EXPTE.- 51178/2024

ESTUDIO DE DETALLE A.P.R. VII PARQUE EMPRESARIAL EN LAS ROZAS DE MADRID

Enero 2025

Promotor

YISAS S.A.

Equipo redactor

TransProjekt
INGENIERIA Y PROYECTOS

caminos
Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA

Expediente	Fecha
2025/00080/01	14/01/2025

VISADO

Contenido:

Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas

1. Introducción 1
2. Promotor 1
3. Identificación de los terrenos 2
4. Encuadre urbanístico 2
5. Encuadre sectorial 5
6. Estructura de la propiedad 14
7. Situación actual 14
8. Ordenación 16
9. Justificación urbanística y factibilidad de la propuesta 19
10. Conclusiones 19

Anexos

I. Nota simple de las parcelas

Planos

PLANOS DE INFORMACIÓN

1.0- Situación

2.0- Delimitación sobre topográfico

2.1- Delimitación sobre ortofotografía

3.0- Estructura de la propiedad

PLANOS DE ORDENACIÓN

1.0- Plataformas

2.0- Rasantes I

2.1- Rasantes II

2.2- Secciones perimetrales

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente: 2025/00080/01
Fecha: 14/01/2025
VISADO

MEMORIA JUSTIFICADA DE SU CONVENIENCIA Y DE LA PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA

Expediente	Fecha
2025/00080/01	14/01/2025

VISADO

1.- Introducción

El presente documento constituye el Estudio de Detalle del A.P.R VII Parque Empresarial en las Rozas de Madrid (expte.- 51178/2024).

Su alcance se limita a uno de los recogidos en el artículo 53 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que es el del señalamiento de rasantes.

Este estudio de detalle ha sido demandado por la propia administración en informe del Servicio de Licencias de fecha 8 de julio de 2024 evacuado dentro de la tramitación del expediente de obras 154/2022-01 "Proyecto básico reformado de complejo hotelero en la parcela 24-1 del APR VII Parque Empresarial", en los términos siguientes:

> *Con las actuales condiciones de la parcela, existen dificultades para determinar la rasante natural del terreno, concluyente para establecer la altura de las edificaciones que se proyectan en la parcela, y que afectan a esta parcela y a la colindante, por lo que, para mejorar la solicitud deben incorporar un Estudio de Detalle para que la actuación sea viable.*

El presente Estudio de Detalle no define volúmenes, ni alineaciones, no cambia el destino del suelo, no incrementa la edificabilidad, no infringe las limitaciones del planeamiento, y no implica nuevas parcelaciones.

Este documento se corresponde con una segunda versión del mismo, que atiende a las cuestiones indicadas en el Requerimiento del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid de fecha 18 de noviembre de 2024.

Su contenido documental es que se considera necesario para el correcto señalamiento de rasantes de la manzana.

2.- Promotor

El promotor de la actuación es "YISAS S.A.", con CIF C.I.F. A39072632 y domicilio a efectos de notificaciones en Avenida Alisas, 25, Solares, 39710, Medio Cudeyo.

En el Anexo I se adjuntan notas simples actualizadas de las parcelas acreditando que la mercantil YISAS S.A. es la titular de los terrenos.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente: 2025/00080/01
Fecha: 14/01/2025
VISADO

3.- Identificación de los terrenos

Los terrenos objeto de estudio de detalle constituyen una manzana completa delimitada por las calles Pablo Neruda, Severo Ochoa, José Echegaray y Vicente Aleixandre, tal y como se identifica en la imagen siguiente:

Identificación de la manzana

4.- Encuadre urbanístico

La manzana se encuentra dentro del ámbito del Área de Planeamiento Remitido VII Parque Empresarial y tiene clasificación de suelo urbano consolidado.

La normativa urbanística de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, aprobado en el año 1994 en su texto vigente tras la incorporación de diversas modificaciones puntuales.

Por su aplicación directa a la parcela objeto de proyecto son de especial significación las siguientes modificaciones puntuales, publicadas en el BOCM nº 17 de 20 de enero de 2023:

- Modificación puntual informada favorablemente para aprobación definitiva por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Comunidad de Madrid en fecha 18 de diciembre de 1996

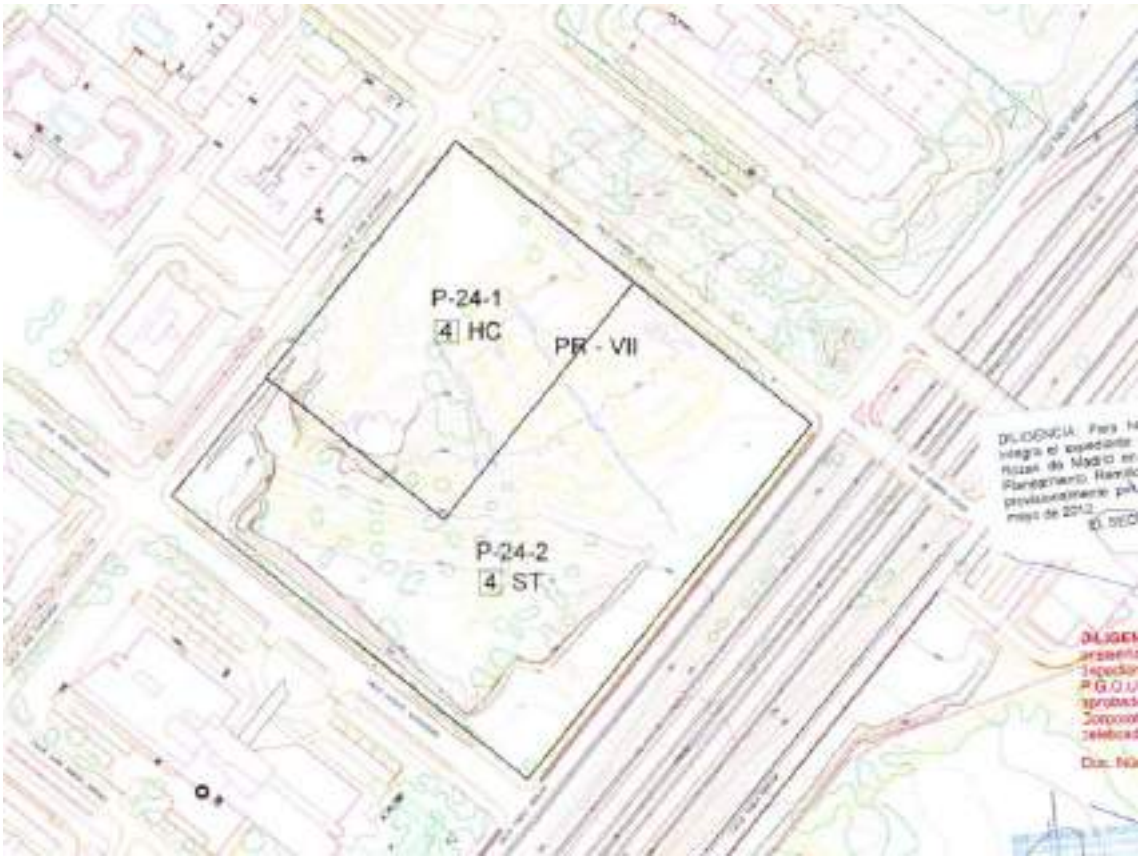
caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente: 2025/00080/01
Fecha: 14/01/2025
VISADO

- Modificación puntual aprobada por Consejo de Gobierno de fecha 2 de agosto de 2012, que modifica a la modificación puntual anterior

Además, para determinar con concreción los parámetros urbanísticos de la parcela hay que tener en cuenta los siguientes documentos:

- Transferencia de aprovechamiento de la parcela 24-2 a la parcela número 28 APR del Parque Empresarial de Las Rozas de Madrid, de 5.500 m2 aprobada por la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de marzo de 2.023
- Disposición aclaratoria sobre la definición de los usos permitidos en la Ordenanza Zonal 4. Terciario, Categoría 3ª Comercial, Grados 1,2 y 3, aprobada por la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de enero de 2010

La manzana está calificada como ordenanza de zona 4, con dos subzonas, la "HC Hotelero-Convenciones", y la "ST-Servicios Terciarios":



Extracto plano de ordenación de la MP del APR-VII del año 2012

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente: 2025/00080/01
Fecha: 14/01/2025
VISADO

En las siguientes tablas se resumen los principales parámetros urbanísticos de ambas calificaciones:

CONDICIONES PARTICULARES SUBZONA HC	
PARÁMETRO	PGOU
Separación a linderos	H (altura de la edificación más próxima)
Ocupación máxima sobre rasante	50% de la parcela
Ocupación máxima bajo rasante	80% de la parcela
Ocupación máxima estacionamiento en superficie y vías rodadas	30% de la parcela
Áreas ajardinadas mínimas	20% de la parcela
Nº de plantas máximas	5
Altura máxima de cornisa	20 m
Altura máxima de coronación	24 m
Edificabilidad máxima	11.000 m2
Uso característico	Terciario, categoría 4ª,Hoteles
Usos compatibles	Terciario, categoría 2ª, grados 1º, 2º, 3º y 4º locales de reunión hasta 1.500 personas Terciario, categoría 3º, en grados 1º (comercio en establecimiento independiente que no superan los 2.500 m2 sv) y 2º (comercios agrupados en galerías sin limitación de superficie sin o con alimentación que no superará los 2.500 m2sv) Deportivos al aire libre Dotacionales C y D, cultural y deportivo
Usos incompatibles	Todos los demás
% mínimo del uso característico	70% de la edificabilidad total

CONDICIONES PARTICULARES SUBZONA ST	
PARÁMETRO	PGOU
Separación a alineación exterior	15 m
Separación a lindero lateral	10 m
Separación a lindero N-IV (autopista)	33 m
Ocupación máxima sobre rasante	40% de la parcela
Ocupación máxima bajo rasante	80% de la parcela
Ocupación máxima estacionamiento en superficie	30% de la parcela
Áreas ajardinadas y de pavimentación peatonal mínima	20% de la parcela
Nº de plantas máximas	4
Altura máxima de cornisa	14,50 m
Altura máxima de coronación	17,50 m
Edificabilidad máxima	16.500 m2 (22.000 m2-5.500 m2)
Uso característico	Terciario, categoría 1ª, grado 1º administración y grado 2º oficinas privadas Terciario, categoría 2ª, grados 1º, 2º y 3º, salas de reunión hasta 300 m2 Dotacionales clases E, C, S, D, R, SU y SI (Educación, Cultural y Ocio, Sanitario y Asistencial, Deporte, Religiosos, Servicios Urbanos y Servicios Infraestructuras)
Usos compatibles	Terciario, categoría 3ª, grados 1º (comercio en establecimiento independiente que no superan los 2.500 m2 sv) Hostelero y hospedaje, grados 4º, 3º y 2º: establecimientos hasta 100 camas con una superficie de hasta 3.500 m2 Se permite una vivienda de guarda en parcelas de más de 2.000 m2 de edificación
Usos incompatibles	Todos los demás
% mínimo del uso característico	70% de la edificabilidad total

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

Además, las condiciones generales de la ordenanza de zona 4 establece que los estudios de detalle deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- Incluir un ámbito que abarque dos o más parcelas que se reagrupen en una sola propiedad
- No suponer variación en las condiciones de la edificabilidad, total y por usos, ni en el régimen de usos
- No incrementar el número de plantas ni altura de la edificación
- No incrementar la extensión del Área de Movimiento o de los porcentajes de ocupación por edificación o aparcamiento
- No alterar la disposición, carácter, forma o superficie de los espacios libres públicos mi de las áreas dotacionales
- No disminuir las superficies de espacios libres públicos o privados

5.- Encuadre sectorial

Analizado el estado actual de la parcela, se detectan un posible condicionante sectorial a la ordenación, que es el patrimonio cultural.

Desde el punto de vista patrimonial, hay dos elementos inventariados en la manzana a los que prestar atención:

- Un tramo del “Trazado del Canal del Guadarrama”
- Restos de una fortificación y trincheras de la Guerra Civil

El “Trazado del Canal del Guadarrama” es un Bien de Interés Cultural incoado mediante “Resolución de 25 de noviembre de 2020, de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, por la que se incoa el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, en la categoría de Paisaje Cultural, de la Presa de El Gasco y el Canal del Guadarrama, en los municipios de Galapagar, Las Rozas de Madrid y Torrelodones (Madrid)” (BOCM nº302 de 11 de diciembre de 2020).

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente: 2025/00080/01
Fecha: 14/01/2025
VISADO

Como se puede ver en la siguiente imagen, el tramo que atraviesa la parcela se encontraba ya en el año 2020 desaparecido, quedando fuera de la protección como indica la propia Resolución de incoación:

- **Canal del Guadarrama y camino de sirga:**

Se considera en conjunto la condición actual del vaso del canal y del camino de sirga puesto que, en muchos casos, su estado de preservación es similar por su proximidad. Actualmente, se preserva un tramo de poco más de 24,5 km, presentando mejor conservación los primeros 8,5 km englobados en los confines del Parque Regional del curso medio del río Guadarrama y su entorno; no así la parte restante, que presenta numerosas incidencias provocadas por el desarrollo de varias urbanizaciones, centros empresariales y comerciales y otras infraestructuras, provocando la desaparición total o parcial en algunos tramos. Se insiste al respecto en que el objeto de protección de este expediente de declaración como Bien de Interés Cultural es la materialidad conservada de la infraestructura hidráulica, si bien se considera necesario hacer referencia a las afecciones sufridas que han provocado su desaparición en diversos tramos.

caminos
Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente: 2025/00080/01
Fecha: 14/01/2025
VISADO

Los restos de la fortificación y trincheras de la Guerra Civil se encuentran inventariados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos mediante la siguiente ficha, ubicándose en la parcela 24.2:

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. LAS ROZAS DE MADRID.

IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN: **PARQUE EMPRESARIAL**	Nº DE CATÁLOGO GEOGRÁFICO HISTÓRICO:	CM/0127/026	Nº DE CATÁLOGO URBANÍSTICO MUNICIPAL:	25

LOCALIZACIÓN

SITUACIÓN: Se ubica en una parcela sita entre la M-50, la calle Vicente Aleixandre, calle José Echegaray y calle Severo Ochoa.	
COORDENADAS UTM (Sistema ED50):(424316,4485755)	REF. CATASTRAL:4457301VK2845N0001XB

DESCRIPCIÓN

Una fortificación de planta cuadrada y frontal semicircular formando una D, con muros de mampostería y la cubierta o corona, consistente en una gran losa de hormigón cuya forma recuerda al caparazón de una tortuga, junto a algunos restos de trincheras muy difuminados. Este fortín ha de ser puesto en relación directa con los restos catalogados en la Dehesa de Navalcarbón (CM/0127/011), sistema defensivo del que formaba parte, pero del que hace años quedó desgajado y aislado debido a la construcción de la M-50.	
USO	Militar
TIPOLOGÍA	Fortificación guerra civil
ESTADO	Abandonado, Erosionado Alto riesgo de verse afectado por actividades urbanísticas, pues se encuentra ubicado en un parcela rodeada de numerosas construcciones e infraestructuras. La Loma sobre la que se asienta ha sido objeto de fuertes desmontes que la han deformado profundamente su orografía, estando constatada la destrucción de otras fortificaciones cercanas, especialmente, al construirse la M-50. En la parcela existen diversos vertidos ilegales de escombros y grandes excavaciones de lo que parecen ser unas obras paralizadas hace mucho tiempo. También se han realizado competiciones de motocrós y enduro, que han afectado a los trazados de trincheras existentes en torno al fortín, ya de por sí, muy fragmentados y deteriorados.
DOMINIO	Privado
ÉPOCA	S. XX. Guerra civil
ESTILO	----
AUTOR	----
RESEÑA BIBLIOGRAFICA	Calvo Martínez, Javier M., 2012, Inventario de restos del frente de Las Rozas de Madrid, Edit: Grupo de Estudios del Frente de Madrid (GEFREMA), Estudio Inédito.

