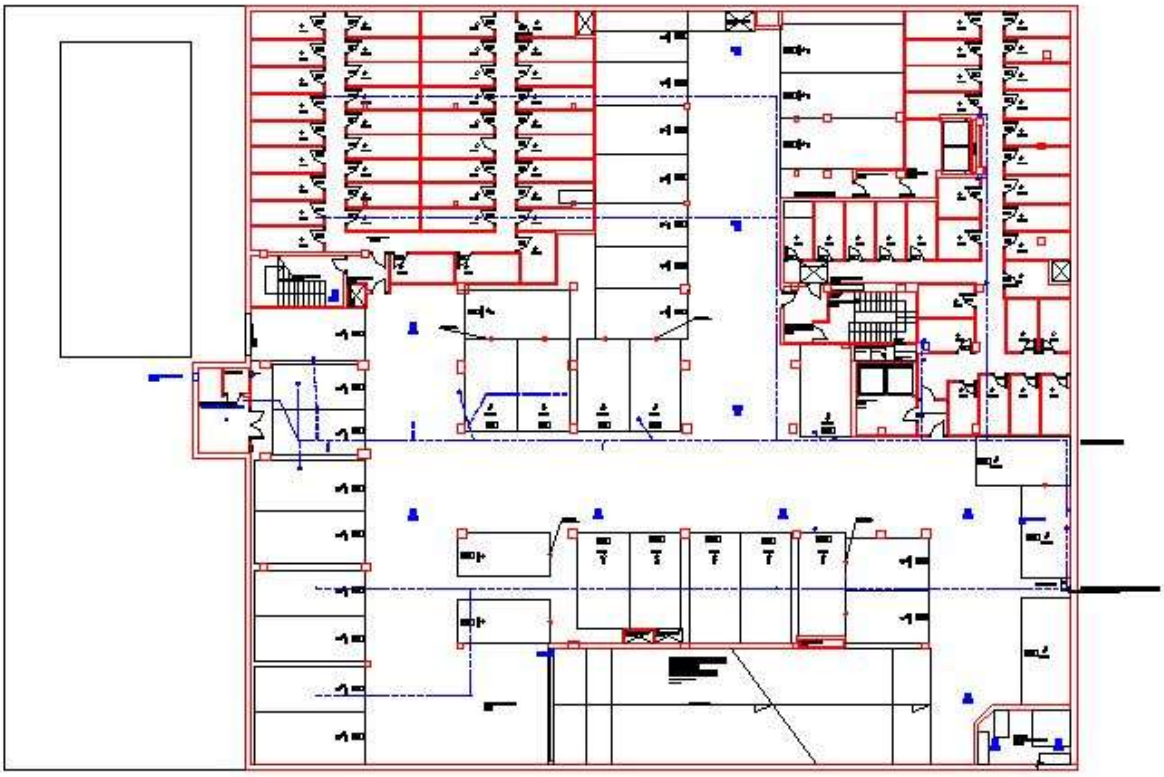
Finca 46479
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 81 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0099JZ.

Finca 46480
El elemento objeto de valoración es la plaza de garaje número 82 situada en planta -2, con uso aparcamiento. Se corresponde con la referencia catastral 8134605VK4883C0100JZ.

