

INFORME DE TASACIÓN



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN





INFORME DE TASACIÓN DE SOLAR DE USO INDUSTRIAL

EXPEDIENTE

2025/015994/04/02

TITULAR

Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid

PETICIONARIO

PERSONAS JURIDICAS (001)

OBJETO VALORACIÓN

SOLAR DE USO INDUSTRIAL

SITUACION

M-111 (PARACUELLOS-BELVIS)
28860 GRANJA / EL CRUCE (LA) - PARACUELLOS DE
JARAMA
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 2025/015994/04/02 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 Carretera M-111 (PARACUELLOS-BELVIS), No 520K de PARACUELLOS DE JARAMA, Madrid con núcleo postal GRANJA / EL CRUCE (LA), coordenadas GPS: latitud 40.503662586 y longitud -3.548615961, ha sido obtenido como resultado de aplicar el método residual dinámico 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	0000020373	383	4126	217	PARACUELLOS JARAMA	1

Identificación Única del Inmueble

Denominación	No Identificación
Finca 1	28149000455161

Referencia Catastral Unitaria

Denominación	Referencia Catastral
Industrial Nave Nave	3539401/VK5833N/0001/FK

Referencia Catastral Unitaria

Denominación	Referencia Catastral
Finca 1	3539401/VK5833N/0001/FK

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:

5.537.792,82 € (CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y DOS CENT.)



Finca	Denominación	Superficie	V. Total (€)
20373	Suelo. Industrial Nave Nave	47.750,7	5.537.792,82
TOTAL			5.537.792,82 €

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.Dinámico
20373	Nave	5.537.792,82

25 de Marzo de 2025

El valor de tasación es de 5.537.792,82 € (CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y DOS 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: 2025/015994/04/02

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
- 10.3. FLUJOS DE CAJA

11. VALORES DE TASACIÓN

12. OBSERVACIONES

13. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS.

14. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME.



14.1 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 CONSOLIDADO Carretera M-111 (PARACUELLOS-BELVIS), No 520K

Coordenadas GPS: LATITUD 40.503662586 y LONGITUD -3.548615961

MUNICIPIO

28860 PARACUELLOS DE JARAMA

PROVINCIA

Madrid



DIRECCIÓN:

La dirección del inmueble es la siguiente: Carretera Paracuellos Belvis (M-111) No520K. 28860 Paracuellos del Jarama (Madrid).

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL:

-Finca No20373 del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz 2.
-Referencia catastral: 3539401VK5833N0001FK

DATOS REGISTRALES DEL TERRENO

Registro de la Propiedad no 2 de TORREJON DE ARDOZ

Unidad	Finca	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Finca 1	0000020373	383	4126	217	1

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Finca 1	3539401/VK5833N/0001/FK

IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE

Denominación	Finca Registral	No Identificación
Finca 1	0000020373	28149000455161

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

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

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

Paracuellos del Jarama es un municipio situado en la Comunidad de Madrid, en España. Se encuentra al noreste de la capital, Madrid, a unos 19 km del centro de la ciudad. Está muy próximo a localidades como Torrejón de Ardoz (10 km), Alcobendas (12 km) y San Fernando de Henares (11 km).

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La economía de Paracuellos del Jarama está marcada por su proximidad al aeropuerto de Madrid-Barajas y el desarrollo urbanístico de la zona. Destacan los sectores de logística, transporte y comercio, junto con un crecimiento notable en servicios y tecnología.

La renta media de los habitantes se sitúa en niveles medios-altos, siendo superior a la media nacional debido al crecimiento inmobiliario y la llegada de población con poder adquisitivo elevado.

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2023: 27.000 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 544,29 hab./km².

4.2. ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO: Urbano industrial y terciario.

ORDENACIÓN: Edificaciones de uso industrial, generalmente naves adosadas.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN: Medio-alto. El grado de consolidación del entorno próximo se estima en un 65%.

NIVEL DE OCUPACIÓN: Alto. La ocupación del suelo del entorno próximo se estima en un 65%.

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 10 y 80 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: Medio.



EQUIPAMIENTO

- Asistencial: Centros de salud, clínicas privadas y farmacias. No cuenta con hospital propio, pero está cerca del Hospital Universitario de Torrejón y el Hospital Ramón y Cajal en Madrid.
- Comercial: Tiendas, supermercados (Mercadona, Ahorramás, Lidl), además de comercios locales y pequeños centros comerciales.
- Deportivo: Polideportivo municipal, campos de fútbol, pistas de pádel y baloncesto, además de gimnasios privados.
- Escolar: Diversos colegios públicos y privados, incluyendo el Colegio Miramadrid, uno de los más prestigiosos de la zona. También dispone de institutos de secundaria.
- Lúdico y zonas verdes: Varias áreas recreativas, parques y senderos. Destaca el Parque El Picón, con vistas al aeropuerto, y diversas rutas por el río Jarama.

COMUNICACIONES

- Carretera: La principal vía de acceso es la M-111, que conecta con la A-2 (Madrid-Barcelona) y la M-50.
- Autobuses: Varias líneas de autobuses interurbanos conectan el municipio con Madrid y otros municipios.
- Metro y Cercanías: No tiene estación propia, pero está cerca de las estaciones de Cercanías de Torrejón de Ardoz y San Fernando de Henares.
- Aeropuerto: Se encuentra a menos de 10 minutos en coche del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, lo que lo hace muy atractivo para viajeros frecuentes.
- Taxis y VTC: Disponible el servicio de taxi municipal, además de cobertura de Uber y Cabify.
- Alta Velocidad (AVE): La estación más cercana es Madrid-Puerta de Atocha, accesible en menos de 30 minutos.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.SUPERFICIES

Descripción	Medición	Registral	Catastral	Proyecto	Adoptada
Finca 1	---	47.751	47.751	---	---

5.2.SUELO VALOR

Descripción	Met.S.adopt	S.Adoptada	Exceso Cab.	% Exceso
Agrupación 1	Manual	47.750,70		---

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

Se adopta la superficie de terreno indicada en la Cédula Urbanística adoptada.



5.3. INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS DEL TERRENO. El terreno cuenta con las infraestructuras necesarias al tratarse de suelo urbano consolidado.

6. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO VIGENTE. El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Paracuellos de Jarama.

FASE APROBACIÓN. Aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 2 de agosto de 2001 [BOCM núm. 195 de 17/08/01].

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. -Clasificación: Suelo Urbano Consolidado

-Calificación: Industrial

-Ordenanza: Industrial Exenta I.E.