PLANEAMIENTO

CLASIFICACIÓN	Suelo urbano
CALIFICACIÓN	Terciario
ORDENANZA	4

INTERÉS

Arqueológico, Histórico

PROTECCIÓN (PATRIMONIO HISTÓRICO)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	**Protección específica.** Bien del Patrimonio Histórico. Yacimiento arqueológico o paleontológico documentado
AFECCIONES NORMATIVAS	Las derivadas de la Ley 3/2013 de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

PROTECCIÓN (URBANÍSTICA MUNICIPAL)

RÉGIMEN NORMATIVO:		
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	ELEMENTO	
	PARCELA	
	PROTECCIÓN ZONAS URBANAS	
	PROTECCIÓN VISUALIZACIONES	
	AFECCIONES NORMATIVAS:	

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. LAS ROZAS DE MADRID.

AFECCIONES. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Arts. 4.2, 28, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y disposición transitoria primera de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid
Se tendrán en cuenta las precisiones recogidas en el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, de fecha 6 de julio de 2017.

OBRAS Y USOS PERMITIDOS

Las obras y los uso en inmuebles bajo la protección de Yacimientos arqueológicos documentados, se ajustarán a la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

Previa a cualquier actuación (actos sometidos a licencia urbanística) se deberá hacer una intervención arqueológica, con los procedimientos exigibles y diligencias exigibles por la legislación sectorial en materia de Patrimonio Histórico conforme a los trámites siguientes:

1-solicitar hoja informativa a la Dirección General de Patrimonio Histórico

2- Emisión, en su caso, por la DGPH de Hoja Informativa con directrices de la actuación arqueológica

3- Presentación en DGPH de proyecto de actuación arqueológica (según Hoja Informativa)

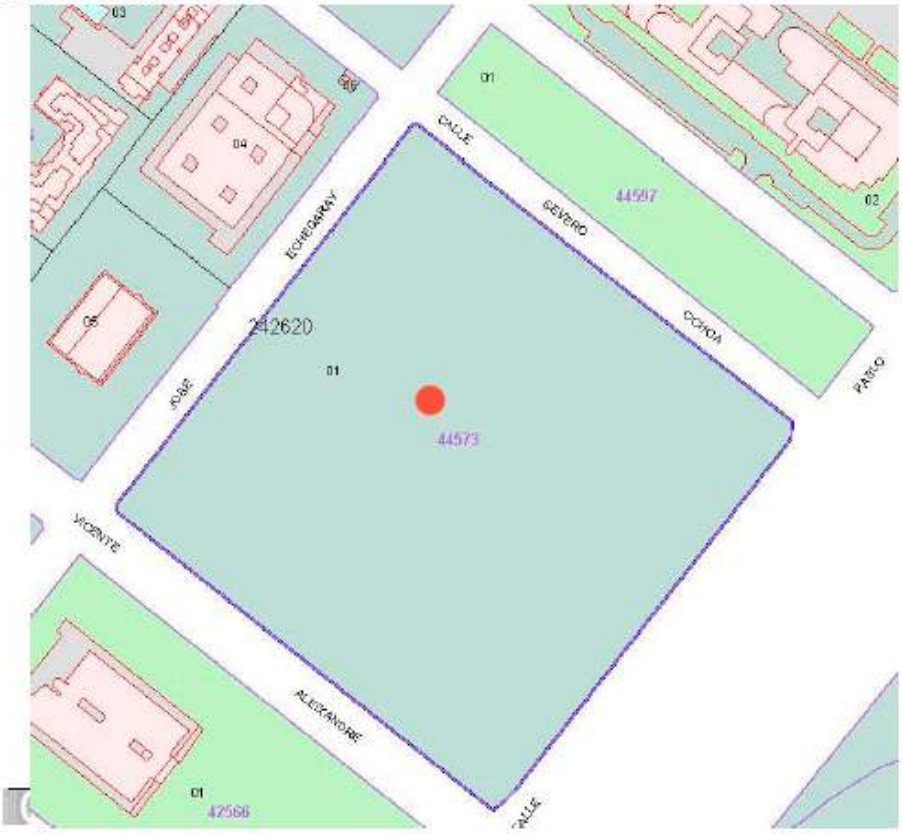
4- Emisión de permiso de actuación arqueológica por parte de la DGPH

5- Realización de trabajos arqueológicos

6- Memoria arqueológica que deberá contener la propuesta de medidas para la conservación del patrimonio histórico involucrado con indicación de obras y usos conformes con dicha conservación.

7- Emisión de informe de la DGPH conforme a dicha Memoria Arqueológica.

PLANO CATASTRAL

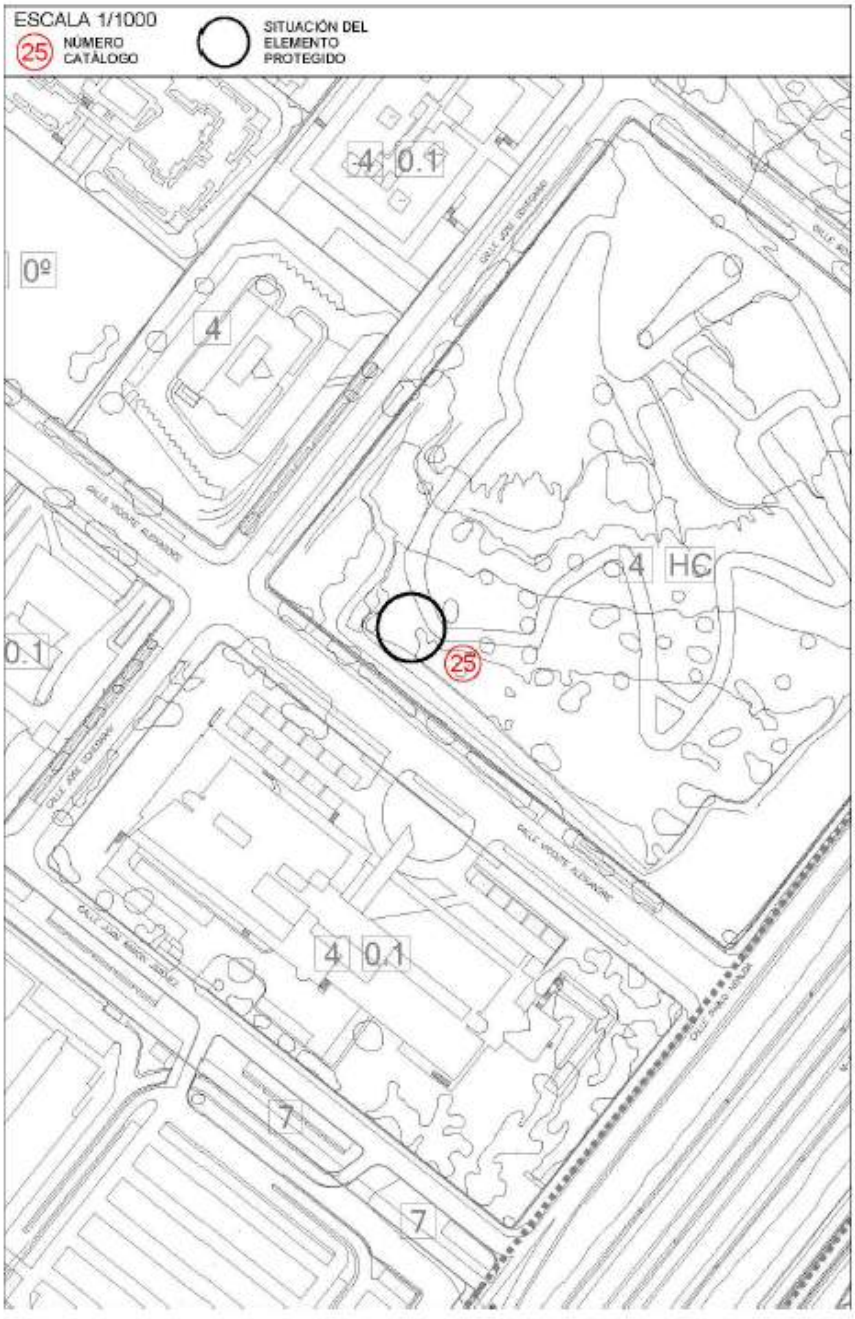


caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA

Expediente	Fecha
2025/00080/01	14/01/2025

VISADO

PLANO DE SITUACIÓN (HOJA 5/8 DEL PLANO 1)



caminos
Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA

Expediente	Fecha
2025/00080/01	14/01/2025

VISADO

IMÁGENES

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA

Expediente	Fecha
2025/00080/01	14/01/2025

VISADO

Según el procedimiento preciso en los casos en que se ubica patrimonio inventariado en las parcelas de la Comunidad de Madrid, en agosto de 2022, bajo la intervención del arqueólogo D. Carlos Caballero Casado, la propiedad de la parcela 24 (antes de la segregación) obtuvo hoja informativa de la Consejería de Cultura en relación a la parcela 24, donde indican que hay dos afecciones y las medidas relativas al fortín – que es el único elemento patrimonial aun existente en la parcela -.

La hoja informativa concluye que el fortín debe preservarse pudiendo modificarse de posición y cota, debiendo realizarse un proyecto de conservación que lo integre en el desarrollo de la parcela.

Este proyecto de conservación se está redactando y se tramitará de forma previa o simultánea al proyecto de edificación de la parcela 24-2.

Se adjunta hoja informativa:

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente: 2025/00080/01
Fecha: 14/01/2025
VISADO

Subdirección General de Patrimonio Histórico
Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE

Comunidad de Madrid

Nº EXPTE.:	RES/1004/2022
Nº REG.:	49/706693.9/22
TIPO:	Informe
ASUNTO:	Parcela 24 del Área PR VII del Parque Empresarial de Las Rozas
INTERESADO:	Carlos Gómez Baldonedo (YISAS, S.A.) Carlos Caballero Casado (representante)
MUNICIPIO:	Las Rozas de Madrid

INFORME

Con fecha 2 de agosto de 2022 se recibe, en esta Dirección General de Patrimonio Cultural, escrito de Carlos Gómez Baldonedo, en representación de YISAS, S.A., solicitando Hoja Informativa para actuaciones arqueológicas en la Parcela 24 del Área PR VII del Parque Empresarial de Las Rozas de Madrid.

En relación con la consulta formulada, analizado el lugar de ubicación, las bases de datos y la documentación que obra en esta Dirección General de Patrimonio Cultural, se informa lo siguiente:

- En la parcela se localizan dos Bines Inventariados en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid:
  - Un tramo del denominado "Canal del Guadarrama" inventariado en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid como CM/0000/024, en la categoría de B.I.P.
  - Restos de una fortificación y trincheras correspondientes a la Guerra Civil, "Parque Empresarial", en la misma categoría y como yacimiento arqueológico documentado, con nomenclatura CM/0127/026.

- La parcela fue objeto de una peritación arqueológica en el año 2017 cuyos resultados motivaron la resolución emitida por esta Dirección General el 8 de noviembre de 2017, donde se recogían una serie de prescripciones encaminadas a la protección y conservación del fortín documentado mediante su excavación arqueológica:

  1ª. El fortín debe ser conservado en la parcela, procediendo a su consolidación y puesta en valor, debiendo integrarse en el proyecto urbanístico. No podrá ser afectado en ningún caso por el desarrollo de obras u otras actividades en dicha parcela.

  3ª. Por motivos de seguridad para los bienes y personas, se procederá de forma inmediata a su protección y tapado hasta que se inicien las actuaciones para su puesta en valor.

  4ª. El proyecto de conservación del fortín deberá ser informado y autorizado por esta Dirección General de Patrimonio Cultural.

- Esta resolución es revocada el 12 de febrero de 2018 con el fin de matizar las prescripciones anteriores:

  1ª. El fortín debe ser conservado en la parcela, procediendo a su consolidación y puesta en valor, debiendo integrarse en el proyecto urbanístico. Podrá trasladarse de cota y posición algunos metros, en cuyo caso se tratará la fortificación de manera unitaria, no pudiendo despiezarse.

  2ª. No podrá ser afectado en ningún caso por el desarrollo de obras u otras actividades en dicha parcela.

  3ª. Por motivos de seguridad para los bienes y personas, se procederá de forma inmediata a su protección y tapado hasta que se inicien las actuaciones para su puesta en valor.

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA

Expediente	Fecha
2025/00080/01	14/01/2025

VISADO

Comunidad de Madrid

Subdirección General de Patrimonio Histórico
Dirección General de Patrimonio Cultural
CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE

Nº EXPTE.:	RES/1004/2022
Nº REG.:	49/706693.9/22
TIPO:	Informe
ASUNTO:	Parcela 24 del Área PR VII del Parque Empresarial de Las Rozas
INTERESADO:	Carlos Gómez Baldonedo (YISAS, S.A.)
	Carlos Caballero Casado (representante)
MUNICIPIO:	Las Rozas de Madrid

4ª. El proyecto de conservación del fortín deberá ser informado y autorizado por esta Dirección General de Patrimonio Cultural

- En el expediente consta que en julio del año 2018 se procedió a la colmatación del fortín con tierra mediante una doble capa de fibra geotextil hasta la altura de las torneras (135 cm.), así como al cubrimiento de la culminación del paramento de cemento de las troneras, para impedir su erosión.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, no se considera necesaria la realización de una nueva actuación arqueológica de valoración del patrimonio en la parcela ya que en los estudios realizados en 2017 se documentaron de forma exhaustiva los elementos de carácter histórico existentes.

Así pues, el proyecto urbanístico que se plantee en la parcela deberá cumplir con las prescripciones recogidas en la resolución del 12 de febrero de 2018, procediendo a la integración del fortín tras su consolidación y puesta en valor que será objeto de un proyecto específico suscrito por técnico competente y arqueólogo con experiencia en este tipo de actuaciones. Esta Dirección General de Patrimonio Cultural facilitará a estos técnicos el expediente de las actuaciones arqueológicas que se llevaron a cabo entre los años 2017 y 2018 (Expte.: RES/0229/2017).

El proyecto de urbanización ajustado a los condicionantes patrimoniales referidos, deberá ser informado por esta Dirección General de Patrimonio Cultural.