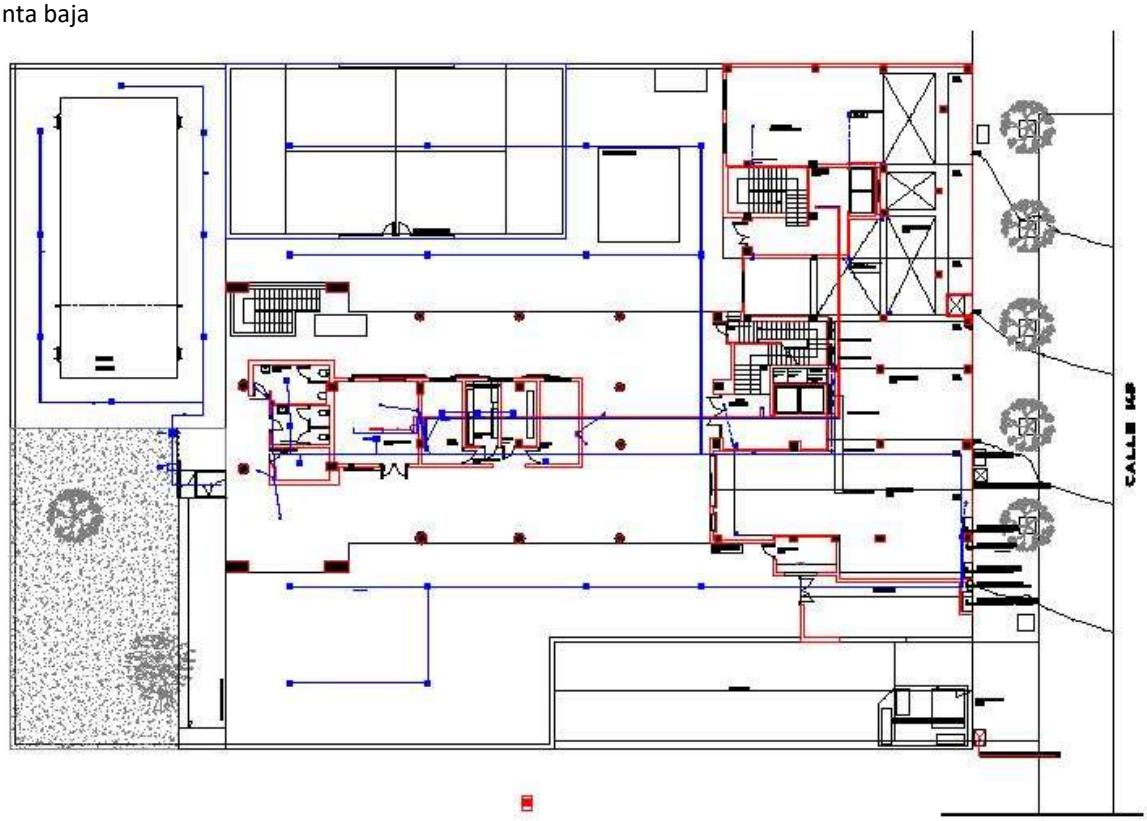
Planta sótano -2



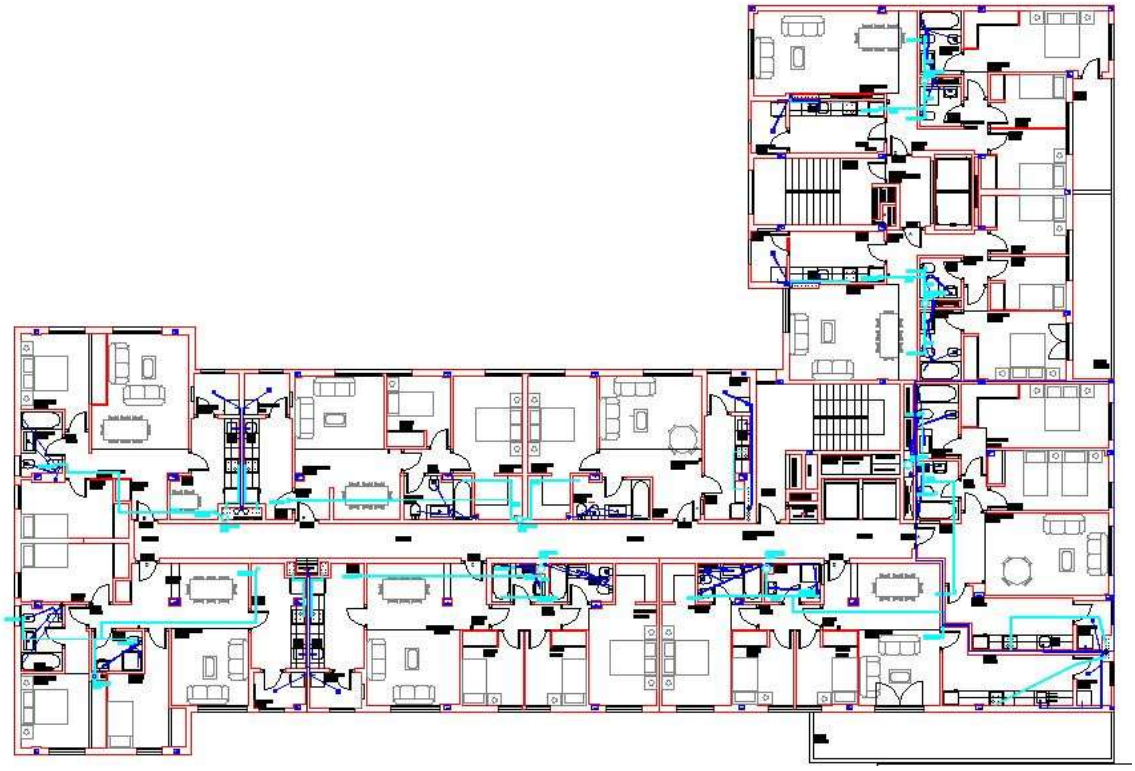
Planta sótano -1



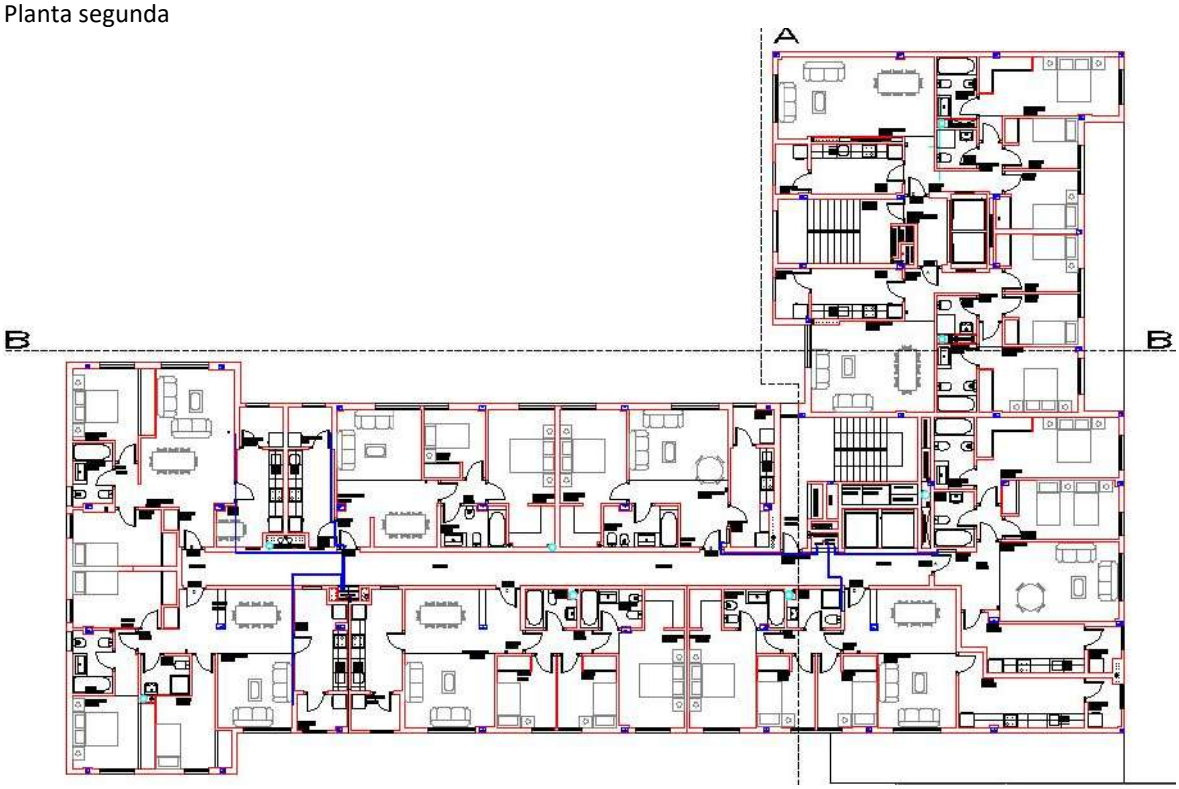
Planta baja



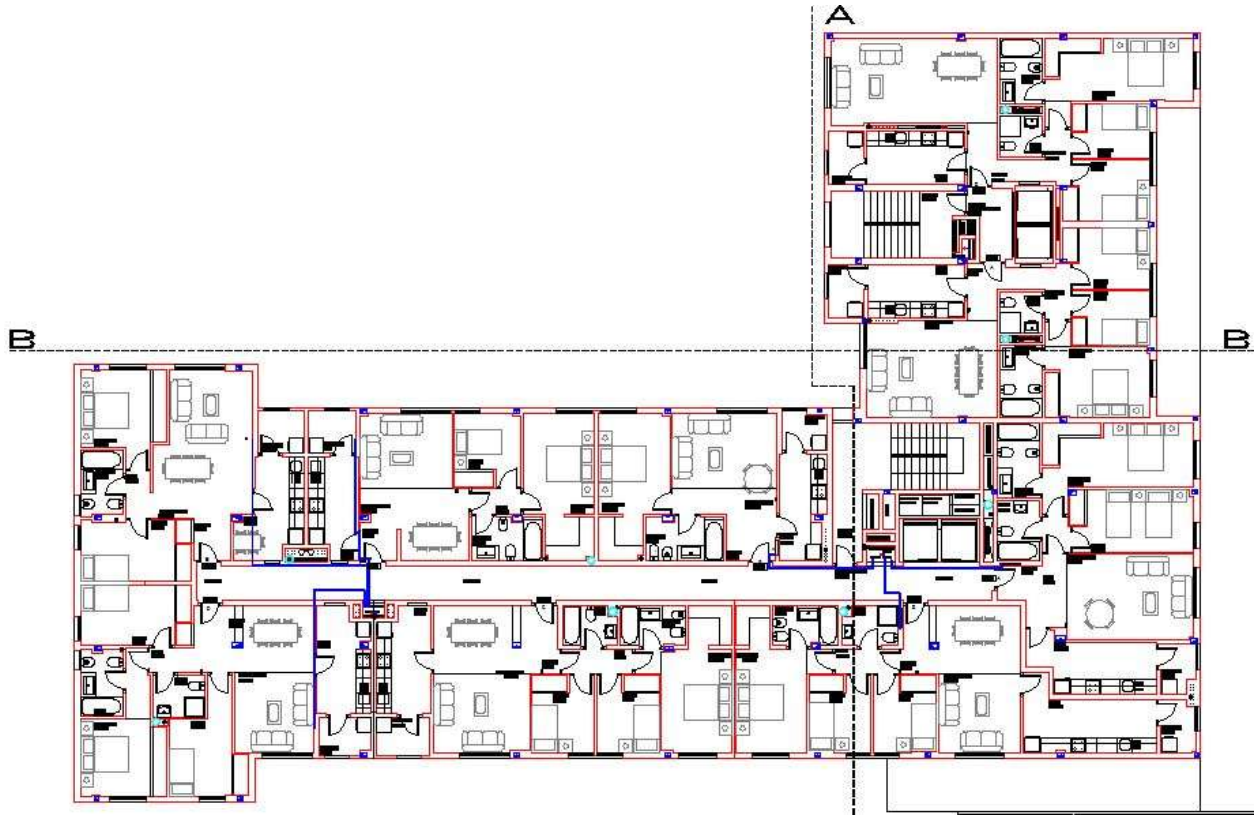
Planta primera



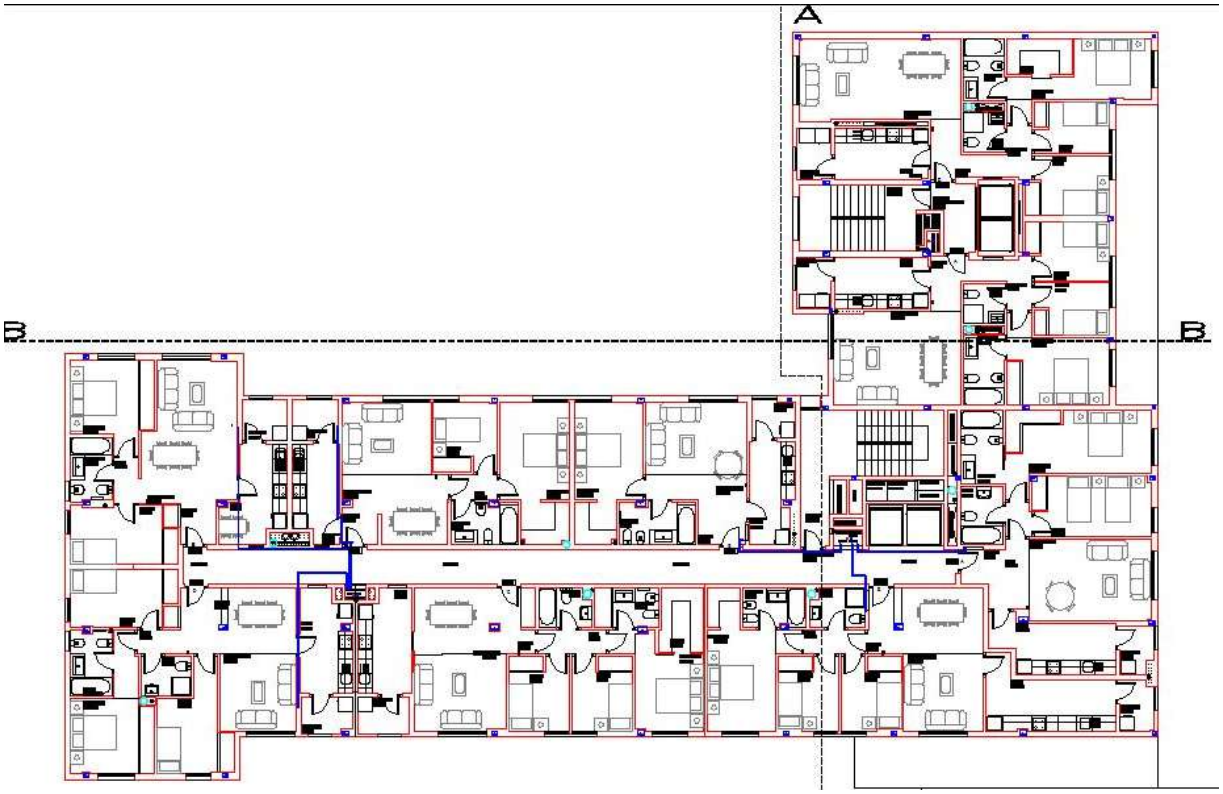
Planta segunda



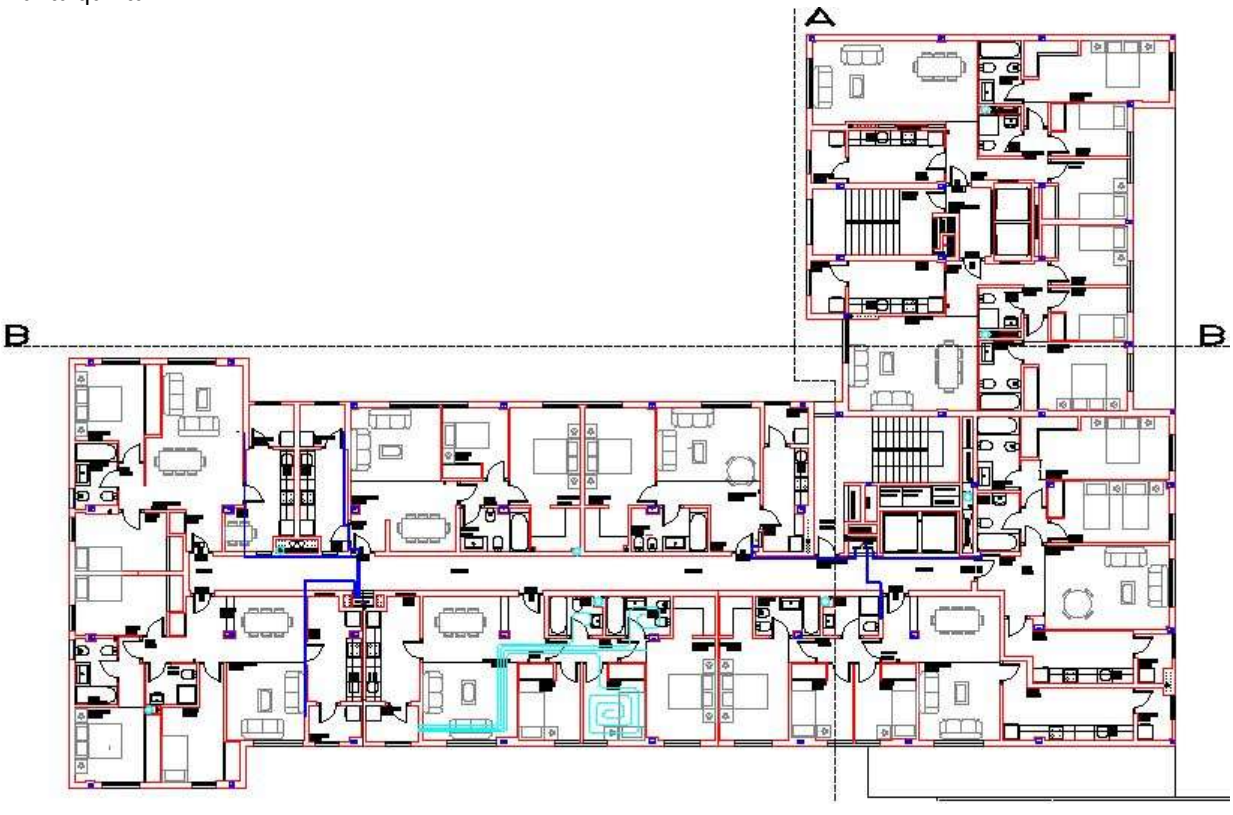
Planta tercera



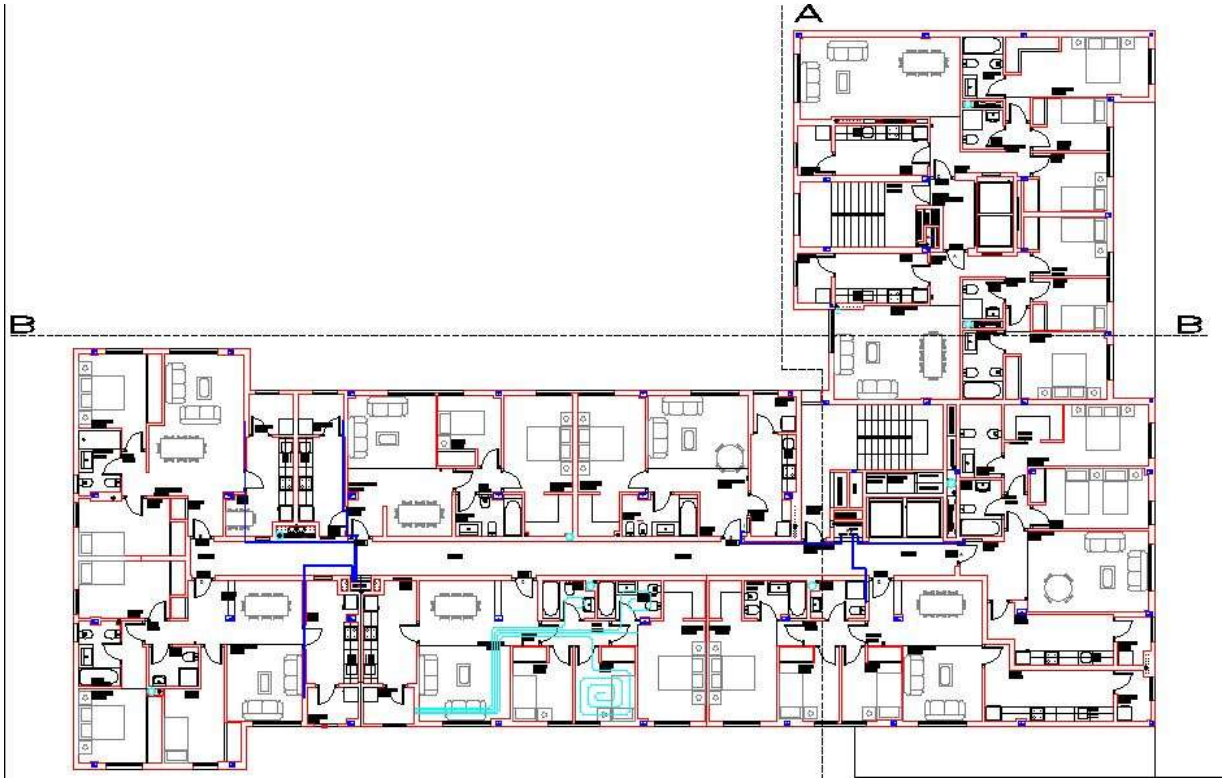
Planta cuarta



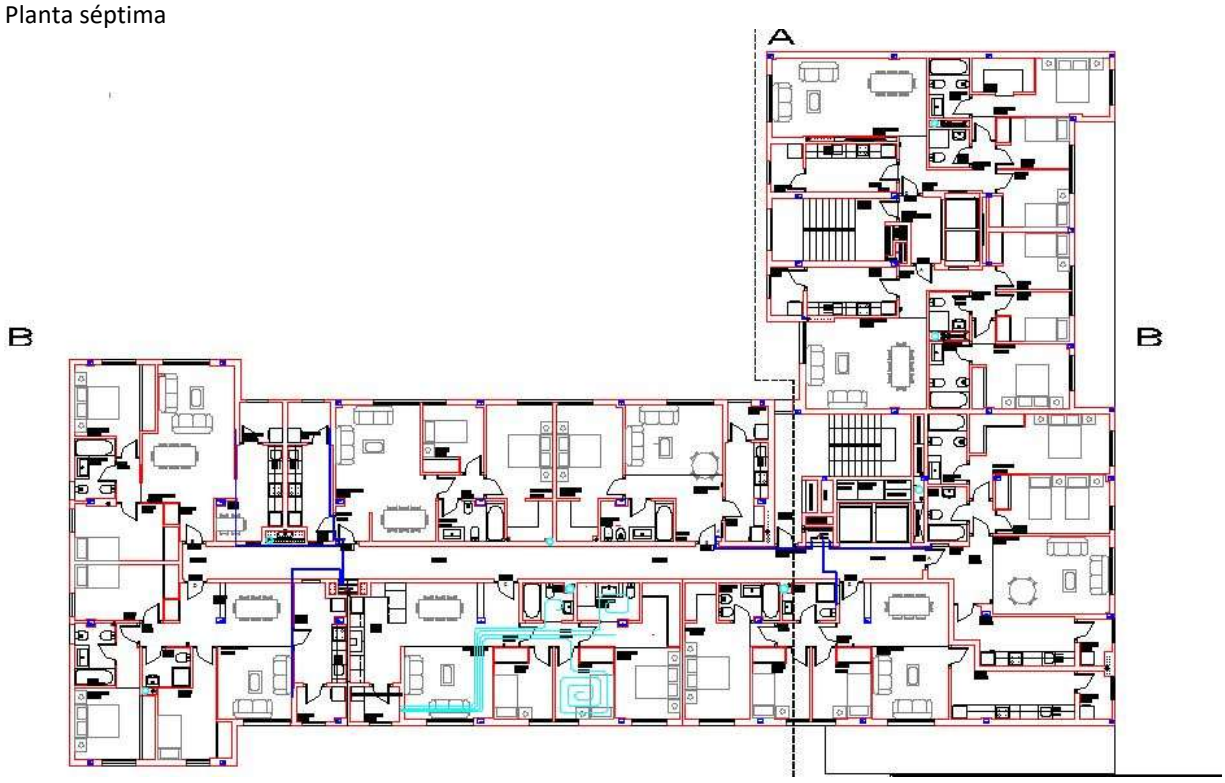
Planta quinta



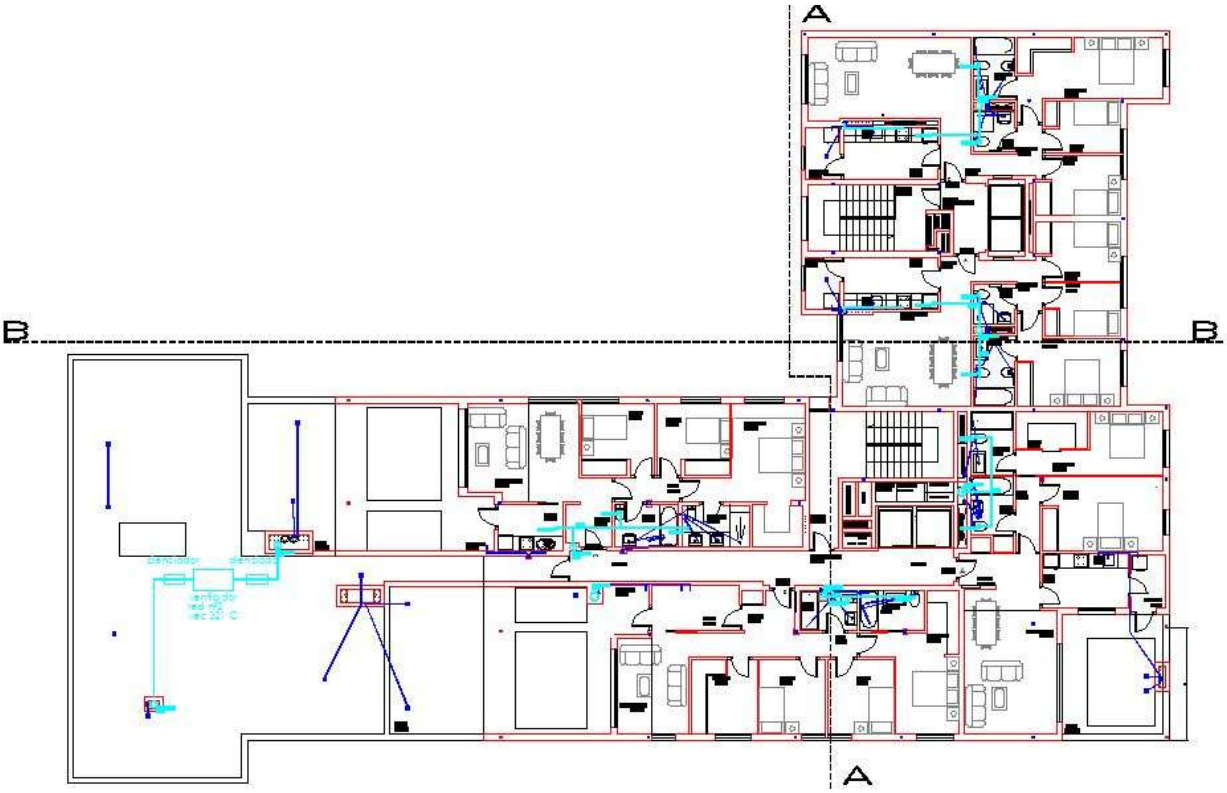
Planta sexta



Planta séptima



Planta octava



Se ha comprobado que las viviendas, trasteros anexos y locales comerciales se corresponden con los planos facilitados por el solicitante, y se observa una superficie similar a la informada en catastro. Según la normativa urbanística de aplicación, la superficie bajo rasante es adecuada. A efectos del presente informe consideraremos las superficies útiles de locales, viviendas y anexos reflejadas en documentación registral coincidentes con las reflejadas en los planos aportados y en la cédula de calificación definitiva de viviendas con protección pública.

		Sup. Catastral (m²)	Sup. Planos aportados (m²)		Sup. Adoptada (m²)
Planta	Uso	Construida con comunes	Útil	Construida	Útil
Baja	Residencial	3.265,00	2.096,17	2.898,07	2.096,17
Sobre rasante	Comercial	293,00	390,34	406,03	390,34
Sótano	Garajes	1.700,00	1250,00	1.565,11	1250,00
Sótano	Trastero	150,00	194,34	194,34	194,34
TOTAL S/rasante		**3.458,00**	**2.486,51**	**3.304,00**	**2.486,51**
TOTAL B/rasante		**1.850,00**	**1.440,34**	**1.759,45**	**1.440,34**
TOTAL		**5.308,00**	**3.926,85**	**5.063,45**	**3.926,85**

Los elementos se adaptan en cuanto a dimensiones y características constructivas, a la demanda de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 4 años **Rehabilitación:** - **Vida residual:** 96 años

Estado	Habitable	¿Necesita reforma?	¿Conservación?
Edificio	sí	no	buena

El edificio tiene una antigüedad de 4 años, según sede electrónica de catastro se construyó en el año 2014..

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un edificio residencial con fachada acabada en fábrica vista en un buen estado de conservación.

Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de esta es bueno, realizándose en ella las necesarias labores de mantenimiento.

Carpintería. Conservación.
El edificio dispone de carpinterías exteriores en aluminio e interiores en madera. se encuentra en correcto estado de conservación.

9.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación y Calificación Urbanística
De acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano, por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997**.**

Este solar está regulado por las condiciones particulares del APE.16.11-RP "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.



Condiciones generales de uso.
Uso principal de la parcela:
Residencial vivienda colectiva protegida protección oficial (GRADO RES-3). Edificabilidad 29.229,20 m2.

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección

No se ha dispuesto de documentación relativa a régimen de protección.

Ocupación

Estado: Ocupado parcialmente
Ocupación actual: Arrendatarios
Uso actual: Residencial, aparcamiento y comercial

Comunidad de propietarios

Num. miembros: 155
Cuota anual: -

Dirección	FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	Fecha inicio contrato	Fecha Fin Contrato	Renta actualizada (€/mes)
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 PB PTA 1	46.382	LCT	10/06/2016	09/06/2021	812,67
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 PB PTA 2	46.383	LCT	10/06/2016	09/06/2021	520,09
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 PB PTA 3	46.384	LCT	10/06/2016	09/06/2021	468,57
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 PB PTA 4	46.385	LCT	10/06/2016	09/06/2021	348,84
CL CESAR CORT BOTI NUM 55 PB PTA 5	46.438	LCT	01/11/2014	29/10/2024	614,67
CL CESAR CORT BOTI NUM 55 PB PTA 6	46.439	LCT	01/11/2014	29/10/2024	438,51
CL CESAR CORT BOTI NUM 55 PB PTA 7	46.440	LCT	01/11/2014	29/10/2024	1720,02
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 1ºA	46.386	VPT	11/08/2016	11/08/2019	751,13
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 1ºC	46.388	VPT	01/07/2016	01/07/2019	759,55
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 1ºD	46.389	VPT	26/08/2015	26/08/2018	762,34
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 1ºE	46.390	VPT	09/11/2017	09/11/2020	624,00
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 1ºF	46.391	VPT	30/06/2015	30/06/2018	612,22
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 1ºG	46.392	VPT	17/04/2015	17/04/2018	518,63
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 2ºB	46.394	VPT	30/06/2016	30/06/2019	758,28
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 2ºC	46.395	VPT	26/07/2016	26/07/2019	757,09
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 2ºD	46.396	VPT	28/10/2015	27/10/2018	774,88
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 2ºE	46.397	VPT	01/05/2015	30/04/2018	637,82
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 2ºG	46.399	VPT	01/05/2015	30/04/2018	518,51
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 3ºA	46.400	VPT	01/01/2018	31/12/2020	719,86
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 3ºB	46.401	VPT	01/03/2016	01/03/2019	780,73
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 3ºC	46.402	VPT	04/08/2017	03/08/2020	760,81
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 3ºF	46.405	VPT	01/06/2015	31/05/2018	616,02
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 3ºG	46.406	VPT	10/04/2015	09/04/2018	516,55
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 4ºB	46.408	VPT	28/07/2017	27/07/2020	749,34
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 4ºF	46.412	VPT	01/06/2016	01/06/2019	616,90
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 5ºB	46.415	VPT	01/10/2016	01/10/2019	837,51
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 5ºC	46.416	VPT	18/05/2015	17/05/2018	776,90
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 5ºF	46.419	VPT	24/04/2015	23/04/2018	627,38
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 6ºB	46.422	VPT	01/09/2015	31/08/2018	771,09
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 6ºC	46.423	VPT	01/10/2015	30/09/2018	835,71
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 6ºD	46.424	VPT	05/05/2015	04/05/2018	765,34
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 7ºB	46.429	VPT	01/09/2015	31/08/2018	846,72
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 7ºD	46.431	VPT	28/12/2016	28/12/2019	770,16
CL CESAR CORT BOTI NUM 53 7ºF	46.433	VPT	30/04/2015	29/04/2018	630,95
CL CESAR CORT BOTI NUM 55 1ºA	46.441	VPT	24/08/2016	24/08/2019	818,16
CL CESAR CORT BOTI NUM 55 2ºA	46.443	VPT	22/09/2015	21/09/2018	711,04
CL CESAR CORT BOTI NUM 55 8ºA	46.455	VPT	10/07/2015	09/07/2018	717,66

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

12.- ANALISIS DE MERCADO

Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones.

