

**Viabilidad urbanística para  
PROYECTO DE ADECUACIÓN DE  
LOCAL A VIVIENDA**

**en Calle Miguel Arredondo, 7  
Escalera 1, Local bajo 1, 28045,  
Madrid**

# LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE

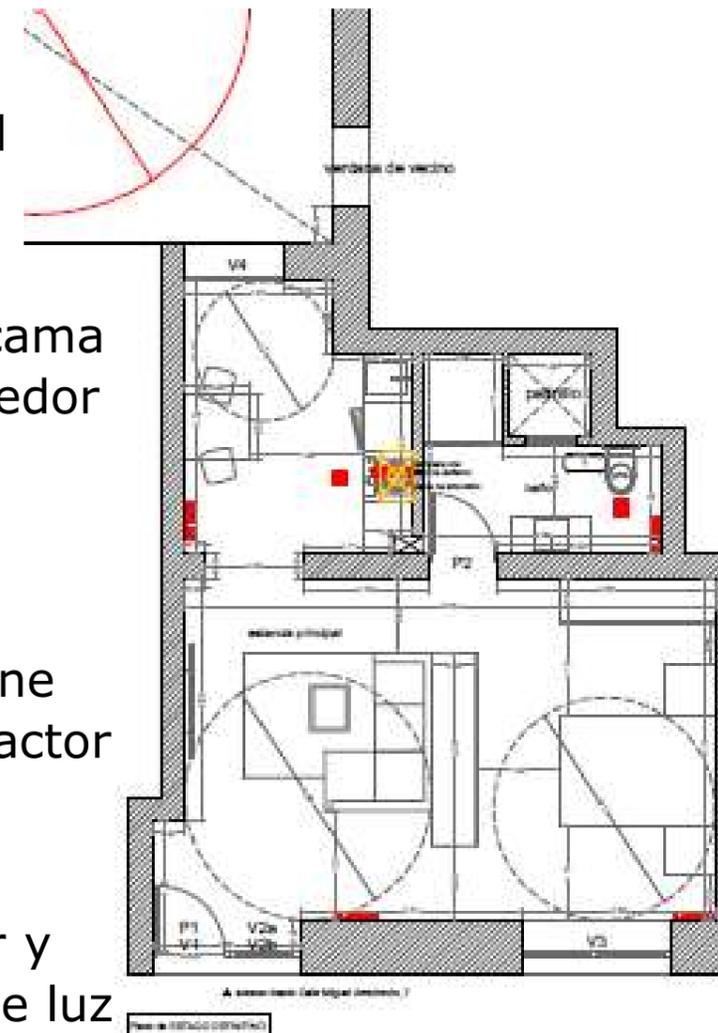


## ¡Gran oportunidad! Local con licencia para convertir en vivienda en el barrio de Delicias, Madrid

¿Buscas un espacio para transformarlo en tu hogar o como una inversión con futuro? Este local, en pleno barrio de Delicias, es lo que necesitas. Con **41,80 m<sup>2</sup>** y la **licencia aprobada para cambiar su uso a vivienda**, ya está listo para que lo personalices.

### ¿Qué te ofrece?

- **Superficie:** 41,80 m<sup>2</sup> con muchas posibilidades para diseñar el espacio a tu gusto.
- **Distribución pensada para vivienda:** Se proyecta una distribución con una estancia principal donde encontrarás una cama matrimonial, una zona de estar, y una cocina con mesa de comedor integrada. El baño está separado para mayor comodidad.
- **Acceso directo desde la calle Miguel Arredondo.**
- **Luz natural y vistas:** El local tiene ventanas que dan a la vía pública, lo que permite la entrada de luz natural, y la cocina tiene una ventana que da al patio. Además, el baño contará con extractor mecánico para asegurar la ventilación.
- **Nuevo acceso diseñado:** Se proyecta una puerta blindada de 0,825 m de ancho por 2,03 m de alto, con ventana fija superior y otra ventana abatible en el lateral, para maximizar la entrada de luz y ventilación. Todo sin modificar los vanos originales de la fachada, solo renovando las carpinterías.
- A un paso del metro Delicias y rodeado de tiendas, colegios, parques y restaurantes. **Ideal para invertir:** Zona en auge con mucho potencial de revalorización. **GARAJE:** Incluye plaza de garaje mecanizada en Edificio de Embajadores 115 .



Planta tipo	Superficie útil (m <sup>2</sup> )	Área (m <sup>2</sup> )
Planta principal	38,80	3,70
Baño	4,30	3,20
Total	41,80	

Elemento	Superficie de construcción	Superficie de ventilación	Superficie productiva	Unidad
V1	0,22 m <sup>2</sup>			1
V2a	1,12 m <sup>2</sup>	1,31 m <sup>2</sup>	1,31 m <sup>2</sup>	1
V2b	0,24 m <sup>2</sup>			1
V3	0,28 m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup>	1
V4	1,08 m <sup>2</sup>	1,42 m <sup>2</sup>	1,42 m <sup>2</sup>	1
V5			0,88 m <sup>2</sup>	1
V6			1,47 m <sup>2</sup>	1
Total	3,14 m <sup>2</sup>	3,43 m <sup>2</sup>	3,68 m <sup>2</sup>	7

Nota: las capacidades de las ventanas no son visibles desde el exterior.

- (1) Justificación de iluminación natural  
Planta principal  
17% de 38,80 m<sup>2</sup> = 6,82 m<sup>2</sup> en ventanas  
0,43 m<sup>2</sup> en proyector (superficie de vidrio de ventana abatible descontando la superficie del vano de las carpinterías y las rejillas)
- (2) Justificación de ventilación natural  
Planta principal  
1% de 38,80 m<sup>2</sup> = 3,88 m<sup>2</sup> en ventanas  
0,43 m<sup>2</sup> en proyector (superficie de vidrio de ventana abatible descontando la superficie del vano de las carpinterías y las rejillas)
- (3) Superficie productiva  
Planta principal  
1% de 38,80 m<sup>2</sup> = 3,88 m<sup>2</sup> en ventanas  
0,43 m<sup>2</sup> en proyector (superficie de vidrio de ventana abatible descontando la superficie del vano de las carpinterías y las rejillas)



Nota: el aumento del área de las superficies que pueden ser vistas desde el exterior respecto al 1% de la superficie útil de cada nivel. Para asegurar un nivel de iluminación en la última revisión del ITC-10 para la verificación cumplimiento de acústica, condiciones climatológicas y resto de leyes.



# ***LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE***



## **Descripción del inmueble.**

El local en el que se proyecta esta propuesta está dotado de las infraestructuras de abastecimiento de agua, acometida de saneamiento, instalación de electricidad y pavimentación para acerado peatonal.

Dicho local se encuentran en la Calle Miguel Arredondo, 7, local planta baja, 28045 Madrid y según la Oficina Virtual del Catastro se corresponde con la Referencia catastral **0920806VK4702B0001HW**.