En Madrid, a fecha de firma
LA JEFA DEL ÁREA DE PROTECCIÓN

Firmado digitalmente por: BAQUEDANO BELTRÁN MARÍA ISABEL
Fecha: 2023.02.23 12:24

Fdo.: Isabel Baquedano Beltrán

Vº Bº, EL SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Firmado digitalmente por: GARCIA GUIRAO LUCAS
Fecha: 2023.02.23 18:20

Fdo.: Lucas García Guirao

Carlos Caballero Casado

2

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA

Expediente	Fecha
2025/00080/01	14/01/2025

VISADO

6.- Estructura de la propiedad

La manzana objeto de Estudio de Detalle está formada por dos parcelas resultantes de un expediente de segregación aprobado por Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria el día veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, resultando las denominadas 24.1 y 24.2.

Ambas parcelas pertenecen a la mercantil Yisas S.A.

7.- Situación actual

La manzana está baldía de edificación y tiene indicios de haber sido intervenida a lo largo de los años habiendo sido modificada su topografía original.

Dentro de la manzana hay unos 16 metros de diferencia de cota entre su punto altimétrico más alto y más bajo, quedando sobre elevada respecto de sus calles perimetrales que se encuentran urbanizadas.

Este desnivel máximo existe en una de las diagonales de la parcela (la norte-sur), quedando el punto de contorno más bajo a la cota +727 (en la confluencia de las calles Severo Ochoa y José Echegaray) y la más alta a la +743 (en la confluencia de las calles Vicente Aleixandre y Pablo Neruda).

Si bien en sentido perpendicular a la calle Pablo Neruda el desnivel es de unos 11 metros, similar al de las manzanas que dan frente a esta calle por su lado este y oeste. Y en sentido paralelo a dicha calle es de unos 6 metros.

Como se puede ver en las siguientes imágenes aéreas de Google Earth en la parcela hay diversas elevaciones procedentes probablemente del terreno natural antes de hacer la urbanización:

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente: 2025/00080/01
Fecha: 14/01/2025
VISADO

Vista desde la confluencia de las Calles Pablo Neruda y Severo Ochoa

Vista desde la confluencia de las Calles Pablo Neruda y Vicente Aleixandre

Vista desde la confluencia de las Calles Vicente Aleixandre y José Echegaray

caminos
CANTABRIA
Expediente: 2025/00080/01
Fecha: 14/01/2025
VISADO

Vista desde la confluencia de las Calles José Echegaray y Severo Ochoa

8.- Ordenación

Los fuertes desniveles en las parcelas y calles motivan el adecuado ajuste de las rasantes interiores de la manzana para que el resultado final que ampare los proyectos sea similar al entorno y coherente con éste, y especialmente con la rasante de las calles públicas que circundan la manzana, es decir que atiendan a la consideración del entorno establecidas en el artículo 5.11.19 del Plan General.

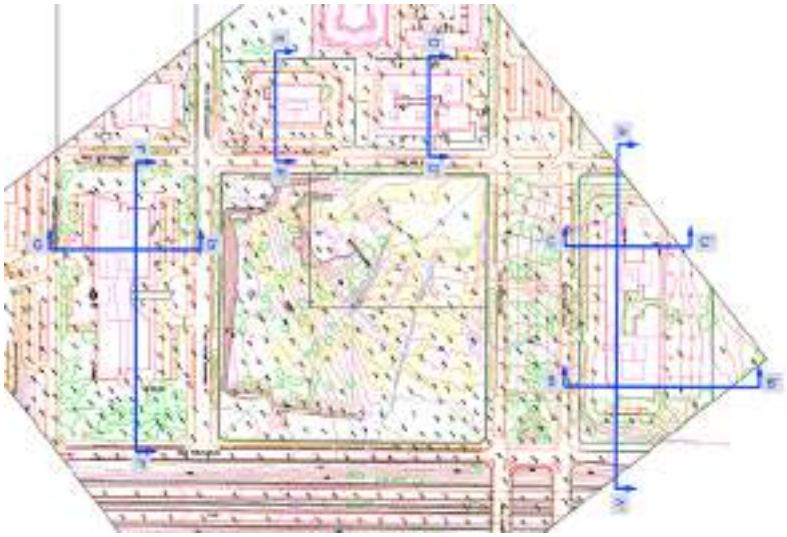
De forma previa a establecer la ordenación del presente documento se exponen los criterios y condicionantes a los que se considera que debe atenerse la misma:

- Adaptarse en gran medida posible a la rasante teórica y a la rasante de las calles circundantes
- Poder hacer escalones de máximo 1,5 metros de altura
- De la observación de las parcelas colindantes, partir de las alineaciones exteriores con un tramo adaptado a la rasante teórica, remetiendo los muros o taludes
- No hacer taludes de más de 30º

Se incorporan a continuación algunos perfiles de las parcelas más próximas, que presentan un similar desnivel a la manzana objeto de estudio, para apreciar cómo se han resuelto, y que básicamente lo han hecho buscando una cota intermedia entre la

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente: 2025/00080/01
Fecha: 14/01/2025
VISADO

rasante exterior superior e inferior, bajando de la superior y subiendo de la inferior, siendo mayor lo que se sube de lo que se baja:



No obstante lo anterior, el hecho de que la manzana 24 sean dos parcelas (24-1 y 24-2) dificulta una solución en una única plataforma porque los posibles puntos de acceso a la parcela 24-1 son muy bajos respecto de los del restante perímetro de la manzana, de modo, que si se eleva esta plataforma respecto de la +733 se quedaría sin acceso a cota, no pudiendo bajar la parcela 24-2 tan abajo, al llegar en su perímetro hasta la +743.

Para resolver esta situación se opta por escalonar la parcela en cuatro niveles principales distintos, más bajo donde la rasante de la calle está más baja y más alto donde la rasante de la calle es más elevada.

La plataforma más baja correspondería con la parcela 24-1 en su conexión con la Calle José Echegaray y Pablo Neruda situada entre la +730,50 y la +731, que sube hacia el

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

este para alcanzar otra plataforma situada en las calles Severo Ochoa y Pablo Neruda, que, sin muros de más de 1,5 metros de altura, y con doble pendiente, alcanza en su punto más alto, la + 738,96.

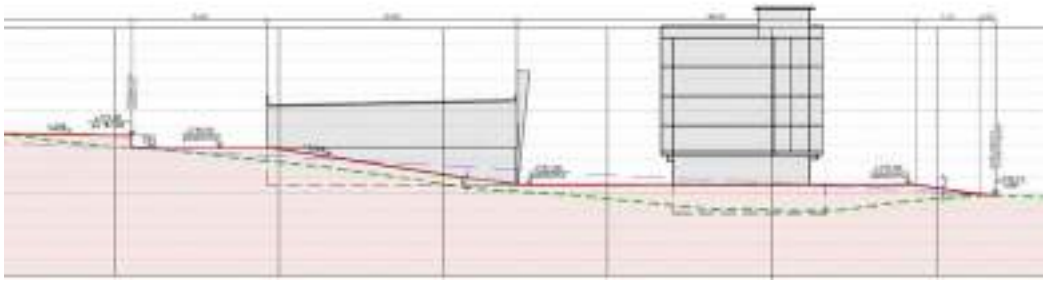
Desde esa cota que prácticamente es la +739 se hace otro escalón mediante una transición interior para alcanzar la plataforma más alta, situada en la Calle Pablo Neruda con la Calle Vicente Aleixandre a la +742, volviendo a bajar en la cuarta plataforma, situada entre las calles Vicente Aleixandre y José Echegaray situada a la +735, que es la que mediante una zona de transición vuelve a conectar con la primera plataforma.

Con esta solución, la rasante resultante queda muy a la de las calles circundantes.

Las plataformas anteriores se establecen sin perjuicio de:

- El posterior ajuste de las pendientes para la correcta evacuación de pluviales con la limitación de no subir ni de bajar de la cota del estudio de detalle en más o en menos 0,5 metros.
- La implementación de rampas en las zonas denominadas en los planos como “zona de transición” para conectar distintos espacios de la misma parcela o para generar accesos desde la vía pública
- La posible creación de semisótanos o sótanos mediante excavación respecto de la rasante resultante y de sus rampas de acceso

  En concreto y solamente con carácter explicativo, en la parcela 24-1 podría ir “encajado” un posible edificio en la zona inclinada de la plataforma, tomando cada planta la condición que tenga (sótano, semisótano o planta) según las condiciones generales del PGOU:



caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

9.- Justificación urbanística y factibilidad de la propuesta

El Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid no establece unos criterios cuantitativos para el establecimiento de rasantes.

Partiendo de ello, la propuesta planteada se considera válida en los términos del planeamiento vigente, dando cumplimiento además a la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

10.- Conclusiones

El presente documento constitutivo de la memoria del estudio de detalle del A.P.R. VII Parque Empresarial da cumplimiento a los requisitos para llevar a buen fin la ordenación pretendida, la cual desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid en los términos del interés general que éste promueve.

Madrid, Enero 2025

El Ingeniero:

Fdo.-D. Fernando Gándo Utrilla
Ing. Caminos Canales y Puertos
Col. Nº 12.139

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente: 2025/00080/01
Fecha: 14/01/2025
VISADO

ANEXOS

I. Nota simple de las parcelas

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA

Expediente	Fecha
2025/00080/01	14/01/2025

VISADO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
LAS ROZAS DE MADRID Nº 1
C/ Navarra, 6 - Esc. B - 1º Cp: 28231
Teléfono: 91 636 1236 Fax: 91 637 1993

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

FINCA REGISTRAL Nº: 66610 C.R.U.: 28120000741997
No coordinado con catastro

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA 24.1.- Parcela situada en el Parque Empresarial Madrid-Las Rozas, que forma parte del Sector V del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, en dicho término municipal. Tiene forma rectangular, cuenta con una superficie de **14.700,00 m², si bien según la representación gráfica georreferenciada de la finca su superficie es de 14.700,19 m²**; y los siguientes lineros: Noroeste, en línea recta de 105 metros, con Calle Severo Ochoa; Sureste, en línea recta de 140 metros, con Parcela 24.2 resto; Suroeste, en línea recta de 105 metros, con parcela 24.2 resto; Noroeste, en línea recta de 140 metros, con Calle José Echegaray. Calificación urbanística: Terciario, incluido en el área de Planeamiento Remitido PR.VII: "Parque Empresarial". Ordenanza Zonal 4: Terciario, Subzona HC -Hotel-Convención-. Edificabilidad: 11.000 m². Esta parcela se encuentra afectada por el **"trazado del Canal de Guadarrama"**, elemento inventariado en el Catálogo Geográfico de la Comunidad de Madrid -CM/0000/024- siendo de aplicación el régimen de protección establecido en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
YISAS SA	*A39072632*	*3358*	*1365*	*89*	*1*

100,000000% *(TOTALIDAD)* ***del pleno dominio*** *por título de* ***segregacion.*** *Escritura Pública de fecha 09 de diciembre de 2022, otorgada en Santander, por Don Víctor Fuentes Arjona, con número de protocolo 806*

CARGAS

Afección cuota parte
POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 29076 de LAS ROZAS DE MADRID, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 16/06/1995, TOMO: 2505, LIBRO: 512, FOLIO: 55, Titulo

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

REPARCELACION Asiento y Diario 0/, Fecha de Documento , QUE PROCEDÍA OTRO: CARGA/AFECCIÓN POR RAZÓN DE PROCEDENCIA DE LA ANOT/INSC O AL MARGEN DE LA ANOT/INSC: 1, TOMO: 2505, LIBRO: 512, FOLIO: 55, DE FECHA: 16/06/1995:
Afección cuota parte. CUOTA PARTE A EFECTOS DE CONTRIBUCION A LAS CARGAS Y GASTOS DE CONSERVACION: 70,32 POR MIL.

Condición Resolutoria
POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 29076 de LAS ROZAS DE MADRID, Asiento de Inscripción 2 con Fecha 16/06/1995, TOMO: 2505, LIBRO: 512, FOLIO: 55, Titulo PERMUTA Asiento y Diario JOSÉ MACHADO CARPENTER /1995, Fecha de Documento 12/05/1995:
Condición Resolutoria.

Las parcelas 25.2 y 29.1, objeto de permuta, están sujetas a las condiciones urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, y serán destinadas por Mestre Ferré Edificios en Renta a los usos permitidos por el mismo. Mestre Ferré Edificios en Renta, S.A., se obliga a realizar a su cargo los proyectos de edificación y acondicionamiento interior de la parcela 24.1, con estricta sujección a la normativa urbanística aplicable.

La realización por parte de Mestre Ferre Edificios en Renta S A de las obras de ejecución de los proyectos podrán ser llevadas a cabo en fases sucesivas En todo caso, antes de que transcurran tres anos desde la inscripción de la escritura que se inscribe en el Registro de la Propiedad Mestre Ferre Edificios en Renta, S A deberá tener finalizadas la totalidad de las obras contempladas en los proyectos de uno de los edificios destinados a Hotel-Convenciones de acuerdo con la edificabilidad resultante de la aplicación de las normas urbanísticas vigentes. A partir del citado plazo comenzará a contar un nuevo plazo de tres años para la finalización de las obras de edificación del otro edificio destinado a Hotel-Convenciones.
Si Mestre Ferré en Renta, S.A., no concluyera las obras de ejecución, Arpegio, Areas de Promoción Empresarial, S.A., podrá optar entre exigir la subsanación de defectos o exigir, la reversión de la parcela hoy permutada, sin tener que devolver la adquirida y reembolsando, ademas, el cincuenta por ciento de las cantidades entregadas por Mestre Ferré Edificios en Renta, S.A., en concepto de precio de la compraventa llevada a cabo en su día sobre las parcelas 25.2 y 29.1, así como el reembolso de los gastos útiles en edificación u otros conceptos, valorándose los mismos conforme a lo establecido en los proyectos que hubieren servido de base para la obtención de la correspondiente licencia municipal, pactando así CONDICION RESOLUTORIA.-

LIBERDA PARCIALMENTE de la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** que **grava** la finca de este número, en la **inscripción 2ª, única y exclusivamente** en cuanto a **los 5.500 m² de edificabilidad** que fueron objeto de transmisión en **la inscripción 9ª** siguiente, **transmisión** y **adquisición** de **5.500 metros cuadrados** de_ **derechos de edificabilidad sobrantes** _de la finca de este número registral **29.076** con CRU 28120000262003_, de la que es titular **Yisas, S.A.**, a la _ finca registral número **33.402** con CRU 28120000311275 titularidad del comprador **Value Retail Madrid, S.L**, mediante escritura autorizada por el Notario de **Las Rozas de Madrid, Don Pedro Muñoz García-Borbolla**, el **veintiuno de Noviembre del año dos mil veintitrés**, número de protocolo **6.445** del año **2.023**, presentada el día veintitrés de Noviembre del año dos mil veintitrés, según el asiento **1.568** del tomo **81** del Diario, que causó la inscripción 10ª.-

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 29076 de LAS ROZAS DE MADRID, Asiento de Nota al margen de la Inscripción 3 con Fecha 05/11/2021, TOMO: 2505, LIBRO: 512, FOLIO: 56, Titulo AFECCION FISCAL Asiento 2233 y Diario 76, del Notario DON RAMÓN GARCÍA-TORRENT CARBALLO, N° de Protocolo 5408/2021, Fecha de Documento 27/09/2021:

queda AFECTA por cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 29076 de LAS ROZAS DE MADRID, Asiento de Nota al margen de la Inscripción 4 con Fecha 01/03/2022, TOMO: 2505, LIBRO: 512, FOLIO: 56, Titulo AFECCION FISCAL Asiento 1176 y Diario 77, del Notario DON RAFAEL MARTÍNEZ DÍE, N° de Protocolo 5605/2021, Fecha de Documento 22/12/2021:

queda AFECTA por cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- HIPOTECA. *(Carga de PROCEDENCIA por **SEGREGACIÓN**)*
A favor de: BANKINTER SA
Participación: TOTALIDAD
Capital Principal: 1.200.000,00 EUROS
Int. Ordinar. Anual: 10.800,00 EUROS **Tipo:** 0,9% **Máx.:** 0,9% **Meses:** 12
Inter.Demora Anual: 392.400,00 EUROS **Máx.:** 10,9% **Meses:** 36
Costas / Gastos: 60.000,00 EUROS
Valor de Subasta: 17.819.780,00 EUROS
Respondiendo Por: 1.663.200,00 EUROS
Plazo de Amortización: 120 meses desde el 22 de enero de 2022.
Vencimiento: 22 de diciembre de 2031.