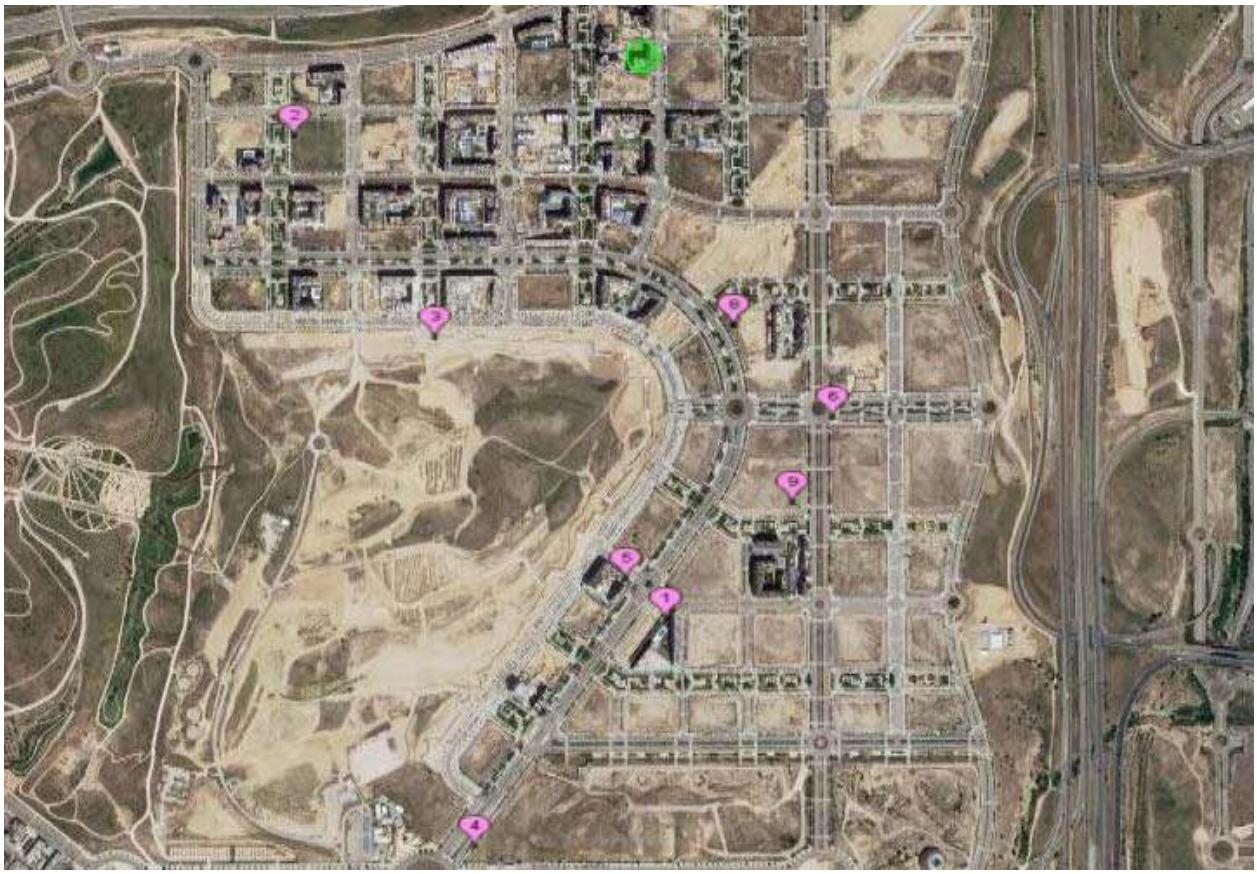
Se observa que la oferta en venta de viviendas y plazas de garaje es media y se encuentra equilibrada con la demanda creciente, mientras que la oferta de locales comerciales se sitúa en niveles inferiores. La mayoría de las viviendas comercializadas en el entorno cuentan con plaza de garaje y trastero.

En la zona se observa una disponibilidad de viviendas en venta superior a la oferta en alquiler, mientras que en el caso de los locales comerciales la oferta en renta es superior a la oferta en venta, siendo esta última muy limitada. Las viviendas, plazas de garaje y locales comerciales analizados se adaptan a la demanda de este tipo de inmuebles.

El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

13.- ANÁLISIS DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN VENTA:



Nº	TIPO	MUNICIPIO	CALLE	NUM	PL.	DOR.	BN.	ASC	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT
1	V. plurifamiliar	MADRID	MARIA REICHE	16	3	2	2	S	0	325.000	83	3.915,66
2	V. plurifamiliar	MADRID	LUIS MARTINEZ FEDUCHI	.	1	2	2	S	0	436.000	112	3.892,86
3	V. plurifamiliar	MADRID	MARIA DE LAS MERCEDES DE	.	1	3	2	S	0	450.600	142	3.173,24
4	V. plurifamiliar	MADRID	JUAN ANTONIO SAMARRANCH	.	3	4	2	S	0	530.000	142	3.732,39
5	V. plurifamiliar	MADRID	MARIA REICHE	4	1	4	2	S	1	513.650	177	2.901,98
6	V. plurifamiliar	MADRID	JOSE ANTONIO FERNANDEZ	.	0	3	2	S	0	465.000	156	2.980,77
7	V. plurifamiliar	MADRID	JORDI SOLE TURA	8	2	4	2	S	0	468.850	156	3.005,45
8	V. plurifamiliar	MADRID	JORDI SOLE TURA	8	11	3	2	S	0	446.720	139	3.213,81
9	V. plurifamiliar	MADRID	MANUEL FRAGA IRIBARNE	41	7	4	2	S	0	455.000	157	2.898,09

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES EN RENTA:



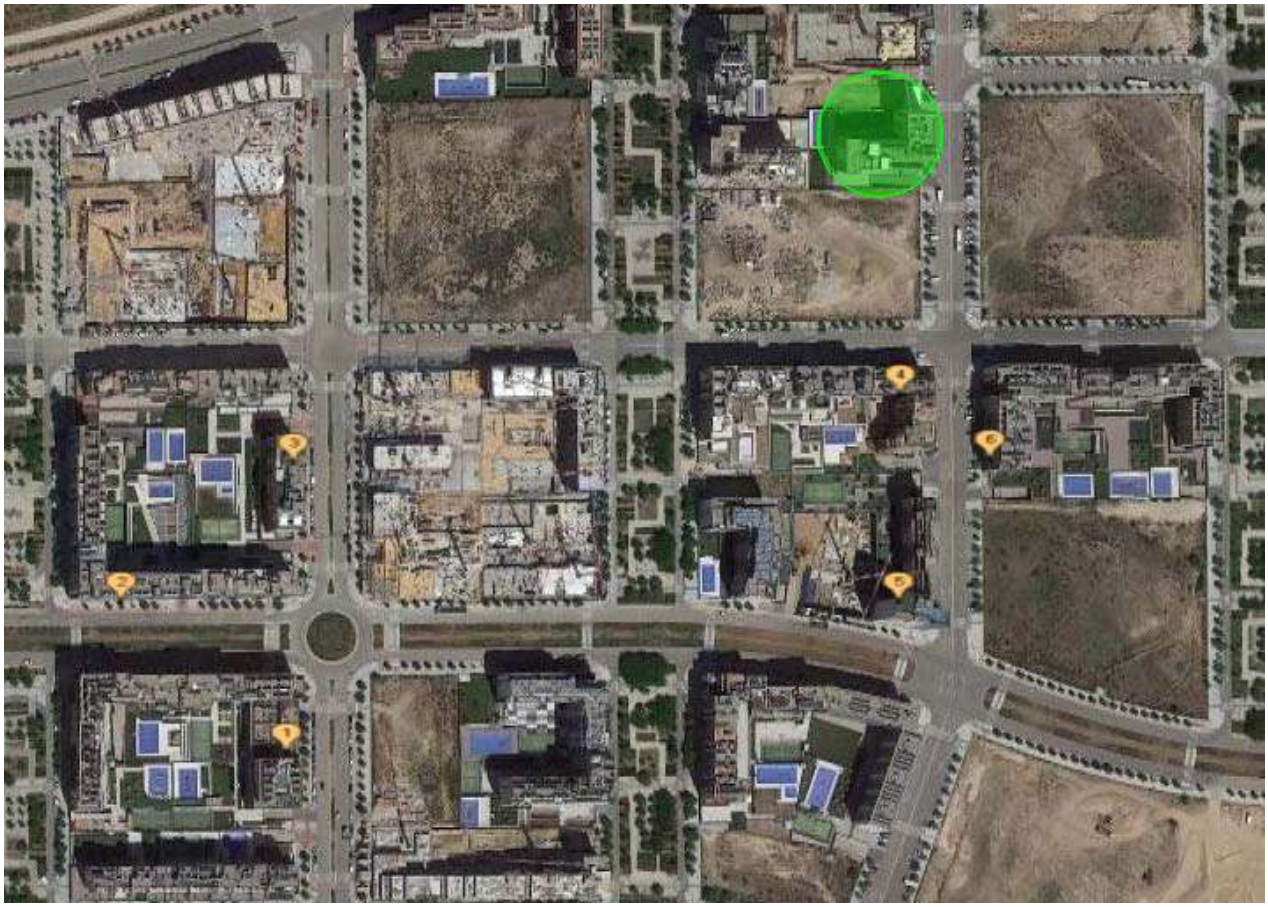
Nº	TIPO	MUNICIPIO	CALLE	NUM	PL.	DOR.	BN.	ASC	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT
1	V. plurifamiliar	MADRID	FELIX CANDELA	124	0	2	2	S	4	1.200	95	12,63
2	V. plurifamiliar	MADRID	MARIA MERCEDES DE BORBON	226	7	3	2	S	2	1.100	110	10,00
3	V. plurifamiliar	MADRID	CESAR CORT BOTÍ	71	7	3	2	S	1	1.260	127	9,92
4	V. plurifamiliar	MADRID	FELIX CANDELA	88	7	3	2	S	5	1.020	117	8,72
5	V. plurifamiliar	MADRID	MARIA REICHE	16	6	2	1	S	1	950	75	12,67
6	V. plurifamiliar	MADRID	MARIA REICHE	10	4	3	2	S	1	1.250	120	10,42

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN VENTA:



Nº	TIPO	MUNICIPIO	CALLE	NUM	PL.	A. INT	A. EXT	ASC	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT
1	Plaza de garaje	MADRID	FINA DE CALDERON	20	-1	1	1	S	4	15.000	28	535,71
2	Plaza de garaje	MADRID	SECUNDINO ZUAZO	63	-1	1	1	S	5	15.000	28	535,71
3	Plaza de garaje	MADRID	SECUNDINO ZUAZO	63	-1	1	1	S	5	18.000	29	620,69
4	Plaza de garaje	MADRID	MARIA MERCEDES BORBON	120	-1	1	1	S	2	19.500	30	650,00
5	Plaza de garaje	MADRID	JORDI SOLE TURA	20	-1	1	1	S	2	18.000	30	600,00
6	Plaza de garaje	MADRID	MARIA MERCEDES BORBON	126	-1	1	1	S	2	15.000	24	625,00

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN RENTA:



Nº	TIPO	MUNICIPIO	CALLE	NUM	PL.	A. INT	A. EXT	ASC	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT
1	Plaza de garaje	MADRID	LUIS MOYA BLANCO	19	SO	0	0	S	4	50	32	1,56
2	Plaza de garaje	MADRID	SECUNDINO ZUAZO	63	SO	0	0	S	4	60	32	1,88
3	Plaza de garaje	MADRID	LUIS MOYA BLANCO	29	SO	0	0	S	4	40	29	1,38
4	Plaza de garaje	MADRID	CESAR CORT BOTI	83	SO	0	0	S	3	50	32	1,56
5	Plaza de garaje	MADRID	SECUNDINO ZUAZO	111	-1	0	0	S	4	45	32	1,41
6	Plaza de garaje	MADRID	CESAR CORT BOTI	16	SO	0	0	S	4	50	32	1,56

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES EN RENTA:



Nº	TIPO	MUNICIPIO	CALLE	NUM	PL.	FACH.	BN.	ASC	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT
1	L. comercial	MADRID	JOSE ANTONIO CORRALES	15	0	20	0	N	1	9.100	539	16,88
2	L. comercial	MADRID	JOSE ANTONIO CORRALES	3	0	8	0	N	1	1.700	105	16,19
3	L. comercial	MADRID	LUIS MOYA BLANCO	8	0	25	0	N	0	4.750	440	10,80
4	L. comercial	MADRID	FERNANDO HIGUERAS	17	0	25	0	N	4	9.400	561	16,76
5	L. comercial	MADRID	LUIS MOYA BLANCO	21	0	6	0	N	0	1.900	86	22,09
6	L. comercial	MADRID	MARIA MERCEDES BORBON	162	0	15	0	N	1	5.300	541	9,80

Nota: Al final del informe se aporta las fichas de las muestras de mercado.

14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antigüedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
17,09	part	83	0	0,996	0,986	1,000	325.000,00	3.915,66	0,982	3.846,96
18,81	part	112	0	0,996	1,015	1,000	436.000,00	3.892,86	1,011	3.937,00
10,30	inmob	142	0	0,996	1,045	1,020	450.600,00	3.173,24	1,062	3.370,12
12,65	part	142	0	0,996	1,045	1,000	530.000,00	3.732,39	1,041	3.886,24
5,41	part	177	1	0,997	1,080	1,080	513.650,00	2.901,98	1,163	3.375,96
6,45	part	156	0	0,996	1,059	1,070	465.000,00	2.980,77	1,129	3.365,36
8,44	part	156	0	0,996	1,059	1,030	468.850,00	3.005,45	1,087	3.266,37
13,08	part	139	0	0,996	1,042	1,000	446.720,00	3.213,81	1,038	3.336,68
7,78	part	157	0	0,996	1,060	1,040	455.000,00	2.898,09	1,098	3.183,27

Valor obtenido	3.595,90

HOMOGENEIZACION VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
11,92	part	95	4	1,000	1,000	0,950	1.200,00	12,63	0,950	12,00
17,74	part	110	2	0,996	1,001	1,020	1.100,00	10,00	1,017	10,17
20,94	part	127	1	0,994	1,003	1,010	1.260,00	9,92	1,007	9,99
16,10	part	117	5	1,002	1,002	1,020	1.020,00	8,72	1,024	8,93
11,08	inmob	75	1	0,994	0,998	0,950	950,00	12,67	0,942	11,94
22,23	inmob	120	1	0,994	1,002	1,000	1.250,00	10,42	0,996	10,38

Valor obtenido	10,39

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
9,30	part	28	4	1,000	1,000	1,080	15.000,00	535,71	1,080	578,46
13,13	part	28	5	1,002	1,000	1,040	15.000,00	535,71	1,042	558,15
23,25	part	29	5	1,002	1,000	1,000	18.000,00	620,69	1,002	621,87
16,32	part	30	2	0,996	1,000	0,980	19.500,00	650,00	0,976	634,45
15,90	part	30	2	0,996	1,000	1,030	18.000,00	600,00	1,026	615,53
22,10	inmob	24	2	0,996	0,999	1,000	15.000,00	625,00	0,995	622,13

Valor obtenido	610,57

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
12,95	inmob	32	4	1,000	1,000	1,020	50,00	1,56	1,020	1,59
18,11	part	32	4	1,000	1,000	1,000	60,00	1,88	1,000	1,88
15,18	inmob	29	4	1,000	1,000	1,010	40,00	1,38	1,010	1,39
17,55	inmob	32	3	0,998	1,000	1,000	50,00	1,56	0,998	1,56
18,11	part	32	4	1,000	1,000	1,000	45,00	1,41	1,000	1,41
18,11	part	32	4	1,000	1,000	1,000	50,00	1,56	1,000	1,56

Valor obtenido	1,57

HOMOGENEIZACION LOCALES COMERCIALES EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
11,18	inmob	539	1	0,994	1,000	0,920	9.100,00	16,88	0,915	15,45
12,03	inmob	105	1	0,994	1,000	0,930	1.700,00	16,19	0,924	14,97
26,20	inmob	440	0	0,992	1,000	1,000	4.750,00	10,80	0,992	10,71
13,79	inmob	561	4	1,000	1,000	0,940	9.400,00	16,76	0,940	15,76
9,61	part	86	0	0,992	1,000	0,900	1.900,00	22,09	0,893	19,72
27,19	part	541	1	0,994	1,000	1,000	5.300,00	9,80	0,994	9,74

Valor obtenido	**13,05**

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado en venta de 3.595,90 Euros/m² y de 10,39 euros/m²/mes en renta, para viviendas plurifamiliares. Un valor medio homogeneizado en venta de 610,57 Euros/m² y de 1,57 euros/m²/mes en renta, para plazas de garaje. Y un valor medio homogeneizado de 13,05 euros/m²/mes en renta para locales comerciales.

15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de capitalización de rentas.

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja se estimarán durante el periodo de duración del contrato.

VALOR DE REVERSIÓN

El valor de reversión previsible del inmueble al final del contrato, se calculará a partir del valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de valoración aplicando el enfoque de comparación, y se ajustará el valor del suelo con una plusvalía del 0,5 %, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables, y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste (un 1 % anual).

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación

física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 4,50 % para las viviendas y del 6,00% para locales comerciales.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 4,50 % y 6,00%, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 4,364 % y 5,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Atendiendo al mayor y mejor uso, y considerando el estado de ocupación del inmueble, el valor de mercado se obtiene por aplicación del enfoque de capitalización que para el caso analizado considera el valor de actualización de rentas hasta la finalización del periodo de protección oficial y la consideración del valor de mercado por comparación como valor de reversión.

VALOR DE MERCADO - ENFOQUE CAPITALIZACIÓN

Finca Registral	Renta neta (mensual)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	Sup. Total (m²)	V. Unitario (Euros/m²)	V. Mercado Enfoque Capitalización (€)
46382	812,67	6	5,0	64,05	2.601,93	166653,62
46383	520,09	6	5,0	40,99	2.601,93	106653,11
46384	468,57	6	5,0	36,93	2.601,93	96089,27
46385	348,84	6	5,0	27,48	2.602,15	71507,08
46438	614,67	6	10,0	50,21	2.562,48	128662,12
46439	438,51	6	10,0	35,82	2.562,48	91788,03
46440	1720,02	6	10,0	150,55	2.509,77	377845,87
46386	880,19	4,5	3,0	133,65	2.204,27	294600,92
46388	902,87	4,5	3,0	147,74	2.089,41	308688,84
46389	906,12	4,5	3,0	149,55	2.088,79	312379,11
46390	744,70	4,5	3,0	126,69	2.028,00	256926,95
46391	731,86	4,5	3,0	126,5	1.988,47	251541,48
46392	620,54	4,5	3,0	107,89	1.923,78	207556,35
46394	901,74	4,5	3,0	149,5	2.088,91	312291,51
46395	900,54	4,5	3,0	147,76	2.088,01	308524,43
46396	915,07	4,5	3,0	144,8	2.150,59	311405,97
46397	757,72	4,5	3,0	125,65	2.052,24	257863,74
46399	618,09	4,5	3,0	105,24	1.959,80	206249,57
46400	859,34	4,5	3,0	143,89	2.060,68	296510,79
46401	915,26	4,5	3,0	140,01	2.213,45	309905,1
46402	894,70	4,5	3,0	138,38	2.198,68	304253,14
46405	732,68	4,5	3,0	122,53	2.040,79	250057,6
46406	616,74	4,5	3,0	105,66	1.952,80	206333,17
46408	893,47	4,5	3,0	150,2	2.074,47	311585,18
46412	733,13	4,5	3,0	121,97	2.048,64	249872,47
46415	973,82	4,5	3,0	141,68	2.233,23	316403,68
46416	912,45	4,5	3,0	139,8	2.192,51	306513,44
46419	743,04	4,5	3,0	121,4	2.064,22	250596,84
46422	909,87	4,5	3,0	143,91	2.159,62	310790,28
46423	973,91	4,5	3,0	142,23	2.206,24	313794,06
46424	908,59	4,5	3,0	148,87	2.098,27	312368,99
46429	983,29	4,5	3,0	141,83	2.238,97	317553,54
46431	911,72	4,5	3,0	146,49	2.127,15	311605,91
46433	744,10	4,5	3,0	118,97	2.099,49	249776,09
46441	971,19	4,5	3,0	148,29	2.120,96	314517,15
46443	856,68	4,5	3,0	141,75	2.055,81	291411,22
46455	860,53	4,5	3,0	137,81	2.104,82	290064,88
46457	0,00	4,5	0	30,71	330,66	10154,57
46458	0,00	4,5	0	30,71	330,66	10154,57
46459	0,00	4,5	0	30,69	330,66	10147,96
46461	72,60	4,5	3,0	25,25	610,57	15779,74
46462	0,00	4,5	0	28,49	330,66	9420,5
46463	0,00	4,5	0	26,3	330,66	8696,36
46464	0,00	4,5	0	37,35	330,66	12350,15
46465	0,00	4,5	0	34,09	330,66	11272,2
46468	0,00	4,5	0	31,11	330,66	10286,83
46470	73,76	4,5	3,0	31,48	570,47	17958,4
46471	0,00	4,5	0	31,08	330,66	10276,91

46472	0,00	4,5	0	31,08	330,66	10276,91
46473	0,00	4,5	0	31,15	330,66	10300,06
46474	0,00	4,5	0	26,91	330,66	8898,06
46475	0,00	4,5	0	31,13	330,66	10293,45
46476	0,00	4,5	0	30,45	330,66	10068,6
46477	0,00	4,5	0	28,47	330,66	9413,89
46478	0,00	4,5	0	31,13	330,66	10293,45
46479	0,00	4,5	0	25,64	330,66	8478,12
46480	0,00	4,5	0	23,66	330,66	7823,42

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para los elementos valorados es de 9.793.122,80 Euros.

