

INFORME DE TASACIÓN

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN





INFORME DE TASACIÓN DE SOLAR DE USO INDUSTRIAL

EXPEDIENTE

2025/015991/04/02

TITULAR

Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid

PETICIONARIO

PERSONAS JURIDICAS {001}

OBJETO VALORACIÓN

SOLAR DE USO INDUSTRIAL

SITUACION

TIMOTEO MENDIETA
28830 POLIGONO DE SAN FERNANDO DE HENARES - SAN
FERNANDO DE HENARES
Madrid

FECHA DE EXPEDICION

25 de Marzo de 2025



ARQUITASA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A., INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DEL BANCO DE ESPAÑA CON EL NÚMERO 4.404 EN FECHA 3 DE FEBRERO DE 1992.

CERTIFICA

Que con fecha 25-Mar-25 ha emitido el informe de tasación realizado por PABLO MADRID ROCHE, ARQUITECTO colegiado como técnico facultativo, solicitado por PERSONAS JURIDICAS a instancias de Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid, referenciado con no 2025/015991/04/02 cuya redacción no cumple con la Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007. El Valor de tasación del terreno Solar de Uso Industrial situado en Avenida TIMOTEO MENDIETA, No 10, Sector SUP-I-2, Parcela 5.1-4a de SAN FERNANDO DE HENARES, Madrid con núcleo postal POLIGONO DE SAN FERNANDO DE HENARES, coordenadas GPS: latitud 40.435155240 y longitud -3.496886446, ha sido obtenido como resultado de aplicar el método residual estático establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como OTRAS FINALIDADES (VALOR DE MERCADO. El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado.

El período de validez del informe es de 1 año, según se establece en el artículo 114.5 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.], correspondiendo los datos registrales a los siguientes:

Denominación	Finca	Libro	Tomo	Folio	Seccion	Inscripción
Finca 1	0000031666	547	1439	189	SAN FERNANDO DE HENARE	1

Identificación Única del Inmueble

Denominación	No Identificación
Finca 1	28129000269951

Referencia Catastral Unitaria

Denominación	Referencia Catastral
Industrial Nave Nave	7963902/VK5776S/0001/ML

Referencia Catastral Unitaria

Denominación	Referencia Catastral
Finca 1	7963902/VK5776S/0001/ML

El titular registral en el momento de la tasación es DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: S7800001E

Propietario: COMUNIDAD DE MADRID

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 100,00

% Porcentaje del derecho: 100,00

% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio, todo ello según la documentación registral de la que se ha dispuesto para realizar la valoración.

El/los terreno/s valorado/s, a fecha de hoy, tiene/n un VALOR DE TASACIÓN que asciende a la cantidad de:

661.722,16 € (SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTIDOS EUROS CON DIECISEIS CENT.)



Finca	Denominación	Superficie	V. Total (€)
31666	Suelo. Industrial Nave Nave	3.758,34	661.722,16
TOTAL			661.722,16 €

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación obligatoria utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.

Para la obtención del valor de tasación se han utilizado los métodos y valores derivados de los mismos que a continuación se detallan:

Resumen de valores y metodos (€)

Finca	Uso Considerado	R.Estático
31666	Nave	661.722,16

Advertencias Generales

[[DUE7]][A1]] Se ADVIERTE que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística. Se ADVIERTE que se ha considerado que las obras de urbanización del sector se encuentran recepcionadas a fecha 20/03/2018, según la información aportada por el solicitante.

25 de Marzo de 2025

El valor de tasación es de 661.722,16 € (SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTIDOS EUROS CON DIECISEIS CENT.)

Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Arquitasa Sociedad de Tasación SA no se responsabiliza de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación dado se deberá deducir, en su caso, tantas cargas y gravámenes como puedan recaer sobre el bien tasado exceptuando aquellas que son de obligada comprobación según la ECO/805/2003

No Expediente: 2025/015991/04/02

El presente certificado se emite con fecha 25 de Marzo de 2025 y consta de 2 páginas

El técnico abajo firmante asegura que este informe de tasación se ha realizado cumpliendo los requisitos de incompatibilidad y secreto establecidos en el R.D.775/1997.

Fecha límite de validez: El período de validez del informe es de 1 año, según se establece en el artículo 114.5 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

REPRESENTANTE

FRANCISCO CAMINO ARIAS
Director General



Fdo. por el Tasador

PABLO MADRID ROCHE
ARQUITECTO



INDICE

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

- 1.1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN
- 1.2. DATOS DEL SOLICITANTE
- 1.3. FINALIDAD

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

- 2.1. LOCALIZACIÓN

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

- 4.1. LOCALIDAD
- 4.2. ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

- 5.1. SUPERFICIES
- 5.2. SUELO VALOR
- 5.3. INFRAESTRUCTURAS

6. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

8. NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

9. ANÁLISIS DE MERCADO

- 9.1. OFERTA
- 9.2. DEMANDA
- 9.3. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER
- 9.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

- 10.1. MÉTODO A EMPLEAR
- 10.2. RESIDUAL

11. VALORES DE TASACIÓN

12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

13. OBSERVACIONES

14. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS.

15. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME.



15.1 Documentación Fotográfica

- Vista Exterior
- Fotografía Aérea
- Plano de Provincia
- Plano de Municipio
- Plano de Entorno
- Vista Exterior



1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

1.1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN

Informe emitido por ARQUITASA, Sociedad de Tasaciones, S.A., inscrita en el Registro Oficial del Banco de España con el número 4.404 en fecha 3 de Febrero de 1992.

1.2. DATOS DEL SOLICITANTE

Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid con domicilio en CALLE ALCALÁ No16, PLANTA 4, 28014 - Madrid

1.3. FINALIDAD

La finalidad del presente informe es la de valorar un SOLAR DE USO INDUSTRIAL para OTRAS FINALIDADES. (VALOR DE MERCADO. El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado.

El período de validez del informe es de 1 año, según se establece en el artículo 114.5 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.)

Siendo la Entidad Solicitante : PERSONAS JURIDICAS (Suc. 001)

La presente tasación no cumple con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1. LOCALIZACIÓN

Descripción del inmueble: SUELO URBANO Avenida TIMOTEO MENDIETA, No 10, Sector SUP-I-2, Parcela 5.1-4a

Coordenadas GPS: LATITUD 40.435155240 y LONGITUD -3.496886446

MUNICIPIO

28830 SAN FERNANDO DE HENARES

PROVINCIA

Madrid

DIRECCIÓN:

La dirección del inmueble es la siguiente: Avenida Timoteo Mendieta No10. Sector SUP-I-2m Parcela 5.1-4a. 28830 San Fernando de Henares (Madrid).

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL:

-Finca No31666 del Registro de la Propiedad de San Fernando de Henares.

-Referencia catastral: 7963902VK5776S0001ML

LINDEROS:

-Norte: Finca 6.1-4b

-Sur: Finca 14-S-1.

-Este: Avenida Timoteo Mendieta

-Oeste: Finca 44-PL-2.



DATOS REGISTRALES DEL TERRENO

Registro de la Propiedad no 1 de SAN FERNANDO DE HENARES

Unidad	Finca	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Finca 1	0000031666	547	1439	189	1

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Finca 1	7963902/VK5776S/0001/ML

IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE

Denominación	Finca Registral	No Identificación
Finca 1	0000031666	28129000269951

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

Comprobación Planeamiento Urbanístico
Correspondencia con finca catastral
Correspondencia con finca registral
Exist.derecho aprovechamiento urbanist

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Nota Simple
Planeamiento urbanístico vigente
Cédula Urbanística
Plano de situación
Plano urbanístico
Documentación catastral
Ficha Suelos B.E.

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

San Fernando de Henares es un municipio de la Comunidad de Madrid, situado en el Corredor del Henares. Se encuentra a unos 15 km al este de Madrid capital y cerca de otras localidades como Coslada (5 km), Torrejón de Ardoz (9 km) y Alcalá de Henares (15 km).



OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

San Fernando de Henares tiene una fuerte actividad industrial y logística debido a su ubicación en el Corredor del Henares. Destacan sectores como el transporte, la manufactura y la distribución. También hay un creciente sector de servicios. El nivel de renta es medio, con diferencias según la zona del municipio.

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2023: 38.974 habitantes de derecho. La tendencia, respecto al padrón de 2022, es: Creciente

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La densidad de población del municipio es de 1009,95 hab./km².

4.2. ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO: Urbano Industrial.

ORDENACIÓN: Edificaciones de uso industrial, generalmente naves industriales aisladas.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN: Medio. El grado de consolidación del entorno próximo se estima en un 60%.

NIVEL DE OCUPACIÓN: Medio. La ocupación del suelo del entorno próximo se estima en un 60%.

NIVEL DE DESARROLLO: Medio. Existe una actividad constructiva acorde a la demanda existente.

RENOVACIÓN: Media.

ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA: Los inmuebles en el entorno tienen una antigüedad media entre 0 y 30 años.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Se presupone:

PAVIMENTACIÓN: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa/loseta de terrazo.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

SUMINISTRO ELECTRICO: Red general de suministro eléctrico.

SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.

SUMINISTRO DE GAS: Red de suministro de gas natural.

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno.

EQUIPAMIENTO

-Asistencial: Centros médicos y farmacias en el casco urbano de San Fernando de Henares.

-Comercial: Varias empresas tienen tiendas y almacenes de distribución en la zona.

-Deportivo: Gimnasios y polideportivos en el municipio.

-Zonas verdes: Espacios de descanso dentro del polígono y parques en San Fernando de Henares.

COMUNICACIONES

-Carreteras: Acceso directo a la A-2, la M-45 y la M-50.

-Metro: Estaciones cercanas de la Línea 7 (San Fernando y Henares).

-Autobuses: Varias líneas interurbanas conectan con Madrid, Coslada y Torrejón.

-Aeropuerto: A solo 10 km del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

-Tren: La estación de Cercanías más cercana está en Coslada.