Las lindes actuales del inmueble se corresponden según su posicionamiento con las titulares públicas o privadas que se describen a continuación:

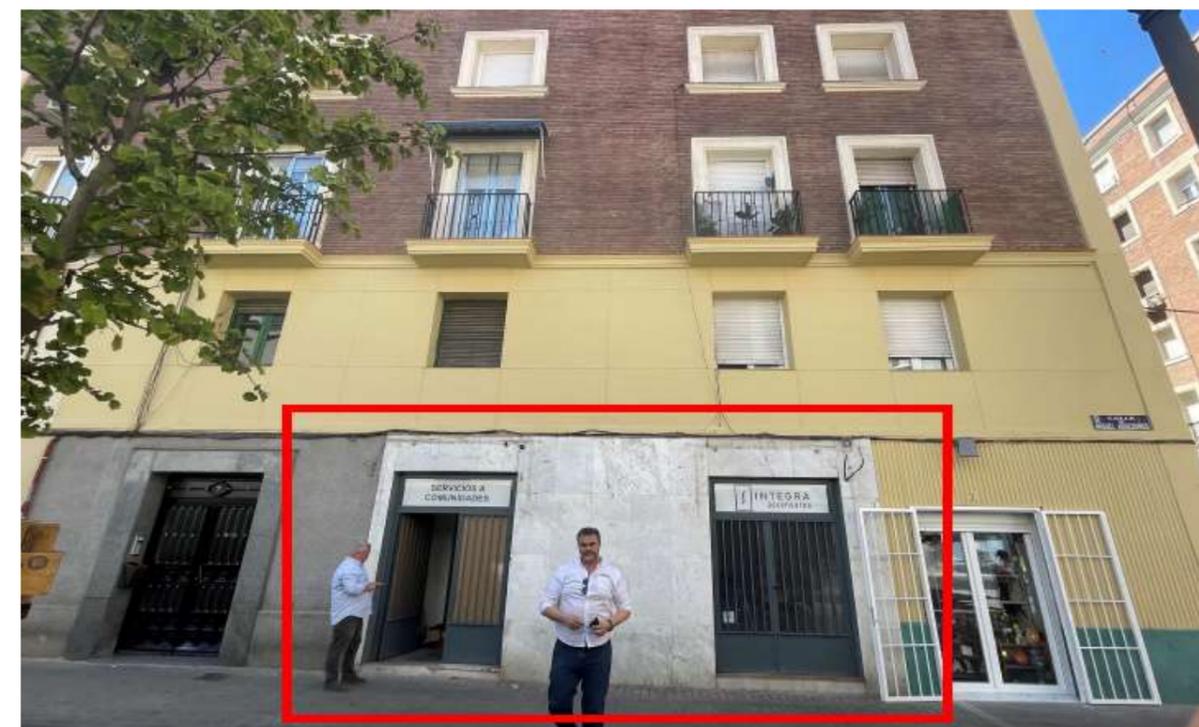
- Al norte linda con la vía peatonal Calle Miguel Arredondo.
- Al oeste linda con la vía peatonal Calle Alfonso Carbonell.
- Al sur linda con la propiedad privada que se corresponde con la finca 0920805VK4702B0003OR.
- Al este linda con la propiedad privada que se corresponde con la finca 0920805VK4702B0004PT.

Todo ello tal y como se puede observar en la documentación gráfica catastral existente, de la cual se expone un plano de situación del conjunto a continuación.

El proyecto cuenta con una superficie útil de **CUARENTA Y UNO CON OCHENTA CENTÍMETROS CUADRADOS en planta baja** (41,80 m<sup>2</sup>).

El inmueble, actualmente, es un local de uso terciario de una planta sobre rasante, situado en el distrito de Arganzuela, barrio de Las Delicias de Madrid, sujeto a la ordenanza NZ1 grado 4 nivel A del PGOU 1998.

Se encuentra dentro de zona de Centro Histórico APE.00.01, sin embargo no contiene elementos identificados como patrimonio histórico o patrimonio mundial de la UNESCO.



# ***LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE***



## **BARRIO DE DELICIAS MADRID**

El barrio de Delicias, ubicado en el distrito de Arganzuela en Madrid, es una zona tradicional que combina una amplia oferta comercial con buenas conexiones de transporte, lo que la convierte en un área atractiva para residentes y visitantes. A continuación, te detallo las características clave:

**Características Comerciales Variedad de Tiendas y Servicios:** Delicias cuenta con una gran variedad de tiendas locales, que incluyen desde pequeños comercios familiares hasta supermercados, tiendas de ropa, panaderías y otros servicios cotidianos.

**Hostelería y Restauración:** Este barrio tiene una oferta gastronómica diversa, con numerosos bares, cafeterías, y restaurantes de cocina española e internacional. Es frecuente encontrar bares de tapas tradicionales, así como locales de cocina asiática y latinoamericana, reflejando la diversidad de sus habitantes.

**Cercanía a Centros Culturales y de Ocio:** La proximidad al Museo del Ferrocarril, en la antigua estación de Delicias, y al Matadero de Madrid —un importante centro cultural y de arte— también impacta positivamente en la oferta de ocio y en el movimiento comercial de la zona.

**Mercados Locales:** Además de tiendas comerciales, el barrio cuenta con mercados tradicionales y varios supermercados de cadenas conocidas, que facilitan el acceso a productos frescos y de consumo diario.

**Transporte Metro y Cercanías:** La estación de metro de Delicias (línea 3) conecta el barrio directamente con el centro de Madrid, lo cual facilita el desplazamiento hacia otros puntos clave de la ciudad. Además, la estación de Cercanías de Delicias (línea C1 y C10) ofrece un acceso rápido a otras zonas de la Comunidad de Madrid, siendo una ventaja para quienes necesitan desplazarse diariamente.

**Autobuses Urbanos:** Varias líneas de autobuses urbanos recorren el barrio, proporcionando una alternativa de transporte público eficiente dentro de Madrid. Esto facilita el acceso no solo a otras zonas de Arganzuela, sino también a áreas vecinas y al centro.

**Carriles Bici y Estaciones de BiciMAD:** El barrio cuenta con infraestructura de carriles bici, además de estaciones de BiciMAD, el sistema público de bicicletas de Madrid. Esto es ideal para quienes prefieren moverse en bicicleta, ya sea por ocio o como medio de transporte ecológico.