16.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ y si sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies en ellos medidas. La superficie adoptada se corresponde con la superficie construida con comunes medida sobre los planos, coincidente con la superficie registral y la superficie útil registral coincidente con la reflejada en la cédula de calificación definitiva de viviendas con protección pública.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 9 de febrero de 2018
No consta en los contratos dispuestos la distribución del importe del arrendamiento correspondiente a cada uno de los inmuebles. Para los elementos de tipo trastero dado que no existe un mercado para utilizar el reparto, este se ha efectuado de forma proporcional según el valor por comparación de los inmuebles.

17.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por Valtecnic, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

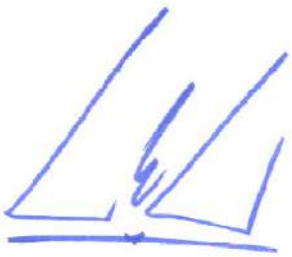
18.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 01.03.2018 se ha obtenido a partir del enfoque de capitalización de rentas y asciende a **NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTIDÓS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (9.793.122,80 Euros).**

19.- OPINION DE VALOR

Los activos analizados se destinan a viviendas con trasteros y plazas de garaje anexos, plazas de garaje y locales comerciales. Se trata de treinta viviendas con una plaza de garaje y trastero anexos cada una, veinte plazas de garaje y siete locales comerciales. En planta baja se valoran siete fincas registrales de uso comercial que se encuentran agrupadas formando dos locales comerciales. Cuenta con unas calidades constructivas y acabados de nivel medio-alto y un nivel de conservación adecuado. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado, así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 9-12€/m²/mes para viviendas, de 1-2€/m²/mes para plazas de garaje y de 10-22 €/m²/mes para locales comerciales. Las viviendas se encuentran acogidas a régimen de protección oficial. Atendiendo al periodo de protección oficial pendiente (11 años) se considera que el mayor y mejor uso se obtiene tras mantener las viviendas en arrendamiento para su venta a precios de mercado una vez descalificadas. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

20.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 1 de marzo de 2018
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: VALTECNIC, S.A. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 S

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
9 LOCALES COMERCIALES
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ PLAYA AMÉRICA, nº 2. LOCALES Nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Y 9
28042 MADRID



FECHA DE VISITA: 12-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 19-02-2018
VALOR DE MERCADO: **1.232.183,58 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO 3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION 7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN 8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN 8
4.- LOCALIDAD 9
5.- ENTORNO 10
6.- EDIFICACIÓN 12
7.- ELEMENTO 13
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN 21
9.- SITUACIÓN URBANÍSICA 22
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN 23
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR 24
12.- ANALISIS DE MERCADO 24
13.- ANÁLISIS DE MERCADO 25
14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION 26
15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS 28
16.- SUPUESTOS GENERALES 31
17.- OTRAS CONSIDERACIONES 32
18.- VALOR DE MERCADO 33
19.- OPINION DE VALOR 33
20.- FECHAS Y FIRMAS 33

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de nueve LOCALES COMERCIALES situados en la calle Playa América, nº 2 (Madrid)
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de edificio de oficinas según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	12/02/2018
Fecha de valoración:	16/02/2018
Fecha emisión informe:	16/02/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.

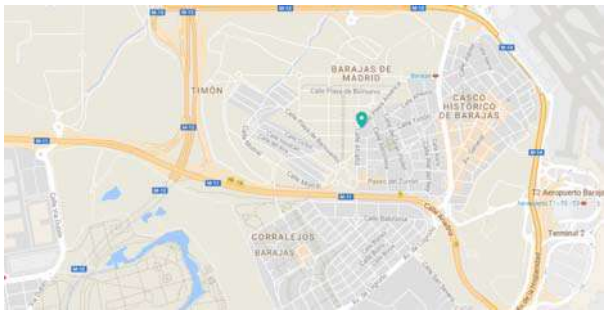
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE EDIFICIO DE OFICINAS EXCLUSIVO

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Playa América, nº 2. Locales nº 1 a 9		







ENTORNO

El inmueble se ubica en el distrito de Barajas, barrio de Timón, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial y de servicios, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar en bloque abierto. La antigüedad es variable. El entorno presenta muy buenas comunicaciones, tanto a nivel de transporte público como privado. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades del entorno.

EDIFICIO

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL LOCALES: 631,15 m²

Elementos incluidos en planta baja del edificio residencial señalado con el nº 2 de la calle Playa América. Actualmente los locales 1 y 2 se encuentran físicamente unidos, disponen de fachada a la calle Timón y le corresponde una terraza de uso exclusivo situada en su lindero izquierdo. El local 3 dispone de fachada a la calle Playa de américa al igual que el local 4. Los locales 5, 6, 7, 8 y 9 se encuentran unidos físicamente y disponen de fachada a la calle Playa de América. Todos los locales se desarrollan en una planta y disponen de acceso directo desde la calle. Los locales se adaptan en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de locales del entorno.

SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**TASA DE DESOCUPACIÓN**	10%	**RENTA MERCADO**	12-13 €/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIO	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO-ALTO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	6,0-7,0 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 1.232.183,58 € Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Capitalización

Los activos analizados se destinan a locales comerciales, perteneciente a un edificio residencial de pocos años de antigüedad (2011), situados en el barrio conocido como Timón. Los locales se encuentran acondicionados y actualmente se encuentran ocupados y en funcionamiento. Cuentan como principal atractivo su ubicación dentro del barrio ya que disponen de fachada a dos vías principales de comunicación dentro del barrio. Atendiendo al análisis de mercado realizado se ha adoptado un valor unitario medio de mercado en venta de 2.119,94 Euros/m2 y en renta de 12,28 Euros/m2/mes, con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 12-13€/m²/mes (dependiendo de la superficie de cada local). Las rentas actuales de los locales 5, 6, 7, 8 y 9 se sitúan con valores ligeramente por debajo los unitarios de renta de mercado, estando el resto de los locales por encima de los unitarios de renta de mercado. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración los locales número 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 situados en la calle Playa América, nº 2, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que las fincas sujetas a la presente estimación de valor están en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 15 de febrero de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de 9 locales comerciales en edificio residencial

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Playa América, nº 2. Locales nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

Cuadro de Datos Registrales							
Entidad	**Registro**	**Tomo**	**Libro**	**Folio**	**Finca**	**Participación**	**Ref. catastral**
LOCAL 1	MADRID Nº 11	1151	907	196	43533	100	0206507VK5800E0002UD
LOCAL 2	MADRID Nº 11	1151	907	199	43534	100	0206507VK5800E0003IF
LOCAL 3	MADRID Nº 11	1151	907	203	43535	100	0206507VK5800E0004OG
LOCAL 4	MADRID Nº 11	1151	907	207	43536	100	0206507VK5800E0005PH
LOCAL 5	MADRID Nº 11	1151	907	211	43537	100	0206507VK5800E0006AJ
LOCAL 6	MADRID Nº 11	1151	907	215	43538	100	0206507VK5800E0007SK
LOCAL 7	MADRID Nº 11	1151	907	219	43539	100	0206507VK5800E0008DL
LOCAL 8	MADRID Nº 11	1151	907	223	43540	100	0206507VK5800E0009FB
LOCAL 9	MADRID Nº 11	1164	920	1	43541	100	0206507VK5800E0010SK

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: Sí

Estado de Ocupación y uso: Sí

Régimen de protección: Sí

Adecuación al planeamiento: Sí

Otras: No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción y División Horizontal número cuatro mil cuatrocientos catorce con fecha de veintisiete de julio de dos mil once, ante el notario Celso Méndez Ureña.
- Acta de acreditación de final de obra, número cinco mil trece, con fecha dos de septiembre de dos mil once, ante el notario Celso Méndez Ureña.
- Licencia de primera ocupación y funcionamiento concedida por el Ayuntamiento de Madrid con fecha once de octubre de 2011.
- Planimetría del inmueble.

- Contratos de arrendamiento vigentes.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Notas simples informativas emitidas por el registro de la propiedad de Madrid nº 11, con fecha de emisión el 01/02/2018.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km^2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios.



Comunicaciones:

Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

Los inmuebles se localizan en la calle Playa América, nº 2, distrito de Barajas, barrio Timón, en entorno periférico de la ciudad de Madrid, en el área de influencia del aeropuerto.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religioso:**	Alto	**Farmacias:**	Alto
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Alto		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	80%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Líneas 105 y 151	**Estaciones metropolitano próximas:**	Barajas (L-8)
Distancia	300 m.	**Distancia**	300 m.
Estación ferrocarril cercanías:	Valdebebas C1	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	3,5 km.	**Distancia**	10 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Barajas
Distancia	-	**Distancia**	1,0 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	8 minutos. N-II	**tiempo a centro urbano**	14 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)
Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	Si
Vigilancia privada:	Sí	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	Sí
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100 m.	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No


Playa América, 2

6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Aislado	nº total elementos edificio:	147
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	1
Tipo uso:	Exclusivo	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Bloque abierto	Conservación edificio:	Media
Año construcción	2011	Estructura:	Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano	Cubierta:	Plana transitable
	1º Grado	Fachadas:	Fábrica de ladrillo visto
Año máximo vida Útil:	2111		
Estado actual:	De origen		
Año rehabilitación:	-		
Situación calle:	Principal		
Ancho calle (m):	14,66 metros		
Zonas comunes:	Si		
Acceso minusválidos:	Si		
nº fachadas edificio	4		
nº portales	2		
Portería:	Si		
Plantas sobre rasante	4		
nº ascensores	2		
Plantas bajo rasante	1		
Edificio completo	No		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	No		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	Piscina		
Comentarios:			



Se trata de un edificio compuesto dos bloques de tipología aislada abiertos al espacio envolvente señalado con los números 2 y 4 de la calle Playa América. Está compuesto por un total de 32 viviendas, 32 trasteros, 74 plazas de garaje y 9 locales comerciales, a cuyos portales se accede a través de una zona común interior con una entrada principal y peatonal desde la misma calle Playa América, contando también con una rampa de acceso al garaje aparcamiento desde la calle Playa de América número 6 construido en planta sótano, junto a la que hay una entrada de servicio a la urbanización.

La planta sótano está destinada al uso de plazas de garaje y trastero compuesta por un total de 32 plazas de garaje y 74 trasteros.

En planta baja, en el portal señalado con el número 2 de la calle Playa América, se encuentran 9 locales comerciales, los núcleos de comunicación vertical compuesto por escalera y ascensor y el portal del edificio con sus correspondientes cuartos de instalaciones generales y de basuras. En el portal señalado con el número 4 de la calle Playa América, se ubican 4 viviendas, una sala polivalente de uso exclusivo para la comunidad de propietarios, los correspondientes núcleos de comunicación vertical y el portal del edificio con sus correspondientes instalaciones generales y de basuras.

Las plantas primera y segunda se encuentran ocupadas por los núcleos de comunicación vertical y seis viviendas por planta y por portal. En total 24 viviendas.

En la planta ático se ubican 2 viviendas por portal, que disponen de terraza privada. En total 4 viviendas.
En la planta torreón se ubican las instalaciones generales del edificio.



7.- ELEMENTO

Los elementos objeto de valoración están situados en la planta baja del bloque señalado con el número 2 de la calle Playa América.

Actualmente los locales 1 y 2 se encuentran físicamente unidos, disponen de fachada a la calle Timón y le corresponde una terraza de uso exclusivo situada en su lindero izquierdo. El local 3 dispone de fachada a la calle Playa de américa al igual que el local 4. Los locales 5, 6, 7, 8 y 9 se encuentran unidos físicamente y disponen de fachada a la calle Playa de América. Todos los locales se desarrollan en una planta y disponen de acceso directo desde la calle. Los locales se adaptan en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de locales del entorno.

Se corresponden con las siguientes referencias catastrales, cuyos datos se incluyen a continuación;
-Finca Registral 43533. Referencia catastral: 0206507VK5800E0002UD.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0206507VK5800E0002UD
Localización	CL PLAYA AMERICA 2 Es:1 Pl:00 Pt:01 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	114 m²
Año construcción	2011

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL PLAYA AMERICA 6 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	3.094 m²
Participación del inmueble	1,779000 %

CONSTRUCCIÓN

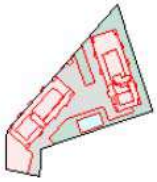
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	1	00	01	106		
ELEMENTOS COMUNES				8		

-Finca Registral 43534. Referencia catastral: 0206507VK5800E0003IF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0206507VK5800E0003IF
Localización	CL PLAYA AMERICA 2 Es:1 Pl:00 Pt:02 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	54 m²
Año construcción	2011

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL PLAYA AMERICA 6 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	3.094 m²
Participación del inmueble	0,860000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	1	00	02	51		
ELEMENTOS COMUNES				3		

-Finca Registral 43535. Referencia catastral: 0206507VK5800E0004OG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0206507VK5800E0004OG
Localización	CL PLAYA AMERICA 2 Es:1 Pl:00 Pt:03 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	52 m²
Año construcción	2011

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL PLAYA AMERICA 6 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	3.094 m²
Participación del inmueble	0,825000 %

CONSTRUCCIÓN

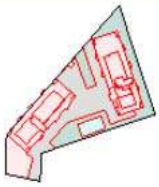
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	1	00	03	49		
ELEMENTOS COMUNES				3		

-Finca Registral 43536. Referencia catastral: 0206507VK5800E0005PH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0206507VK5800E0005PH
Localización	CL PLAYA AMERICA 2 Es:1 Pl:00 Pt:04 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	122 m²
Año construcción	2011

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL PLAYA AMERICA 6 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	3.094 m²
Participación del inmueble	1,898000 %

CONSTRUCCIÓN

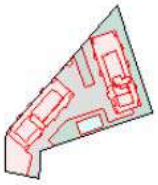
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	1	00	04	114		
ELEMENTOS COMUNES				8		

-Finca Registral 43537. Referencia catastral: 0206507VK5800E0006AJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0206507VK5800E0006AJ
Localización	CL PLAYA AMERICA 2 Es:1 Pl:00 Pt:05 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	89 m²
Año construcción	2011

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL PLAYA AMERICA 6 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	3.094 m²
Participación del inmueble	1,396000 %

CONSTRUCCIÓN

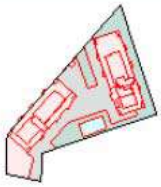
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	1	00	05	83		
ELEMENTOS COMUNES				6		

-Finca Registral 43538. Referencia catastral: 0206507VK5800E0007SK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0206507VK5800E0007SK
Localización	CL PLAYA AMERICA 2 Es:1 Pl:00 Pt:06 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	52 m²
Año construcción	2011

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL PLAYA AMERICA 6 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	3.094 m²
Participación del inmueble	0,823000 %

CONSTRUCCIÓN

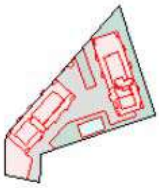
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	1	00	06	49		
ELEMENTOS COMUNES				3		

-Finca Registral 43539. Referencia catastral: 0206507VK5800E0008DL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0206507VK5800E0008DL
Localización	CL PLAYA AMERICA 2 Es:1 Pl:00 Pt:07 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	67 m²
Año construcción	2011

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL PLAYA AMERICA 6 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	3.094 m²
Participación del inmueble	1,057000 %

CONSTRUCCIÓN

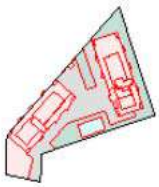
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	1	00	07	63		
ELEMENTOS COMUNES				4		

-Finca Registral 43540. Referencia catastral: 0206507VK5800E0009FB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0206507VK5800E0009FB
Localización	CL PLAYA AMERICA 2 Es:1 Pl:00 Pt:08 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	66 m²
Año construcción	2011

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL PLAYA AMERICA 6 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	3.094 m²
Participación del inmueble	1,036000 %

CONSTRUCCIÓN

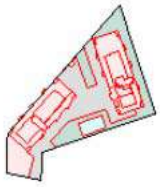
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	1	00	08	62		
ELEMENTOS COMUNES				4		

-Finca Registral 43541. Referencia catastral: 0206507VK5800E0010SK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0206507VK5800E0010SK
Localización	CL PLAYA AMERICA 2 Es:1 Pl:00 Pt:09 28042 MADRID (MADRID)
Clase	Urbano
Uso principal	Comercial
Superficie construida	55 m²
Año construcción	2011

PARCELA CATASTRAL

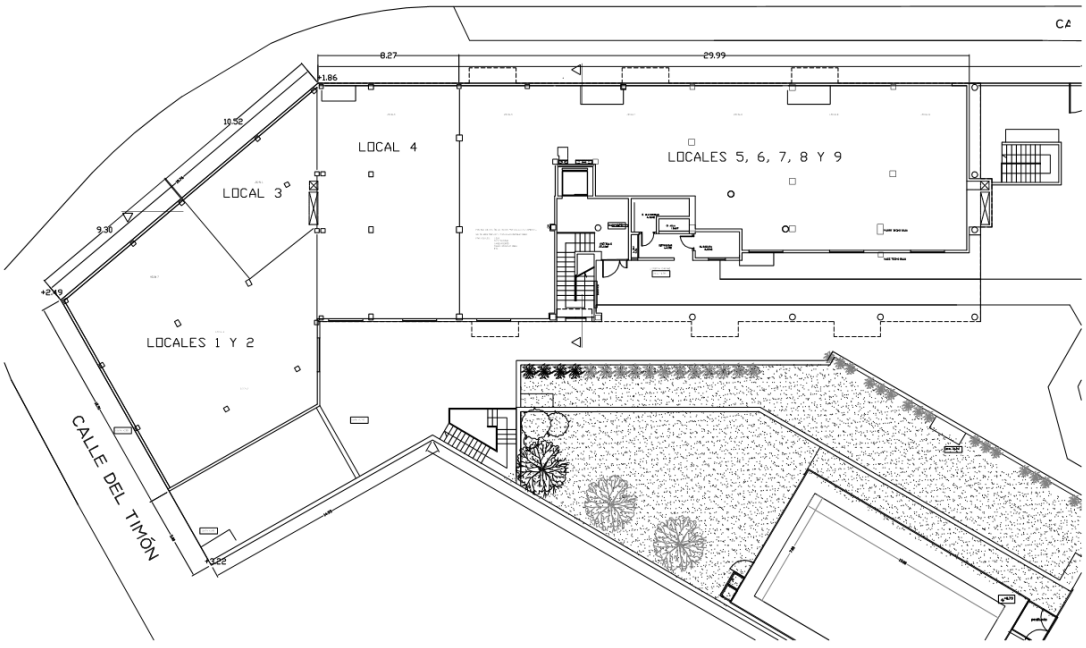


Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	CL PLAYA AMERICA 6 MADRID (MADRID)
Superficie gráfica	3.094 m²
Participación del inmueble	0,877000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	1	00	09	52		
ELEMENTOS COMUNES				3		



A efectos del presente informe consideraremos las superficies registrales ya que se corresponden con las superficies indicadas en los contratos de arrendamiento y similares a las que constan en la Sede Electrónica del Catastro.