5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.SUPERFICIES

Descripción	Medición	Registral	Catastral	Proyecto	Adoptada
Finca 1	- - -	3.758,34	3.758	- - -	3.758,34

5.2.SUELO VALOR

Descripción	Met.S.adopt	S.Adoptada	Exceso Cab.	% Exceso
Agrupación 1	Registral	3.758,34		- - -

Descripción	Calificación	S.Demoler	Num.Plantas	Ocupa Plan.	Ocupa P.Alta
Agrupación 1	Uso Industrial	- - -	0	- - -	- - -

5.3.INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS DEL TERRENO. La parcela parece disponer de las infraestructuras necesarias tales como asfaltado de viales, pavimentación de aceras, suministro de agua y electricidad, red de alcantarillado y alumbrado público.

6. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO VIGENTE. Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de San Fernando de Henares.

FASE APROBACIÓN. Fecha de acuerdo: 11/05/2006 Fecha BOCM: 03/07/2006.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. Plan Parcial SUP-I2.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. - Clasificación: Suelo Urbano.

*Se considera que las obras de urbanización se encuentran recepcionadas a fecha 20/03/2018].

- Calificación/uso: Industrial

PARÁMETROS GENERALES. La indicada en la ficha del Proyecto de Reparcelación, aportada por el solicitante:

Edificabilidad máxima: 3.232,17 m²

GESTIÓN URBANÍSTICA

SUJETO. Público.

CARGAS URBANÍSTICAS Y CESIONES. No constan cargas según ficha de reparcelación.

Se considera que las obras de urbanización se encuentran recepcionadas a fecha 20/03/2018.



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIBLE S/PLANEAMI. La indicada en la ficha del Proyecto de Reparcelación, aportada por el solicitante:

Edificabilidad máxima: 3.232,17 m²

7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: S7800001E Propietario: COMUNIDAD DE MADRID Tipo de Propiedad: Pleno Dominio % Propiedad real: 100,00 % Porcentaje del derecho: 100,00 % Propiedad: 100,00. Pleno Dominio
Ocupado:	Se desconoce
Destino previsto:	Desconocido

8. NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Nivel I

9. ANÁLISIS DE MERCADO

9.1.OFERTA

El nivel de oferta de inmuebles de similares características con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo al inmueble que se valora es de nivel medio.

9.2.DEMANDA

El nivel de oferta de inmuebles de similares características con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo al inmueble que se valora es de nivel medio.

9.3.INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El intervalo de variación, en valores unitarios, de inmuebles de uso industrial de similares características al planteado en la hipótesis de edificio terminado, ubicadas en el entorno próximo al inmueble que se valora oscila entre 730 €/m² y 1.250 €/m².

9.4.EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La posible Revalorización del Inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia estable.



10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Según las características del inmueble y uso, se seguirán los criterios establecidos en la Orden ECO/805/2003 y sus posteriores modificaciones.

Para la determinación del valor de tasación del inmueble se aplicarán los siguientes métodos: Método Residual Estático.

10.1.MÉTODO A EMPLEAR

Residual Estático.

Residual Estático: Para la realización del presente informe se parte de la metodología establecida por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, en su método residual estático.

Artículo 40. Procedimiento de cálculo estático.

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.

Se Fijará el margen de beneficio del promotor.

Se Aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberá justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

Artículo 41. Margen de beneficio del promotor.

1. El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Artículo 42. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

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

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

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

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

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.



10.2.RESIDUAL

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

La promoción inmobiliaria más probable es la construcción de un edificio de uso industrial, con un total de 3.232,17 m² construidos.

Comparables Residual Estático (€/m²)

Referencia	Dirección	C.P.	Tipología	O/T	M ²	V.Venta	Coef.
B190325000560	FONTANEROS (DE LOS), No 8, POLIGONO DE SAN FERNANDO DE HENARES, SAN FERNANDO DE HENARES	28830	Nave	O	250	1.121,00	1,000
B191124001019	SIERRA DE GUADARRAMA (D, No 4C, POLIGONO DE SAN FERNANDO DE HENARES, SAN FERNANDO DE HENARES	28830	Nave	O	609	740,97	1,240
B190325000561	CASTILLA (DE), No 23L, POLIGONO DE SAN FERNANDO DE HENARES, SAN FERNANDO DE HENARES	28830	Nave	O	596	836,83	1,230
B191124001021	EBANISTERIA, No 2, TORREJON DE ARDOZ	28850	Nave	O	875	1.074,86	1,100
B191124001017	MERIDIANO, No 40, TORREJON DE ARDOZ	28850	Nave	O	508	738,68	1,250
B190425000637	BRONCE, No 18, TORREJON DE ARDOZ	28850	Nave	O	1.664	953,47	1,240

Precio homogeneizado por m², Industrial

1.059,52 €

USOS Y EDIFICABILIDAD

Uso Considerado	Aprov.Urban. (m ²)	Edificabili. (m ²)	Const.S/plan. (m ²)	Unidades
Industrial Nave				
Nave	---	3.232,17	---	---

Se adoptan las superficies registrales para la elaboración del presente informe.