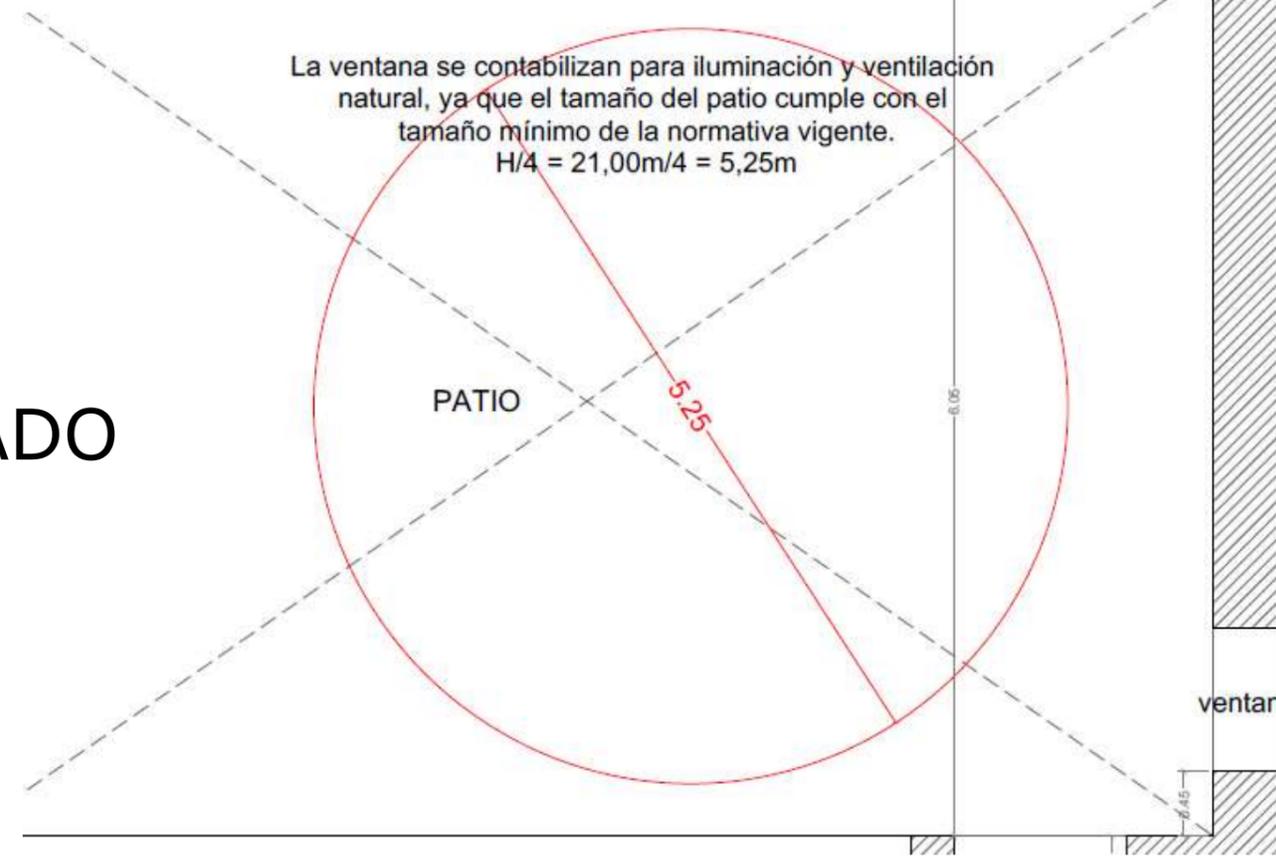
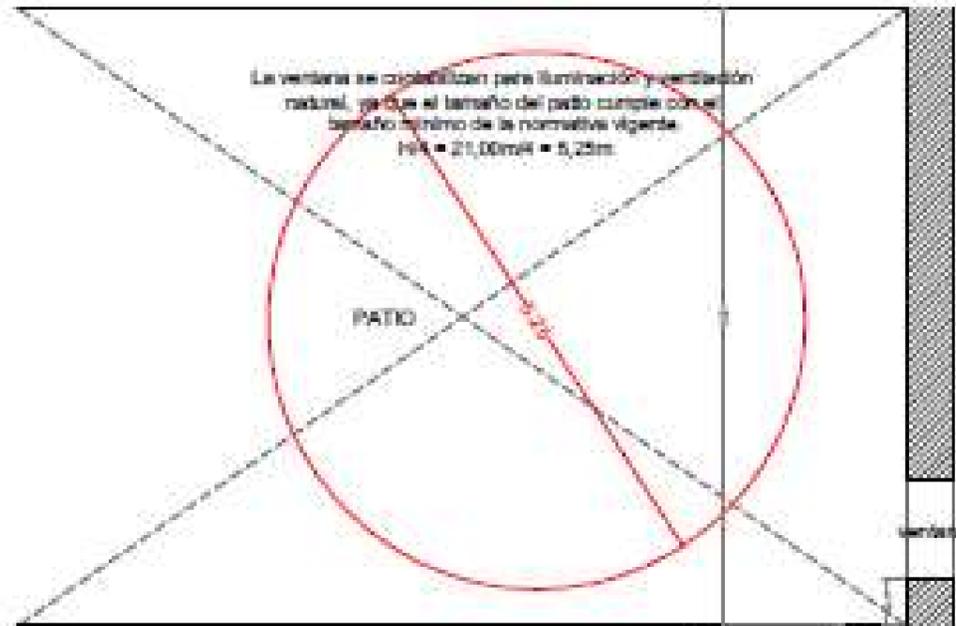
**Accesos Viales:** Su ubicación permite un acceso fácil a importantes arterias viales como el Paseo de las Delicias y el Paseo de la Chopera, que conectan rápidamente con el centro y otras zonas de la capital.



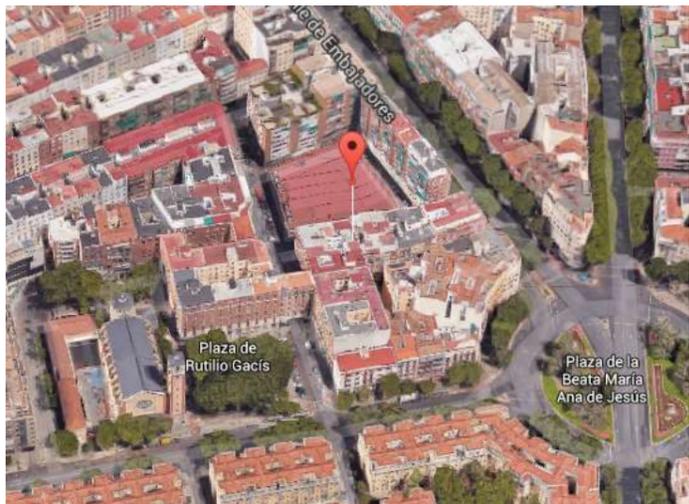
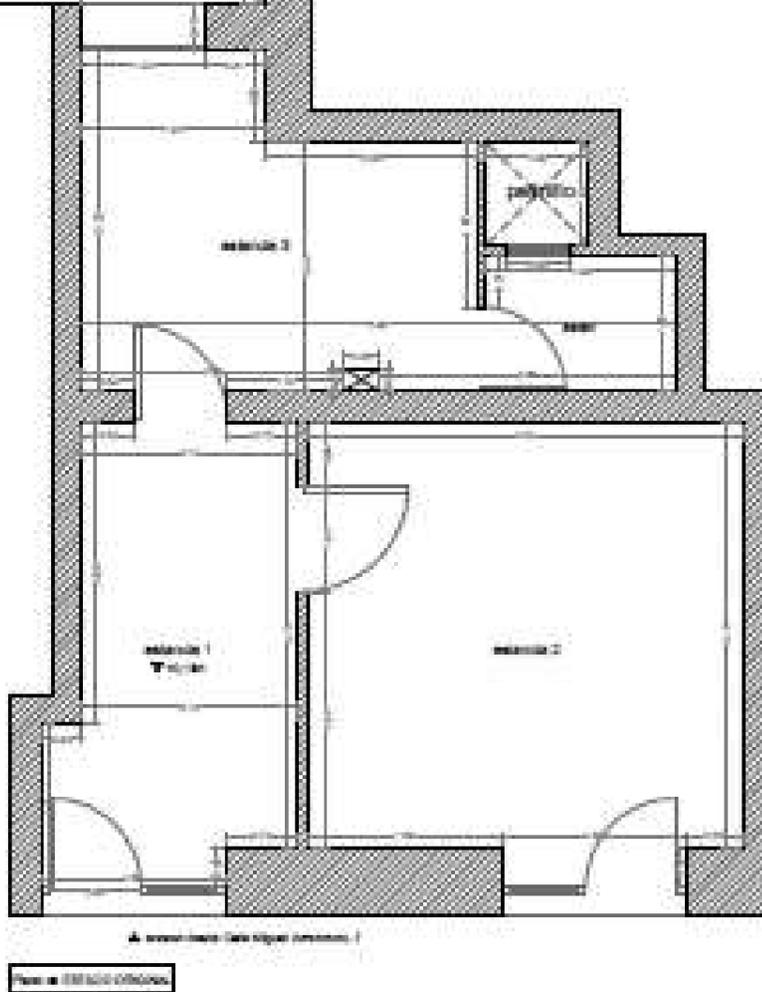
# LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE



# LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE



## Plano de ESTADO ORIGINAL



Planta baja	Superficie útil (m2)	Altura (m)
Estancia 1	9,99	2,70
Estancia 2	18,32	2,70
Estancia 3	10,93	2,70
Aseo	2,45	2,20
<b>Total</b>	<b>41,69</b>	



# *LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE*



Se proyecta una distribución interior para el uso de vivienda, sin modificar por tanto su uso cualificado del edificio que es el de **residencial**.

El local se encuentra alineado con la vía pública, **dispone de un acceso** directo desde la calle Miguel Arredondo.

El volumen de implantación se establece desde la alineación de la vía pública hasta **un fondo de 8,89** m de tal manera que:

En la planta de intervención, se dispone de una estancia principal que incluye una cama matrimonial, una zona de estar y una cocina con mesa de comedor integrada. El cuarto de baño está separado del resto de la estancia.

El local cuenta con **vistas** y luz natural procedentes de la vía pública, mientras que la zona de cocina dispone de una ventana que da al patio. El baño estará equipado con un extractor mecánico para garantizar su correcta ventilación.

El proyecto propone un nuevo acceso en la fachada, que consistirá en una puerta blindada de 0,825 m de ancho y 2,03 m de altura, acompañada de una ventana fija en su parte superior y otro conjunto de ventana abatible con fijo en su lateral derecho, vistos desde el exterior de la calle.

Esta disposición permite la **entrada máxima de luz natural y ventilación**.

Las mencionadas ventanas estarán protegidas por una reja exterior. Cabe señalar que esta **propuesta no cambia los vanos de fachada existentes**, se propone utilizar estos huecos cambiando las carpinterías y su forma de apertura, nada más.

Adicionalmente, se contempla mantener el vano en la fachada del patio interior del edificio con una ventana abatible, **que complementará la ventilación e iluminación del espacio**. Todos estos elementos se encuentran representados en los planos de distribución correspondientes del estado actual y propuesto de este documento técnico.

# **LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE**



## **2.3.- Superficies estado actual y propuesta.**

Se presentan a continuación cuadros de superficies útiles por usos de la zona intervenida del estado actual:

Planta baja	Superficie útil (m2)	Altura (m)	Aforo
Estancia 1	9,99	2,70	-
Estancia 2	19,32	2,70	-
Estancia 3	10,93	2,70	-
Aseo	2,45	2,20	-
Total	41,69		-

Se presentan a continuación cuadros de superficies útiles por usos de la zona intervenida del estado propuesta:

Planta baja	Superficie útil (m2)	Altura (m)	Aforo
Estudio (estancia principal)	36,90	2,70	2
baño	4,90	2,20	-
Total	41,80		2

# LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE



## 2.4.- Justificación urbanística

### 2.4.1 – cumplimiento de normativa urbanística

La normativa a observar su cumplimiento por parte de este Estudio de viabilidad urbanística es:  
 - el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

Por su ubicación se corresponden con las CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1.4.a: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO del P.G.O.U, en su Capítulo 8.1.

	NORMATIVA	PROYECTO
Uso cualificado	Residencial	Residencial
Obra permitida	Obras en los edificios: Se admiten todo tipo de obras en los edificios.	Modificación de distribución interna.
	transformaciones y/o intensificaciones de los usos Artículo 8.1.9	Cambio de uso de local a vivienda, teniendo en cuenta: - Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios. - Condiciones de protección del medio ambiente en los edificios. - condiciones particulares de los usos - condiciones particulares las condiciones higiénicas

### (2) Justificación de ventilación natural

Estancia principal

8% de 36,90 m<sup>2</sup> = 2,95 m<sup>2</sup>, en normativa 6,43 m<sup>2</sup>, en proyecto (superficie de vidrio de ventana corredera descantando la superficie del marco de las carpinterías y las rejas)

### (1) Justificación de iluminación natural

Estancia principal

12% de 36,90 m<sup>2</sup> = 4,43 m<sup>2</sup>, en normativa 5,84m<sup>2</sup>, en proyecto (superficie de vidrio de ventana corredera descontando la superficie del marco de las carpinterías y las rejas)

### 2.4.2 – cumplimiento de normativa de uso: Residencial

La normativa a observar su cumplimiento por parte de este Estudio de viabilidad urbanística para el uso de hospedaje se corresponde con:

- el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

Parámetro urbanístico	Normativa	Proyecto Técnico
Uso predominante	Residencial	Residencial
Vivienda superficie útil mínima	40 m <sup>2</sup>	41,80 m <sup>2</sup>
Vivienda exterior	hueco exterior	Ventana y puerta a vía pública
Altura Mínima vivienda	2,50 m	2,70 m (>75%)
Fachada mínima	3,00 m	6,94m
Superficie de salón-cocina-comedor-dormitorio	> 33,00 m <sup>2</sup> = 14 m <sup>2</sup> salón-comedor + 7 m <sup>2</sup> cocina +12 m <sup>2</sup> dormitorio	36,90 m <sup>2</sup>
Superficie de baño	> 3,00 m <sup>2</sup>	4,90 m <sup>2</sup>
Diámetro inscribible en salón-cocina-comedor	> 3,00 m	3,00 m
Diámetro inscribible en habitación	2,70 m	2,70 m
Anchura mínima de pasillo	0,90 m	0,90 m
Puerta de acceso dimensión mínima	0,825 m a x 2,03 m h	0,825 m a x 2,03 m h
Puerta de aseo dimensión mínima	0,725 m a x 2,03 m h	0,725 m a x 2,03 m h