PARÁMETROS GENERALES. Las descritas en la Cédula Urbanística aportada:

- Tipología: Naves industriales exentas, de tamaño medio o grande, con ocupación baja del solar donde se ubican.
- Parcela mínima: 1.000 m²s
- Frente mínimo: 20 m
- Retranqueo a calle: 5 m
- Retranqueo lateral y fondo: 3 m (No se fija fondo edificable máximo)
- Altura máxima: 1 planta. Se permiten oficinas vinculadas a la actividad de la nave situadas en entreplantas, con un máximo del 30% de la superficie construida.
- Edificabilidad: Las determinadas por las condiciones de volumen.
- Ocupación máxima: 50%.
- Uso característico: Industrial en las categorías tramadas en la matriz de usos.
- Usos complementarios: Los establecidos en la matriz de usos compatibles.
- Aparcamiento: 1 plaza/100m² edificados.
- Afecciones: POLICIA 100- Zona de Policía del Río Jarama
- LIC Lugares de Importancia Comunitaria
- Servidumbre Aeronáutica Aeropuerto de Madrid-Barajas
- Afección Aérea. ISÓFONA >60dB(A)

GESTIÓN URBANÍSTICA

SUJETO. Público.

SISTEMA DE ACTUACIÓN. Gestión indirecta.

El terreno se encuentra afectado por Zona de Policía del Río Jarama.

Previamente a la solicitud de licencia de obras se requerirá de solicitud de Informe a la Confederación Hidrográfica.

CARGAS URBANÍSTICAS Y CESIONES. Se contempla la urbanización del vial situado al oeste de la parcela según plano de ordenación adjunto.

Se estima que el vial a ejecutar es de 210m x 10m por lo que se adoptan 2.100 m² de obras de urbanización de vial.



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIBLE S/PLANEAMI. Por aplicación de los parámetros urbanísticos citados en la Cédula Urbanística aportada a la superficie de terreno doptada:

- Superficie de terreno adoptada: 47.750,70 m²t

La edificabilidad viene condicionada por las condiciones de volumen establecidas. La ocupación máxima es del 50% y la altura máxima permitida es de una planta sobre rasante.

- Edificabilidad Planta Baja: 47.750,70 m²t x 0,5 x 1 planta = 23.875,35 m²t

Por otro lado, se permite la construcción de oficinas vinculadas a la actividad industrial situadas en entreplanta, con una superficie máxima del 30% de la edificabilidad resultante, por lo que se considera la siguiente edificabilidad:

- EDIFICABILIDAD TOTAL: 23.875,35 m²t + {23.875,35 m²t x 0,3} = 31.037,96 m².

A su vez, se debe realizar la construcción de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificadas:

- Superficie neta mínima por plaza aparcamiento (2,25mx4,50m): 10,13 m²

- Superficie bruta por plaza aparcamiento: 25,00 m²

- Número de aparcamientos: (31.037,96 m² / 100) x 1 m² = 310,38 plazas -> 311 plazas

- SUPERFICIE DESTINADA A APARCAMIENTO: 311 plazas x 25,00 m²/plaza = 7.775,00 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 naves de similares características ubicadas en el entorno próximo al inmueble que se valora oscila entre 900 €/m² y 1.350 €/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 Dinámico.

Se adopta el Método Redidual Dinámico dado que la gestión del suelo es indirecta.

10.1.MÉTODO A EMPLEAR

Residual Dinámico.

10.2.RESIDUAL

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

Se considera como promoción inmobiliaria más probable la construcción de un complejo de naves industriales con 31.037,96 m² construidos.

Comparables Residual Dinámico (€/m²)

Referencia	Dirección	C.P.	Tipología	O/T	M ²	V.Venta	Coef.
B190325000562	ESCOMBRERAS (DE LAS), 7, GRANJA / EL CRUCE (LA), PARACUELLOS DE JARAMA	28860	Nave	O	249	1.344,58	0,890
B190325000563	M-111 (PARACUELLOS-BELV, 360K, GRANJA / EL CRUCE (LA), PARACUELLOS DE JARAMA	28860	Nave	O	380	925,00	1,190
B190325000564	CANTERAS (DE LAS), 15, GRANJA / EL CRUCE (LA),	28860	Nave	O	381	1.098,43	1,080



Referencia	Dirección	C.P.	Tipología	O/T	M²	V.Venta	Coef.
B191124001021	PARACUELLOS DE JARAMA EBANISTERIA, 2, TORREJON DE ARDOZ	28850	Nave	O	875	1.074,86	1,090
B190325000463	REYES CATOLICOS (DE LOS, 6, ALCOBENDAS	28108	Nave	O	702	1.020,09	1,080
B190325000560	FONTANEROS (DE LOS), 8, POLIGONO DE SAN FERNANDO DE HENARES, SAN FERNANDO DE HENARES	28830	Nave	O	250	1.121,00	1,020

Precio homogeneizado por m², Industrial

1.150,08 €

USOS Y EDIFICABILIDAD

Uso Considerado	Aprov.Urban. (m²)	Edificabili. (m²)	Const.S/plan. (m²)	Unidades
-----------------	----------------------	----------------------	-----------------------	----------

Industrial Nave

Nave

31.037,96

Se adoptan las superficies indicadas en la Cédula Urbanística aportada para la elaboración del presente informe.

10.3.FLUJOS DE CAJA

FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA PROMOCION

Se adjunta como anexo el desglose de los Flujos de Caja

AGRUPACIÓN 1

Gastos	Total Asignado (€)	Total Capitalizado (€)
Costes vial	279.573,00	188.050,32
Costes aparcamiento exterior	1.035.085,75	696.233,93
Costes construcción	14.876.494,23	8.882.186,92
Gastos construcción	2.677.768,96	1.949.710,54
Costes de comercialización	892.403,43	474.177,25
Costes financieros	520.677,30	361.798,12
Ingresos	Total Asignado (€)	Total Capitalizado (€)
INave	35.696.137,04	18.090.013,71



RESIDUAL DINÁMICO

Tipología	Tasa Libre	Ipc	T. Libre Cte	Prim.Ries.min	Prim.Ries.apl
INave	3,18	3,05	0,13	21,80	21,80

Grupo	Fin Promoción	Tipo	Ingr.Capitaliz.	Gast.Capitaliz.	V.Residual
AGRUPACIÓN 1 METODO RESIDUAL	31-Aug-28	21,93	18.090.013,71	12.552.157,08	5.537.792,82

Está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor residual, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario, de acuerdo con la promoción mas probable a realizar sobre el mismo.

Requisitos para la utilización

- Información adecuada para determinar la promoción más probable de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable.
- Existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios para la promoción, para un promotor de tipo medio.
- Existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta de la promoción más probable considerada y la fecha prevista para su comercialización
- Existencia de información necesaria sobre los rendimientos de promociones semejantes.

PROCEDIMIENTO DE CALCULO DINÁMICO

Análisis de inversiones con valores esperados.