Por Procedencia de la Finca N°: 29076 de las Rozas de Madrid, Asiento de Inscripción 5 Con Fecha 01/03/2022, Tomo: 2505, Libro: 512, Folio: 57, Titulo Hipoteca Asiento 1175 y Diario 77, del Notario Don Rafael Martínez Díe, N° de Protocolo 5606/2021, Fecha de Documento 22/12/2021

POSPOSICION RANGO de HIPOTECA

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 29076 de LAS ROZAS DE MADRID, Asiento de Nota al margen de la Inscripción 5 con Fecha 01/03/2022, TOMO: 2505, LIBRO: 512, FOLIO: 57, Titulo POSPOSICIÓN DE CARGAS Asiento 1175 y Diario 77, del Notario DON RAFAEL MARTÍNEZ DÍE, N° de Protocolo 5606/2021, Fecha de Documento 22/12/2021:

POSPOSICION RANGO de HIPOTECA. OBRAS DE MADRID, GESTION DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, **Posposición de la condición resolutoria de la inscripción 2ª por la 5ª.-**

La finca **29.076** hipotecada en la inscripción 5ª está sujeta a una **CONDICION RESOLUTORIA** inscrita a favor de **ARPEGIO AREAS DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL,S.A.**, a la fecha de la escritura que se inscribió **OBRAS DE MADRID, GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**, según inscripción 2ª, entidad que intervino en la escritura y **acuerdo POSPONER LA REFERIDA CONDICIÓN RESOLUTORIA** a la hipoteca constituida a favor de **Bankinter, S.A.** en la inscripción 5ª. La hipotecante, **YISAS S.A.** con C.I.F. **A39072632**, y el Banco consienten dicha posposición y en consecuencia, Obras De Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A, la hipotecante y el BANCO acuerdan que en caso de que, en virtud de la condición resolutoria, se resolviese la permuta de la finca n° 29.076 y se produjese la reversión de la finca a Obras De Madrid, Gestión De Obras E Infraestructuras,

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

S.A, **la hipoteca a favor de Bankinter, S.A. seguirá subsistiendo en los mismos términos** y no se verá afectada por lo anterior.-

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 29076 de LAS ROZAS DE MADRID, Asiento de Nota al margen de la Inscripción 5 con Fecha 01/03/2022, TOMO: 2505, LIBRO: 512, FOLIO: 57, Titulo AFECCION FISCAL Asiento 1175 y Diario 77, del Notario DON RAFAEL MARTÍNEZ DÍE, Nº de Protocolo 5606/2021, Fecha de Documento 22/12/2021:
queda AFECTA por cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 29076 de LAS ROZAS DE MADRID, Asiento de Nota al margen de la Inscripción 5 con Fecha 01/03/2022, TOMO: 2505, LIBRO: 512, FOLIO: 57, Titulo AFECCION FISCAL Asiento 1175 y Diario 77, del Notario DON RAFAEL MARTÍNEZ DÍE, Nº de Protocolo 5606/2021, Fecha de Documento 22/12/2021:
queda AFECTA por cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 29076 de LAS ROZAS DE MADRID, Asiento de Nota al margen de la Inscripción 6 con Fecha 24/05/2022, TOMO: 3339, LIBRO: 1346, FOLIO: 13, Titulo AFECCION FISCAL Asiento 1234 y Diario 78, del Notario DON RAMÓN GARCÍA-TORRENT CARBALLO, Nº de Protocolo 6704/2021, Fecha de Documento 26/11/2021:
queda AFECTA por cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Al margen de la inscripción/anotación 1ª, aparece extendida nota de fecha 07/03/23, según la cual queda AFECTA por cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día OCHO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, antes de la apertura del diario.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD · LAS ROZAS DE MADRID Nº 1 ·

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.
Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LAS ROZAS DE MADRID 1 a día ocho de enero del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 228120288A4F884C

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado

Caminos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
LAS ROZAS DE MADRID Nº 1
C/ Navarra, 6 - Esc. B - 1º Cp: 28231
Teléfono: 91 636 1236 Fax: 91 637 1993

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

FINCA REGISTRAL Nº: 29076 C.R.U.: 28120000262003
No coordinado con catastro

DESCRIPCION DE LA FINCA
Referencia Catastral: 4457301VK2845N0001XB

URBANA: PARCELA 24.2: Parcela situada en el Parque Empresarial Madrid-Las Rozas, que forma parte del Sector V del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, en dicho término municipal. Tiene forma de ele, cuenta con una superficie de **veintinueve mil cuatrocientos metros cuadrados -29.400 m²-, si bien según la representación gráfica georreferenciada de la finca su superficie es de 29.399,17 m²;** y los siguientes linderos: Noroeste, en línea recta de 105 metros, con parcela 24.1 segregada y de 105 metros con Calle Severo Ochoa; Sureste, en línea recta de 210 metros, con Calle Pablo Neruda; Suroeste, en línea recta de 210 metros, con Calle Vicente Alexandre; Noreste, en línea recta de 70 metros, con Calle José Echegaray, y de 140 metros, con parcela 24.1 segregada. Calificación urbanística: Terciario, incluido en el área de Planeamiento Remitido PR.VII: "Parque Empresarial". Ordenanza Zonal 4: Terciario, Subzona ST -Servicios Terciarios-. Edificabilidad: conforme acuerdo de la **Junta de Gobierno Local** de Las Rozas en sesión ordinaria celebrada el **10 de marzo de 2.023, expte.3/23-20,** tras la aprobación de la transferencia de aprovechamiento que se indicará al final de esta nota, la parcela 24.2 del P R. VIl Parque Empresarial, **finca** de este número **registral número 29.076** tendría un aprovechamiento de **16.500 UAS.** En esta parcela se encuentra el elemento inventariado en el Catálogo Geográfico de la Comunidad de Madrid **"Fortín de la guerra Civil, Parque Empresarial"** -CM/1027/026-, siendo de aplicación el régimen de protección establecido en la Ley 3/2013, de 18 de junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.-
Fue **objeto** de **transmisión** y **adquisición** de **5.500 metros cuadrados** de **derechos de edificabilidad sobrantes** de la finca número registral **29.076** con CRU 28120000262003, que se corresponde con la parcela número **24.2** del Área de Planeamiento Remitido PR.VII Parque Empresarial del Plan General de Las Rozas, para que sean integrados en la parcela número 28 APR del Parque Empresarial de Las Rozas de Madrid, finca registral número **33.402** con CRU 28120000311275, que fue practicada mediante escritura autorizada por el Notario de **Las Rozas de Madrid, Don Pedro Muñoz García-Borbolla,** el **veintiuno de Noviembre del año dos mil veintitrés.**

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
YISAS SA	*A39072632*	*3339*	*1346*	*14*	*7*

100,000000% *(TOTALIDAD)* ***del pleno dominio*** *por título de* ***descripción de resto.*** *Escritura Pública de fecha 09 de diciembre de 2022, otorgada en Santander, por Don Víctor Fuentes Arjona, con número de protocolo 806*

CARGAS

Afección cuota parte
OTRO: CARGA/AFECCIÓN POR RAZÓN DE PROCEDENCIA DE LA ANOT/INSC O AL MARGEN DE LA ANOT/INSC: 1, TOMO: 2505, LIBRO: 512, FOLIO: 55, DE FECHA: 16/06/1995:
Afección cuota parte. CUOTA PARTE A EFECTOS DE CONTRIBUCION A LAS CARGAS Y GASTOS DE CONSERVACION: 70,32 POR MIL.

Condición Resolutoria
- Constituida en la inscripción 2ª:
Condición Resolutoria.

Las parcelas 25.2 y 29.1, objeto de permuta, están sujetas a las condiciones urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, y serán destinadas por Mestre Ferré Edificios en Renta a los usos permitidos por el mismo. Mestre Ferré Edificios en Renta, S.A., se obliga a realizar a su cargo los proyectos de edificación y acondicionamiento interior de la parcela 24.1, con estricta sujección a la normativa urbanística aplicable.

La realización por parte de Mestre Ferre Edificios en Renta S A de las obras de ejecución de los proyectos podrán ser llevadas a cabo en fases sucesivas En todo caso, antes de que transcurran tres anos desde la inscripción de la escritura que se inscribe en el Registro de la Propiedad Mestre Ferre Edificios en Renta, S A deberá tener finalizadas la totalidad de las obras contempladas en los proyectos de uno de los edificios destinados a Hotel-Convenciones de acuerdo con la edificabilidad resultante de la aplicación de las normas urbanísticas vigentes. A partir del citado plazo comenzará a contar un nuevo plazo de tres años para la finalización de las obras de edificación del otro edificio destinado a Hotel-Convenciones.
Si Mestre Ferré en Renta, S.A., no concluyera las obras de ejecución, Arpegio, Areas de Promoción Empresarial, S.A., podrá optar entre exigir la subsanación de defectos o exigir, la reversión de la parcela hoy permutada, sin tener que devolver la adquirida y reembolsando, ademas, el cincuenta por ciento de las cantidades entregadas por Mestre Ferré Edificios en Renta, S.A., en concepto de precio de la compraventa llevada a cabo en su día sobre las parcelas 25.2 y 29.1, así como el reembolso de los gastos útiles en edificación u otros conceptos, valorándose los mismos conforme a lo establecido en los proyectos que hubieren servido de base para la obtención de la correspondiente licencia municipal, pactando así CONDICION RESOLUTORIA.-

LIBERDA PARCIALMENTE de la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** que **grava** la finca de este número, en la **inscripción 2ª, única y exclusivamente** en cuanto a **los 5.500 m² de edificabilidad** que fueron objeto de transmisión en **la inscripción 9ª** siguiente, **transmisión** y **adquisición** de **5.500 metros cuadrados** de **derechos de**

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

edificabilidad sobrantes _de la finca de este número registral **29.076** con CRU 28120000262003_, de la que es titular **Yisas, S.A.,** a la _ finca registral número **33.402** con CRU 28120000311275 titularidad del comprador **Value Retail Madrid, S.L,** mediante escritura autorizada por el Notario de **Las Rozas de Madrid, Don Pedro Muñoz García-Borbolla,** el **veintiuno de Noviembre del año dos mil veintitrés,** número de protocolo **6.445** del año **2.023,** presentada el día veintitrés de Noviembre del año dos mil veintitrés, según el asiento **1.568** del tomo **81** del Diario, que causó la inscripción 10ª.-

Formalizada en escritura con fecha 12/05/95, autorizada JOSÉ MACHADO CARPENTER,
Inscripción: 2ª Tomo: 2.505 Libro: 512 Folio: 55 Fecha: 16/06/1995

Al margen de la inscripción/anotación 3ª, aparece extendida nota de fecha 05/11/21, según la cual queda AFECTA por cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Al margen de la inscripción/anotación 4ª, aparece extendida nota de fecha 01/03/22, según la cual queda AFECTA por cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- HIPOTECA.
A favor de: BANKINTER SA
Participación: TOTALIDAD
Capital Principal: 1.200.000,00 EUROS
Int. Ordinar. Anual: 10.800,00 EUROS **Tipo:** 0,9% **Máx.:** 0,9% **Meses:** 12
Inter.Demora Anual: 392.400,00 EUROS **Máx.:** 10,9% **Meses:** 36
Costas / Gastos: 60.000,00 EUROS
Valor de Subasta: 17.819.780,00 EUROS
Respondiendo Por: 1.663.200,00 EUROS
Plazo de Amortización: 120 meses desde el 22 de enero de 2022.
Vencimiento: 22 de diciembre de 2031.
LIBERADA parcialmente la HIPOTECA que GRAVA la FINCA, en esta inscripción 5ª, _única y exclusivamente_ en cuanto a los _5.500 m2 de edificabilidad_ que fueron objeto de transmisión en la inscripción 9ª siguiente y conforme la liberación parcial de la citada superficie de edificabilidad, expresada en la inscripción 8ª y que se detalla y transmite en la 9ª, permanece la Hipoteca de esta inscripción 5ª, vigente, inalterada y continua gravando la finca en los términos que constan en la inscripción 5ª, todo ello en virtud de escritura de cancelación parcial autorizada por el Notario de Santander, Don Víctor Fuentes Arjona, el tres de Noviembre del año dos mil veintitrés, número de protocolo 470 del año 2.023, presentada el día tres de Noviembre del año dos mil veintitrés, según el asiento 1.316 del tomo 81 del Diario, que ha sido despachada simultáneamente en cuanto a fecha y calificación que los asientos 1.567_de transmisión de la edificabilidad_y 1.568 _de liberación parcial de la condición resolutoria de la 2ª_ ambos del diario 81.-
Formalizada en escritura con fecha 22/12/21, autorizada en BOADILLA DEL MONTE, por DON RAFAEL MARTÍNEZ DÍE, nº de protocolo 5.606/2021Inscripción: 5ª
Tomo: 2.505 Libro: 512 Folio: 57 Fecha: 01/03/2022

---

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

Al margen de la inscripción/anotación 5ª, aparece extendida nota de fecha 01/03/22, según la cual queda AFECTA por cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

POSPOSICION RANGO de HIPOTECA
- Al margen de la inscripción/anotación 5 aparece extendida nota de fecha 01/03/22:
POSPOSICION RANGO de HIPOTECA. OBRAS DE MADRID, GESTION DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS,**Posposición de la condición resolutoria de la inscripción 2ª por la 5ª.-**

La finca **29.076** hipotecada en la inscripción 5ª está sujeta a una **CONDICION RESOLUTORIA** inscrita a favor de **ARPEGIO AREAS DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL,S.A.**, a la fecha de la escritura que se inscribió **OBRAS DE MADRID, GESTIÓN DE OBRAS E INFRAESTRUCTURAS, S.A.**, según inscripción 2ª, entidad que intervino en la escritura y **acuerdo POSPONER LA REFERIDA CONDICIÓN RESOLUTORIA** a la hipoteca constituida a favor de **Bankinter, S.A.** en la inscripción 5ª. La hipotecante, **YISAS S.A.** con C.I.F. **A39072632**, y el Banco consienten dicha posposición y en consecuencia, Obras De Madrid, Gestión de Obras e Infraestructuras, S.A, la hipotecante y el BANCO acuerdan que en caso de que, en virtud de la condición resolutoria, se resolviese la permuta de la finca n° 29.076 y se produjese la reversión de la finca a Obras De Madrid, Gestión De Obras E Infraestructuras, S.A, **la hipoteca a favor de Bankinter, S.A. seguirá subsistiendo en los mismos términos** y no se verá afectada por lo anterior.-

Formalizada en escritura con fecha 22/12/21, autorizada en BOADILLA DEL MONTE, por DON RAFAEL MARTÍNEZ DÍE, con número de protocolo 5.606/2021
Nota Número: 2 Al Margen de Insc/Anot: 5 Tomo: 2.505 Libro: 512 Folio: 57 Fecha: 01/03/2022

Al margen de la inscripción/anotación 5ª, aparece extendida nota de fecha 01/03/22, según la cual queda AFECTA por cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Al margen de la inscripción/anotación 6ª, aparece extendida nota de fecha 24/05/22, según la cual queda AFECTA por cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Al margen de la inscripción 8ª, aparece extendida nota de fecha 12/12/23, según la cual queda AFECTA por cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Al margen de la inscripción/anotación 9ª, aparece extendida nota de fecha 12/12/23, según la cual queda AFECTA por cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho 45.375,00 euros.