# ***LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE***



## **(3) Superficie practicable**

Estancia principal

5% de 36,90 m<sup>2</sup> = 1,85 m<sup>2</sup>, en normativa

9,59 m<sup>2</sup>, en proyecto (superficie de vidrio de ventana corredera descantando la superficie del marco de las carpinterías y las rejas)

Elemento	Superficie de iluminación m <sup>2</sup>	Superficie de ventilación m <sup>2</sup>	Superficie practicable	Unidad
V1	0,32	-	-	1
V2a	1,12	1,31	1,31	1
V2b	0,24	-	-	1
V3	3,08	3,70	3,70	1
V4	1,08	1,42	1,42	1
P1	-	-	1,68	1
P2	-	-	1,47	1
Total	5,84	6,43	9,59	7

# LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE



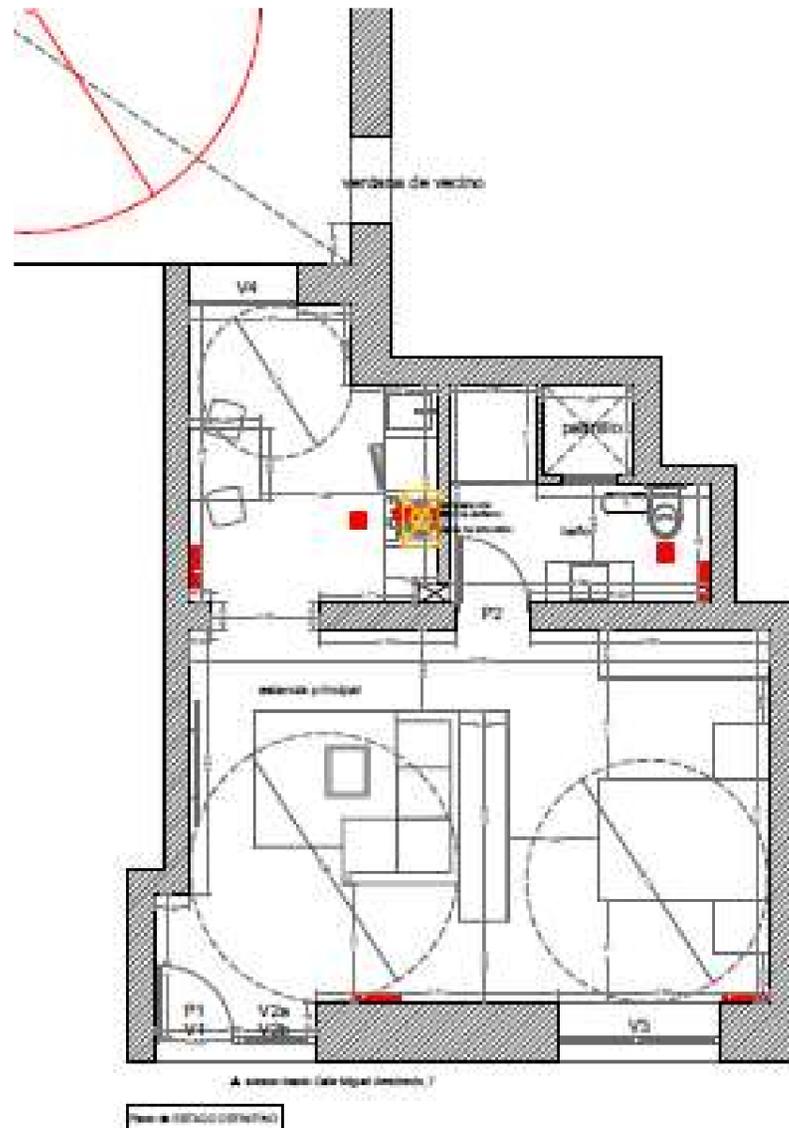
## 3.- SOLICITUD DE LA VIABILIDAD URBANÍSTICA

El motivo de la presente consulta urbanística es obtener la conformidad respecto a la viabilidad urbanística para el cambio de uso de local a vivienda, solicitando para ello la emisión del Certificado de Actuación Urbanística por parte de la entidad AECLU.

En el presente documento técnico se exponen las condiciones del local para las cuales se entienden que están conformes con la normativa urbanística vigente, y solicita, por tanto que se acredite que el mismo es apto para el cambio de uso solicitado.

En Madrid a 24 de septiembre de 2024

AECLU es ECU en Madrid (Entidades Colaboradoras Urbanísticas) que resuelven los procesos de obtención de Licencias de actividad municipales del Ayuntamiento



Planta (m <sup>2</sup> )	Superficie útil (m <sup>2</sup> )	Altura (m)
Planta principal	28,80	2,70
Bajo	4,80	2,20
Total	33,60	

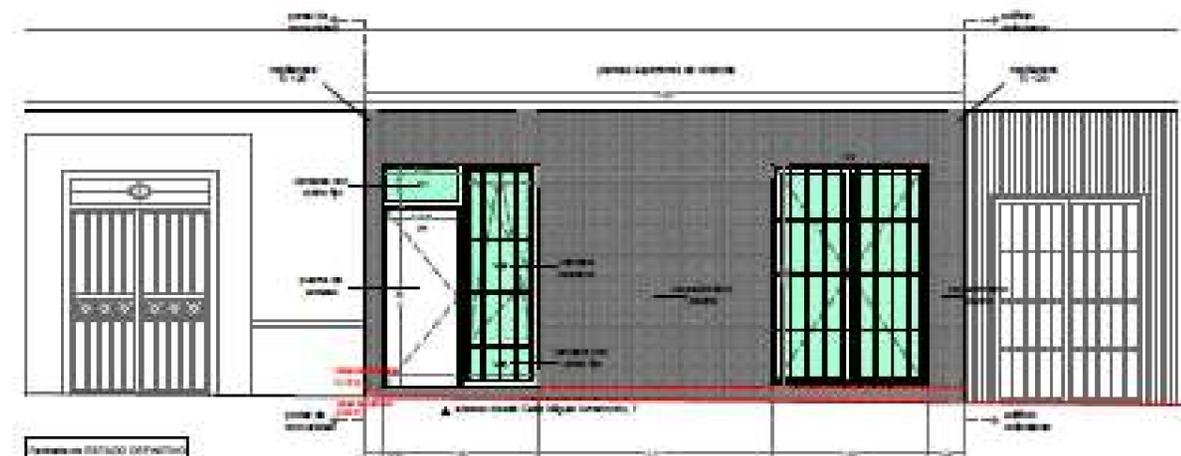
Elemento	Superficie de construcción	Superficie de ventilación	Superficie procedente	Uso (m <sup>2</sup> )
V1	0,22 m <sup>2</sup>			1
V2	1,12 m <sup>2</sup>	1,21 m <sup>2</sup>	1,21 m <sup>2</sup>	1
V3	0,24 m <sup>2</sup>			1
V4	3,28 m <sup>2</sup>	3,73 m <sup>2</sup>	3,73 m <sup>2</sup>	1
V5	1,08 m <sup>2</sup>	1,42 m <sup>2</sup>	1,42 m <sup>2</sup>	1
V6			1,08 m <sup>2</sup>	1
V7			1,47 m <sup>2</sup>	1
Total	6,94 m <sup>2</sup>	6,47 m <sup>2</sup>	6,87 m <sup>2</sup>	7

Nota: Las captaciones de las ventanillas no son visibles desde el exterior.