Cuadro resumen de Superficies (m^2)

Planta	ID	Elemento	F.R.	Sup.Regis.	Superficies adoptadas				Superficie catastral			Total
				Cons.	útil	Construi.	Z.C	Const+ZC	Const. Neta	EECC	Const. Total	Adoptada
0	1	Local	**43.533**	106,41	95,77	106,41	0,00	106,41	106,00	8,00	114,00	106,41
0	2	Local	**43.534**	51,42	46,28	51,42	0,00	51,42	51,00	3,00	54,00	51,42
0	3	Local	**43.535**	49,36	44,42	49,36	0,00	49,36	49,00	3,00	52,00	49,36
0	4	Local	**43.536**	113,56	102,20	113,56	0,00	113,56	114,00	8,00	122,00	113,56
0	5	Local	**43.537**	83,49	75,14	83,49	0,00	83,49	83,00	6,00	89,00	83,49
0	6	Local	**43.538**	49,23	44,31	49,23	0,00	49,23	49,00	3,00	52,00	49,23
0	7	Local	**43.539**	63,22	56,90	63,22	0,00	63,22	63,00	4,00	67,00	63,22
0	8	Local	**43.540**	61,97	55,77	61,97	0,00	61,97	62,00	4,00	66,00	61,97
0	9	Local	**43.541**	52,49	47,24	52,49	0,00	52,49	52,00	3,00	55,00	52,49
TOTAL LOCALES				**631,15**	**568,03**	**631,15**	**0,00**	**631,15**	**629,00**	**42,00**	**671,00**	**631,15**

Los elementos se adaptan en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de locales del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 7 años **Rehabilitación:** no **Vida residual:** 93 años

Estado	Habitable	¿Necesita reforma?	¿Conservación?
Edificio	sí	no	buena
Elementos	sí	no	buena

El edificio tiene una antigüedad de 7 años, según sede electrónica de catastro se ejecutó en el año 2011. Al tratarse de locales situados en un edificio residencial, se ha considerado una vida útil de 100 años.

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un edificio residencial con fachada acabada en fábrica vista en un buen estado de conservación.

Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de la misma es bueno, realizándose en ella las necesarias labores de mantenimiento.

Carpintería. Conservación.
El edificio se encuentra en perfecto estado de conservación y con periódicas labores de mantenimiento, por tanto, la carpintería se halla, igualmente, en buen estado. Los locales disponen de carpinterías de aluminio y se encuentra en correcto estado de conservación.

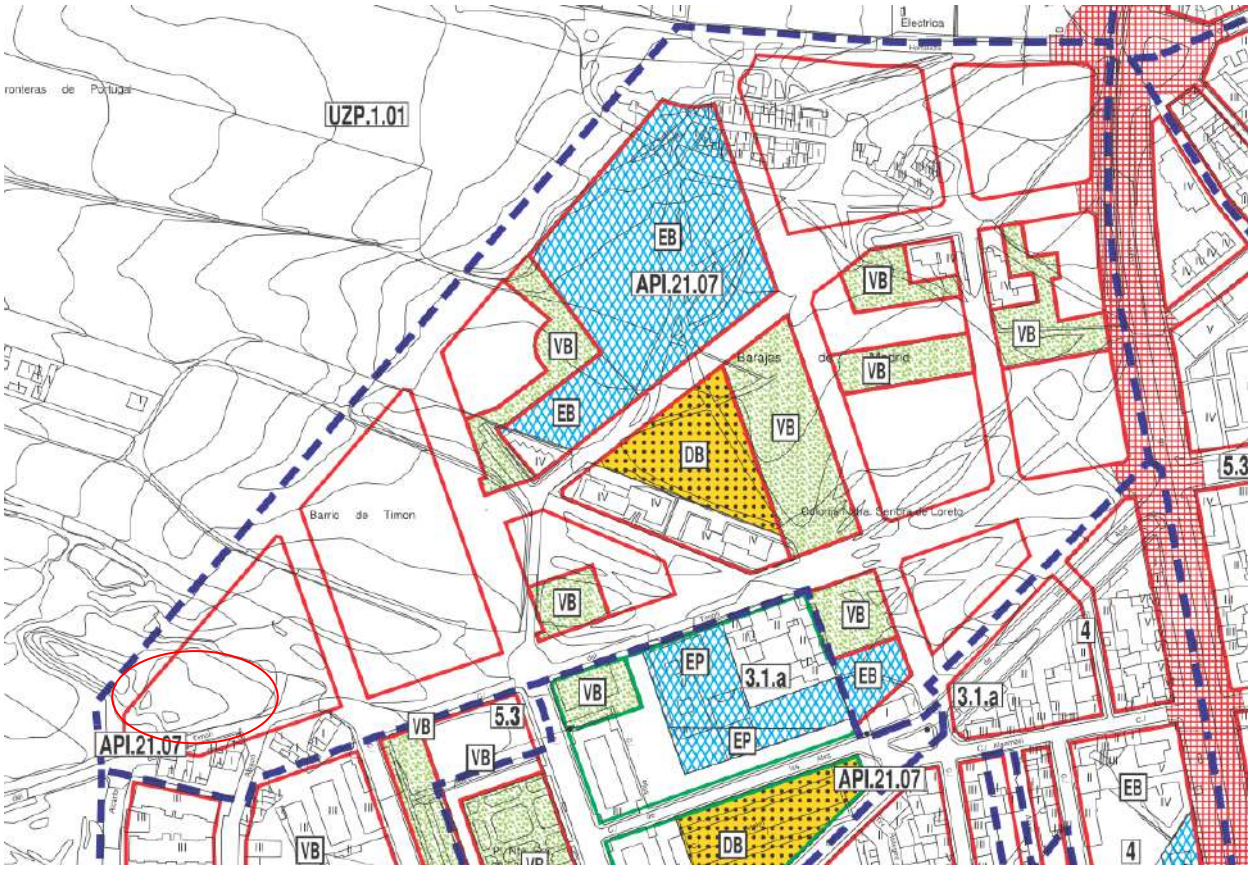


9.- SITUACIÓN URBANÍSICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación Urbanística
De acuerdo con la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano, por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997**.**

Este solar está regulado por la ordenanza del ámbito del API.21.07 Arroyo del Tesoro, desarrollado a través de Plan Parcial, del PGOU de Madrid 1997 y según el Estudio de Detalle de las parcela 1.2 y 1.4 con aprobación inicial el 31-01-2008 y definitiva el 19-03-2008.





-. Obras Admisibles:
Conservación y consolidación. Restauración. Rehabilitación y reforma. De nueva edificación

-. Ordenanzas Aplicables:
Las reflejadas en el Plan Parcial.
Edificabilidad máxima asignada a la parcela: 3.198,46 m2 sobre rasante para vivienda colectiva en régimen libre y demás usos compatibles reflejados en el Plan Parcial.

De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble valorado es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección
No consta afección a régimen de protección.

Ocupación

Estado:	Ocupado
Ocupación actual:	Arrendados
Uso actual:	Comercial

Comunidad de propietarios

Num. miembros:	147
Cuota anual:	-

Calle	nº	Planta	Nº	F.R.	DURACIÓN	Fecha Inicio	Fecha Fin	Renta (Euros/mes)
PLAYA DE AMÉRICA	2	0	1	43.533	10	26/10/2011	25/10/2021	2.058,78
PLAYA DE AMÉRICA	2	0	2	43.534	10	27/10/2011	26/10/2021	994,85
PLAYA DE AMÉRICA	2	0	3	43.535	10	22/03/2013	31/03/2023	757,50
PLAYA DE AMÉRICA	2	0	4	43.536	10	08/05/2012	07/05/2022	1.458,70
PLAYA DE AMÉRICA	2	0	5	43.537	10	03/08/2017	02/08/2027	665,23
PLAYA DE AMÉRICA	2	0	6	43.538	10	03/08/2017	02/08/2027	392,25
PLAYA DE AMÉRICA	2	0	7	43.539	10	03/08/2017	02/08/2027	503,72
PLAYA DE AMÉRICA	2	0	8	43.540	10	03/08/2017	02/08/2027	493,76
PLAYA DE AMÉRICA	2	0	9	43.541	10	03/08/2017	02/08/2027	418,23

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología “Desk Research” complementan el estudio de mercado.

12.- ANALISIS DE MERCADO

Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales.

Se observa que la oferta en venta es amplia y se encuentra equilibrada con la demanda creciente. El producto en venta se corresponde con locales comerciales situados en plantas bajas de edificios residenciales, en su mayoría de segunda mano en los que se han realizado obras de adecuación a la actividad o uso que tenían.

En la zona se observa una equilibrada disponibilidad de locales tanto en venta en alquiler. El local analizado se adapta en cuanto a superficie a la demanda. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del barrio y su posibilidad de divisibilidad para ajustarse al comercio que satisfaga las necesidades de los nuevos residentes del entorno.

La variación experimentada en los precios que definen la oferta actual, viene determinada en función de la calidad y antigüedad de los locales, estado de conservación, superficies, polivalencia del espacio interior, longitud de fachada a calle, escaparate, relevancia comercial de la calle, y ubicación respecto a la misma.

El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

13.- ANÁLISIS DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES EN RENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	LF	BN	AS_	ANTIG	TOTAL	SUPERF	UNIT	LOCALIDAD	TELF	FNT
1	LCT	PLAYA DE LA CALETA	6	0	38	1	N	5	4.500	502	9	MADRID	666.613.361	P
2	LCT	PLAYA DE ARO	12	0	18	1	N	10	2.000	209	10	MADRID	912.660.172	P
3	LCT	MURO	16	0	5	1	N	20	850	95	9	MADRID	618.562.949	P
4	LCT	CALDERON	7	0	4	1	N	23	700	60	12	MADRID	914.870.975	P
5	LCT	AERONAVE	3	0	9	1	N	18	825	130	6	MADRID	603.222.420	P
6	LCT	AGUETOL	9	0	25	2	N	29	3.000	204	15	MADRID	914.875.432	P
7	LCT	ALARO	10	0	9	1	N	25	1.550	92	17	MADRID	918.009.451	P
8	LCT	MAYOR	15	0	4	1	N	20	900	66	14	MADRID	914.898.374	P

Nota: Al final del informe se aporta las fichas de las muestras de mercado.

14.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Se procede a ponderar las muestras obtenidas atendiendo a las características físicas, morfológicas y de comercialidad de las muestras, considerando la fachada de las mismas, con el propósito de obtener el precio unitario de la primera crujía comercial situada al exterior. Para ello se subdivide la superficie de las muestras en sectores de ancho el correspondiente a la fachada y fondo una longitud estimada semejante al de la primera crujía comercial, depreciándose los sectores obtenidos en función de su progresivo alejamiento de la línea de fachada con posibilidad de escaparates.

DIRECCION	Sup. TOTAL	Planta baja	entre planta	sótano	Fachada	Valor Renta (€/mes)	Sup. EQV (m2)	Unit. EQV (€/m2/mes)
PLAYA DE LA CALETA, 6	**502,00**	**419,00**	**83,00**	**0,00**	**38,00**	**4.500,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		190,00					190,00	
2ª (coeficiente 0,8)		229,00					183,20	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)								
entreplanta (coeficienta 0,60)			83,00				49,80	
							423,00	**10,64**
PLAYA DE ARO, 12	**209,00**	**144,00**	**65,00**	**0,00**	**18,00**	**2.000,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		90,00					90,00	
2ª (coeficiente 0,8)		54,00					43,20	
Resto baja (coeficiente 0,50)							0,00	
sótano (coeficiente 0,4)							0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)			65,00				39,00	
							172,20	**11,61**
MURO, 16	**95,00**	**95,00**	**0,00**	**0,00**	**5,00**	**850,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		25,00					25,00	
2ª (coeficiente 0,8)		70,00					56,00	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)								
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							81,00	**10,49**
CALDERON, 7	**60,00**	**60,00**	**0,00**	**0,00**	**4,00**	**700,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		20,00					20,00	
2ª (coeficiente 0,8)		40,00					32,00	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)		0,00					0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							0,00	
							52,00	**13,46**
AERONAVE, 3	**130,00**	**65,00**	**65,00**	**0,00**	**9,00**	**825,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		45,00					45,00	
2ª (coeficiente 0,8)		20,00					16,00	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)								
entreplanta (coeficienta 0,60)			65,00				39,00	
							100,00	**8,25**
AGUETOL, 9	**204,00**	**204,00**	**0,00**	**0,00**	**25,00**	**3.000,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		125,00					125,00	
2ª (coeficiente 0,8)		79,00					63,20	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)		0,00					0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)								
							0,00	
							188,20	**15,94**
ALARÓ, 10	**92,00**	**92,00**	**0,00**	**0,00**	**9,00**	**1.550,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		45,00					45,00	
2ª (coeficiente 0,8)		47,00					37,60	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)							0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							0,00	
							82,60	**18,77**
MAYOR, 15	**66,00**	**66,00**	**0,00**	**0,00**	**4,00**	**900,00**		
1ª (coeficiente 1,0)		20,00					20,00	
2ª (coeficiente 0,8)		46,00					36,80	
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00					0,00	
sótano (coeficiente 0,4)							0,00	
entreplanta (coeficienta 0,60)							0,00	
							56,80	**15,85**

Homogeneización local:

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe una g**ran variabilidad entre los datos obtenidos** atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el local objeto de valoración, en función de su ubicación, superficie, calidad edificatoria y otros (se tendrán en cuenta factor de forma, anexos, conservación, distribución, visibilidad, capacidad de negociación...).

HOMOGENEIZACION LOCALES COMERCIALES EN RENTA

Peso	Fuente	Superf. Eq.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario Eq.	C	Ponderado
11	666.613.361	423	5	0,996	1,028	1,020	4.500,00	10,64	1,044	11,11
12	912.660.172	172	10	1,006	1,003	1,020	2.000,00	11,61	1,029	11,95
16	618.562.949	10	20	1,026	0,987	1,000	850,00	10,49	1,013	10,63
14	914.870.975	52	23	1,032	0,991	1,000	700,00	13,46	1,023	13,77
14	603.222.420	100	18	1,022	0,996	1,000	825,00	8,25	1,018	8,40
9	914.875.432	188	29	1,044	1,005	1,000	3.000,00	15,94	1,049	16,72
12	918.009.451	83	25	1,036	0,994	1,000	1.550,00	18,77	1,030	19,33
14	914.898.374	57	20	1,026	0,991	1,000	900,00	15,85	1,017	16,12

Valor obtenido (€/m²)	**13,54**

Tras ponderar las muestras con los coeficientes de homogeneización el valor de mercado aportado para **la primera crujía** es de **13,54 Euros/m2/mes** en renta.

Para obtener el valor de las fincas analizadas y aplicando mismo método (tabla-fondo) aplicado a las muestras aportadas, se ha dividido **la superficie de las unidades físicas funcionales, correspondiente a las agrupaciones de las fincas registrales** en subsectores, a los que se ha ido apreciando-depreciando (coeficientes) en función de su valor comercial.

DIRECCION	Sup. TOTAL	Planta baja	entreplt	sótano	Fachada	Sup. EQV	Unit. EQV	Valor (€)
Playa América, 2. LOCALES 1 Y 2	**157,83**	**157,83**	**0,00**	**0,00**	**22,21**			**1.957,48**
1ª (coeficiente 1,0)		91,51				91,51		
2ª (coeficiente 0,8)		66,32				53,06		
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00				0,00		
sótano (coeficiente 0,4)		0,00				0,00		
entreplanta (coeficienta 0,60)						0,00		
						144,57	**13,54**	
TOTAL								**1.957,48**

Obteniéndose un valor unitario de mercado de 12,40 Euros/m2/mes.

DIRECCION	Sup. TOTAL	Planta baja	entreplt	sótano	Fachada	Sup. EQV	Unit. EQV	Valor (€)
Playa América, 2. LOCAL 3	**49,36**	**49,36**	**0,00**	**0,00**	**10,52**			**645,59**
1ª (coeficiente 1,0)		40,98				40,98		
2ª (coeficiente 0,8)		8,38				6,70		
Resto baja (coeficiente 0,50)		0,00				0,00		
sótano (coeficiente 0,4)		0,00				0,00		
entreplanta (coeficienta 0,60)			0,00			0,00		
						47,68	**13,54**	
TOTAL								**645,59**

Obteniéndose un valor unitario de mercado de 13,08 Euros/m2/mes.

DIRECCION	Sup. TOTAL	Planta baja	entreplt	sótano	Fachada	Sup. EQV	Unit. EQV	Valor (€)
Playa América, 2. LOCAL 4	**113,56**	**113,56**	**0,00**	**0,00**	**8,27**			**1.341,41**
1ª (coeficiente 1,0)		41,10				41,10		
2ª (coeficiente 0,8)		72,46				57,97		
Resto baja (coeficiente 0,50)						0,00		
sótano (coeficiente 0,4)						0,00		
entreplanta (coeficienta 0,60)						0,00		
						99,07	**13,54**	
TOTAL								**1.341,41**

Obteniéndose un valor unitario de mercado de 11,81 Euros/m2/mes.

DIRECCION	Sup. TOTAL	Planta baja	entreplt	sótano	Fachada	Sup. EQV	Unit. EQV	Valor (€)
Playa América, 2. LOCAL 5, 6, 7, 8 Y 9	**310,40**	**310,40**	**0,00**	**0,00**	**29,99**			**3.775,90**
1ª (coeficiente 1,0)		152,77				152,77		
2ª (coeficiente 0,8)		157,63				126,10		
Resto baja (coeficiente 0,50)						0,00		
sótano (coeficiente 0,4)						0,00		
entreplanta (coeficienta 0,60)						0,00		
						278,87	**13,54**	
TOTAL								**3.775,90**

Obteniéndose un valor unitario de mercado de 12,16 Euros/m2/mes.

15.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características del inmueble, para su valoración se utilizará el enfoque de mercado y el de capitalización de rentas.

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja, se estimarán a lo largo de su vida útil (vida residual de 93 años), teniendo en cuenta todos los factores que afectan a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos:

- Los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables. Tras la realización del estudio de mercado actual de rentas existentes en inmuebles de similares características y su homogeneización, se obtiene un valor de 12,40 Euros/m^2 mes para los locales comerciales 1 y 2, de 13,08 Euros/m^2 mes para el local 3, de 11,81 Euros/m2/mes para el local 4 y de 12,16 Euros/m2/mes para los locales 5, 6, 7, 8 y 9.
- La probabilidad de ocupación futura del inmueble se ha estimado en un 90 %.
- La morosidad previsible de los cobros se establece en 0,50 %.
- No se consideran los gastos imputables directamente al inmueble (mantenimiento, conservación, tasas, etc.), asumiéndose que corren a cargo del arrendatario, excepto los correspondientes a IBI, seguros, gestión de alquileres que corren a cargo del propietario. Se ha considerado un gasto de gestión de alquileres de 4,00 %.