CONDICION SUSPENSIVA
- Constituida en la inscripción 9ª:
CONDICION SUSPENSIVA. YISAS SA, CONDICIÓN SUSPENSIVA

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

CONDICION SUSPENSIVA de la **compraventa** y **adquisición** de **5.500 metros cuadrados** de **_derechos de edificabilidad sobrantes_** de la finca de este número _registral **29.076** con CRU 28120000262003, de la que es titular **Yisas, S.A.,** a la _ finca registral número **33.402** con CRU 28120000311275 titularidad del comprador **Value Retail Madrid, S.L .**

Las Partes, **Yisas, S.A. y Value Retail Madrid, S.L., acordaron** que la **efectividad** de la escritura de compraventa se encuentra **sujeta al cumplimiento** -recogidas en de las siguientes condiciones cláusulas: 4.1.1. **-iv-** del Contrato de Compraventa de fecha **2 de noviembre de 2.022: -A-** [La inscripción de la transferencia de los Derechos de Edificabilidad en el Registro de la Propiedad; **y** la cláusula 4.1.1 **-iii- del contrato privado** , esto es la **inscripción** de la **transferencia de los Derechos de Edificabilidad en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos** bajo la cobertura de la normativa vigente y Además de estas condiciones, la efectividad de la escritura objeto de inscripción se encuentra también sujeta a la liberación del Precio en favor del Vendedor. Esta liberación se llevará a cabo una vez se hayan cumplido las condiciones recogidas en los párrafos -A- [inscripción en el Registro de la Propiedad] y -B- [inscripcion de la **transferencia de los Derechos de Edificabilidad** en el **Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos]** y en los demás términos previstos en el acta de depósito del Precio.- Una vez las Partes hayan demostrado que se han cumplido las condiciones previstas en la presente cláusula y se haya liberado el Precio en favor del Vendedor, extenderá una diligencia que establecerá que la Escritura ha desplegado todos sus efectos.-

La **condición suspensiva** se pactó en escritura autorizada por el Notario de **Las Rozas de Madrid, Don Pedro Muñoz García-Borbolla,** el **veintiuno de Noviembre del año dos mil veintitrés**, número de protocolo **6.443** del año **2.023**, presentada eel día veintitrés de Noviembre del año dos mil veintitrés, según el asiento **1.567** del tomo **81** del Diario, que causó la inscripción 9ª.-
OBSERVACIONES:
CONDICIÓN SUSPENSIVA

Formalizada en escritura con fecha 21/11/23, autorizada en LAS ROZAS DE MADRID, por DON PEDRO MUÑOZ GARCÍA-BORBOLLA, con número de protocolo 6.443/2023
Inscripción: 9ª Tomo: 3.339 Libro: 1.346 Folio: 15 Fecha: 12/12/2023

- CONDICIÓN RESOLUTORIA.
CONDICIONES RESOLUTORIAS de la compra de **5.500 metros cuadrados** de **_derechos de edificabilidad sobrantes_** de la finca de la finca 29.076 a la 33.402, conforme los números de cláusula que se especificaron en el documento privado.-

9. RESOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA. 9.1 Causas de la resolución de la compraventa. Sin perjuicio de que. en caso de no se cumplan las Condiciones Suspensivas el Contrato no entre en vigor, la Compraventa podrá ser resuelta por las Partes por las dos siguientes causas. -i- Mutuo acuerdo. Este Contrato podrá resolverse por el consentimiento mutuo y por escrito del Vendedor y el Comprador. -ii- Incumplimiento de obligaciones de Cierre. El Vendedor y el Comprador podrán resolver este Contrato en el caso de que la otra Parte incumpla sus obligaciones previstas en la Cláusula 3.2 y Cláusula 5.2, respectivamente,

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

sin perjuicio del derecho a exigir el cumplimiento especifico y a reclamar los Da os ocasionados.

Cláusula. 3.2. Depósito notarial y pago del Precio. En la fecha del otorgamiento de la Escritura de Transmisión, el Comprador ordenará una transferencia a la cuenta bancaria del notario autorizante de la Escritura de Transmisión por un importe equivalente al Precio más IVA. sin deducción alguna en concepto de comisiones, gastos o retenciones. Las Partes otorgarán un acta de depósito, en la que se dejará constancia por el notario del efectivo abono en su cuenta de los importes indicados, en términos sustancialmente idénticos a los previstos en el modelo de acta de depósito que se incluye como Aneo 11 del presente Contrato -el 'Acta de Depósito'-. En el momento en que las Partes manifiesten al notario el cumplimiento de las Condiciones Suspensivas recogidas en la cláusula 5.2-i-, el notario extenderá dos diligencias. una a la Escritura de Transmisión en la que declare que se han cumplido todas las Condiciones Suspensivas y otra al Acta de Depósito, declarando que se han cumplido todas las Condiciones Suspensivas y que el notario ha entregado al Vendedor un cheque bancario por el importe del Precio -más IVA- emitido contra las cantidades depositadas en virtud del Acta de depósito. La Escritura de Transmisión desplegará sus efectos de manera única y simultánea al momento en el que el notario extienda la diligencia al Acta de Deposito.

Cláusula. 5.2 Actuaciones a ser llevadas a cabo el día del otorgamiento de la Escritura de Transmisión.- En la fecha en que se otorgue la Escritura de Transmisión, todas las actuaciones indicadas a continuación se realizaran en unidad de acto: -i- Escritura de Transmisión. Las Partes otorgaran la Escritura de Transmisión. la Escritura de Transmisión incluirá los planos expresivos de la localización, dimensiones de las parcelas. el aprovechamiento existente, el aprovechamiento que se transfiere, así como cualesquiera otros datos que el Órgano Autorizante considere necesarios. la efectividad de la Escritura de Transmisión estará sujeta al cumplimiento de las condiciones previstas en la cláusulas 4.1.1-ii- y 4.1.1-iv- , asi como a la entrega del cheque bancario que el notario entregará al Vendedor por el importe del Precio más IVA. Una vez se hayan cumplido dichas condiciones y se haya entregado el cheque del Precio más IV A, el notario extenderá diligencia en la indique que la Escritura de Transmisión ha desplegado sus efectos. -ii- Depósito del Precio. El Comprador ordenará una transferencia bancaria por el importe del Precio más IVA en la cuenta del notario autorizante y se otorgará el Acta de Depósito prevista en la cláusula 3.2. -iii- Otros: Las Partes realizarán cualquier otra actuación y otorgaran cualquier otro documento que sea necesario realizar u otorgar en la fecha en que se otorgue la Escritura de Transmisión conforme a este Contrato, incluyendo cualquier escritura independiente de transmisión de aprovechamiento o cualquier escritura de reparcelación voluntaria.-

Las condiciones resolutorias fueron pactadas en la escritura de compraventa de derechos de edificabilidad autorizada por el Notario de Las Rozas

caminos CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

de Madrid, Don Pedro Muñoz García-Borbolla, el **veintiuno de Noviembre del año dos mil veintitrés,** número de protocolo **6.443** del año **2.023,** presentada eel día veintitrés de Noviembre del año dos mil veintitrés, según el asiento **1.567** del tomo **81** del Diario, que causó la inscripción 9ª.-

CONDICIONES RESOLUTORIAS de la compra de 5.500 metros cuadrados de _derechos de edificabilidad sobrantes_ de la finca de la finca 29.076 a la 33.402, conforme los números de cláusula que se especificaron en el documento privado.-

9. RESOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA. 9.1 Causas de la resolución de la compraventa. Sin perjuicio de que. en caso de no se cumplan las Condiciones Suspensivas el Contrato no entre en vigor, la Compraventa podrá ser resuelta por las Partes por las dos siguientes causas. -i- Mutuo acuerdo. Este Contrato podrá resolverse por el consentimiento mutuo y por escrito del Vendedor y el Comprador. -ii- Incumplimiento de obligaciones de Cierre. El Vendedor y el Comprador podrán resolver este Contrato en el caso de que la otra Parte incumpla sus obligaciones previstas en la Cláusula 3.2 y Cláusula 5.2, respectivamente, sin perjuicio del derecho a exigir el cumplimiento especifico y a reclamar los Da os ocasionados.

Cláusula. 3.2. Depósito notarial y pago del Precio. En la fecha del otorgamiento de la Escritura de Transmisión, el Comprador ordenará una transferencia a la cuenta bancaria del notario autorizante de la Escritura de Transmisión por un importe equivalente al Precio más IVA. sin deducción alguna en concepto de comisiones, gastos o retenciones. Las Partes otorgarán un acta de depósito, en la que se dejará constancia por el notario del efectivo abono en su cuenta de los importes indicados, en términos sustancialmente idénticos a los previstos en el modelo de acta de depósito que se incluye como Aneo 11 del presente Contrato -el 'Acta de Depósito'-. En el momento en que las Partes manifiesten al notario el cumplimiento de las Condiciones Suspensivas recogidas en la cláusula 5.2-i-, el notario extenderá dos diligencias. una a la Escritura de Transmisión en la que declare que se han cumplido todas las Condiciones Suspensivas y otra al Acta de Depósito, declarando que se han cumplido todas las Condiciones Suspensivas y que el notario ha entregado al Vendedor un cheque bancario por el importe del Precio -más IVA- emitido contra las cantidades depositadas en virtud del Acta de depósito. La Escritura de Transmisión desplegará sus efectos de manera única y simultánea al momento en el que el notario extienda la diligencia al Acta de Deposito.

Cláusula. 5.2 Actuaciones a ser llevadas a cabo el día del otorgamiento de la Escritura de Transmisión.- En la fecha en que se otorgue la Escritura de Transmisión, todas las actuaciones indicadas a continuación se realizaran en unidad de acto: -i- Escritura de Transmisión. Las Partes otorgaran la Escritura de Transmisión. la Escritura de Transmisión incluirá los planos expresivos de la localización, dimensiones de las parcelas. el aprovechamiento existente, el aprovechamiento que se transfiere, así como cualesquiera otros datos que el Órgano Autorizante considere necesarios. la efectividad de la Escritura de Transmisión estará sujeta al cumplimiento de las condiciones previstas en la cláusulas 4.1.1-ii- y 4.1.1-iv- , asi como a la entrega del cheque bancario que el notario entregará al Vendedor por el importe del Precio más IVA. Una vez se hayan cumplido dichas condiciones y se haya entregado el cheque del Precio más IV A, el notario extenderá diligencia en la indique que la Escritura de Transmisión ha desplegado sus efectos. -ii- Depósito del Precio. El Comprador ordenará una transferencia bancaria por el importe del Precio más IVA en la cuenta del notario autorizante y se otorgará el Acta de Depósito prevista en la

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

cláusula 3.2. -iii- Otros: Las Partes realizarán cualquier otra actuación y otorgaran cualquier otro documento que sea necesario realizar u otorgar en la fecha en que se otorgue la Escritura de Transmisión conforme a este Contrato, incluyendo cualquier escritura independiente de transmisión de aprovechamiento o cualquier escritura de reparcelación voluntaria.-

Las condiciones resolutorias fueron pactadas en la escritura de compraventa de derechos de edif
CONDICIONES RESOLUTORIAS
Formalizada en escritura con fecha 21/11/23, autorizada en LAS ROZAS DE MADRID, por DON PEDRO MUÑOZ GARCÍA-BORBOLLA, nº de protocolo 6.443/2023
Inscripción: 9ª Tomo: 3.339 Libro: 1.346 Folio: 15 Fecha: 12/12/2023

Al margen de la inscripción/anotación 10ª, aparece extendida nota de fecha 12/12/23, según la cual queda AFECTA por cinco años a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

---

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

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día OCHO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, antes de la apertura del diario.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD · LAS ROZAS DE MADRID Nº 1 ·

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.
Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.
Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.
Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.
Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.
Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN
La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LAS ROZAS DE MADRID 1 a día ocho de enero del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 228120284B201E5D

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA
Expediente 2025/00080/01
Fecha 14/01/2025
VISADO