COSTES Y GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN



Concepto	Valor Unitario (€/m²)	Valor Total (€)
Costes construcción(INave)	446,28	1.442.452,83
Gastos construcción	80,33	259.641,51
Costes de comercialización	26,49	85.613,72
Costes financieros	15,62	50.485,85
TOTAL	568,72	1.838.193,91

VALOR DE MERCADO PARA LA HIPOTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCION INMOBILIARIA MAS PROBABLE

Uso Considerado	Edificabilidad (m²)	Valor Unitario (€/m²)	Valor Total (€)
Industrial Nave	3.232,17	1.059,52	3.424.548,76
TOTAL			3.424.548,76

BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO DEL TERRENO

Elemento	Bo Promotor (%)	Repercusión (€/m²)	Total Residual (€)
----------	--------------------	-----------------------	-----------------------

TERRENO 27,00 199,13 661.722,16
El valor unitario de tasación por el método residual referido a la superficie del terreno es de 176,07 €/m²
CÁLCULO DE COSTES:

- Costes de Urbanización: Dado que las obras de urbanización se presuponen finalizadas en su totalidad, no se consideran los costes de urbanización.

- Coste de Construcción: Para estimar los costes de construcción se adoptan los módulos establecidos para la tipología y zona en la que se valora, por el Generador de Precios de CYPE Ingenieros 2.024.

- Uso Naves industriales calidad Básica: 446,28 €/m².

- Superficie construida: 3.232,17 m²

TOTAL COSTES CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL 1.442.452,83 €.

- Gastos generales, que se desglosan en :

1 - Gastos de construcción: Se consideran unos gastos necesarios para construir del 18 % del coste de construcción:

2 - Gastos financieros : Obtenidos de considerar que representan un 3,5% de los costes de construcción:

- Costes de comercialización: obtenidos de considerar que representan, por el tamaño de la promoción, un 2,5% de los costes de construcción.

VALOR DE VENTA EN LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO

Se basa en la determinación del VALOR DE MERCADO.



Valor de mercado o venal de un inmueble (VM): Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Para la obtención de los ingresos de la promoción inmobiliaria más probable se han detectado comparables de inmuebles en la zona, así como en códigos postales cercanos de similares características al código en el que se encuentra el suelo a valorar.

A los comparables seleccionados se les ha aplicado un coeficiente de depreciación del- entre el 5% y el 7% sobre el precio ofertado por las posibles negociaciones entre comprador y vendedor.

A efectos de cálculo se ha adoptado una prima del 21,80% para el uso industrial, derivada de las condiciones del mercado y de la demanda en el entorno, y a partir de los siguientes parámetros:

-IPC: 3,05%

-Rendimiento de la Deuda del Estado: 0,13%

11. VALORES DE TASACIÓN

Uso Considerado	Superficie (m ²)	V. Unitario (€/m ²)	V. Total (€)
Industrial Nave			
Nave	3.758,34	176,07	661.722,16
TOTAL			661.722,16 €

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación obligatoria utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.

12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

[[DUE7]][A1]] Se ADVIERTE que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística. Se ADVIERTE que se ha considerado que las obras de urbanización del sector se encuentran recepcionadas a fecha 20/03/2018, según la información aportada por el solicitante.

No DE EXP.: 2025/015991/04/02

Pag 11/12



13. OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

Observaciones: El período de validez del informe es de 1 año, según se establece en el artículo 114.5 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Este informe con la version 02 anula y sustituye a versiones anteriores.

14. VALOR DE TASACIÓN, FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El valor de tasación es de 661.722,16 € (SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTIDOS EUROS CON DIECISEIS CENT.)

No Expediente: 2025/015991/04/02

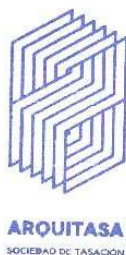
El presente informe se emite con fecha 25 de Marzo de 2025 y consta de 12 páginas

El técnico abajo firmante asegura que este informe de tasación se ha realizado cumpliendo los requisitos de incompatibilidad y secreto establecidos en el R.D.775/1997.

Fecha límite de validez: El período de validez del informe es de 1 año, según se establece en el artículo 114.5 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

REPRESENTANTE

FRANCISCO CAMINO ARIAS
Director General



TASADOR FACULTATIVO, 00B19

PABLO MADRID ROCHE
ARQUITECTO

25-Mar-25

15. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.



DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

VISTA EXTERIOR



VISTA EXTERIOR





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

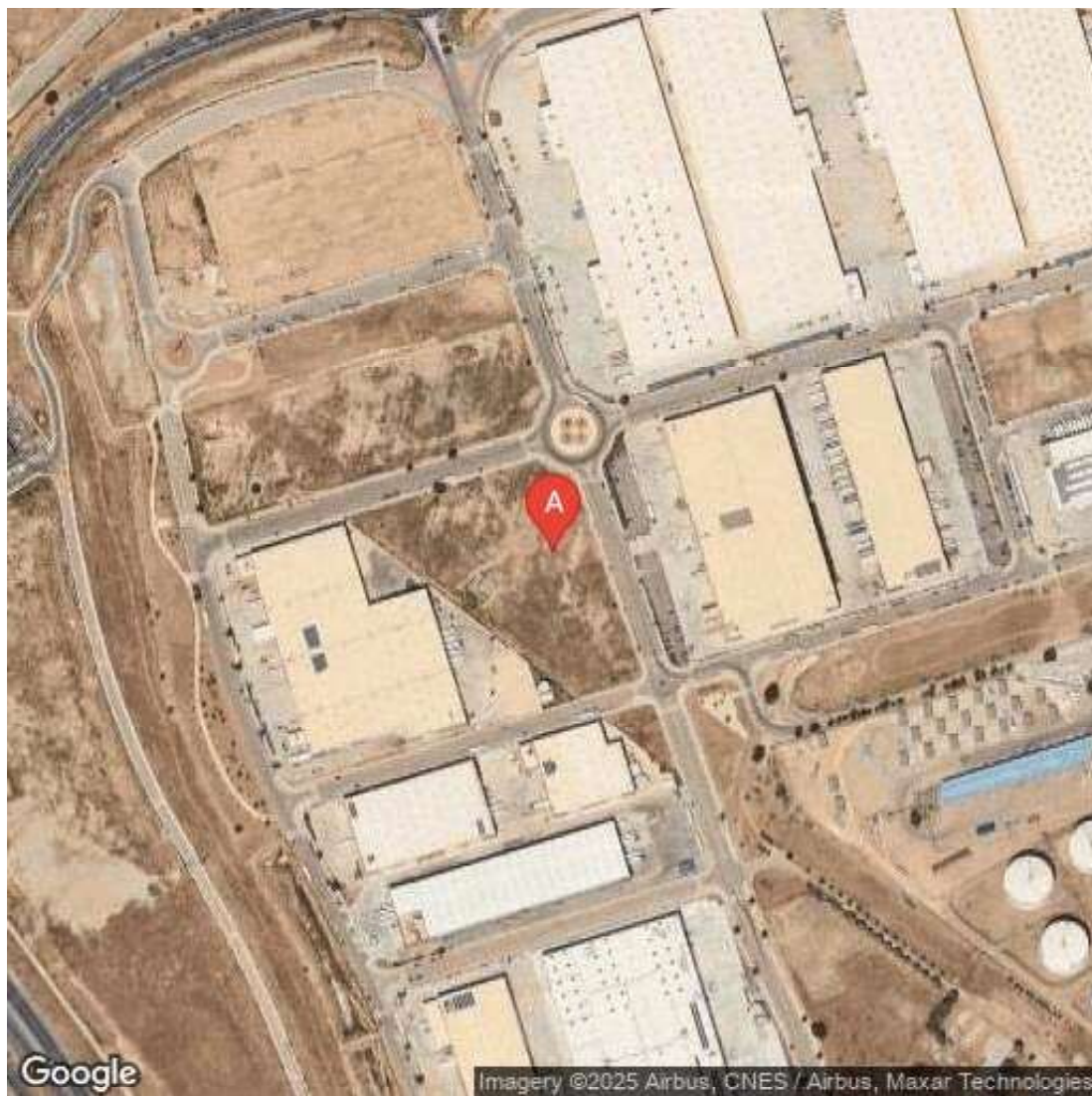
VISTA EXTERIOR





DOCUMENTACIÓN APORTADA

Fotografía aérea





DOCUMENTACIÓN APORTADA

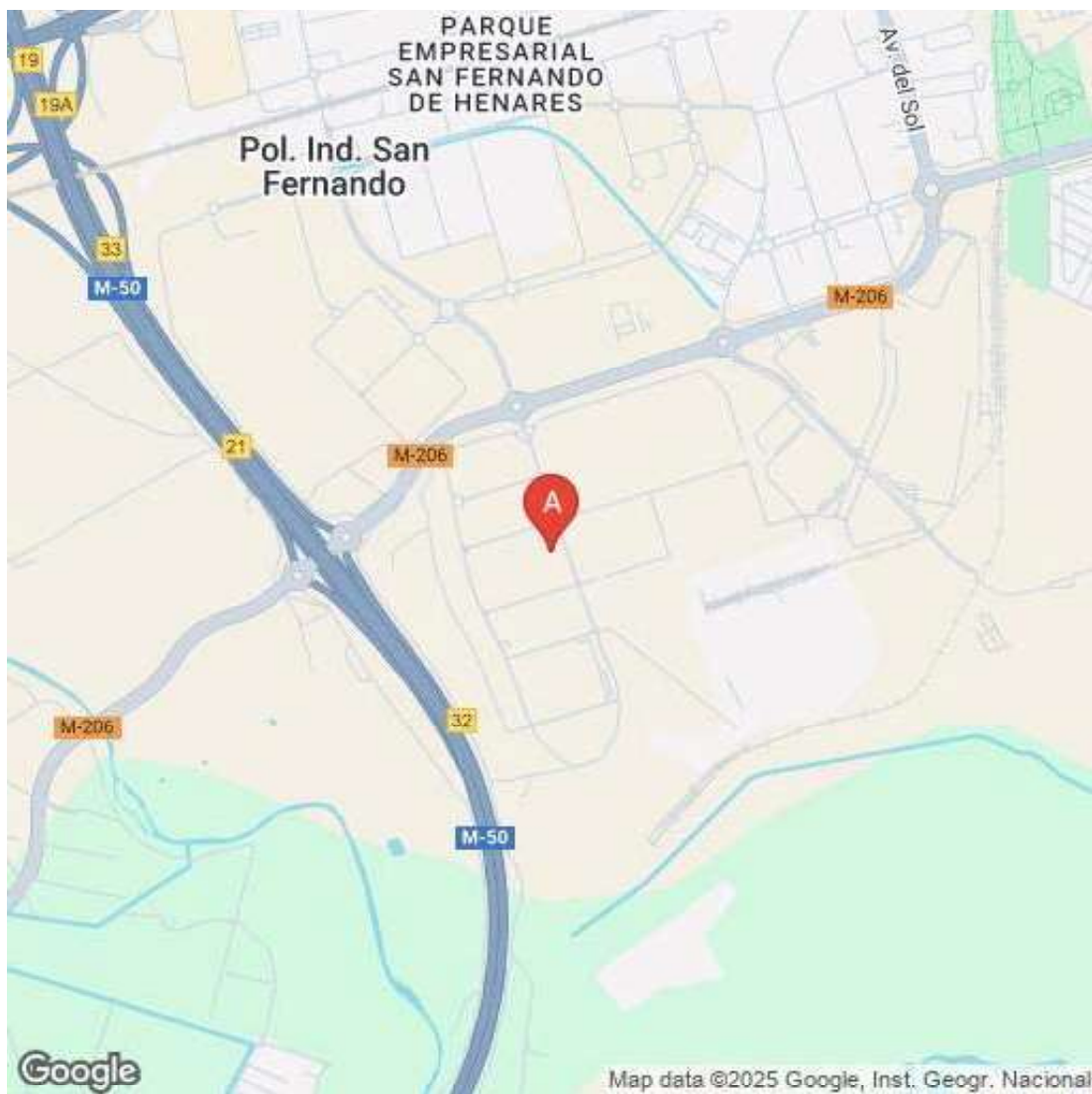
Plano de provincia





DOCUMENTACIÓN APORTADA

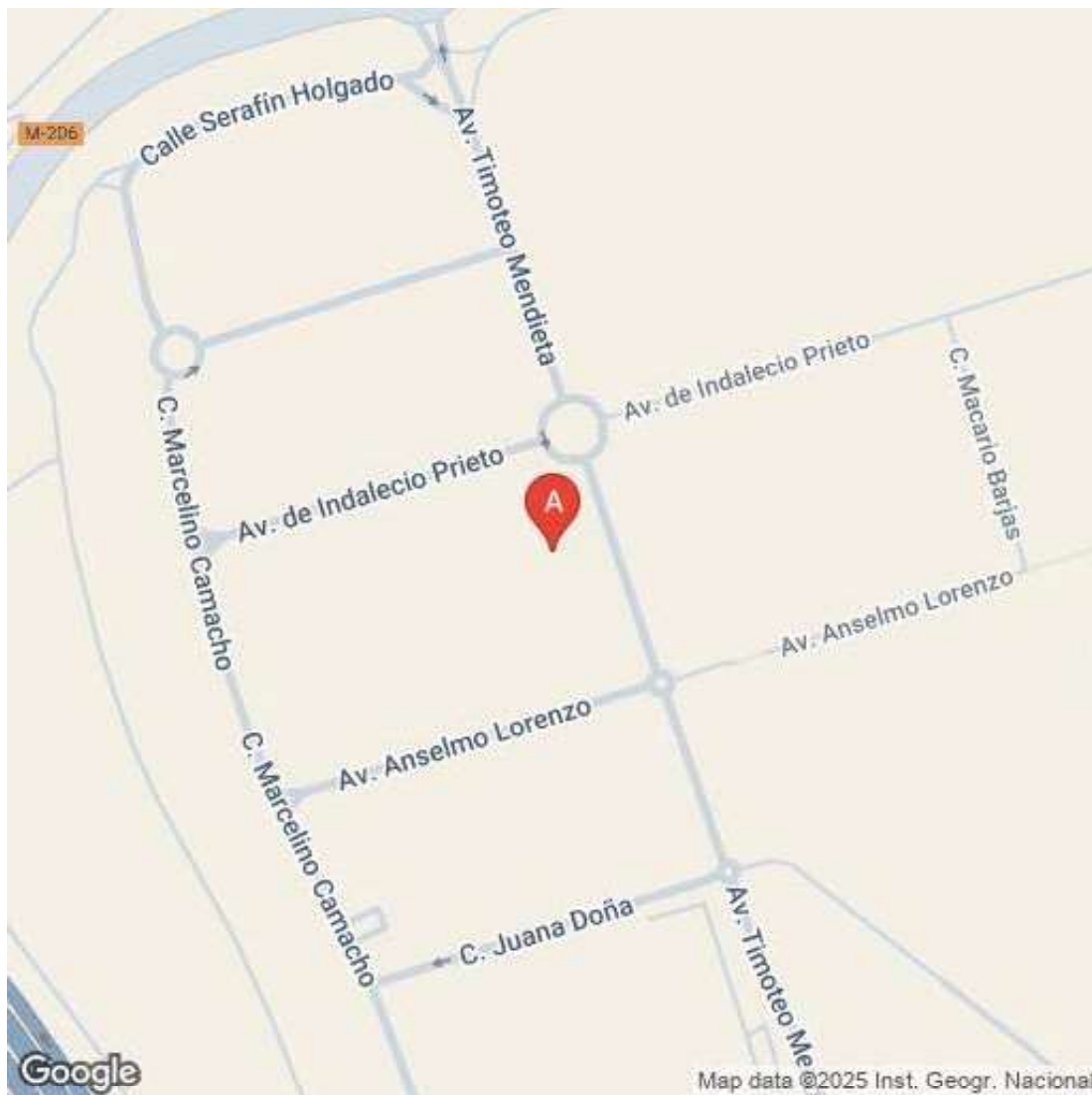
Plano de municipio





DOCUMENTACIÓN APORTADA


Plano de entorno





DOCUMENTACIÓN APORTADA

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MERCEDES BEREINCUA GANDARIAS

Registrador de la Propiedad de SAN FERNANDO DE HENARES
Albino Pérez Ayestarain, 4 - local - SAN FERNANDO DE HENARES
tlfno: 0034 91 6736464

correspondiente a la solicitud formulada por

**CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE ADMINISTRACION LOCAL Y
ORDENACION DEL TERRITORIO**

con DNI/CIF: S7800001E

■■■■

Interés legítimo alegado:

Estudio valoraciones

Identificador de la solicitud: F27MQ2120

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212296127362390
Huella: d930c1e6-34071018-4c78aff15-6b3e1841-4395d95-2b3be896-762af46b-81a21b1b



DOCUMENTACIÓN APORTADA

NOTA SIMPLE

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN FERNANDO DE HENARES
C/ Albino Pérez Ayestarrain, 4 Local
28830 San Fernando de Henares, Madrid

San Fernando De Henares a 16 de Febrero de 2022

FINCA DE SAN FERNANDO DE HENARES N°: 31666
Código registral único: 28129000269951