- La evolución previsible del mercado, teniendo en cuenta las situaciones o circunstancias que presumiblemente puedan permanecer en el medio y largo plazo.

VALOR DE REVERSIÓN
Transcurrido el periodo de proyecciones, debe estimarse un Valor Residual o Valor en Continuidad, que representa el valor de los flujos de caja a generar por el negocio más allá del último año proyectado.

Se asume que el valor de reversión del inmueble, entendido como el previsible al final de su vida útil será equivalente al valor del suelo, considerando una plusvalía, atendiendo a sus características de 0,50 %.

TIPO DE ACTUALIZACIÓN
Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 6,50 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 6,50 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riesgo real de 7,75 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Atendiendo al mayor y mejor uso, y considerando el estado de ocupación del inmueble, el valor de mercado se obtiene por aplicación del enfoque de capitalización.

VALOR DE MERCADO - ENFOQUE COMPARACIÓN							
Finca Registral	Renta neta (mensual) (*)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	Sup. Total (m²)	V. Unitario (Euros/m²)	V. Mercado Enfoque Capitalización (€)	V. Adoptado (€)
43.533	2.058,78	6,50	3,67	106,41	2289,75	243.652,30	243.652,30
43.534	994,85	6,50	3,67	51,42	2289,76	117.739,46	117.739,46
43.535	757,50	6,50	5,08	49,36	2274,47	112.267,84	112.267,84
43.536	1.458,70	6,50	4,17	113,56	1981,3	224.996,43	224.996,43
43.537	665,23	6,50	9,42	83,49	1718,81	143.503,45	143.503,45
43.538	392,25	6,50	9,42	49,23	1718,82	84.617,51	84.617,51
43.539	503,72	6,50	9,42	63,22	1718,8	108.662,54	108.662,54
43.540	493,76	6,50	9,42	61,97	1718,88	106.518,99	106.518,99
43.541	418,23	6,50	9,42	52,49	1718,9	90.225,06	90.225,06
TOTAL						**1.232.183,58**	**1.232.183,58**

(*) El valor de las rentas que constan en los contratos de arrendamiento de los locales que se encuentran unidos (Locales 1 y 2 y locales 5, 6, 7, 8 y 9) se corresponden con el total de las superficies que suman cada uno de ellos. A efectos del presente informe se ha realizado un reparto del valor de renta mensual en función de la superficie perteneciente a cada finca registral.

16.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
Se han realizado mediciones in situ y se han comprobado sobre planos facilitados a escala de los inmuebles objeto de valoración. La superficie adoptada se corresponde con la registral por ser la que más se ajusta a la realidad física del inmueble.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 12 de febrero de 2018
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

17.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

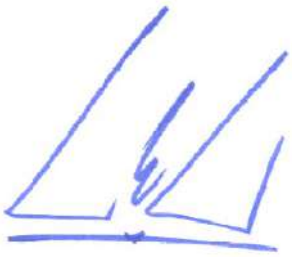
18.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 16.02.2018 se ha obtenido a partir del enfoque de capitalización de rentas y asciende a **UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA Y DOS CIENTO OCHENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.232.183,58 Euros).**

19.- OPINION DE VALOR

Los activos analizados se destinan a locales comerciales, perteneciente a un edificio residencial de pocos años de antigüedad (2011), situados en el barrio conocido como Timón. Los locales se encuentran acondicionados y actualmente se encuentran ocupados y en funcionamiento. Cuentan como principal atractivo su ubicación dentro del barrio ya que disponen de fachada a dos vías principales de comunicación dentro del barrio. Atendiendo al análisis de mercado realizado se ha adoptado un valor unitario medio de mercado en venta de 2.119,94 Euros/m2 y en renta de 12,28 Euros/m2/mes, con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 12-13€/m²/mes (dependiendo de la superficie de cada local). Las rentas actuales de los locales 5, 6, 7, 8 y 9 se sitúan con valores ligeramente por debajo los unitarios de renta de mercado, estando el resto de los locales por encima de los unitarios de renta de mercado. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

20.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 19 de febrero de 2018
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: VALTECNIC, S.A.U. Nº de Registro RICS 043086

MANDATARIO: **ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.**
EXPEDIENTE: 1008 0201 030393 T

OBJETO: INFORME DE VALORACIÓN
34 PLAZAS DE GARAJE
EN EDIFICIO RESIDENCIAL
(VALORACION RICS)

SITUACIÓN: C/ PLAYA AMÉRICA, nº 6
28042 MADRID



FECHA DE VISITA: 07-02-2018
FECHA DE EMISIÓN: 19-02-2018
VALOR DE MERCADO: **627.531,06 Euros**

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	7
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	8
3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	9
4.- LOCALIDAD	9
5.- ENTORNO	10
6.- EDIFICACIÓN	12
7.- ELEMENTO	13
8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN	15
9.- SITUACIÓN URBANÍSTICA	16
10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	16
11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	18
12.- ANÁLISIS DE MERCADO	18
13.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION	21
14.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS	22
15.- SUPUESTOS GENERALES	25
16.- OTRAS CONSIDERACIONES	26
17.- VALOR DE MERCADO	27
18.- OPINION DE VALOR	27
19.- FECHAS Y FIRMAS	27

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de 34 PLAZAS DE GARAJE situadas en la calle Playa América, nº 6 (Madrid)
Entidad mandataria (encargante):	ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado** a fecha actual de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors (RICS), de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS) y asegurando que las valoraciones se ajusten a los niveles de integridad, claridad y objetividad previstos en dichas normas.
Cualificación profesional:	VALTECNIC, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y se incluye dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de 34 plazas de garaje según su estado actual
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	01/02/2018
Fecha de visita e inspección:	07/02/2018
Fecha de valoración:	19/02/2018
Fecha emisión informe:	19/02/2018
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para VALTECNIC, S.A.U.
Independencia:	VALTECNIC, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de VALTECNIC, S.A.U.

Supuestos generales

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

Supuestos generales

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral y documentación catastral consultada en la Sede Electrónica de Catastro.

La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018.

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

VALORACIÓN DE EDIFICIO DE OFICINAS EXCLUSIVO

Provincia:	Madrid	**Código Postal:**	28042
Municipio:	Madrid	**Localidad:**	Madrid
Dirección:	Calle Playa América, nº 6		







ENTORNO

Los inmuebles se ubican en el distrito de Barajas, barrio Timón, en el área de influencia del aeropuerto de Madrid-Barajas. Se trata de una localización urbana de media densidad, de uso característico residencial, que se encuentra en zona periférica al este de la ciudad. El entorno es heterogéneo tanto en su ordenación urbanística como en la tipología constructiva, predominando la vivienda plurifamiliar dentro de bloques en urbanizaciones con dotaciones comunitarias. La antigüedad es baja. El entorno presenta muy buenas comunicaciones, tanto a nivel de transporte público como privado. El nivel de dotaciones y equipamientos se ajusta a las necesidades del entorno.

EDIFICIO

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 6.391 m²

PARCELA: 3.094 m²

Elementos incluidos en un residencial compuesto de dos bloques de viviendas. Parcela en esquina confluencia de la calle Playa América y calle Timón. A nivel urbanístico, el edificio no tiene grado de protección. La edificación está compuesta de dos bloques de cuatro plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. Se compone de 32 viviendas, 9 locales comerciales, 32 plazas de garaje y 45 trasteros. Las plazas de garaje se adaptan en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de garajes del entorno. La edificación tiene una antigüedad de 7 años presentando un nivel de conservación exterior e interior bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.

SITUACIÓN ACTUAL

COYUNTURA	**GRADO OCUPACIÓN**	-	**RENTA MERCADO**	2-3 €/mes	**TENDENCIA**	+
	OFERTA	MEDIA	**DEMANDA**	MEDIA	**NIVEL PRECIOS**	MEDIO
	NIVEL INVERSIÓN	MEDIO	**ABSORCIÓN**	POSITIVA	**CICLO ECONÓMICO**	ESTABLE-EXPANSIÓN
	TIPO LIBRE DE RIESGO	0,44%	**INFLACIÓN (IPC)**	0,31 %	**YIELD**	4,0-5,0 %

OPINION DE VALOR:

VALOR DE MERCADO 627.531,06 € Estándar de valoración: RICS Base de valor: Mercado Método: Comparación

Los activos analizados se destinan a uso aparcamiento. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del área de influencia del aeropuerto e IFEMA, así como su estado de conservación y los servicios accesorios disponibles. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora generalizada de las variables que afectan al sector inmobiliario (incremento de la demanda -transacciones- y de los precios de mercado), así como un aumento de la actividad promotora en determinadas localizaciones. Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 2-3 €/m²/mes. **La renta de mercado se estima en 2,72 €/m²/mes**, con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. La renta de contrato se sitúa por encima de los precios de mercado. Atendiendo a la tipología de inmueble y su antigüedad, no se prevén necesarias inversiones en instalaciones y acabados a corto plazo. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio y con recolocabilidad favorable.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente: ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L.

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Son objeto de valoración 34 plazas de garaje situado en la calle Playa América, nº 6, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que la finca sujeta a la presente estimación de valor está en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 7 de febrero de 2018 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 19 de febrero de 2018

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: Valoración de 34 plazas de garaje

Provincia: Madrid **Código Postal:** 28042

Municipio: Madrid **Localidad:** Madrid

Dirección: Calle Playa América, nº 6

Cuadro de Datos Registrales

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Participación	Ref. catastral
GARAJE	Madrid nº11	1164	920	141	43576	100	0206507VK5800E0045GZ
GARAJE	Madrid nº11	1164	920	149	43578	100	0206507VK5800E0047JM
GARAJE	Madrid nº11	1164	920	168	43584	100	0206507VK5800E0053BE
GARAJE	Madrid nº11	1164	920	174	43586	100	0206507VK5800E0055XT
GARAJE	Madrid nº11	1164	920	180	43588	100	0206507VK5800E0057QU
GARAJE	Madrid nº11	1164	920	186	43590	100	0206507VK5800E0059EO
GARAJE	Madrid nº11	1164	920	192	43592	100	0206507VK5800E0061WI
GARAJE	Madrid nº11	1164	920	198	43594	100	0206507VK5800E0063RP
GARAJE	Madrid nº11	1164	920	210	43598	100	0206507VK5800E0067IF
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	25	43611	100	0206507VK5800E0080GZ
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	28	43612	100	0206507VK5800E0081HX
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	46	43618	100	0206507VK5800E0087XT
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	49	43619	100	0206507VK5800E0088MY
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	52	43620	100	0206507VK5800E0089QU
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	55	43621	100	0206507VK5800E0090XT
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	58	43622	100	0206507VK5800E0091MY
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	61	43623	100	0206507VK5800E0092QU
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	64	43624	100	0206507VK5800E0093WI
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	67	43625	100	0206507VK5800E0094EO
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	70	43626	100	0206507VK5800E0095RP
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	73	43627	100	0206507VK5800E0096TA
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	76	43628	100	0206507VK5800E0097YS
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	79	43629	100	0206507VK5800E0098UD
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	82	43630	100	0206507VK5800E0099IF
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	85	43631	100	0206507VK5800E0100IF
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	88	43632	100	0206507VK5800E0101OG
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	91	43633	100	0206507VK5800E0102PH
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	115	43641	100	0206507VK5800E0110GZ
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	118	43642	100	0206507VK5800E0111HX
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	121	43643	100	0206507VK5800E0112JM
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	124	43644	100	0206507VK5800E0113KQ
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	127	43645	100	0206507VK5800E0114LW
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	130	43646	100	0206507VK5800E0115BE
GARAJE	Madrid nº11	1165	921	133	43647	100	0206507VK5800E0116ZR

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

3.- ALCANCE DE LAS INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular:	Sí
Estado de Ocupación y uso:	Sí
Régimen de protección:	Sí
Adecuación al planeamiento:	Sí
Otras:	No

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística de la localidad.
- Escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal con fecha de veintisiete de julio de 2011, ante el notario Celso Méndez Ureña.
- Notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad de Madrid nº11 con fecha 01/02/2018.
- Documentación acreditativa de la renta actualizada (Rent-Roll).
- Contrato de arrendamiento vigente.
- Planimetría del inmueble.

4.- LOCALIDAD

Capital de España con 3.182.981 habitantes según INE 2017, ocupación laboral múltiple y un desempleo medio. La ciudad de Madrid, ocupa aproximadamente el centro de la península, tiene una extensión superficial de 60.708,66 Hectáreas (607,08 km^2.) y está dividida administrativamente en 21 distritos municipales y 128 barrios.



Comunicaciones:
Madrid se encuentra comunicada por autopistas, carreteras nacionales y de ámbito local; terminales ferroviarias de cercanías y larga distancia; aeropuerto de vuelos nacionales e internacionales; red de autobuses urbanos e interurbanos; servicio de taxis y red metropolitana. Las comunicaciones, tanto internas como externas, de la ciudad de Madrid han experimentado un avance considerable en los últimos años, mejorando el acceso a la ciudad y las comunicaciones con el resto del país y el continente europeo. La condición de Capital, así como su centralidad geográfica respecto de la península, motivan que tanto la red de carreteras como la de transporte ferroviario se articulen tomando como núcleo la ciudad de Madrid. Desde el punto de vista de las comunicaciones por carretera, Madrid es punto de partida de seis autopistas de carácter radial (N-I, N-II, N-III, N-IV, N-V y N-VI). En el interior existen cuatro autovías, la M-30, M-40, M-45 y M-50, que bordean la ciudad, permitiendo el acceso a cualquier punto de misma y la conexión con las carreteras nacionales anteriormente citadas. Esta red se completa con un conjunto de autopistas radiales de peaje (R2, R3, R4 y R5). De la misma manera la red de ferrocarril nacional se articula desde la ciudad, disponiéndose un trazado radial que comunica con las capitales de provincia españolas, así como con los principales núcleos europeos. Además existe un servicio de ferrocarril de cercanías que comunica la capital con los principales municipios de la corona metropolitana, así como con Guadalajara. La red de cercanías se refuerza con la red de autobuses metropolitanos que enlazan con numerosos municipios de la Comunidad. Adicionalmente se dispone de una densa y dinámica red de metropolitano, que a modo de malla organiza el transporte suburbano de la ciudad. Por último, cabe destacar el Aeropuerto de Madrid-Barajas, que con sus cuatro terminales se convierte en uno de los principales aeropuertos europeos (cuarto de Europa y duodécimo del mundo en número de pasajeros), con vuelos a un gran número de destinos, siendo su capacidad de servicio de hasta 70 millones de pasajeros al año.

5.- ENTORNO

Los inmuebles se localizan en la calle Playa América, nº 6, distrito de Barajas, barrio Timón, en entorno periférico de la ciudad de Madrid.

Entorno:

Tipo:	Urbano periférico	**Actividad laboral predominante:**	Múltiple
Nivel de desempleo:	Medio	**Nivel de renta:**	Medio
Carácter:	Residencial	**Dependencia Laboral:**	Gran variedad empresarial

Dotaciones y Equipamientos:

Zonas verdes:	Alto	**Educativos:**	Alto	**Sanitarios:**	Medio
Asistencia geriátrica:	Media	**Asistencia social:**	Medio	**Equipamiento cultural:**	Medio
Equipamiento deportivo:	Bueno	**Equipamientos religioso:**	Alto	**Farmacias:**	Alto
Restaurantes:	Bueno	**Hoteles y hostales:**	Alto		
Servicios comerciales:	Bueno	**Grado de ocupación locales:**	80%		

Transporte

Líneas de Autobús urbano:	Lineas 105 y 151	**Estaciones metropolitano próximas:**	Barajas (L-8)
Distancia	300 m.	**Distancia**	300 m.
Estación ferrocarril cercanias:	Valdebebas C1	**Estación ferrocarril medio-larga dist.:**	Chamartín
Distancia	3,5 km.	**Distancia**	10 km.
Estación Tranvía-Tren Lig	No dispone.	**Aeropuerto:**	Barajas
Distancia	-	**Distancia**	1,0 km
tiempo a C$^{tra.}$ primer orden	8 minutos. N-II	**tiempo a centro urbano**	14 minutos.
Coste de Transp.Público:	Barato	**Dependencia de Transporte privado:**	Media

Infraestructuras urbanas

Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)	Tipología:	Conservación	Inversión pendiente (%)

Pavimento de Calzada	Buena	0	**Encintado de Aceras:**	Buena	0
Red de Alumbrado Público	Buena	0	**Red de Electricidad:**	Buena	0
Red de gas	Buena	0	**Red de Agua**	Buena	0
Red de saneamiento	Buena	0	**Recogida de residuos**	Buena	0
Red de telefonía:	Buena	0	**Fibra óptica:**	Buena	0
Cobertura celular:	Buena	0	**Red de Riego:**	Buena	0

Otras Infraestructuras

Cabinas telefónicas:	No	**Existencia Carril Bici:**	No	**Aparcamientos Bicicletas:**	Si
Vigilancia privada:	Sí	**Buzones de correo/Estafeta**	Sí	**Aparcamientos Motocicletas:**	Sí
Mobiliario Urbano/ Papeleras	Sí	**Mobiliario Urbano/ Bancos**	Sí	**Hidrantes de Incendios:**	Sí

Gestión residuos

Punto limpio (dist. en Km.):	100 m.	**Recogida papel/cartón:**	Sí	**Recogida plástico:**	Sí
Recogida vidrio:	Sí	**Recogida metales:**	Sí	**Recogida aceites:**	Sí

Aparcamiento

Aparcamiento residentes:	No	**Aparcamiento en vía pública:**	Sí	**Aparcamiento regulado:**	No



6.- EDIFICACIÓN

Tipo edificio:	Entre medianeras	nº total elementos edificio:	147
Uso edificio:	Residencial	nº elementos en la valoración:	34
Tipo uso:	Mixto	Calidad edificio:	Media
Tipología:	Bloque aislado	Conservación edificio:	Media
Año construcción	2011	Estructura:	Hormigón
Grado antigüedad:	Segunda mano 1er Grado (6 a 15 años)	Cubierta:	Plana
		Fachadas:	Ladrillo cara vista
Año máximo vida Útil:	2111		
Estado actual:	De origen		
Año rehabilitación:	2011		
Situación calle:	Secundaria		
Ancho calle (m):	10,00 metros		
Zonas comunes:	Sí		
Acceso minusválidos:	Sí		
nº fachadas edificio	2		
nº portales	1		
Portería:	Si		
Plantas sobre rasante	4		
nº ascensores	2		
Plantas bajo rasante	1		
Edificio completo	No		
Ubicación relativa en el municipio	Nivel medio		
Ubicación relativa en el barrio o zona	Nivel medio		
Instalaciones piscina	Sí		
Instalaciones Tenis o pádel	No		
Otras instalaciones deportivas	No		
Servicios comunes:	Sí		



Comentarios: Residencial compuesto de dos bloques de uso principal residencial, situado en esquina en la confluencia de la calle Playa América y calle Timón. Tiene una antigüedad según consulta en la Sede Electrónica de Catastro de 7 años. Se compone de una planta bajo rasante destinada a uso garaje y trastero, planta baja destinada a uso comercial y residencial y tres plantas altas destinadas a uso residencial. Conservación interior y exterior media.