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

1.0- Situación

2.0- Delimitación sobre topográfico

2.1- Delimitación sobre ortofotografía

3.0- Estructura de la propiedad

PLANOS DE ORDENACIÓN

1.0- Plataformas

2.0- Rasantes I

2.1- Rasantes II

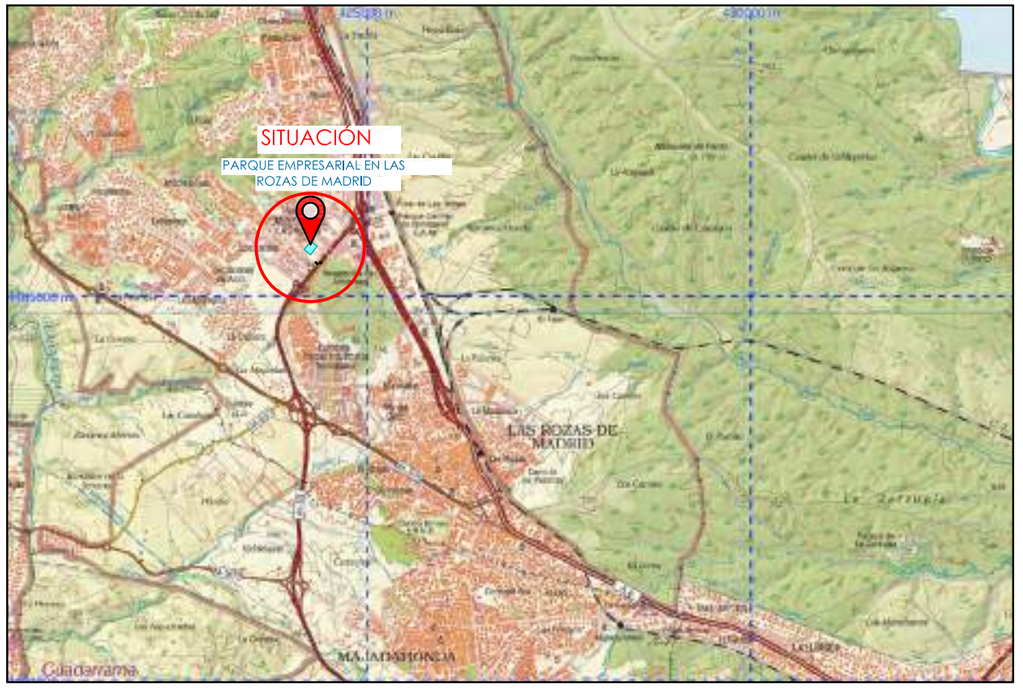
2.2- Secciones perimetrales

caminos Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA

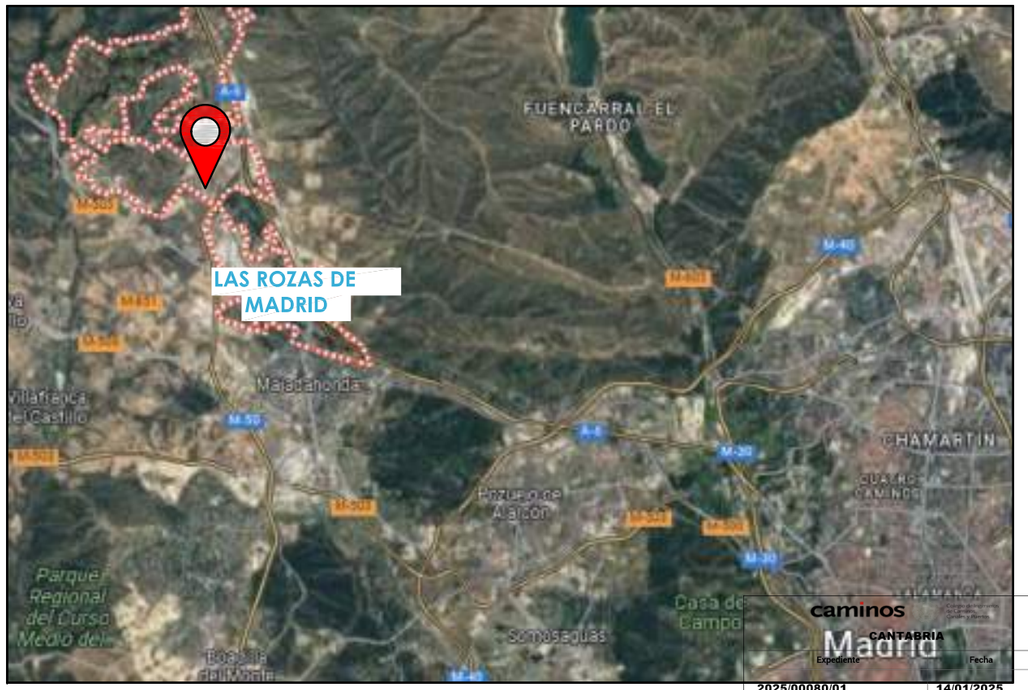
Expediente	Fecha
2025/00080/01	14/01/2025

VISADO

EMPLAZAMIENTO URBANIZACIÓN
Escala 1/1.500



SITUACIÓN DE LA PARCELA
Escala 1/80.000



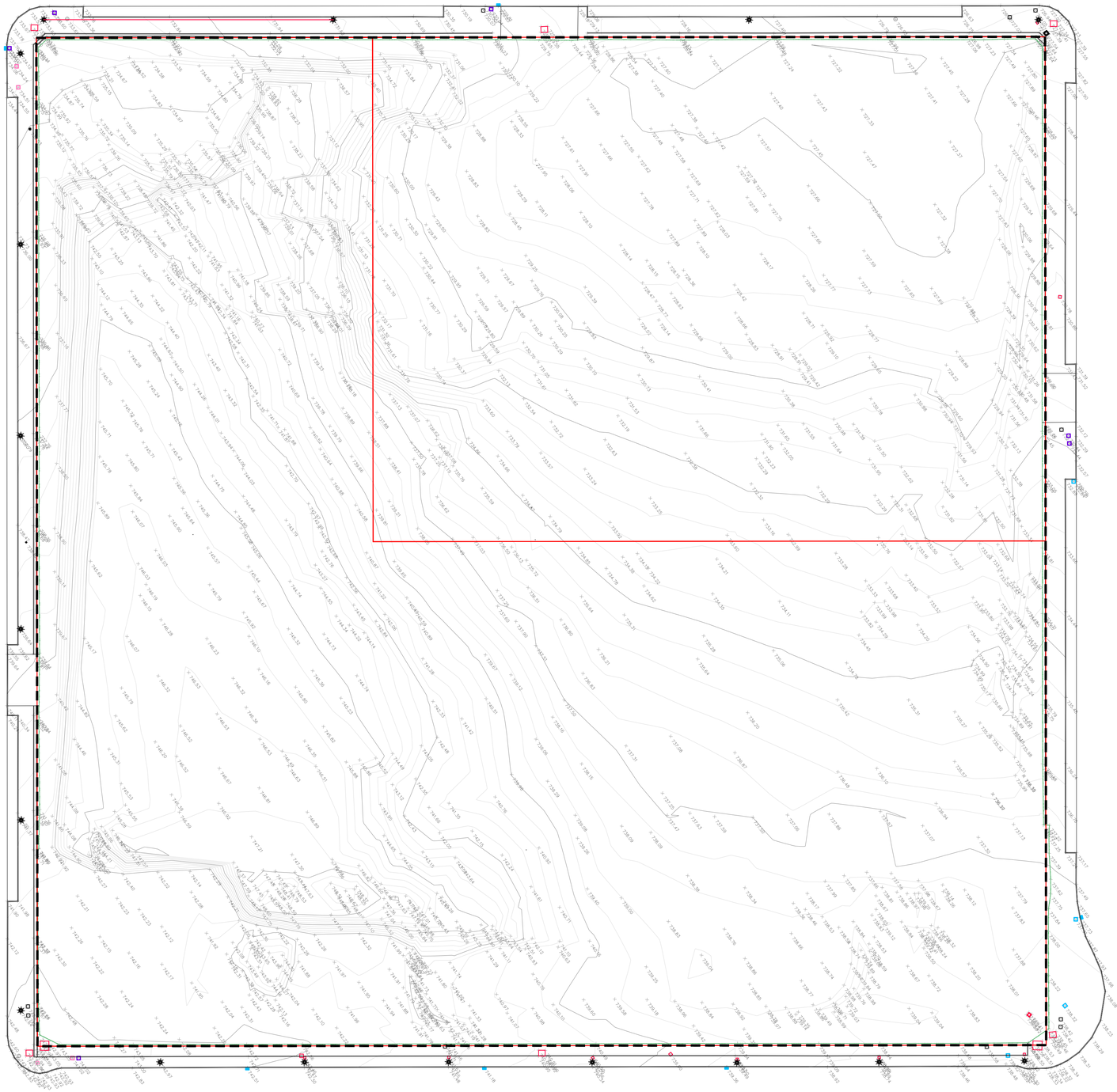
SITUACIÓN
Escala 1/150.000

caminos
CANTABRIA
Madrid

Expediente	Fecha
2025/00080/01	14/01/2025

VISADO

Redactor/es: TransProjekt INGENIERÍA Y PROYECTOS. Por la Ingeniería. Fdo:	Por parte de .....: Fdo: ..... Por parte de .....: Fdo:	ESCALAS: Ver Plano. ORIGINALES / GRAFICAS	TITULO DEL TRABAJO: ESTUDIO DE DETALLE II de las parcelas del A.P.R. VII PARQUE EMPRESARIAL LAS ROZAS (MADRID)	DESIGNACION DEL PLANO: PLANOS DE INFORMACIÓN SITUACIÓN	DIBUJO DE: AAF. Nº PLANO: 1.0.D. FECHA: Enero 2025



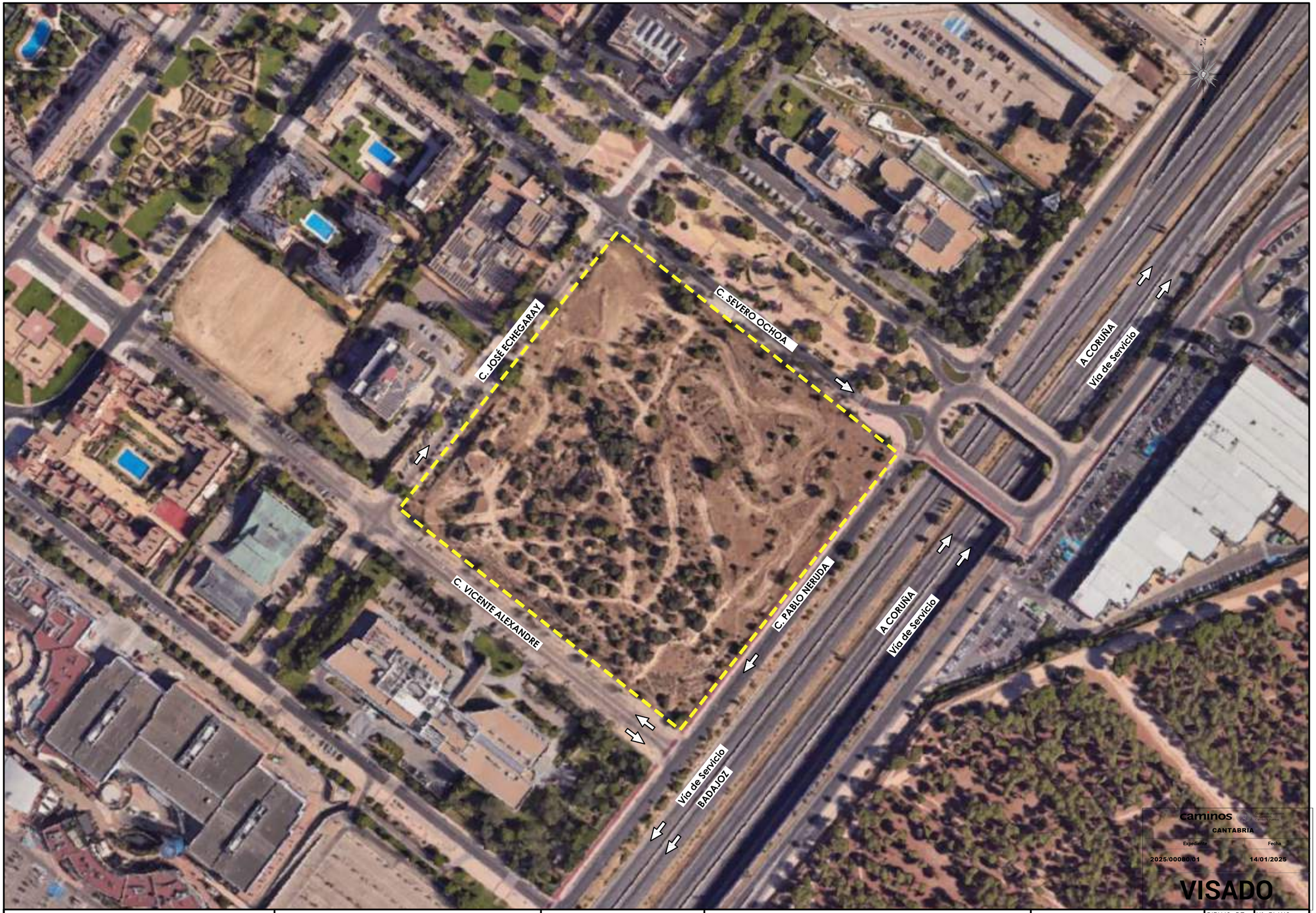
LEYENDA

- Ámbito objeto de estudio de detalle
- Parcelas

Redactor/es: Por la Ingeniería TransProjekt INGENIERÍA Y PROYECTOS Fdo:	Por parte de .....: Por parte de .....: Fdo: ..... Fdo:	ESCALAS 1:500 ORIGINALES | GRAFICAS	TITULO DEL TRABAJO ESTUDIO DE DETALLE II de las parcelas del A.P.R. VII PARQUE EMPRESARIAL LAS ROZAS (MADRID)	DESIGNACION DEL PLANO PLANOS DE INFORMACIÓN DELIMITACIÓN SOBRE TOPOGRÁFICO	DIBUJO DE: AAF Nº PLANO: 20D FECHA: [illegible]25

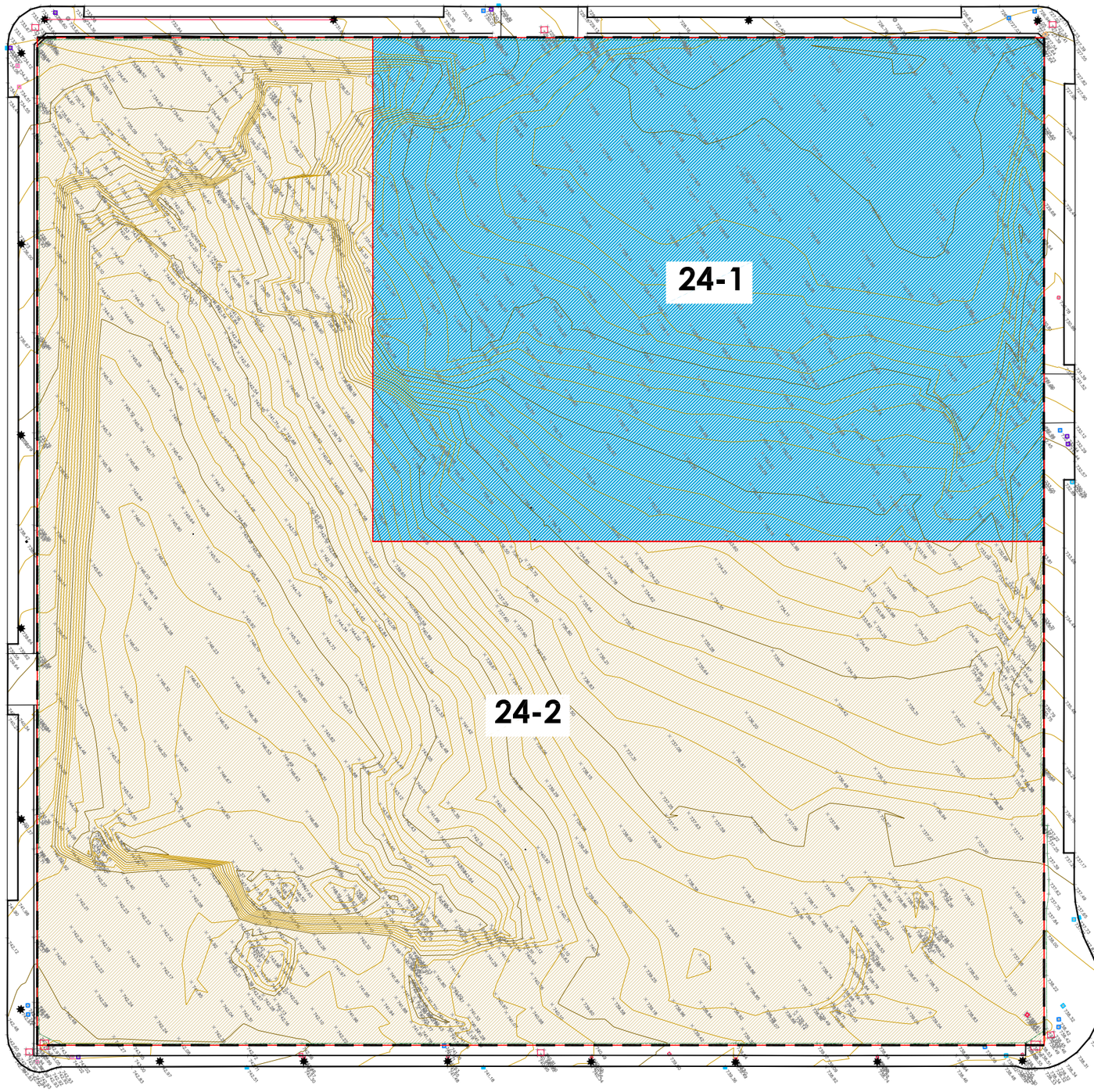
caminos CANTABRIA

VISADO



caminos
CANTABRIA
Expediente: 2025/00080/01
Fecha: 14/01/2025
VISADO

Redactor/es: TransProjekt INGENIERÍA Y PROYECTOS. Por la Ingeniería. Fdo:	Por parte de .....: Fdo:	Por parte de .....: Fdo:	ESCALAS 1:2.000 ORIGINALES; ESCALA GRÁFICA 8 4 0 8 16 24 32 40 GRAFICAS	TITULO DEL TRABAJO: ESTUDIO DE DETALLE II de las parcelas del A.P.R. VII PARQUE EMPRESARIAL LAS ROZAS (MADRID)	DESIGNACION DEL PLANO: PLANOS DE INFORMACIÓN DELIMITACIÓN SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA	DIBUJO DE: AAF; Nº PLANO: 2.1.D; FECHA: Enero 2025