- (1) Justificación de ventilación natural  
Planta principal  
1,21 m<sup>2</sup> de 28,80 m<sup>2</sup> x 2,70 m en ventana  
0,80 m<sup>2</sup> en proyecto (superficie de vidrio de ventana corregida descontando la superficie del marco de las carpinterías y los egresos)
- (2) Justificación de ventilación natural  
Planta principal  
3,73 m<sup>2</sup> de 33,60 m<sup>2</sup> x 2,20 m en ventana  
0,47 m<sup>2</sup> en proyecto (superficie de vidrio de ventana corregida descontando la superficie del marco de las carpinterías y los egresos)
- (3) Superficie procedente  
Planta principal  
1,08 m<sup>2</sup> de 33,60 m<sup>2</sup> x 1,00 m en ventana  
0,80 m<sup>2</sup> en proyecto (superficie de vidrio de ventana corregida descontando la superficie del marco de las carpinterías y los egresos)



Nota: Al momento del área de la superficie que pueden ser vitrificadas del mismo sistema al 10% de la superficie útil de cada local, para sugerirle consulte con el Ayuntamiento en la última resolución del AEU 3 para la modificación complementaria de licencias, condiciones, actividades y usos de estar.



# LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE



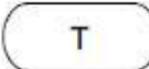
Planta baja	Superficie útil (m2)	Altura (m)
Estancia principal	36,90	2,70
Baño	4,90	2,20
<b>Total</b>	<b>41,80</b>	

Elemento	Superficie de iluminación	Superficie de ventilación	Superficie practicable	Unidad
V1	0,32 m2			1
V2a	1,12 m2	1,31 m2	1,31 m2	1
V2b	0,24 m2			1
V3	3,08 m2	3,70 m2	3,70 m2	1
V4	1,08 m2	1,42 m2	1,42 m2	1
P1			1,69 m2	1
P2			1,47 m2	1
<b>Total</b>	<b>5,84 m2</b>	<b>6,43 m2</b>	<b>9,59 m2</b>	<b>7</b>

(1) *Justificación de iluminación natural*  
 Estancia principal  
 12% de 36,90 m2 = 4,43 m2, en normativa 5,84m2, en proyecto (superficie de vidrio de ventana corrediza descantando la superficie del marco de las carpinterías y las rejas)

(2) *Justificación de ventilación natural*  
 Estancia principal  
 8% de 36,90 m2 = 2,95 m2, en normativa 6,43 m2, en proyecto (superficie de vidrio de ventana corrediza descantando la superficie del marco de las carpinterías y las rejas)

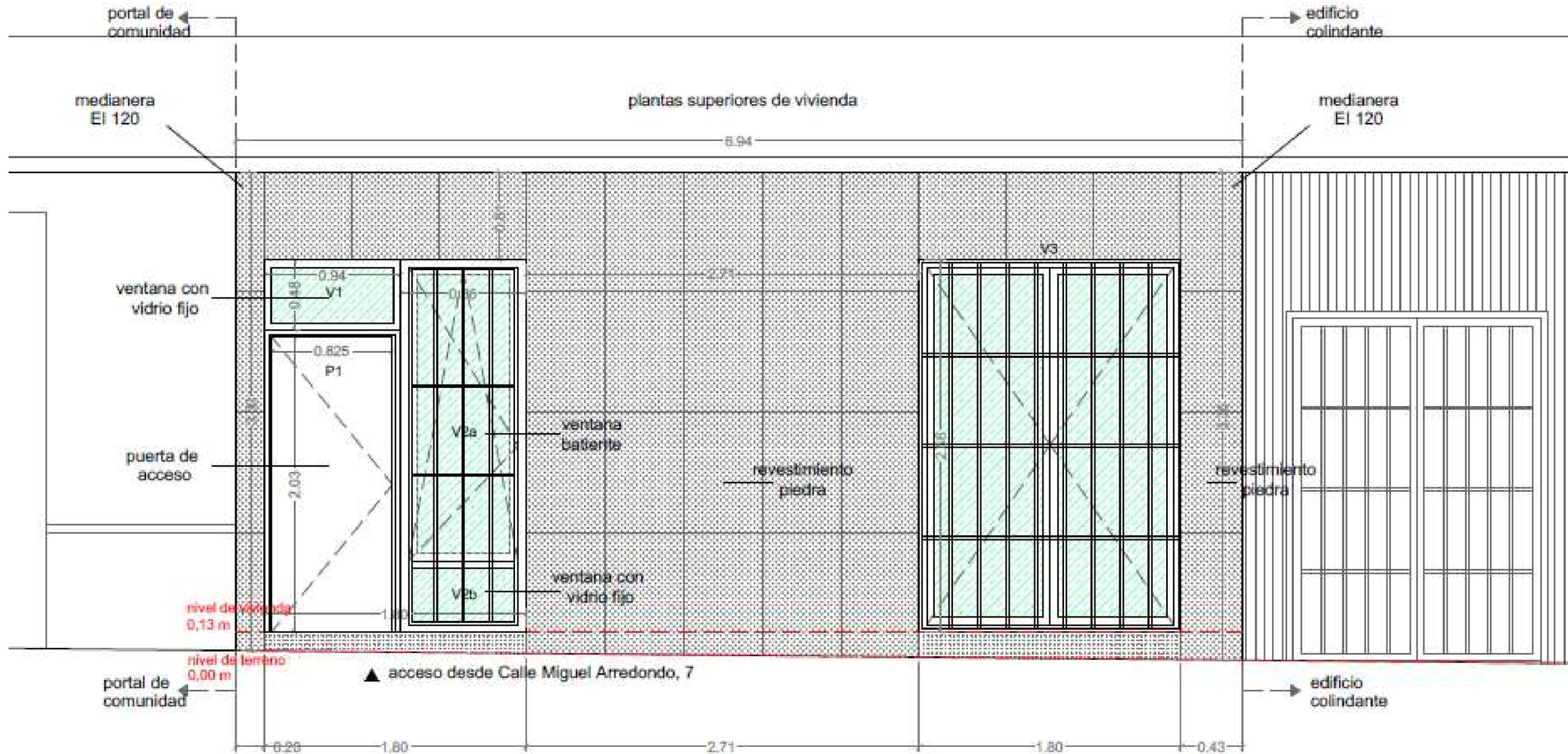
(3) *Superficie practicable*  
 Estancia principal  
 5% de 36,90 m2 = 1,85 m2, en normativa 9,59 m2, en proyecto (superficie de vidrio de ventana corrediza descantando la superficie del marco de las carpinterías y las rejas)