De acuerdo con lo dispuesto en la O.M. ECO 805 de 27 de marzo de 2002, dada la tipología y condiciones del suelo valorado y sus circunstancias urbanísticas, se opta por aplicar el Método Residual Dinámico para determinar el Valor de Mercado.

Se han seguido los siguientes pasos:

- Se han estimado los flujos de caja como diferencia entre los cobros o en su caso entregas de crédito y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción. Incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble

- Para estimar los cobros a obtener se ha partido de los valores de venta previstos en las fechas de comercialización
- Para estimar los pagos se han tenido en cuenta los costes de construcción y los gastos
- Para determinar las fechas y los plazos para la comercialización y construcción se han tenido en cuenta los sistemas de pago a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble y, en su caso, el grado de ejecución, el planeamiento, la gestión y la urbanización.
- Para determinar el inmueble a promover sobre el solar a valorar (promoción más probable) se ha tenido en cuenta el principio del mayor y mejor uso, de acuerdo con el máximo aprovechamiento que permite el planeamiento y



con la tipología y condiciones de mercado de la zona.

b) Se ha elegido el tipo de actualización como la rentabilidad media anual, sin tener en cuenta la financiación ajena de un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Se ha calculado sumando el tipo libre de riesgo, la prima de riesgo

- El tipo libre de riesgo utilizado es el tipo de actualización en el método de actualización, como tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto atendiendo en particular a su volumen, grado de liquidez, la tipología del inmueble, sus características y de ubicación física, etc.; dicho tipo de interés se ha convertido en real con la aplicación de un índice de precios que refleja adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se ha previsto la existencia de flujos de caja. El tipo libre de riesgo adoptado es igual o superior a la rentabilidad de la Deuda del Estado a 5 años, en los últimos 3 meses

- La prima de riesgo se ha determinado por esta entidad tasadora a partir de la información de la que se dispone sobre promociones inmobiliarias, mediante la evaluación del tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución así como el volumen de la inversión. La prima de riesgo adoptada no podrá ser inferior a la siguiente:

Vivienda primera residencia: 8%
Vivienda segunda residencia: 12%
Edificios de oficina: 10%
Edificios comerciales: 12%
Edificios industriales: 14%
Plazas de aparcamientos: 9%
Hoteles: 11%
Residencias estudiantes y 3a edad: 12%
Otros: 12%

c) Se ha aplicado la fórmula

$$VA = [E_j / (1+i)^{t_j}] - [S_k / (1+i)^{t_k}]$$

VA= Valor actual

Ej = importe de los cobros imputables al inmueble

Sk = importe de los pagos previstos en el momento k

tj = número de periodos hasta que se produzca el momento Ej

tk = número de periodos hasta que se produzca el momento Ek

i = tipo de actualización elegido

n = número de períodos

- Costes de Urbanización: La urbanización se encuentra recepcionada ya que se trata de suelo urbano consolidado. Según Cédula urbanística se requiere la construcción de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. La superficie destinada a aparcamiento exterior se ha estimado en 7.775,00 m².

- Superficie aparcamiento exterior: 7.775,00 m²

- Coste de Urbanización: 133,13 €/m²

TOTAL COSTES APARCAMIENTO EXTERIOR: 1.035.085,75 €

*El importe indicado incluye la estimación de costes de ejecución de los viales correspondientes.



Según plano de ordenación adjunto correspondie la ejecución de un vial de aproximadamente 210m x 10m.

- Superficie vial: 2.100,00 m²
- Coste urbanización: 133,13 €
- TOTAL COSTES URBANIZACIÓN VIAL: 279.573,00 m²

- 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 Media: 479,30 €/m².
- Superficie construida: 31.037,96 m²
- TOTAL COSTES CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL 14.876.494,23 €.

- 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 MERCADO DEL INMUEBLE, 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 viviendas en edificio plurifamiliar 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 de 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 12,20% 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: 3,19%

El valor unitario del suelo bruto es de 115,97 €/m² de terreno

11. VALORES DE TASACIÓN

Uso Considerado	Superficie (m ²)	V. Unitario (€/m ²)	V. Total (€)
Industrial Nave			
Nave	47.750,7	115,97	5.537.792,82
TOTAL			5.537.792,82 €

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. 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.



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

El valor de tasación es de 5.537.792,82 € (CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y DOS CENT.)

No Expediente: 2025/015994/04/02

El presente informe se emite con fecha 25 de Marzo de 2025 y consta de 14 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



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

TASADOR FACULTATIVO, 00B19

PABLO MADRID ROCHE
ARQUITECTO

25-Mar-25

14. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

FLUJOS DE CAJA

Agrupación 1

<u>INGRESOS</u>	<u>Sem 1</u>	<u>Sem 2</u>	<u>Sem 3</u>	<u>Sem 4</u>	<u>Sem 5</u>	<u>Sem 6</u>	<u>Sem 7</u>
INave	---	---	---	---	---	5.354.420,56	30.341.716,48
Total Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.354.420,56	30.341.716,48

Agrupación 1

<u>GASTOS</u>	<u>Sem 1</u>	<u>Sem 2</u>	<u>Sem 3</u>	<u>Sem 4</u>	<u>Sem 5</u>	<u>Sem 6</u>	<u>Sem 7</u>
Costes aparcamiento exterior	---	---	---	1.035.085,75	---	---	---
Costes construcción	---	---	---	4.462.948,27	4.462.948,27	3.719.123,56	2.231.474,13
Gastos construcción	803.330,69	267.776,90	267.776,90	535.553,79	267.776,90	267.776,90	267.776,88
Costes de comercialización	---	---	---	---	178.480,69	178.480,69	535.442,05
Costes financieros	78.101,60	78.101,60	78.101,60	78.101,60	78.101,60	78.101,60	52.067,70
Costes vial	---	---	---	279.573,00	---	---	---
Total Gastos	881.432,29	345.878,50	345.878,50	6.391.262,41	4.987.307,46	4.243.482,75	3.086.760,76
Flujos de caja (E-S)	-881.432,29	-345.878,50	-345.878,50	-6.391.262,41	-4.987.307,46	1.110.937,81	27.254.955,72
Total periodo capitalizado	-797.590,16	-283.669,73	-256.686,98	-4.298.980,77	-3.035.539,08	612.522,58	13.597.800,77



DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

VISTA EXTERIOR



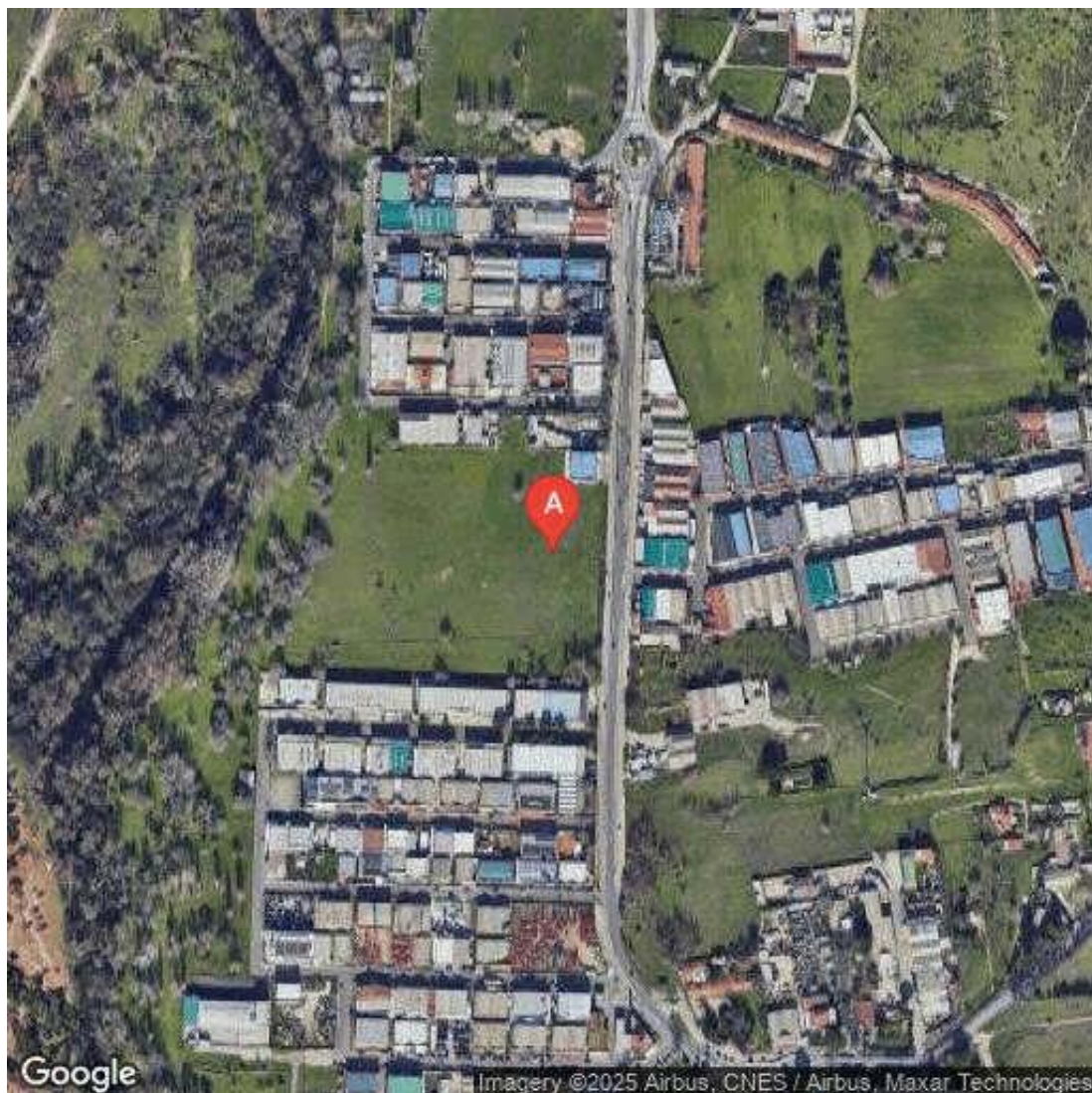
VISTA EXTERIOR





DOCUMENTACIÓN APORTADA

Fotografía aérea





DOCUMENTACIÓN APORTADA

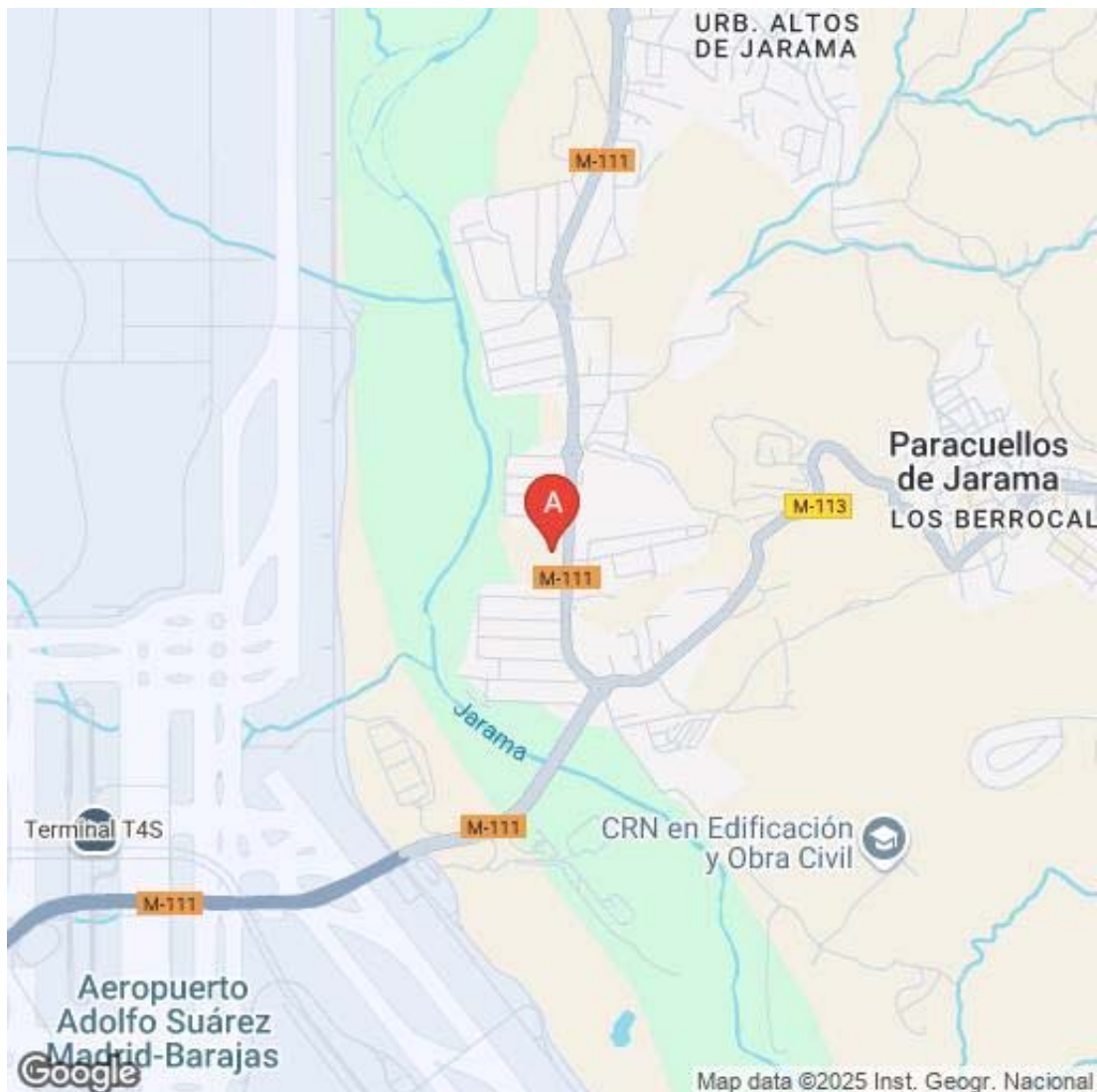
Plano de provincia





DOCUMENTACIÓN APORTADA

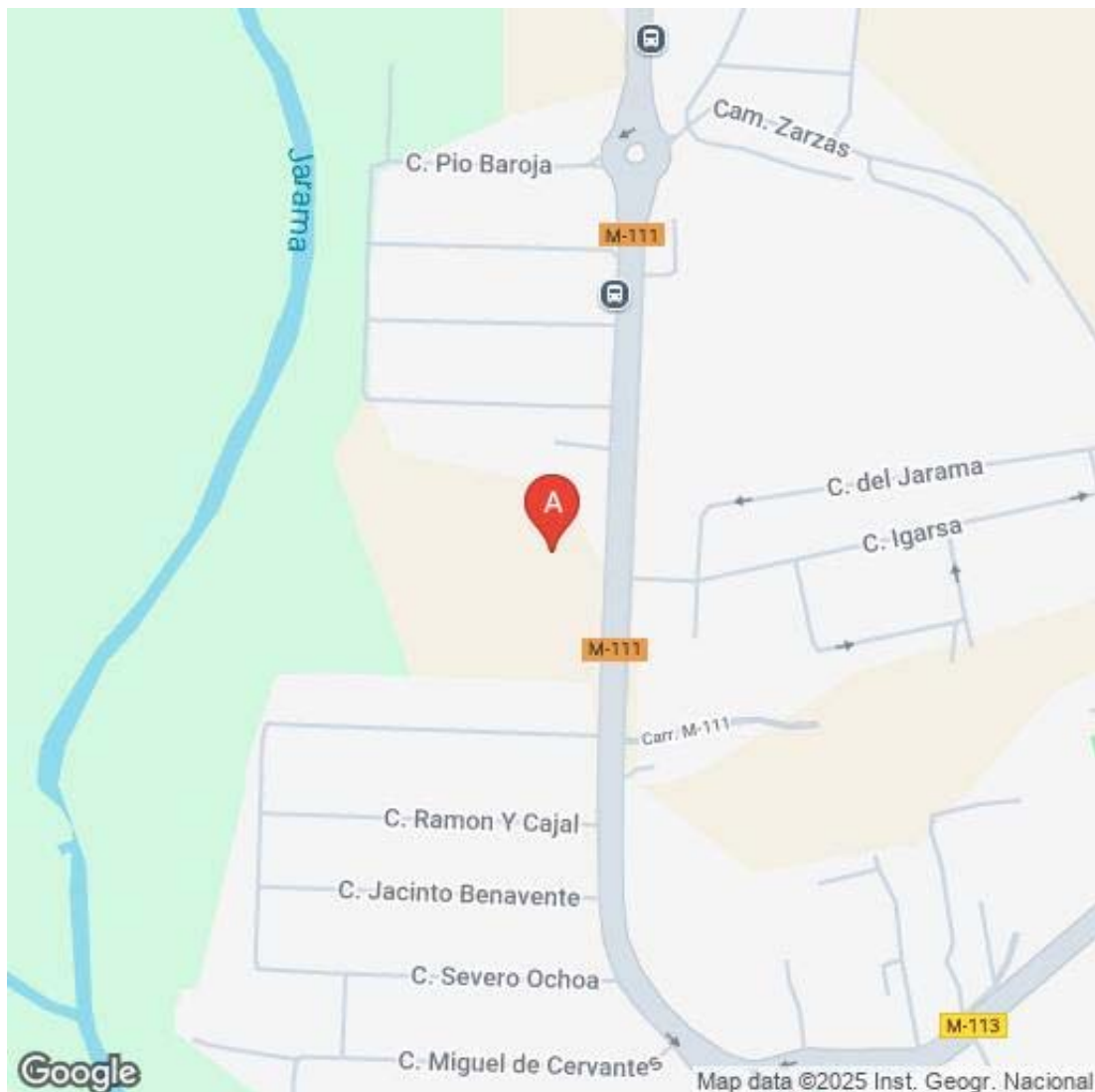
Plano de municipio





DOCUMENTACIÓN APORTADA

Plano de entorno





DOCUMENTACIÓN APORTADA

NOTA SIMPLE

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

SARA PILAR FERNANDEZ ALVAREZ

Registrador de la Propiedad de TORREJON DE ARDOZ 2
Cristo, 5 - 1º pta.7 - TORREJON DE ARDOZ
tlfno: 0034 91 6749788

correspondiente a la solicitud formulada por

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

con DNI/CIF: S7800001E

■ ■ ■

Interés legítimo alegado:

Para acompañar al expediente en el Área de Valoraciones y Patrimonio

Identificador de la solicitud: F24CC29P2

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212100124002082
Huella: 7e4315a9-02ce8915-18c8cd1-88bfc9c-884cb850-8e0c0200-449d855e-197c5e0d



DOCUMENTACIÓN APORTADA

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Entrada: 2021/54544
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE ADMINISTRACION LOCAL Y ORDENACION DEL TERRITORIO.
C.I.F.: 57800001E

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORREJÓN DE ARDOZ 2
Calle del Cristo, 5 1ª pta. 7

INTERES LEGÍTIMO: Para acompañar al expediente en el Área de Valoraciones y Patrimonio