LEYENDA			
Color	Identificador	Propietario	Superficie
	24-1	YISAS	14.700,00 m²
	24-2	YISAS	29.400,00 m²
	Ámbito objeto de estudio de detalle		44.100,00 m²

caminos — Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
CANTABRIA

Expediente	Fecha
2025/00080/01	14/01/2025

VISADO

Redactor/es: Por la Ingeniería
TransProjekt INGENIERÍA Y PROYECTOS
Fdo: .....

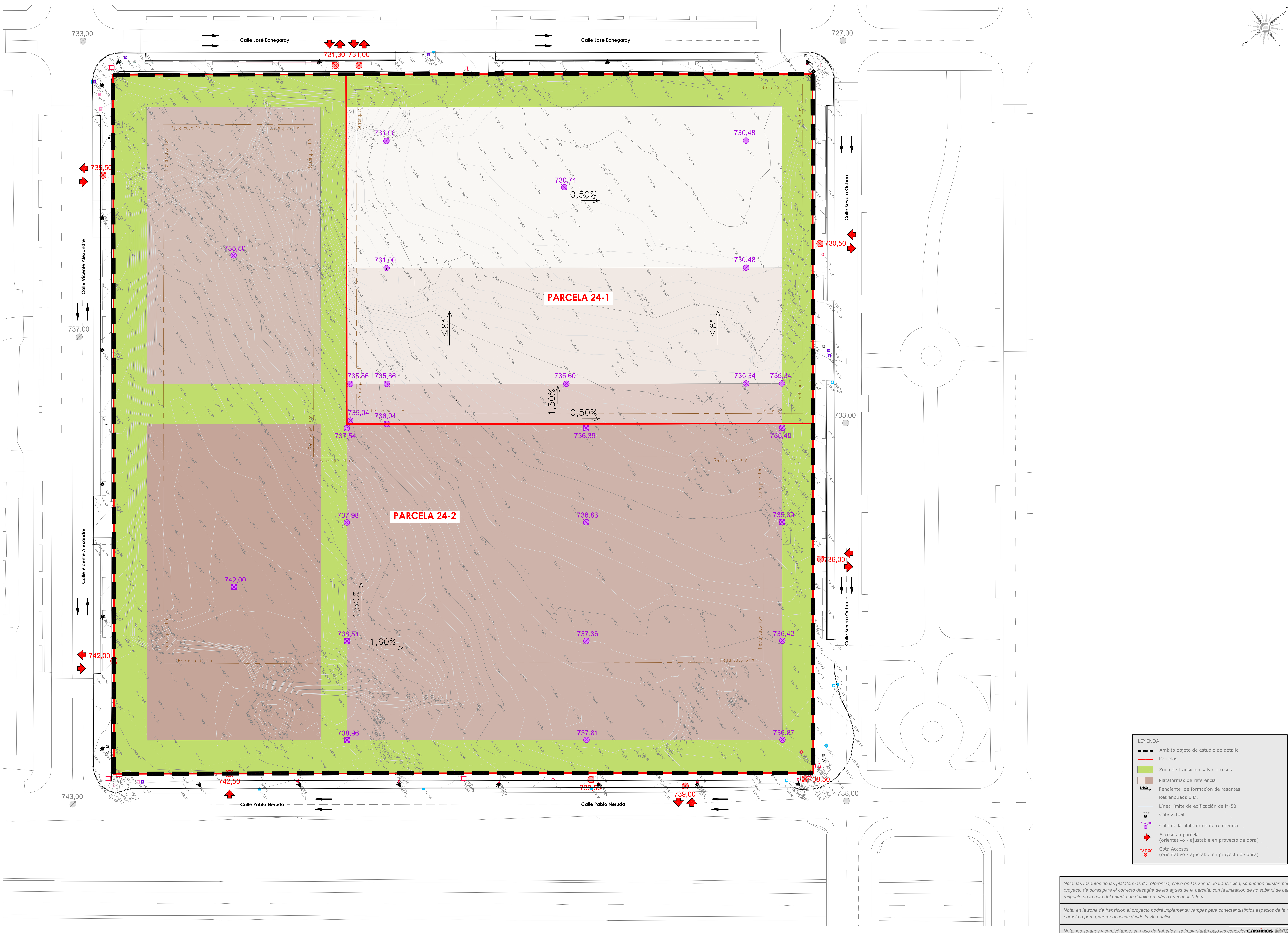
Por parte de .....: Por parte de .....:
Fdo: ..... Fdo: .....

ESCALAS
1:1.000 ESCALA GRÁFICA 4 2 0 4 8 12 16 20
ORIGINALES | GRAFICAS

TITULO DEL TRABAJO
ESTUDIO DE DETALLE II de las parcelas del A.P.R. VII
PARQUE EMPRESARIAL LAS ROZAS (MADRID)

DESIGNACION DEL PLANO
PLANOS DE INFORMACIÓN
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

DIBUJO DE: AAF
Nº PLANO: 3.0.D
FECHA: Enero 2025



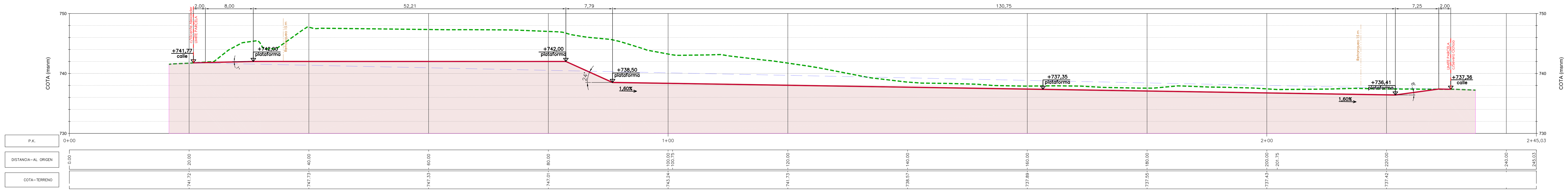
Nota: las rasantes de las plataformas de referencia, salvo en las zonas de transicción, se pueden ajustar mediante proyecto de obras para el correcto desagüe de las aguas de la parcela, con la limitación de no subir ni de bajar respecto de la cota del estudio de detalle en más o en menos 0,5 m.

Nota: en la zona de transición el proyecto podrá implementar rampas para conectar distintos espacios de la misma parcela o para generar accesos desde la vía pública.

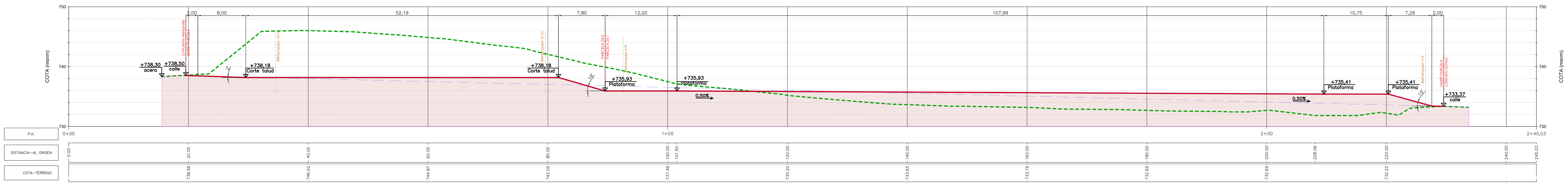
Nota: los sótanos y semisótanos, en caso de haberlos, se implantarán bajo las condiciones generales del P.G.O.U.

Redactor/es: TransProjekt Ingeniería y Proyectos	Por la Ingeniería Fdo:	Por parte de ....: Fdo:	Por parte de ....: Fdo:	ESCALAS ORIGINALES 1:500 / GRAFICAS	TITULO DEL TRABAJO: ESTUDIO DE DETALLE II de las parcelas del A.P.R. VII PARQUE EMPRESARIAL LAS ROZAS (MADRID)	DESIGNACION DEL PLANO: PLANOS DE ORDENACIÓN PLATAFORMAS	DIBUJO DE: AAF	Nº PLANO: 1.0.G	FECHA: Enero 2025

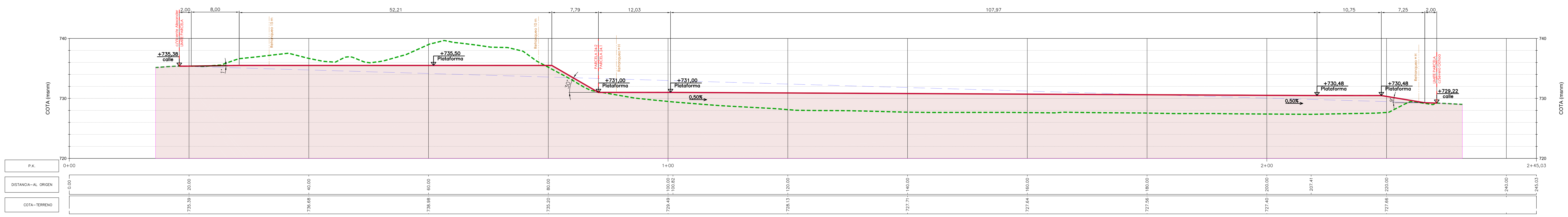
caminos CANTABRIA
Expediente 2025000801
Fecha 14/01/2025
VISADO