Conjunto edificatorio sito en los números 2, 4 y 6 de la calle Playa América, con locales comerciales, garaje y 32 viviendas y sus trasteros, distribuidos en dos bloques de tipología aislada, abiertos al espacio envolvente, señalados con los números 2 y 4 de la calle Playa América, a cuyos portales se accede a través de una zona común interior con una entrada principal y peatonal desde la misma calle Playa América donde existe un espacio para conserjería, contando también con una rampa de acceso al garaje aparcamiento desde la calle Playa América número 6 construido en el subsuelo del edificio, junto a la que hay una entrada de servicio a la urbanización. Existe también una piscina comunitaria con sus servicios. Los locales tienen acceso directo desde la vía pública.

La planta bajo rasante está destinada a uso garaje-aparcamiento, trasteros, cuartos de instalaciones y núcleos de comunicación vertical.

La planta baja, del portal indicado con el número 2 de la calle Playa América, está ocupada por nueve locales comerciales, los correspondientes núcleos de comunicación vertical y el portal del edificio con sus correspondientes cuartos de instalaciones generales y de basuras; y del portal indicado con el número 4 de la calle Playa América, está ocupada por 4 viviendas, sala polivalente para uso exclusivo de la comunidad de propietarios,

los correspondientes núcleos de comunicación vertical y el portal del edificio con sus correspondientes cuartos de instalaciones generales y de basuras.

Planta primera y segunda, ocupadas por los correspondientes núcleos de comunicación vertical y por 6 viviendas en cada planta y por portal. En total 24 viviendas.

Planta ático, ocupada por los correspondientes núcleos de comunicación vertical y por 2 viviendas por portal. En total 4 viviendas.

Planta torreón, con acceso a la cubierta e instalaciones generales del edificio. En esta planta del portal indicado con el número 4 de la calle Playa América, se han instalado los paneles solares para la generación de agua caliente sanitaria de las viviendas.

La edificación tiene una antigüedad de 7 años presentando un nivel de conservación exterior e interior bueno. No se observan patologías estructurales o constructivas evidentes.

7.- ELEMENTO

Los elementos objeto de valoración se localizan en la planta sótano de un residencial localizado en la calle Playa América nº6. El uso actual de los inmuebles valorados es de aparcamiento. A continuación se muestra un cuadro con los elementos valorados y sus referencias catastrales:

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES				DATOS CATASTRALES
Dirección	Planta	Pta	Finca Registral	REFERENCIA
Calle Playa América nº6	-1	3	**43576**	0206507VK5800E0045GZ
Calle Playa América nº6	-1	5	**43578**	0206507VK5800E0047JM
Calle Playa América nº6	-1	11	**43584**	0206507VK5800E0053BE
Calle Playa América nº6	-1	13	**43586**	0206507VK5800E0055XT
Calle Playa América nº6	-1	15	**43588**	0206507VK5800E0057QU
Calle Playa América nº6	-1	17	**43590**	0206507VK5800E0059EO
Calle Playa América nº6	-1	19	**43592**	0206507VK5800E0061WI
Calle Playa América nº6	-1	21	**43594**	0206507VK5800E0063RP
Calle Playa América nº6	-1	25	**43598**	0206507VK5800E0067IF
Calle Playa América nº6	-1	38	**43611**	0206507VK5800E0080GZ
Calle Playa América nº6	-1	39	**43612**	0206507VK5800E0081HX
Calle Playa América nº6	-1	45	**43618**	0206507VK5800E0087XT
Calle Playa América nº6	-1	46	**43619**	0206507VK5800E0088MY
Calle Playa América nº6	-1	47	**43620**	0206507VK5800E0089QU
Calle Playa América nº6	-1	48	**43621**	0206507VK5800E0090XT
Calle Playa América nº6	-1	49	**43622**	0206507VK5800E0091MY
Calle Playa América nº6	-1	50	**43623**	0206507VK5800E0092QU
Calle Playa América nº6	-1	51	**43624**	0206507VK5800E0093WI
Calle Playa América nº6	-1	52	**43625**	0206507VK5800E0094EO
Calle Playa América nº6	-1	53	**43626**	0206507VK5800E0095RP
Calle Playa América nº6	-1	54	**43627**	0206507VK5800E0096TA
Calle Playa América nº6	-1	55	**43628**	0206507VK5800E0097YS
Calle Playa América nº6	-1	56	**43629**	0206507VK5800E0098UD
Calle Playa América nº6	-1	57	**43630**	0206507VK5800E0099IF
Calle Playa América nº6	-1	58	**43631**	0206507VK5800E0100IF
Calle Playa América nº6	-1	59	**43632**	0206507VK5800E0101OG
Calle Playa América nº6	-1	60	**43633**	0206507VK5800E0102PH
Calle Playa América nº6	-1	68	**43641**	0206507VK5800E0110GZ
Calle Playa América nº6	-1	69	**43642**	0206507VK5800E0111HX
Calle Playa América nº6	-1	70	**43643**	0206507VK5800E0112JM
Calle Playa América nº6	-1	71	**43644**	0206507VK5800E0113KQ
Calle Playa América nº6	-1	72	**43645**	0206507VK5800E0114LW
Calle Playa América nº6	-1	73	**43646**	0206507VK5800E0115BE
Calle Playa América nº6	-1	74	**43647**	0206507VK5800E0116ZR



A efectos del presente informe consideraremos las superficies que constan en la Sede Electrónica del Catastro.

		Sup. Catastral (m²)	Sup. Aportadas (m²)		Sup. Adoptada (m²)
Planta	Uso	Construida E.c.	Útil	Construida	Construida E.c.
Sótano plaza 3	Garaje	23,00	13,91	13,91	23,00
Sótano plaza 5	Garaje	20,00	12,35	12,35	20,00
Sótano plaza 11	Garaje	25,00	14,56	14,56	25,00
Sótano plaza 13	Garaje	19,00	12,05	12,05	19,00
Sótano plaza 15	Garaje	17,00	11,13	11,13	17,00
Sótano plaza 17	Garaje	20,00	12,22	12,22	20,00
Sótano plaza 19	Garaje	31,00	19,42	19,42	31,00
Sótano plaza 21	Garaje	20,00	12,13	12,13	20,00
Sótano plaza 25	Garaje	23,00	14,10	14,10	23,00
Sótano plaza 38	Garaje	25,00	15,11	15,11	25,00
Sótano plaza 39	Garaje	17,00	11,25	11,25	17,00
Sótano plaza 45	Garaje	12,00	7,50	7,50	12,00
Sótano plaza 46	Garaje	37,00	22,56	22,56	37,00
Sótano plaza 47	Garaje	31,00	18,58	18,58	31,00
Sótano plaza 48	Garaje	37,00	23,42	23,42	37,00
Sótano plaza 49	Garaje	29,00	17,67	17,67	29,00
Sótano plaza 50	Garaje	29,00	17,67	17,67	29,00
Sótano plaza 51	Garaje	31,00	19,16	19,16	31,00

Sótano plaza 52	Garaje	20,00	12,33	12,33	20,00
Sótano plaza 53	Garaje	21,00	12,51	12,51	21,00
Sótano plaza 54	Garaje	23,00	13,56	13,56	23,00
Sótano plaza 55	Garaje	25,00	14,66	14,66	25,00
Sótano plaza 56	Garaje	26,00	15,74	15,74	26,00
Sótano plaza 57	Garaje	28,00	16,82	16,82	28,00
Sótano plaza 58	Garaje	71,00	41,68	41,68	71,00
Sótano plaza 59	Garaje	36,00	21,62	21,62	36,00
Sótano plaza 60	Garaje	36,00	21,61	21,61	36,00
Sótano plaza 68	Garaje	25,00	15,44	15,44	25,00
Sótano plaza 69	Garaje	33,00	20,19	20,19	33,00
Sótano plaza 70	Garaje	23,00	13,70	13,70	23,00
Sótano plaza 71	Garaje	26,00	15,66	15,66	26,00
Sótano plaza 72	Garaje	50,00	30,21	30,21	50,00
Sótano plaza 73	Garaje	57,00	33,78	33,78	57,00
Sótano plaza 74	Garaje	67,00	40,45	40,45	67,00
TOTAL B/rasante		**1.013,00**	**614,75**	**614,75**	**1.013,00**
TOTAL		**1.013,00**	**614,75**	**614,75**	**1.013,00**

Los elementos se adaptan en cuanto a dimensiones, divisibilidad y características constructivas, a la demanda de plazas de garaje del entorno.

8.- ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 7 años **Rehabilitación:** no **Vida residual:** 93 años

Estado	**Habitable**	**¿Necesita reforma?**	**¿Conservación?**
Edificio	sí	no	buena

DESCRIPCION ESTADO DE CONSERVACION
Sistema Estructural. Conservación.
En la edificación, ejecutada con sistema constructivo de pórticos y forjados de hormigón armado y, así mismo, con el uso de muros de carga estructurales, no se aprecian deformaciones ni grietas evidentes que hagan prever un deterioro estructural por lo que la misma se supone en buen estado de conservación.

Cerramientos Verticales Exteriores. Conservación.
Se trata de un residencial compuesto de dos bloques con fachada realizada con ladrillo cara vista en un buen estado de conservación.

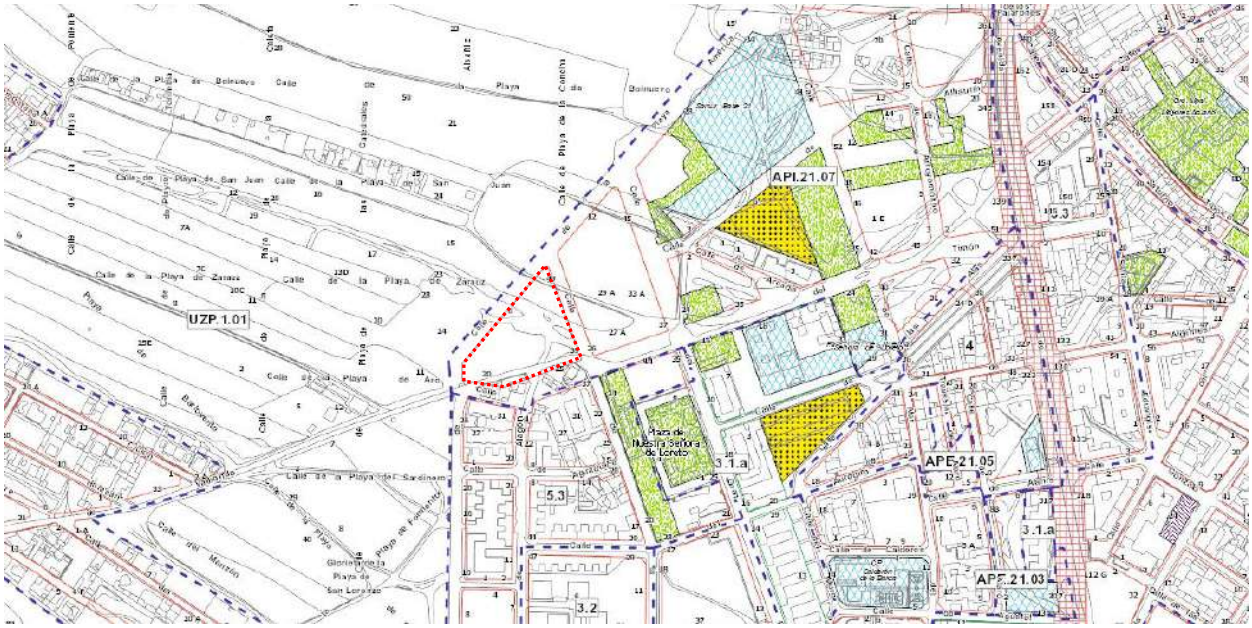
Cubiertas. Conservación.
El estado general de conservación de la misma es bueno.

Carpintería. Conservación.
El edificio se encuentra en perfecto estado de conservación y con periódicas labores de mantenimiento, por tanto, la carpintería se halla, igualmente, en buen estado.

9.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento Urbanístico
El planeamiento urbanístico vigente en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Clasificación Urbanística
De acuerdo a la normativa urbanística de aplicación, el terreno se encuentra clasificado como Suelo Urbano. Se encuentra dentro del API 21.07 "Arroyo del Tesoro". La edificación se sitúa en la parcela resultante de la agrupación de las parcelas 1.2 y 1.4 de la Manzana 1 del Plan Parcial Sector I-3 Arroyo del Tesoro en el API 21.07 mediante Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 30 de mayo de 2008.



De acuerdo con el análisis efectuado opinamos que **el inmueble valorado es conforme con la calificación urbanística según el planeamiento actual**, y las características físicas de la edificación se adecuan a la normativa vigente.

10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Protección
No consta afección a régimen de protección.

Ocupación

Estado:	Ocupado
Ocupación actual:	Varios
Uso actual:	Aparcamiento

Comunidad de propietarios

Num. miembros:	147
Cuota anual:	-

La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

Los elementos valorados, se encuentran parcialmente arrendados, según consta en la documentación aportada, la relación de los arrendatarios es la siguiente:

SITUACIÓN ESTADO DE OCUPACIÓN

FINCA REGISTRAL	TIPOLOGÍA	Fecha inicio contrato	Duración (años)	Fecha Fin Contrato	Superficie (m2)	Renta actualizada (Euros/mes)	Renta neta (Euros/mes)
43576	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	23,00	62,56	2,72
43578	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	20,00	54,40	2,72
43584	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	25,00	68,00	2,72
43586	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	19,00	51,68	2,72
43588	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	17,00	46,24	2,72
43590	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	20,00	54,40	2,72
43592	PZT	01/10/2012	0,25 prorrogable cada tre meses	01/04/2018	31,00	96,80	3,12
43594	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	20,00	54,40	2,72
43598	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	23,00	62,56	2,72
43611	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	25,00	68,00	2,72
43612	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	17,00	46,24	2,72
43618	PZT	03/10/2013	0,25 prorrogable cada tre meses	03/04/2018	12,00	60,50	5,04
43619	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	37,00	100,64	2,72
43620	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	31,00	84,32	2,72
43621	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	37,00	100,64	2,72
43622	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	29,00	78,88	2,72
43623	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	29,00	78,88	2,72
43624	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	31,00	84,32	2,72
43625	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	20,00	54,40	2,72
43626	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	21,00	57,12	2,72
43627	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	23,00	62,56	2,72
43628	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	25,00	68,00	2,72
43629	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	26,00	70,72	2,72
43630	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	28,00	76,16	2,72
43631	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	71,00	193,12	2,72
43632	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	36,00	97,92	2,72
43633	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	36,00	97,92	2,72
43641	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	25,00	68,00	2,72
43642	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	33,00	89,76	2,72
43643	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	23,00	62,56	2,72
43644	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	26,00	70,72	2,72
43645	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	50,00	136,00	2,72
43646	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	57,00	155,04	2,72
43647	PZT	01/01/2017	15,00	01/01/2032	67,00	182,24	2,72

El inmueble se encuentra alquilado conforme a contrato de alquiler de fecha 20 de diciembre de 2017, con efectos desde el 1 de enero de 2017, entre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. como ARRENDADOR y CLEMENT HOTELES, S.L. como la ARRENDATARIA, así como anexo modificativo de fecha 12 de febrero de 2018.

El contrato de alquiler formalizado engloba los siguientes inmuebles:

-. Edificio en Avda. General nº 43 destinado a hotel, con 72 habitaciones. (categoría 4 estrellas).
-. Edificio en Calle Timón, nº 35 destinado a hotel, con 81 habitaciones. (categoría 4 estrellas).
-. 32 plazas de garaje en el edificio de la calle Playa de América número 2-4-6
-. 17 plazas de garaje en el edificio de la calle Playa de San Juan número 13.

El contrato se fija con una duración de 15 años. El precio del arrendamiento se establece en una cantidad fija de 470.000 Euros/año (a satisfacer en los primeros 5 días de cada trimestre) y una renta variable anual equivalente al 65 % del EBITDA, considerando de forma adicional para el cálculo los gastos de reposición del equipamiento, mobiliario y decoración, los gastos de mantenimiento de las instalaciones, así como la cantidad fija del arrendamiento señalada en el párrafo anterior.

No consta en el contrato dispuesto la distribución del importe del arrendamiento correspondiente a cada uno de los inmuebles. A efectos del presente informe se realizará el reparto considerando un criterio de mercado en las plazas de garaje y en función del número de habitaciones para el resto de la renta. De esta forma, el reparto de la renta fija queda distribuido de la siguiente forma.

	(€/año)
Renta fija	**470.000,00**
Timon 35	224.438,82
General 43	199.501,18
Alcañiz, 19	14.400,00
Playa América 6	31.660,00

La determinación de la renta variable se realizará a partir de la estimación del resultado de explotación de cada uno de los establecimientos hoteleros.

11.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

12.- ANÁLISIS DE MERCADO

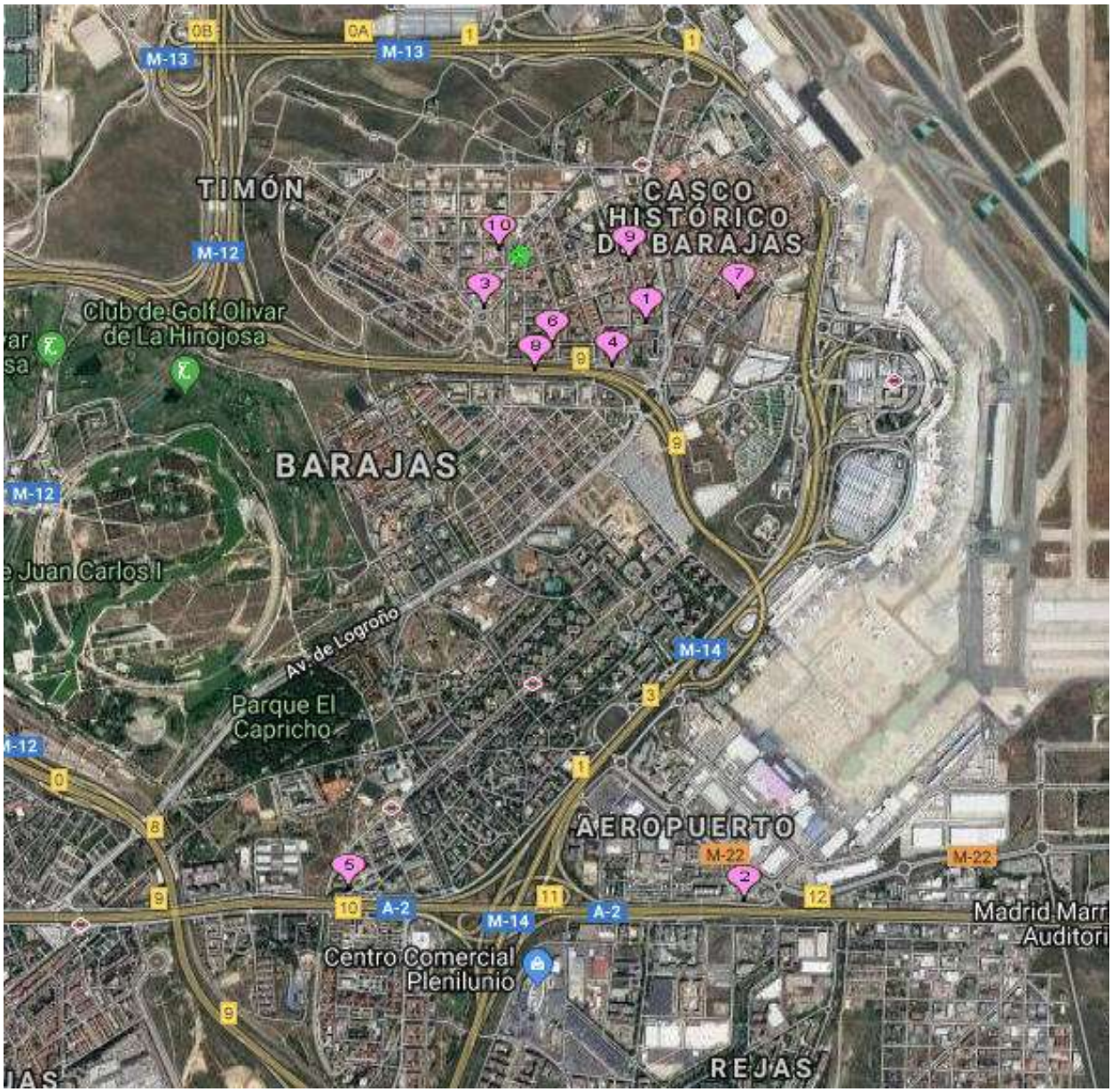
Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales.