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA.- CINCO, 1-4 a. Finca de forma irregular situada en término de San Fernando de Henares, al sitio titulado Vacibotas, titulado Acirates de la Vega del Jarama, en el Sector SUP-4-2. Limitada al norte con finca 6 4-4b-, al sur con finca 14 -S-1-; al este con finca 16 -vial V-3.1-; y al oeste con finca 44 -PLE-2-. Tiene una superficie de tres mil setecientos cincuenta y ocho metros treinta y cuatro decímetros cuadrados. Calificación-uso: Industrial. Edificabilidad máxima: tres mil doscientos treinta y dos metros diecisiete decímetros cuadrados. Cuota de propiedad de esta finca respecto al sector: uno coma dieciocho por ciento. Cuota de participación en los gastos de conservación: uno coma dieciocho por ciento.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
COMUNIDAD DE MADRID	57800001E	1439	547	189	1

PARTICIPACION: 100,000000% (la totalidad) del pleno dominio.
TÍTULO: Adquirida por CESIÓN en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON RAFAEL PEDRO CERVERA RODILLA en SAN FERNANDO DE HENARES, el día 17/09/12, bajo el número 1.603 de su protocolo.

CARGAS

Esta finca no tiene cargas.

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 de la fecha, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD/8221.), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/ver>
CSV: 9212208127362390
Huella: d95f1af-246f1014-dc78d7f-d-4b3b1841-4393a8-3b3ba896-762d44b2-91a27b1b



DOCUMENTACIÓN APORTADA

NOTA SIMPLE

INFORMACIÓN REGISTRAL

febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de los finca/s o derechos inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- 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.-

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

"[PIE_PAGINA]"NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 28129000268951
Pag: "[PIE_PAGINA]"

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registrovirtual/privacidad.do>.

<http://www.registradores.org> Pag: 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/ver>
CSV: 9212300127362380
Huella: d959c1a5-24671b14-dc76df7d-4b3b1841-435924f5-2b3ba896-762d46b6-8fa21b1b



DOCUMENTACIÓN APORTADA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

25/3/25, 12:19 Información

Municipios
San Fernando de Henares (130)
Planeamiento general original. Ámbitos: límite
SUP-42 Para obtener el resto de información del Ámbito, ver Ámbitos: uso predominante
Planeamiento general original. Clasificación
SAN FERNANDO DE HENARES (130) PLAN GENERAL Reur: 51279 Fecha de acuerdo: 06/06/2002 Fecha BOCM: 04/10/2002 Clase de suelo literal del documento: Suelo Urbanizable Programado Predominante Industrial Clase de suelo según Ley de aprobación: Suelo Urbanizable Programado Clase de suelo según Ley 9/2001: Suelo Urbanizable Sectorizado Notas:



DOCUMENTACIÓN APORTADA

FICHA PROY REPARCELACIÓN PARCELA_I-4A

PROYECTO DE REPARCELACION Sector SUP-I-2
San Fernando de Henares (Madrid)



Finca 5. I-4a

Calificación/Uso: Industrial

Adjudicatario: Dirección General del Suelo.