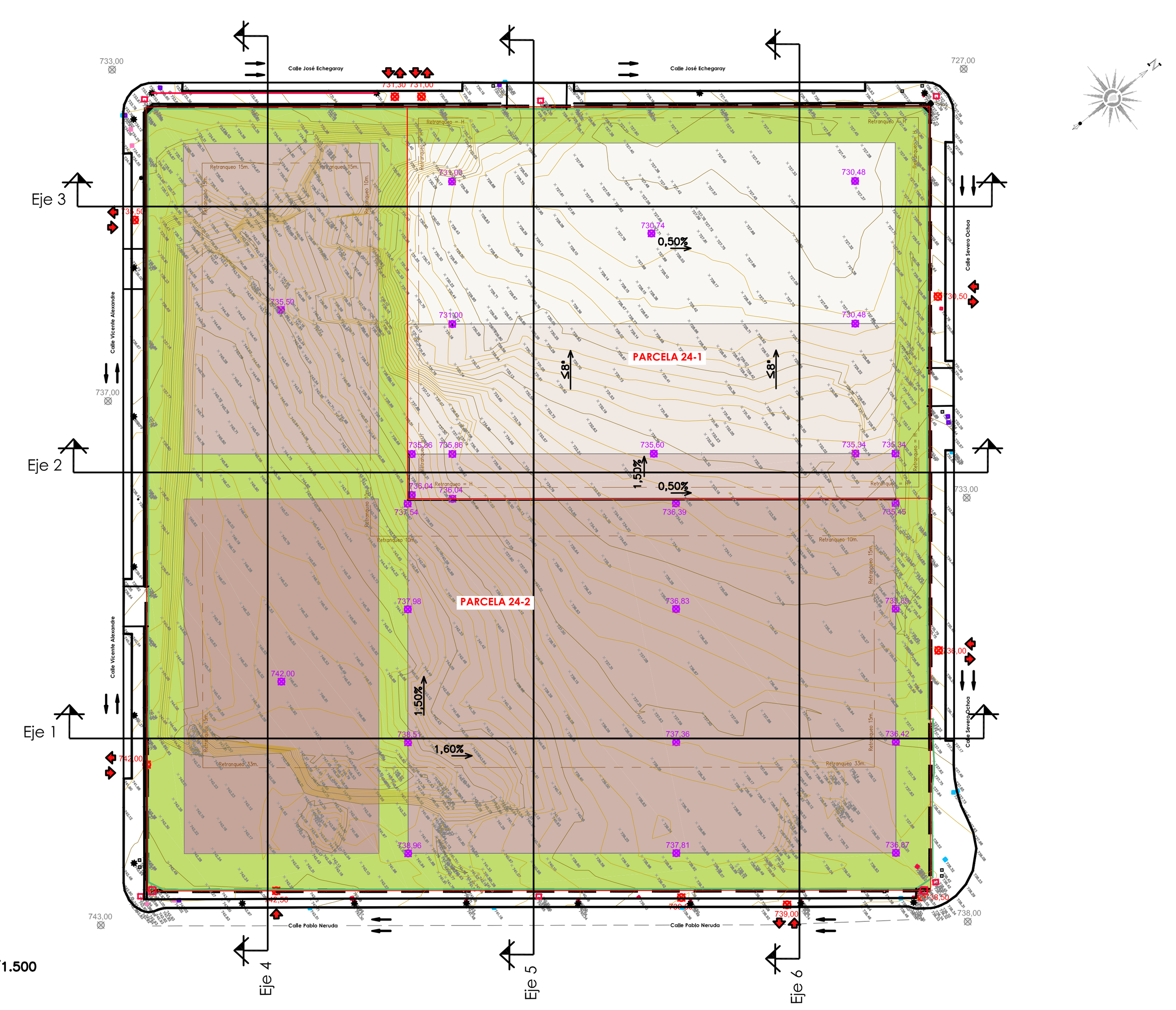
PERFIL 1
ESCALA 1/400



PERFIL 2
ESCALA 1/400



PERFIL 3
ESCALA 1/400



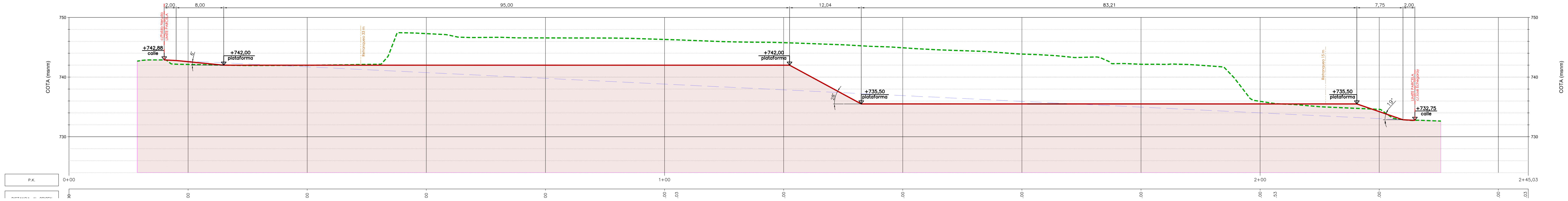
PLANTA
ESCALA 1/1.500

LEYENDA

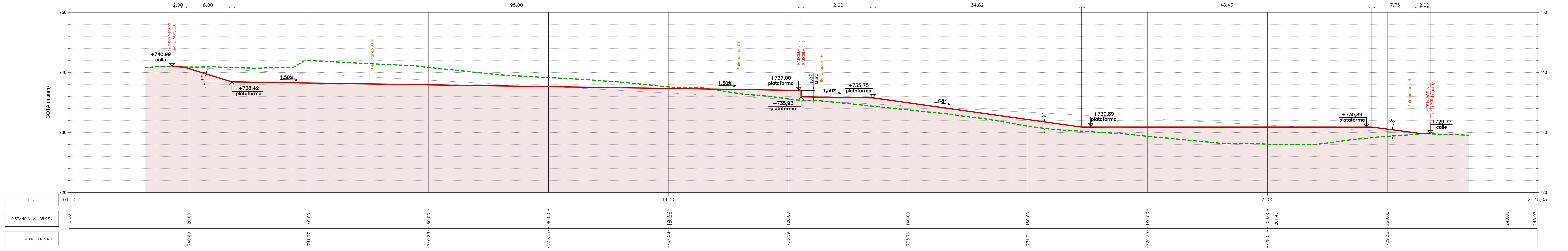
- TERRENO NATURAL
- RASANTE TEÓRICA
- RASANTE PROYECTADA

Redactor/es:	Por la Ingeniería	Por parte de ....:	Por parte de ....:	ESCALAS	TITULO DEL TRABAJO	DESIGNACION DEL PLANO	DIBUJO DE:	Nº PLANO:
TransProjekt INGENIERÍA Y PROYECTOS	Fdo:	Fdo:	Fdo:	1:400 ORIGINALES / ESCALA GRÁFICA GRAFICAS	ESTUDIO DE DETALLE II de las parcelas del A.P.R. VII PARQUE EMPRESARIAL LAS ROZAS (MADRID)	PLANOS DE ORDENACIÓN RASANTES I	AAF	2.0.H
							FECHA: Enero 2025	

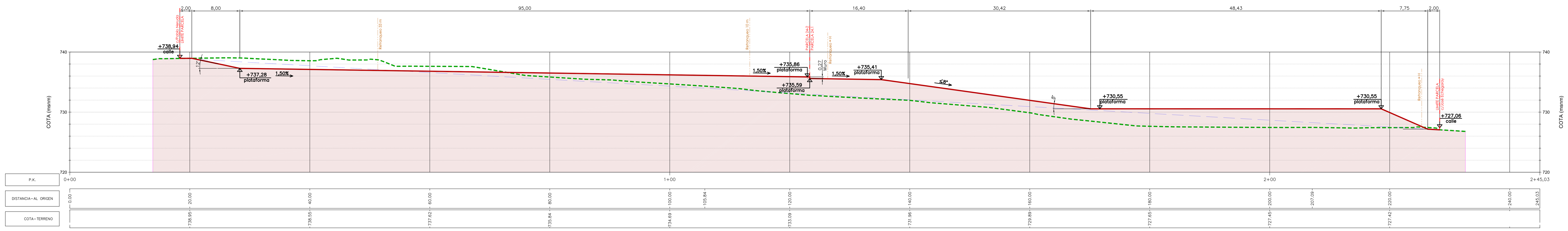
caminos CANTABRIA
VISADO



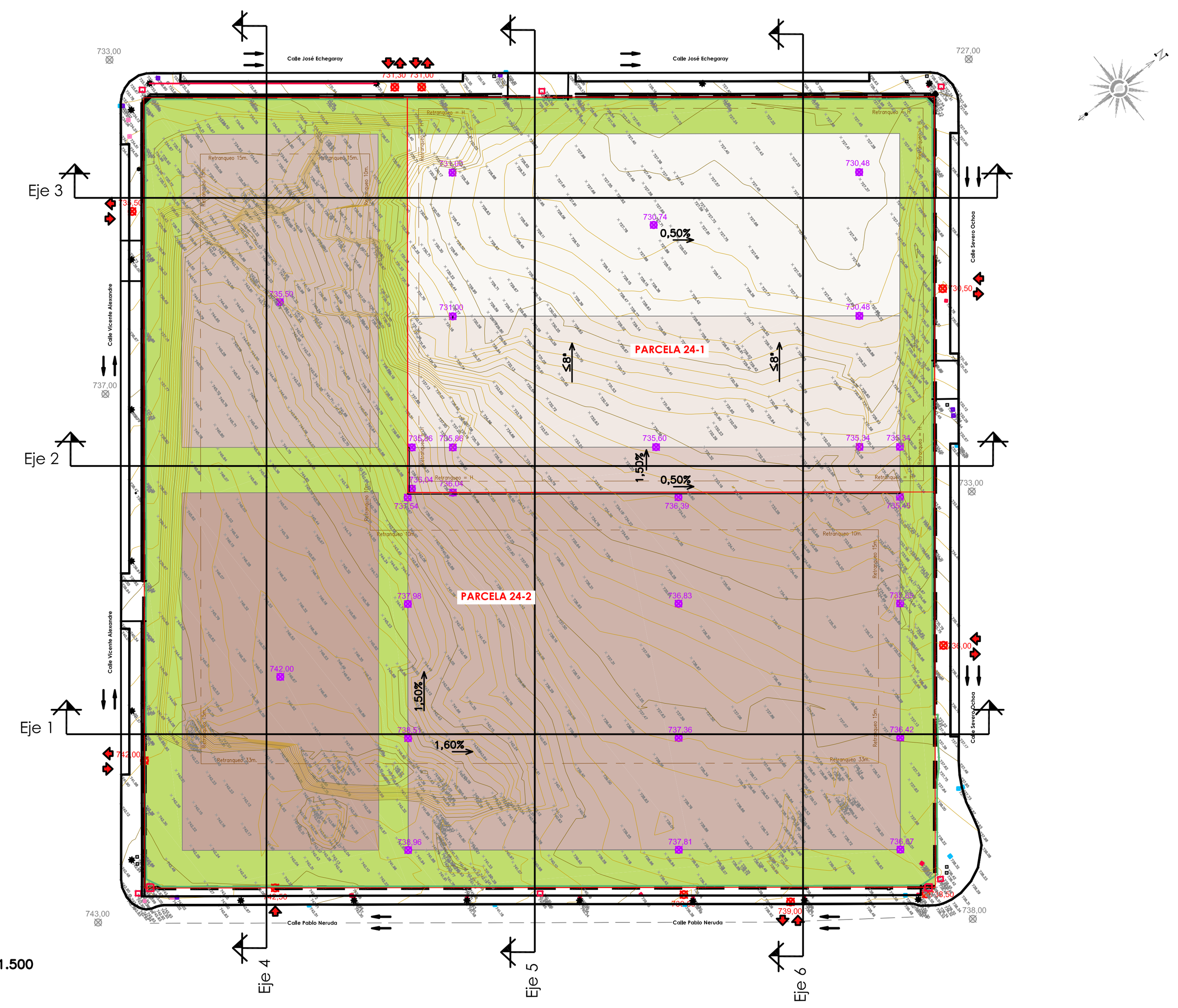
PERFIL 4
ESCALA 1/400



PERFIL 5
ESCALA 1/400



PERFIL 6
ESCALA 1/400



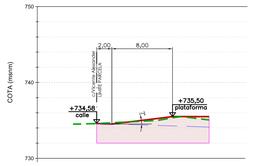
PLANTA
ESCALA 1/1.500

LEYENDA

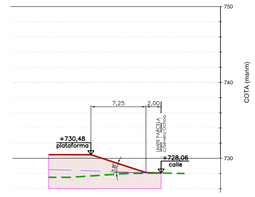
- TERRENO NATURAL
- RASANTE TEÓRICA
- RASANTE PROYECTADA

Redactor/es:	Por la Ingeniería	Por parte de ....:	Por parte de ....:	ESCALAS	TITULO DEL TRABAJO	DESIGNACION DEL PLANO	DIBUJO DE:	Nº PLANO:
TransProjekt INGENIERÍA Y PROYECTOS	Fdo:	Fdo:	Fdo:	1:400 ORIGINALES / ESCALA GRÁFICA GRAFICAS	ESTUDIO DE DETALLE II de las parcelas del A.P.R. VII PARQUE EMPRESARIAL LAS ROZAS (MADRID)	PLANOS DE ORDENACIÓN RASANTES II	AAF	2.1.H
							FECHA: Enero 2025	

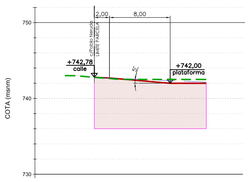
caminos CANTABRIA
Expediente 20250000001
Fecha 14/01/2025
VISADO



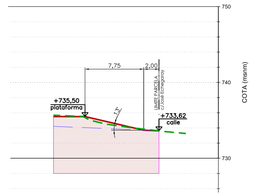
SECCIÓN A
ESCALA 1/400



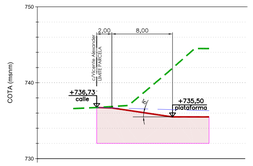
SECCIÓN G
ESCALA 1/400



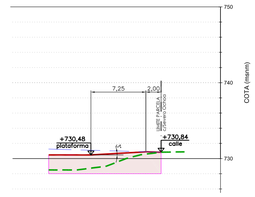
SECCIÓN M
ESCALA 1/400



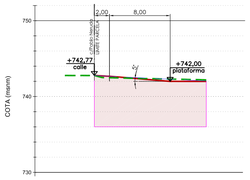
SECCIÓN Q
ESCALA 1/400



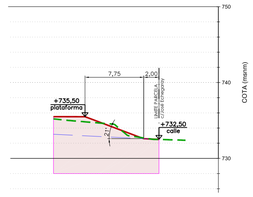
SECCIÓN B
ESCALA 1/400



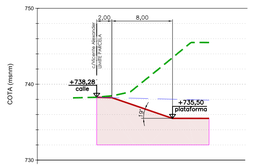
SECCIÓN H
ESCALA 1/400



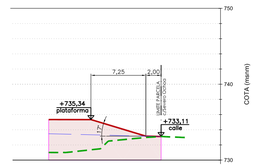
SECCIÓN N
ESCALA 1/400



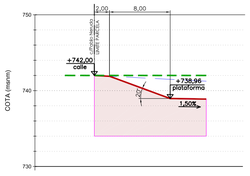
SECCIÓN R
ESCALA 1/400



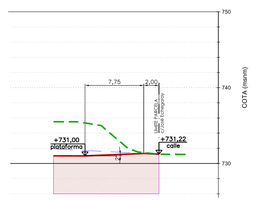
SECCIÓN C
ESCALA 1/400



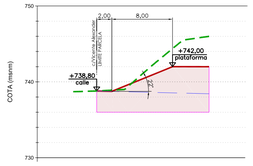
SECCIÓN I
ESCALA 1/400



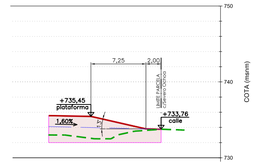
SECCIÓN Ñ
ESCALA 1/400



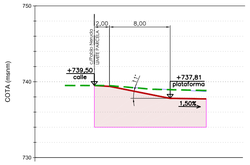
SECCIÓN S
ESCALA 1/400



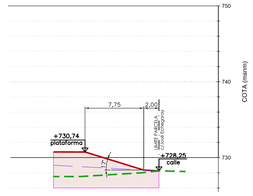
SECCIÓN D
ESCALA 1/400



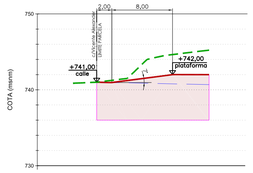
SECCIÓN J
ESCALA 1/400



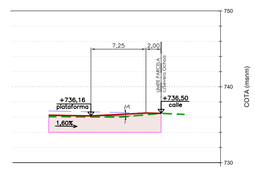
SECCIÓN O
ESCALA 1/400



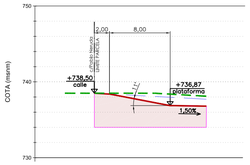
SECCIÓN T
ESCALA 1/400



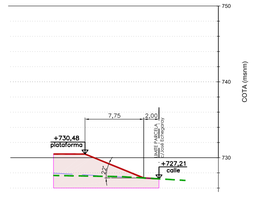
SECCIÓN E
ESCALA 1/400



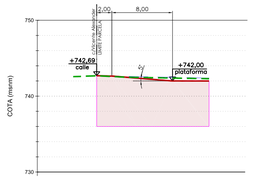
SECCIÓN K
ESCALA 1/400



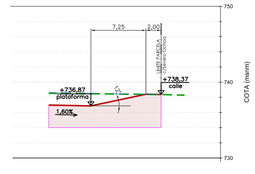
SECCIÓN P
ESCALA 1/400



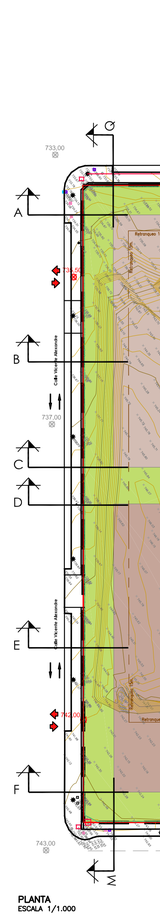
SECCIÓN U
ESCALA 1/400



SECCIÓN F
ESCALA 1/400



SECCIÓN L
ESCALA 1/400



PLANTA
ESCALA 1/1.000

Redactor/es: TransProjekt INGENIERÍA Y PROYECTOS	Por la Ingeniería Fdo:	Por parte de ... Fdo:	Por parte de ... Fdo:	ESCALAS 1:400 ORIGINALES	ESCALA GRÁFICA 0 1 2 4 6 8 10 GRAFICAS	TITULO DEL TRABAJO: ESTUDIO DE DETALLE II de las parcelas del A.P.R. VII PARQUE EMPRESARIAL LAS ROZAS (MADRID)

DESIGNACION DEL PLANO: PLANOS DE ORDENACIÓN — SECCIONES PERIMETRALES

caminos CANTABRIA

DIBUJO DE: MAF — Nº PLANO: 2.2-H

FECHA: [illegible] 2025

VISADO