DATOS DE LA FINCA

Municipio: PARACUELLOS DE JARAMA. FINCA Nº: 20373
Código Registral Único: 28145000455161
Naturaleza de la finca: PARCELA DE TERRENO
Carretera PARACUELLOS A BELVIS Nº s/n C.P.28860
URBANA.- Dda.- PARCELA DE TERRENO, en término de Paracuellos de Jarama, Carretera de Paracuellos a Belvis, sin número. Ocupa una superficie de cuarenta y siete mil setecientos cincuenta y un metros cuadrados. Linda: Norte, fincas situadas en la calle Calderón de la Barca, señaladas con los números 13 -ref.3541801VK5834\$0001WB-, 11 -ref. 3541802VK5834\$0001AB-, 5 -ref. 3541803VK5834\$0001BB-, 7 -ref. 3541804VK5834\$0001YB- y 1 -ref. 3541805VK5834\$0001GB-; sur, fincas de la calle Antonio Alonso Martín, identificadas con los números 1 -ref.3539805VK5833N0001BK-, 2 -ref. 3539804VK5833N0001AK-, 3 -ref. 3539803VK5833N0001WK-, 4 -ref. 3539802VK5833N0001HK y 5 -ref. 3539801VK5833N0001UK-; al este, con la Carretera de Paracuellos a Belvis y parcela situada en dicha carretera con referencia catastral: 3539402VK5833N0001MK; y al oeste, con resto de la finca de la que se segrega.
SE FORMA POR SEGREGACIÓN DE LA FCA. 7260
SUPERFICIE
Terreno: 47.751 m².
Linderos:
Norte: fincas situadas en la calle Calderón de la Barca, señaladas con los números 13 -ref.3541801VK5834\$0001WB-, 11 -ref. 3541802VK5834\$0001AB-, 5 -ref. 3541803VK5834\$0001BB-, 7 -ref. 3541804VK5834\$0001YB- y 1 -ref. 3541805VK5834\$0001GB-
Sur: fincas de la calle Antonio Alonso Martín, identificadas con los números 1 -ref.3539805VK5833N0001BK-, 2 -ref. 3539804VK5833N0001AK-, 3 -ref. 3539803VK5833N0001WK-, 4 -ref. 3539802VK5833N0001HK y 5 -ref. 3539801VK5833N0001UK-
Oeste: con resto de la finca de la que se segrega
Este: con la Carretera de Paracuellos a Belvis y parcela situada en dicha carretera con referencia catastral: 3539402VK5833N0001MK
Referencia Catastral: 3539401VK5833N0001FK

Tal y como exige el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que la finca de este número es una Finca No Coordinada con Catastro gráficamente a día de hoy, en los términos establecidos tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

TITULARES

COMUNIDAD DE MADRID, C.I.F.: 57800001E, Inscrito al Tomo 4126, Libro 383 Folio 217 Inscripción 1ª, 100%, en Pleno dominio por título de Segregación.
Formalizada en Certificación Administrativa expedida por Doña María José Torres Hors, Directora del Área de Urbanismo y Suelo de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, el día 18 de abril de 2018, complementado por oficio de fecha 19 de diciembre de 2019 de la Dirección General del Suelo de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad. Inscripción 1ª de fecha 10 de enero de 2020.

CARGAS DE LA FINCA

LIBRE DE CARGAS

<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/csv>
CSV: 9212100124002922
Huella: 7e4315a0-02ce6315-1bc8cd11-55b1c1c1-884cb850-8e0c9200-449e655e-197c3a0d



DOCUMENTACIÓN APORTADA

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

TORREJÓN DE ARDOZ, 22/05/2021

Antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS: 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"), 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 seguridad jurídica y fe pública de 17 de 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 la/s finca/s o derecho/s 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 seguridad jurídica y fe pública 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 de 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 seguridad jurídica y fe pública 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 resulta 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.agpd.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.

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: <http://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212100124002952
Huella: 7e4315ad-02ce63f5-1bc8cd1-88b1c1c-884cb850-8e0c9200-449d655e-197c5ebd



DOCUMENTACIÓN APORTADA
CÉDULA URB_PARCELA CTRA PARCUELLOS A BELVIS

DOCUMENTO Certificación urbanística: Cédula Urbanística	CONFERENCIAS Número de Anotación de Salida: 7479, Fecha de Salida: 24/10/2024 14:25:00	FECHA FIRMADO 24/10/2024 11:36
OTROS DATOS Código para validación: N50W8-ZY4JB-BKQKK Fecha de emisión: 24 de Octubre de 2024 a las 11:20:17 Página 1 de 2	FECHA El documento ha sido firmado por: 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA. Firmado: 24/10/2024 11:35 2.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA. Firmado: 24/10/2024 11:36	



Para más información consulte el expediente en el Registro de la Propiedad. El documento es válido para la inscripción en el Registro de la Propiedad. El documento es válido para la inscripción en el Registro de la Propiedad. El documento es válido para la inscripción en el Registro de la Propiedad.



Dña. ANA ISABEL GRAU NAVARRO, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA, MADRID

CERTIFICO: Que de acuerdo al informe técnico que obra en el expediente, en relación con la solicitud de cédula urbanística presentada ante estas Oficinas Municipales con Registro de Entrada número 19273 (S-Ref. 10:525505.9/20), de 4 de diciembre de 2020, la finca situada en la carretera Paracuellos a Belvis km. 520 con referencia catastral 3539401VK5833N0001FK, tiene las siguientes características:


CR PARACUELLOS BELVIS 520(K)	REF. CATASTRAL: 3539401VK5833N0001FK
Planeamiento General vigente:	P.G.O.U. de Paracuellos de Jarama
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano Consolidado
Calificación del suelo:	Industrial
Ordenanza:	INDUSTRIA EXENTA, I.E.
Superficie de la parcela:	47.750,70 m2
Tipología:	Tipología de naves industriales exentas, el tamaño medio o grande, con ocupación baja del solar donde se ubican
Parcela mínima:	1.000 m ² s
Frente mínimo:	20 m
Retranqueo a calle:	5 m
Retranqueo a lateral y fondo:	3 m. No se fija fondo edificable máximo.
Altura máxima:	1 planta (8m a la cara inferior de estructura de cubierta en parcelas situadas en las zonas consolidadas y 9m en parcelas situadas en sectores de nuevos crecimientos). Dicha altura no podrá sobrepasarse sino con elementos de estructura exentos y técnicos no habitables, inherentes al proceso productivo. Se permiten oficinas vinculadas a la actividad de la nave, situadas en entreplantas, con un máximo del 30% de la superficie construida
Edificabilidad:	Las determinadas por las Condiciones de Volumen
Ocupación:	La ocupación máxima de todas las edificaciones no

Plano de la Constitución, 1 ♦ 28000 PARACUELLOS DE JARAMA ♦ Tel. 916 580 001 ♦ Fax 916 580 052 ♦ C.I.F. P28104001




DOCUMENTACIÓN APORTADA
CÉDULA URB_PARCELA CTRA PARCUELLOS A BELVIS

DOCUMENTO Certificación urbanística: Cédula Urbanística	CONDICIONES Número de Anotación de Salida: 7479, Fecha de Salida: 24/10/2024 14:25:00	SEÑAL FIRMADO 27/10/2024 11:36
OTROS DATOS Código para validación: N50W8-ZY4JB-BKQKK Fecha de emisión: 24 de Octubre de 2024 a las 11:20:17 Página 2 de 2	FIRMA: El documento ha sido firmado por: 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA. Firmado: 27/10/2024 11:35 2.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA. Firmado: 27/10/2024 11:36	



El presente documento es una copia impresa de un documento electrónico. Para verificar la autenticidad del documento, consulte el código QR adjunto. El documento electrónico se encuentra disponible en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama.