Comunidad Autónoma de Madrid.

Participación en propiedad de finca: La totalidad de la finca

Superficie: 3.758,34 m²

Edificabilidad máxima: 3.232,17

Cuota de propiedad de la finca respecto al sector: 1,18%

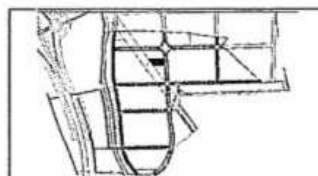
Afección de costes urbanísticos: 0,00%

Participación gastos conservación: 1,18%

Parcela de procedencia: 3045

Descripción y límites: finca de forma irregular situada en término de San Fernando de Henares, titulado, Vaciabotas, titulado Acirates de la Vega del Jarama. Limitada al norte con finca 6 (I-4b), al sur con finca 14 (S-1); al este con fincas 16 (Vial V-3.1); al oeste con finca 44 (PLE-2).

Cargas: libre de cargas





DOCUMENTACIÓN APORTADA

CYPE_COSTES CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO

Naves industriales	446,28€ m ²	479,30€ m ²	599,35€ m ²
Edificios industriales diáfanos en altura	863,48€ m ²	910,11€ m ²	1.107,85€ m ²
Cobertizos o naves sin cerramientos	296,26€ m ²	300,71€ m ²	344,85€ m ²
Almacenes agrícolas - Establos	216,57€ m ²	228,91€ m ²	243,42€ m ²



DOCUMENTACIÓN APORTADA

7963902VK5776S0001ML


GOBIERNO DE ESPAÑA VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE Referencia catastral: 7963902VK5776S0001ML		
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		PARCELA:
Localización: AV TIMOTEO MENÉNDEZ 10 P.R.1 PH 28830 SAN FERNANDO DE HENARES (MADRID)		Superficie gráfica: 3.758 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Iipo:
Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:		
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".		

Martes, 25 de Marzo de 2025



DOCUMENTACIÓN APORTADA

CERTIFCAT_7963902VK5776S0001ML



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERRECTOR
MINISTERIO DEL GOBIERNO
PRESIDENTE DE VICENCIA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7963902VK5776S0001ML

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV TIMOTEO MENDIETA 10 Es.I Pl. 28830 SAN FERNANDO DE HENARES [MADRID]
Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.


Valor catastral: (2026):	454.423,48 €
Valor catastral suelo:	454.423,48 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
COMUNIDAD DE MADRID	57800001G	100,00% de propiedad	PZ CHAMBERÍ 8 PL 2 PLTS 28010 MADRID [MADRID]


PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.758 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE AGRICULTURA E INTERIOR /24
Finalidad: consulta
Fecha de emisión: 14/02/2025

Documento firmado con CSV y sellado de la Dirección General del Catastro
CSV: TQPNWKS0306WD | Verifique en <https://www.seccatastro.gob.es/> | Fecha de firma: 14/02/2025




Escala: 1/1500

Hoja 1/2



DOCUMENTACIÓN APORTADA

CERTIFICAT_7963902VK5776S0001ML



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA


DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7963902VK5776S0001ML

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES




Referencia catastral: 7963901VK5776S0001FL

Localización: Av. INDALICIO PRIETO 4
SAN FERNANDO DE HENARES (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO DE HENARES	P2813000C	PZ ESPAÑA (DE) 28830 SAN FERNANDO DE HENARES (MADRID)




Referencia catastral: 7963901VK5776S0001OL

Localización: Av. TIMOTEO MENDIETA 12
SAN FERNANDO DE HENARES (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO DE HENARES	P2813000C	PZ ESPAÑA (DE) 28830 SAN FERNANDO DE HENARES (MADRID)

Documento firmado con CSV y sellado de la Dirección General del Catastro
CSV: TCPNWKSPD3J6EWD | Verifique en <https://www.seccatastro.gob.es/> | Fecha de firma: 14/02/2025



ENTIDAD TASADORA: ARQUITASA
Fecha de referencia: 29-Apr-25
Fecha de parámetros: 25-Mar-25
Encargo recibido de: PART - PERSONAS JURIDICAS
Identificación del SUELO - Agrupación 1

Referencia catastral: 7963902VK5776S0001ML
Domicilio: AVENIDA TIMOTE MENDIETA, Nº 10, SECTOR SUP-I-2, PARCELA 5.1-4A
Provincia: MADRID
Municipio: SAN FERNANDO DE HENARES
Código postal: 28830

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo no urbanizable o rústico valorado
		1				
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
		1				
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado	Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
		1				
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 superficie parcela m²	100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
		1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
MUNICIPIO	6 Aprovechamiento sobre rasante m²	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
TIPOLOGÍA	7 Categoría del municipio y Número de habitantes			3		
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar				4	
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia,hotel,oficina,comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

T. 91 112 44 99
E. arquitasa@arquitasa.com
W. arquitasa.com

UN MUNDO
CON MÁS VALOR