	Extractor
	Termo eléctrico
	Convector eléctrico
	Campana con filtro de carbono

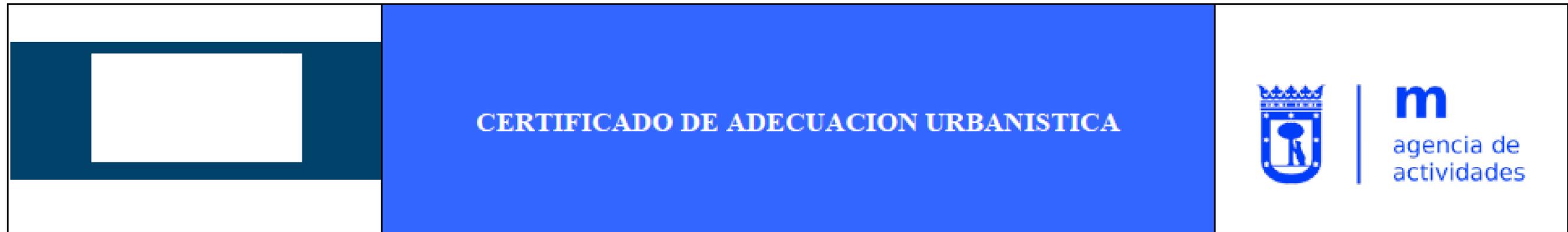
Nota: los capialzados de las ventanas no son visibles desde el exterior.

Nota: El sumatorio del área de las superficies que pueden ser abiertas debe ser como mínimo el 5% de la superficie útil de cada local. Esta exigencia coincide con lo dispuesto en la última revisión del HS-3 para la ventilación complementaria de cocinas, comedores, dormitorios y salas de estar.

# LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE



# LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE



Artículo 3.15. Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid	Fecha	09-10-2024
--	-------	------------

## Datos de la Entidad Colaboradora Urbanística

Entidad Colaboradora Urbanística (ECU)	
[REDACTED] Edificación y Sostenibilidad, S.L.	
Nº de registro de certificado de adecuación urbanística	Fecha de registro de certificado de adecuación urbanística
Número de expediente de certificado de adecuación urbanística	Número de certificado de adecuación urbanística
1071024007667	1071524002925

## Datos del solicitante (interesado o representante)

Nombre o Razón social	DNI, NIE, CIF
[REDACTED]	16*****3W

## Tipo de Certificado de Adecuación Urbanística



# ***LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE***



Conforme a la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (PGOUM):

- Es viable el cambio de uso de local a vivienda al encontrarse situada en la NZ 1 Grado 4º Nivel A.
- Se cumple el punto 1 del artículo 7.3.8 puesto que la superficie de los huecos de iluminación es superior al doce por ciento (12%) de la superficie útil de la pieza habitable.
- Se cumple el punto 2 del artículo 7.3.8 puesto que la ventilación de la piezas habitables y no habitables de las viviendas se realizará según lo establecido en el documento básico de salubridad del Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Se cumple con el artículo 7.3.13. El locales está situado en planta baja y su suelo no se encuentra, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con ellos.
- La vivienda resultante habrá de cumplir las restantes condiciones recogidas para viviendas en la Sección Primera y la Sección Tercera de transformación de locales de uso no residencial en vivienda del Capítulo 7.3.
- Están admitidas las obras recogidas en el artículo 1.4.8.
- Las piezas habitables de la vivienda estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal conforme al artículo 6.7.11.
- Conforme al artículo 6.10.3, la nueva composición y características de la fachada de planta baja deberá proyectarse de forma que la actuación sea coherente con las características de la fachada del edificio.
- Conforme al artículo 6.10.6 no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.
- Para poder colocar rejas en el hueco de fachada se deberá cumplir el artículo 6.10.10. La alineación oficial podrá rebasarse en planta baja con salientes inferiores a quince (15) centímetros por la decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento análogo. No se admitirá ningún tipo de saliente cuando no sea posible mantener un ancho libre de acera igual o superior a ciento veinte (120) centímetros.

Conforme al Documento Básico de Salubridad. Calidad del aire interior (DB-HS 3) del CTE, el cuarto de baño y la cocina debe disponer de aberturas de extracción conectadas a conductos de extracción conforme al punto 3.1.1.1 a) y g). Conforme al punto 3.2.1.4, la bocas de expulsión de ambas sistemas se deben situar en la cubierta del edificio.

Conforme al artículo 10 la OGUEA (Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid) se deberá disponer de contador individual y distancia máxima de calentador a grifos de 15 m.

Se deberá cumplir con las determinaciones contenidas en el resto de los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación que le sean de aplicación al considerar que existe un cambio de uso ya que no se ha podido comprobar su cumplimiento con la documentación aportada.

# LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE



## ESTUDIO BASICO DE RENTABILIDAD

Análisis de Valor Mercado –MIGUEL ARREDONDO 7 MADRID (MADRID)					
Uso principal	Planta	Superficie Catastral m <sup>2</sup>	Superficie UTIL PROYECTO Y LICENCIA	Superficie Registral m <sup>2</sup>	Superficie Valorada
LOCAL	0,00	61,00	41,80	46,61	61,00
Elementos Comunes		6,00			
GARAJE	-1,00			15,00	15,00

Tabla de capitalizacion de rentas ESPERADAS para calcular valor del metro cuadrado computable					
Rentas	6,60%	6,79%	7,00%	7,21%	7,49%
25,11	4.564,76	4.437,70	4.304,57	4.179,20	4.022,96
26,51	4.818,36	4.684,24	4.543,71	4.411,37	4.246,46
<b>27,90</b>	5.071,96	4.930,78	<b>4.782,86</b>	4.643,55	4.469,96
29,30	5.325,56	5.177,32	5.022,00	4.875,73	4.693,46
30,69	5.579,15	5.423,86	5.261,14	5.107,91	4.916,96

Tabla de analisis para calculo de valor de los metros computables					
	6,60%	6,79%	7,00%	7,21%	7,49%
25,11	212.751,73	206.829,78	200.624,88	194.781,44	187.499,89
26,51	224.571,27	218.320,32	211.770,71	205.602,63	197.916,55
<b>27,90</b>	236.390,81	229.810,86	<b>222.916,54</b>	216.423,82	208.333,21
29,30	248.210,35	241.301,40	234.062,36	227.245,01	218.749,87
30,69	260.029,89	252.791,95	245.208,19	238.066,20	229.166,53