	podrá ser superior al 50% de la superficie de parcela
Usos Característicos:	Industrial en las categorías tramadas en la matriz de usos
Usos Complementarios:	Los establecidos en la matriz de usos compatibles
Aparcamiento:	Uso industrial y almacenes: 1 plaza/100 m2 edificados
Afecciones:	-POLICIA 100- Zona de Policía del Río Jarama -LIC Lugares de Importancia Comunitaria -Servidumbre Aeronáutica Aeropuerto de Madrid-Barajas -Afección Aérea. ISÓFONA > 60dB(A)
Situación de la finca:	No Edificada

Para el resto de los parámetros urbanísticos de aplicación, no reflejados en la presente cédula urbanística, se considerarán los establecidos, con carácter general en el PGOU.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se expide la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Paracuellos de Jarama, a fecha de firma

VºBº
El Alcalde,

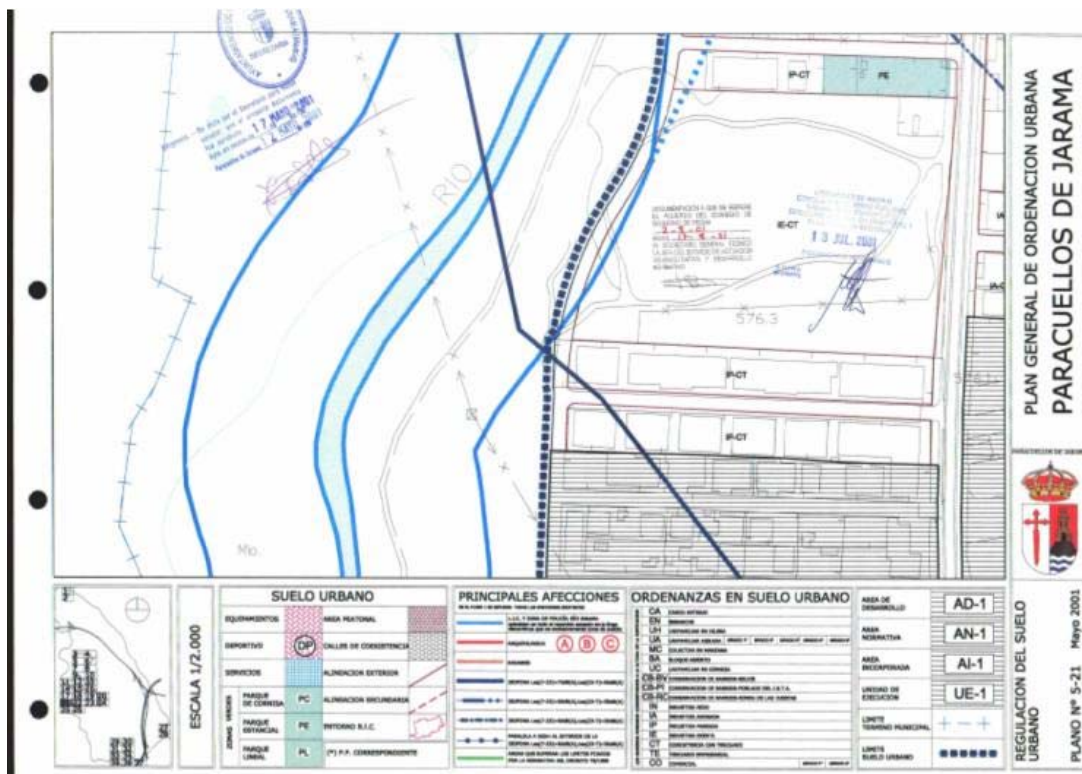
La Secretaria,

Plano de la Constitución, 1 ♦ 28000 PARACUELLOS DE JARAMA ♦ Tel. 916 580 001 ♦ Fax 916 580 052 ♦ C.I.F. P2810400H



DOCUMENTACIÓN APORTADA



PLANO ORDENACIÓN ÁMBITO





DOCUMENTACIÓN APORTADA

ZI_T500



Z.I. CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (T=500 AÑOS)

- INTRODUCCIÓN
- DEFINICIÓN
- MARCO LEGAL
- INFORMACIÓN DE REFERENCIA ADICIONAL
- INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA ASOCIADA AL SERVICIO
- INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA ASOCIADA AL SERVICIO

INTRODUCCIÓN

El servicio ZONAS INUNDABLES se incluye dentro de la categoría de **Cartografía de zonas inundables (ZI)**, cuya información cartográfica y alfanumérica se organiza de acuerdo a los siguientes temas:

- Inventario de tramos con estudios
- Z.I. con alta probabilidad (T=10 años)
- Z.I. de inundación frecuente (T=50 años)
- Z.I. con probabilidad media u ocasional (T=100 años)
- Z.I. con probabilidad baja o excepcional (T=500 años)**

DEFINICIÓN


La cartografía incluida en este servicio contiene las áreas definidas como **Zonas Inundables asociadas a periodos de retorno**¹ en estudios llevados a cabo por las autoridades competentes en materia de aguas, ordenación del territorio y Protección Civil, y la correspondiente información alfanumérica asociada.

La delimitación de estas zonas inundables se realiza de varias formas:

- A partir de un estudio hidrológico en el que se determinan los caudales asociados al **Periodo de Retorno correspondiente considerado en el SNCZI, en este caso 500 años**. Una vez definidos los caudales se realiza un estudio hidráulico para determinar los niveles alcanzados por la lámina de agua y con ellos la extensión del área inundada asociada a esa frecuencia.
- A partir de estudios geomorfológico-históricos que permiten delimitar zonas con probabilidad baja de inundación en función de las evidencias históricas y geomorfológicas identificadas.
- A partir de una metodología mixta que incluya los dos métodos anteriores, lo que permite una mejor fiabilidad de los resultados.

¹ Periodo de retorno: inverso de la probabilidad de que en un año se presente una avenida superior a un valor dado (artículo 3.h del [Real Decreto 903/2010](#), de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación y apartado 1.3 de la [Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones](#))



Z.I. CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (T=500 AÑOS) Página 1 de 9





DOCUMENTACIÓN APORTADA

ZI_T500



En el caso de considerar estructuras de laminación o derivación de caudales en el cálculo hidrológico se considera que los caudales se encuentran en **régimen alterado**; en caso contrario en **régimen natural**.

En relación con el concepto de periodo de retorno, es importante realizar determinadas aclaraciones.

En términos numéricos, es equivalente a la probabilidad de que se presente un caudal de avenida igual o superior en un determinado año, es decir, la probabilidad de que se supere el caudal en un año. Por ejemplo, para un periodo de retorno de 500 años, esa probabilidad $F(x) = 1/T = 1/500 = 0.002 = 0,2\%$. Es decir, existe un 0,2% de probabilidad de que un año se supere ese valor de caudal y un 99,8% de probabilidad de que no se supere.