Se observa que la oferta en venta es media y se encuentra equilibrada con la demanda creciente. El producto en venta se corresponde con plazas de garaje bajo rasante dentro de residenciales.

En la zona se observa una disponibilidad de plazas de garaje en venta por encima de las plazas de garaje en alquiler. Las plazas de garaje analizadas se adaptan en cuanto a superficies a la demanda.

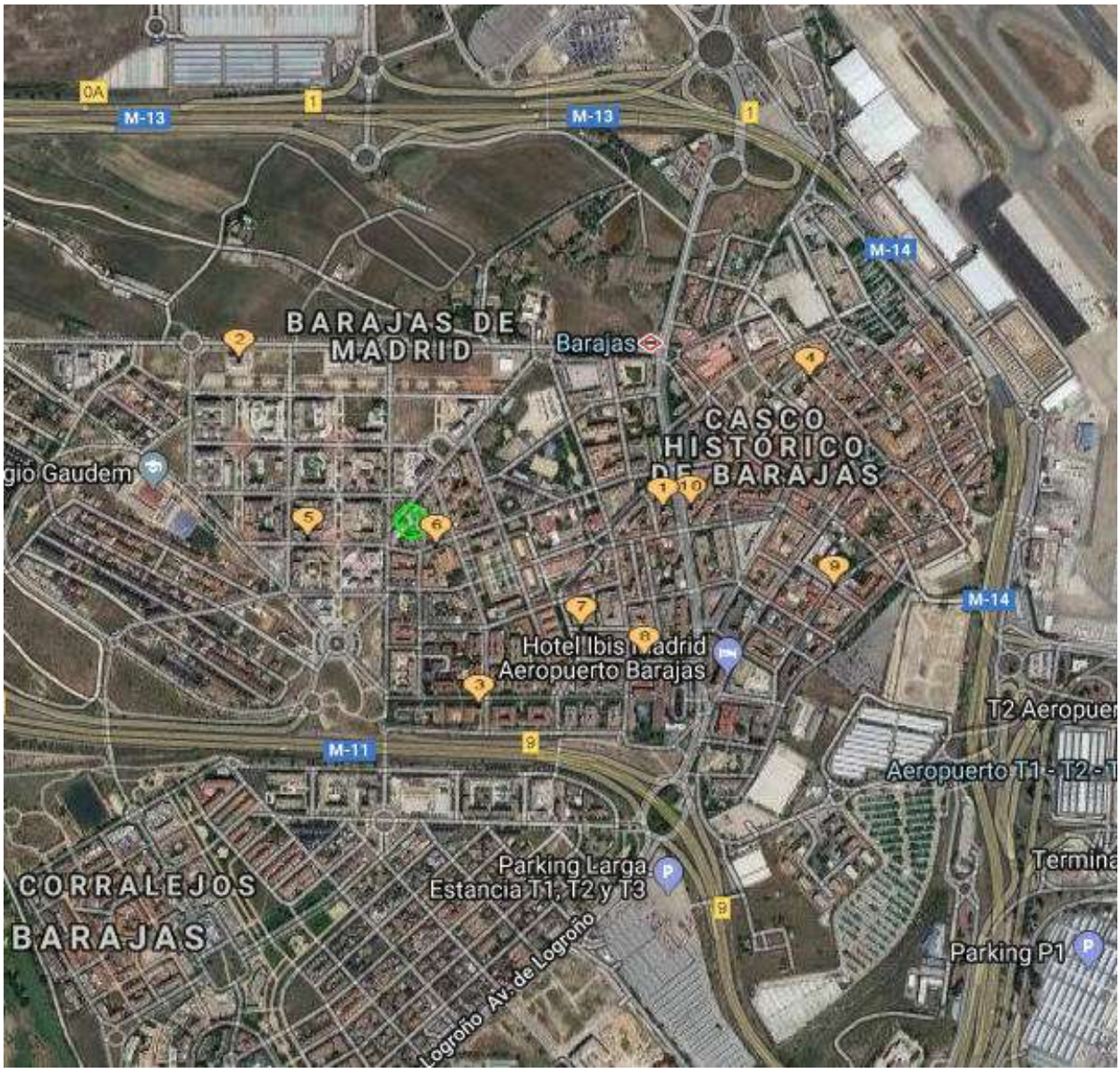
El nivel actual de precios para arrendamiento es creciente, tras un periodo de sostenido en los últimos años. El momento del ciclo económico en el que nos encontramos, nos hace pensar en expectativas positivas en su evolución, aunque siempre condicionadas al comportamiento de la demanda, a través del ritmo de contratación y absorción de la oferta disponible.

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN VENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	ANTIG	AS_	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	Garaje	ALARÓ	5	-1	28	S	16.000	25	640,00	619272902	P
2	Garaje	SUR AEROPUERTO BARAJAS	24	-1	14	S	14.550	26	559,62	914875423	I
3	Garaje	PLAYA DE BARLOVENTO	41	-1	0	S	15.000	30	500,00	620032155	P
4	Garaje	ZURRON	28	-1	16	S	15.000	26	576,92	619243109	P
5	Garaje	NORAY	11	-1	25	S	16.000	29	551,72	627270792	P
6	Garaje	AERONAVE	9	-1	25	S	17.000	27	629,63	649420072	P
7	Garaje	BENITEZ	3	-1	36	S	17.000	23	739,13	630063132	P
8	Garaje	ZURRON	8	-1	18	S	18.000	28	642,86	609860438	P
9	Garaje	ALAS	23	-1	21	S	20.000	30	666,67	616289925	P
10	Garaje	PLAYA ZARAUZ	19	-1	9	S	19.000	28	678,57	630833192	P

ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE GARAJE EN RENTA:



Nº	TIPO	CALLE	NUM	PL	ANTIG	AS_	TOTAL	SUPERF	UNIT	TELF	FNT
1	Garaje	LOGROÑO	335	-2	13	N	50	31	1,61	608525511	P
2	Garaje	PLAYA DEL RIAZOR	22	-1	10	S	90	25	3,60	669788202	I
3	Garaje	AERONAVE	3	-1	18	S	65	25	2,60	619311983	P
4	Garaje	ORION	22	-1	10	S	70	27	2,59	664504553	P
5	Garaje	PLAYA CALETA	6	-2	5	S	90	29	3,10	636988322	P
6	Garaje	AERONAVE	39	-1	13	S	95	30	3,17	678516660	P
7	Garaje	CALDERON	1	-1	30	S	70	26	2,69	619480078	P
8	Garaje	AGUETOL	7	-1	29	S	75	27	2,78	647172673	I
9	Garaje	BENITEZ	3	-1	36	S	60	26	2,31	619422858	P
10	Garaje	LOGROÑO	142	-1	13	S	80	30	2,67	912660186	I

13.- DATOS DEL MERCADO Y HOMOGENEIZACION

Observaciones a las muestras

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado, existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y prestaciones de las mismas. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el testigo analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de su antigüedad, superficie y otros (se tendrán en cuenta ubicación, calidad constructiva, disponibilidad de anexos, conservación, capacidad de negociación, distribución, visibilidad...).

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN VENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
8,64	part	25	28	1,053	1,000	1,030	16.000,00	640,00	1,084	693,48
11,82	inmob	26	14	1,018	1,000	1,030	14.550,00	559,62	1,048	586,27
9,13	part	30	0	0,983	1,000	0,940	15.000,00	500,00	0,924	461,78
11,23	part	26	16	1,023	1,000	1,030	15.000,00	576,92	1,053	607,37
8,44	part	29	25	1,045	1,000	1,040	16.000,00	551,72	1,087	599,57
8,45	part	27	25	1,045	1,000	1,040	17.000,00	629,63	1,086	684,09
11,50	part	23	36	1,073	0,999	0,980	17.000,00	739,13	1,050	776,34
10,67	part	28	18	1,028	1,000	1,030	18.000,00	642,86	1,058	680,23
9,13	part	30	21	1,035	1,000	1,040	20.000,00	666,67	1,076	717,61
10,98	part	28	9	1,005	1,000	1,050	19.000,00	678,57	1,055	715,93

Valor obtenido	654,05

HOMOGENEIZACION PLAZAS DE GARAJE EN RENTA

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
12,34	part	31	13	1,015	1,000	1,000	50,00	1,61	1,015	1,64
10,98	inmob	25	10	1,008	1,000	0,970	90,00	3,60	0,977	3,52
10,81	part	25	18	1,028	1,000	0,950	65,00	2,60	0,976	2,54
9,67	part	27	10	1,008	1,000	0,960	70,00	2,59	0,967	2,51
10,72	part	29	5	0,995	1,000	0,980	90,00	3,10	0,975	3,03
12,28	part	30	13	1,015	1,000	0,970	95,00	3,17	0,985	3,12
5,79	part	26	30	1,058	1,000	1,030	70,00	2,69	1,089	2,93
7,67	inmob	27	29	1,055	1,000	1,000	75,00	2,78	1,055	2,93
5,21	part	26	36	1,073	1,000	1,030	60,00	2,31	1,104	2,55
14,54	inmob	30	13	1,015	1,000	0,980	80,00	2,67	0,995	2,65

Valor obtenido	2,72

A partir de cuanto antecede se ha adoptado un valor medio homogeneizado en venta de 654,05 Euros/m² para las plazas de garaje y en renta de 2,72 Euros/m^2/mes.

14.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Bases de estimación de valor:

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

En los casos en los que la base de valoración sea el valor de mercado, dicha base reflejará el mayor y mejor uso del activo. Dadas las características de los inmuebles, para su valoración se utilizará el enfoque de capitalización de rentas.

Enfoque de capitalización de rentas:

Se trata de un enfoque de valoración que proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual.

Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El cálculo del valor de actualización exigirá estimar, los flujos de caja, el valor de reversión, el tipo de actualización y aplicar la fórmula de cálculo.

FLUJOS DE CAJA

Los flujos de caja, se estimarán a lo largo de su vida útil (vida residual de 93 años), teniendo en cuenta todos los factores que afectan a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos:

- Los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables. Tras la realización del estudio de mercado actual de rentas existentes en inmuebles de similares características y su homogeneización, se obtiene un valor 2,72 Euros/m^2 mes para garajes.
- La probabilidad de ocupación futura del inmueble se ha estimado en un 90 %.
- La morosidad previsible de los cobros se establece en 1,00 %.
- No se consideran los gastos imputables directamente al inmueble (mantenimiento, conservación, tasas, etc.), asumiéndose que corren a cargo del arrendatario, excepto los correspondientes a IBI, seguros, gestión de alquileres que corren a cargo del propietario. Se ha considerado un gasto de gestión de alquileres de 4,00 %.
- La evolución previsible del mercado, teniendo en cuenta las situaciones o circunstancias que presumiblemente puedan permanecer en el medio y largo plazo.

VALOR DE REVERSIÓN

Transcurrido el periodo de proyecciones, debe estimarse un Valor Residual o Valor en Continuidad, que representa el valor de los flujos de caja a generar por el negocio más allá del último año proyectado.

Se asume que el valor de reversión del inmueble, entendido como el previsible al final de su vida útil será equivalente al valor del suelo, considerando una plusvalía, atendiendo a sus características de 1,00 %.

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

Para determinar el tipo de actualización se adopta un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y en particular a su volumen y grado de liquidez, a la tipología de las fincas, a sus características y ubicación física, y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios

anteriores es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se convierte en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevé la existencia de flujos de caja. El tipo de actualización adoptado para el cálculo del valor de actualización de rentas será de 5,00 %.

El último dato publicado de la rentabilidad de la deuda a 5 años es de 0,380 %, siendo la media de los datos correspondientes a los últimos 12 meses de 0,446 %. El último dato publicado por el INE relativo al índice de precios IPC fue de 1,60 %, la media de los últimos 36 meses es de 0,31 %. El tipo libre de riesgo real, corregido el efecto de la inflación es de 0,136 %.

A efectos de presente informe se adoptará un tipo de actualización de 6,00 %, siendo el diferencial positivo respecto del tipo libre de riego real de 5,864 %.

El valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido, se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^{n}}$$

En donde:
VAN = Valor actual neto.
E_J = Importe de los ingresos imputables al inmueble en el momento J.
S_K = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

Atendiendo al mayor y mejor uso, y considerando el estado de ocupación del inmueble, el valor de mercado se obtiene por aplicación del enfoque de capitalización que para el caso analizado considera el valor de actualización de rentas hasta la finalización del contrato y la consideración del valor de mercado por comparación como valor de reversión.

VALOR MERCADO - ENFOQUE COMPARACIÓN - ENFOQUE CAPITALIZACIÓN					
Finca Registral	Renta neta (mensual)	Tipo actualización (%)	Duración contrato (años)	Valor Suelo (Euros)	V. Mercado Enfoque Capitalización (Euros)
43576	60,06	5,00	13,89	3.613,30	14.531,86
43578	52,22	5,00	13,89	3.142,00	12.636,40
43584	65,28	5,00	13,89	3.927,50	15.795,50
43586	49,61	5,00	13,89	2.984,90	12.004,58
43588	44,39	5,00	13,89	2.670,70	10.740,94
43590	52,22	5,00	13,89	3.142,00	12.636,40
43592	92,93	5,00	0,16	4.870,10	20.655,92
43594	52,22	5,00	13,89	3.142,00	12.636,40
43598	60,06	5,00	13,89	3.613,30	14.531,86
43611	65,28	5,00	13,89	3.927,50	15.795,50
43612	44,39	5,00	13,89	2.670,70	10.740,94
43618	58,08	5,00	0,17	1.885,20	8.527,80
43619	96,61	5,00	13,89	5.812,70	22.719,85
43620	80,95	5,00	13,89	4.870,10	19.306,80
43621	96,61	5,00	13,89	5.812,70	22.719,85
43622	75,72	5,00	13,89	4.555,90	18.061,20
43623	75,72	5,00	13,89	4.555,90	18.061,20
43624	80,95	5,00	13,89	4.870,10	19.306,80
43625	52,22	5,00	13,89	3.142,00	12.636,40
43626	54,84	5,00	13,89	3.299,10	13.268,22
43627	60,06	5,00	13,89	3.613,30	14.531,86
43628	65,28	5,00	13,89	3.927,50	15.795,50
43629	67,89	5,00	13,89	4.084,60	16.427,32
43630	73,11	5,00	13,89	4.398,80	17.438,40
43631	185,40	5,00	13,89	11.154,10	41.632,27
43632	94,00	5,00	13,89	5.655,60	22.105,80
43633	94,00	5,00	13,89	5.655,60	22.105,80
43641	65,28	5,00	13,89	3.927,50	15.795,50
43642	86,17	5,00	13,89	5.184,30	20.552,40
43643	60,06	5,00	13,89	3.613,30	14.531,86
43644	67,89	5,00	13,89	4.084,60	16.427,32
43645	130,56	5,00	13,89	7.855,00	29.713,00
43646	148,84	5,00	13,89	8.954,70	33.872,82
43647	174,95	5,00	13,89	10.525,70	39.286,79
TOTAL GARAJES				159.142,30	627.531,06

Según los supuestos manejados el valor de mercado obtenido para los elementos valorados es de 627.531,06 Euros.

15.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe.El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura.El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

Definición de Valor de Mercado: *El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*
La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, ignorando cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas.
No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral y documentación catastral consultada en la Sede Electrónica de Catastro.
La valoración se basa en la visita interior realizada al inmueble con fecha 07 de febrero de 2018.
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad del inmueble recae sobre ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION. La titularidad del inmueble ha quedado acreditada según escritura de ESCISIÓN con número de protocolo 5.304 del Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Celso Méndez Ureña de 14 de septiembre de 2017, si bien, el mencionado título no ha sido inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad, por lo que la titularidad que consta en la Nota Simple Informativa actualizada dispuesta es CLEMENT, S.A.

16.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por VALTECNIC, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, según la base de Valor de Mercado.

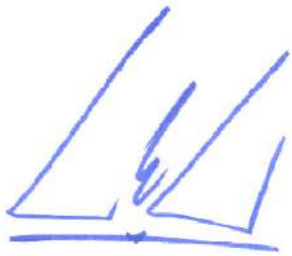
17.- VALOR DE MERCADO

El valor de mercado a fecha de 19.02.2018 se ha obtenido de entre el menor valor del enfoque de mercado y de capitalización de rentas en los elementos y asciende a **SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (627.531,06 Euros).**

18.- OPINION DE VALOR

Los activos analizados se destinan a uso aparcamiento. Cuenta como principal atractivo su ubicación dentro del área de influencia del aeropuerto e IFEMA, así como su estado de conservación y los servicios accesorios disponibles. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Se espera un aumento en el nivel de inversión en capitales de provincia, al haberse alcanzado niveles mínimos de rentabilidad en las principales localizaciones (Madrid, Barcelona). Atendiendo al análisis de mercado realizado consideramos que el precio razonable de alquiler se situaría en el orden de los 2-3 €/m²/mes siempre condicionado a un correcto estado de conservación, con inversiones en instalaciones y acabados, acordes a la calidad del edificio. **La renta de mercado se estima en 2,72 €/M²/mes**, con expectativas positivas en su evolución, atendiendo al momento del ciclo económico en el que nos encontramos. La renta de contrato se sitúa por encima de los estándares de mercado. Atendiendo a la tipología de inmueble y su antigüedad, se prevé que las inversiones en instalaciones y acabados. Actualmente nos encontramos en una fase del ciclo económico de expansión en situación estable, con mejora de las expectativas empresariales. Dadas las características del inmueble se considera un activo de riesgo medio-bajo y con recolocabilidad favorable.

19.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 19 de febrero de 2018
Representante de la Sociedad: 	Sello:
Antolín Arquillo Aguilera. MRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	VALTECNIC, S.A.U. Nº de Registro RICS 043086