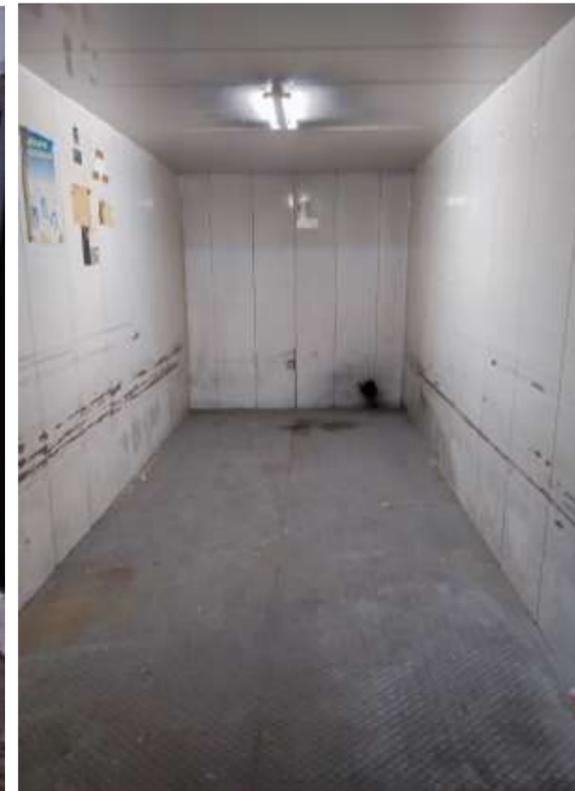
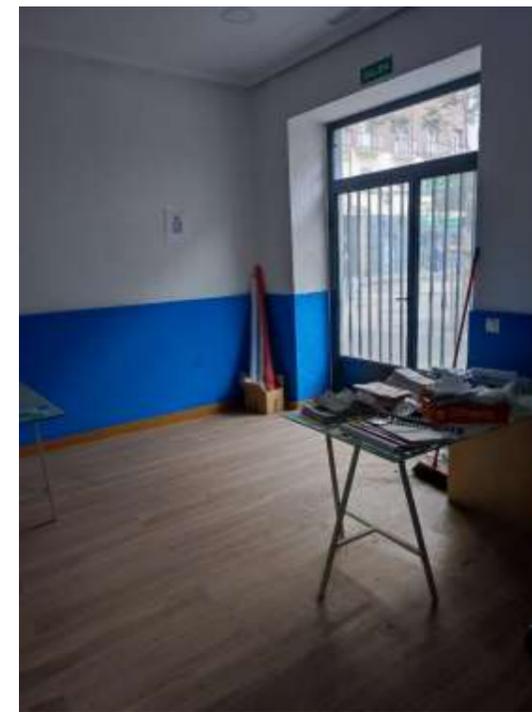
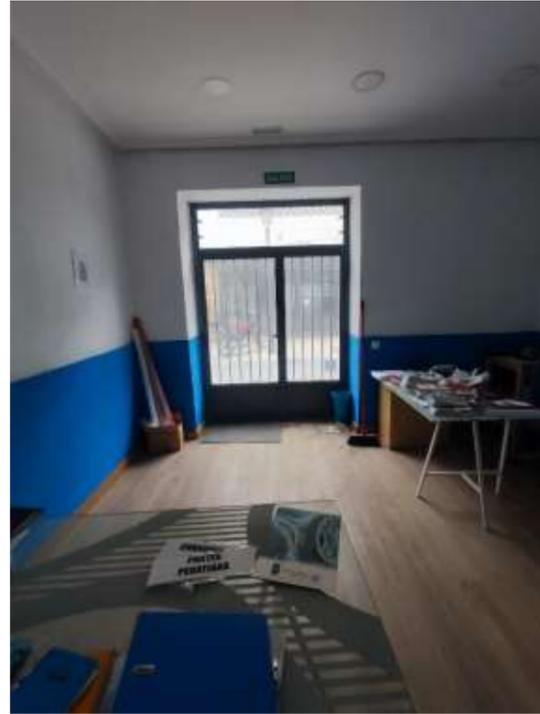
El precio medio de alquiler de un apartamento de una habitación en el barrio de Delicias en Madrid está alrededor de **1.100 a 1.300 euros mensuales**. Este coste varía según la antigüedad y ubicación específica del inmueble, así como las comodidades incluidas (como amueblado, aire acondicionado o si se permite estancias a corto plazo). Dado que los precios han tenido un aumento general en Madrid, en Delicias se observa un coste en línea con otras zonas bien conectadas del distrito de Arganzuela

Calculo de la YIELD		
	7,00%	
renta m mes	27,90	1.300,35
renta anual	334,80	15.604,16
PVP m cuadrado	11,05	514,85
VALOR DEL INMUEBLE		222.916,54
YIELD comparables	<b>7,00%</b>	

YIELD Adoptada		7,00%
Valor metro cuadrado igual a		4.782,86
Valor del activo SR igual a		222.916,54
Valor Parking		25.000,00
Total		247.916,54
CaPEX actividad		
CAPEX prop		31.000,00
<b>Valor actual €</b>		<b>216.916,54</b>

# *LOCALES COMERCIAL CON LICENCIA DE CAMBIO DE USO A VIVIENDA CON PLAZA DE GARAJE*

**RE/MAX**  
COMMERCIAL®



## JESUS PORRAS ORTIZ

Arquitecto Urbanista

Gestión de Patrimonios Inmobiliarios

Móvil: +34 606 03 86 59

[Jesus.porras@remax.es](mailto:Jesus.porras@remax.es)

### THE RE/MAX COMMERCIAL

Especialista en Productos Singulares.

Perito Inmobiliario, Valoraciones y Tasaciones

Gestión y Desarrollos Urbanos

Formador VALORACIONES AGORA MLS

REALTOR CRS

Miembro de Asociacion Empresarial COEMAC

Miembro Asociacion empresarial AFIN

Coordinador Team Jesús Porras REMAX ANTARES

<https://www.linkedin.com/in/jesus-porras-consultor/>

AGENTE Nº1 ESPAÑA, **RE/MAX COMMERCIAL** AÑO 2016. Premio Club Ejecutivo

GRUPO Nº2 ESPAÑA, **RE/MAX COMMERCIAL** AÑO 2.017

GRUPO Nº2 ESPAÑA, **RE/MAX COMMERCIAL** AÑO 2.018

GRUPO JESUS PORRAS **RE/MAX COMMERCIAL** Nº 7º MUNDIAL AÑO 2.018

GRUPO N1º ESPAÑA **RE/MAX COMMERCIAL** AÑO 2.019

GRUPO N1º ESPAÑA **RE/MAX COMMERCIAL** AÑO 2.020

GRUPO N2º ESPAÑA **RE/MAX COLLECTION** AÑO 2.021

GRUPO N4º ESPAÑA **RE/MAX COMMERCIAL** AÑO 2.022

GRUPO N3º MADRID **RE/MAX COMMERCIAL** AÑO 2.022

GRUPO JESUS PORRAS **RE/MAX COMMERCIAL** Nº 18º MUNDIAL AÑO 2.023

GRUPO JESUS PORRAS **RE/MAX COMMERCIAL** Nº 10º EUROPA AÑO 2.023

GRUPO N2º ESPAÑA **RE/MAX COMMERCIAL** AÑO 2.023

**RE/MAX** – Servicios Inmobiliarios

## DATOS ECONOMICOS

**PRECIO DE VENTA**

**217.000€**

**\*\*Incluye licencia y proyecto y plaza de garaje**



The image shows the RE/MAX COMMERCIAL logo in red and blue, with the word 'COMMERCIAL' in a grey box below it. Underneath is a dark blue banner with the text 'Team Jesus Porras' in white cursive. At the bottom left of the banner is the phone number '+34 606 03 86 59' and the CRS SPAIN logo. To the right of the banner is a photograph of Jesus Porras, a man in a white shirt and blue tie, gesturing with his hand.