Sin embargo, eso no implica que no puedan producirse dos o más avenidas de tal o superior intensidad dentro del mismo año, al ser el periodo de retorno un concepto estadístico y depender de la duración del intervalo considerado.

En el caso de que queramos calcular la probabilidad de que se iguale o supere ese valor durante un periodo de N años (concepto estadístico de Riesgo), se calcularía mediante la siguiente expresión:

$$1 - [1 - (1/T)]^N$$

De forma que, de acuerdo con la tabla siguiente, una zona afectada por la inundación de un periodo de retorno de 500 años tiene una probabilidad del 4,9% de verse inundada en un periodo de 25 años consecutivos y de un 9,5 % de inundarse en 50 años consecutivos.


Periodo de retorno (años) 500	Años consecutivos					
	1	2	5	25	50	100
Probabilidad de ocurrencia (%)	0,2	0,4	1,0	4,9	9,5	18,1

Cabe destacar del mismo modo, que las zonas inundables calculadas tienen limitaciones importantes respecto a la inundación que se produciría en un evento concreto. Las técnicas actuales, si bien son muy precisas, tienen limitaciones importantes que hacen que la inundación real de un evento pueda variar significativamente respecto a lo calculado. En este sentido, destacan, a modo de ejemplo, dos limitaciones importantes:

- La primera es que los efectos de erosiones, deslizamientos, sedimentaciones, etc... solo se tienen en cuenta mediante criterios geomorfológicos, y en una situación concreta, sobre todo en tramos de altas pendientes, los cambios geomorfológicos pueden ser muy importantes y los resultados diferir de lo previsto significativamente.
- La segunda es que los modelos matemáticos existentes no pueden tener en cuenta los efectos que determinados elementos puedan producir mediante obstrucciones y derivaciones del flujo, por ejemplo árboles caídos, vehículos, etc., que pueden obstruir puentes, calles, etc., y derivando el flujo en cualquier sentido, siendo esto impredecible.
- La tercera, en los casos de zonas inundables de gran extensión con asentamientos urbanos (concentrados y dispersos) importantes, las dificultades para representar adecuadamente en el modelo hidráulico todos los elementos artificiales que influyen en las características del flujo, y las propias limitaciones computacionales derivadas de gran cantidad de datos procesados, también

Z.I. CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (T=500 AÑOS)



Página 2 de 9





DOCUMENTACIÓN APORTADA

ZI_T500



pueden hacer que los resultados de la inundación difieran de las previsiones del modelo.

MARCO LEGAL

Las zonas inundables se definen en la legislación de aguas, suelo y ordenación territorial y Protección Civil, siendo todas ellas coordinadas mediante el [Real Decreto 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación](#) que transpone la [Directiva 2007/60, sobre la evaluación y gestión de los riesgos de inundación](#).

El **Texto Refundido de la Ley de Aguas** introduce el concepto de "zona inundable" en el artículo 11 como *los terrenos que pueden resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos², los cuales conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieran*.

Esta definición es precisada por el Reglamento del DPH, que define la "zona inundable" en su artículo 14, considerando zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de **quinientos años**, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

El [Real Decreto Legislativo 2/2008](#), de 20 de junio, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Suelo**, establece en su artículo 12 que se encontrarán en **suelo rural**, entre otros, los suelos con riesgos naturales incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística. Esto ha llevado a que las Comunidades Autónomas, en base a estas necesidades hayan elaborado cartografía de zonas inundables para cumplir estos requisitos.


En materia de **Protección Civil**, las inundaciones se regulan mediante la [Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones](#), siendo las Comunidades Autónomas las que la desarrollan a través de [Planes Territoriales de Inundaciones](#), que son homologados por la Comisión Nacional de Protección Civil identificando y clasificando las áreas inundables del territorio con arreglo a los criterios siguientes:

- Zona de inundación frecuente: Zonas inundables para avenidas de periodo de retorno de cincuenta años.*
- Zonas de inundación ocasional: Zonas inundables para avenidas de periodo de retorno entre cincuenta y cien años.*
- Zonas de inundación excepcional: Zonas inundables para avenidas de periodo de retorno entre cien y quinientos años."*

Por último, la Comisión Europea aprobó en noviembre de 2007 la [Directiva 2007/60, sobre la evaluación y gestión de los riesgos de inundación](#), lo que supone un modelo para gestionar este tipo de riesgos, y que ha sido transpuesta a la legislación española mediante el [Real Decreto 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación](#). En este Real Decreto se define en artículo 3.m como zona inundable a *los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las*

² Artículo 11.1 del [Real Decreto Legislativo de 1/2001](#), de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas



Z.I. CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (T=500 AÑOS) Página 3 de 9





DOCUMENTACIÓN APORTADA

ZI_T500



avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años y establece la necesidad de identificar las zonas con mayor riesgo de inundación, denominadas como áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSIS) y de realizar en ellas mapas de peligrosidad y riesgo de inundación de los siguientes escenarios:

- Alta probabilidad de inundación, cuando proceda.
- Probabilidad media de inundación (periodo de retorno mayor o igual a 100 años).
- Baja probabilidad de inundación o escenario de eventos extremos (periodo de retorno igual a 500 años).

En el caso de que la zona inundable pertenezca a los mapas que se están realizando con motivo de la implantación de esta Directiva Europea, se hace constar en el informe de dicha zona inundable el correspondiente código de ARPSI y, además, en la categoría de **Áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSIs)** se podrán consultar los servicios de mapas de peligrosidad (calados o niveles de agua) y de riesgo de inundación asociados.

INFORMACIÓN DE REFERENCIA ADICIONAL

Si se desea ampliar la información relativa a las ZONAS INUNDABLES, se pueden consultar los siguientes enlaces:


- [Antecedentes y objetivos](#)
- [Definiciones Técnicas y Jurídicas](#)
- [Normativa](#)
- [Estado actual del Proyecto Linde](#)

CONSULTA A TRAVÉS DE SERVIDOR WMS Y METADATOS

- Servidor WMS:** Para visualizar la información espacial es necesario disponer de un Sistema de Información Geográfica.
 - URL de acceso al servicio:** https://wms.mapama.gob.es/sig/agua/ZI_LaminasQ500/wms.aspx
 - Descripción del servicio:** [Características del Servicio \(Capabilities versión 1.3.0\)](#)
- Metadatos:**
 - <https://www.mapama.gob.es/ide/metadatos/index.html?srv=metadata.show&uuid=b3c330f1-ef8d-4e62-a940-1040083dabff>

Z.I. CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (T=500 AÑOS)

Página 4 de 9





DOCUMENTACIÓN APORTADA

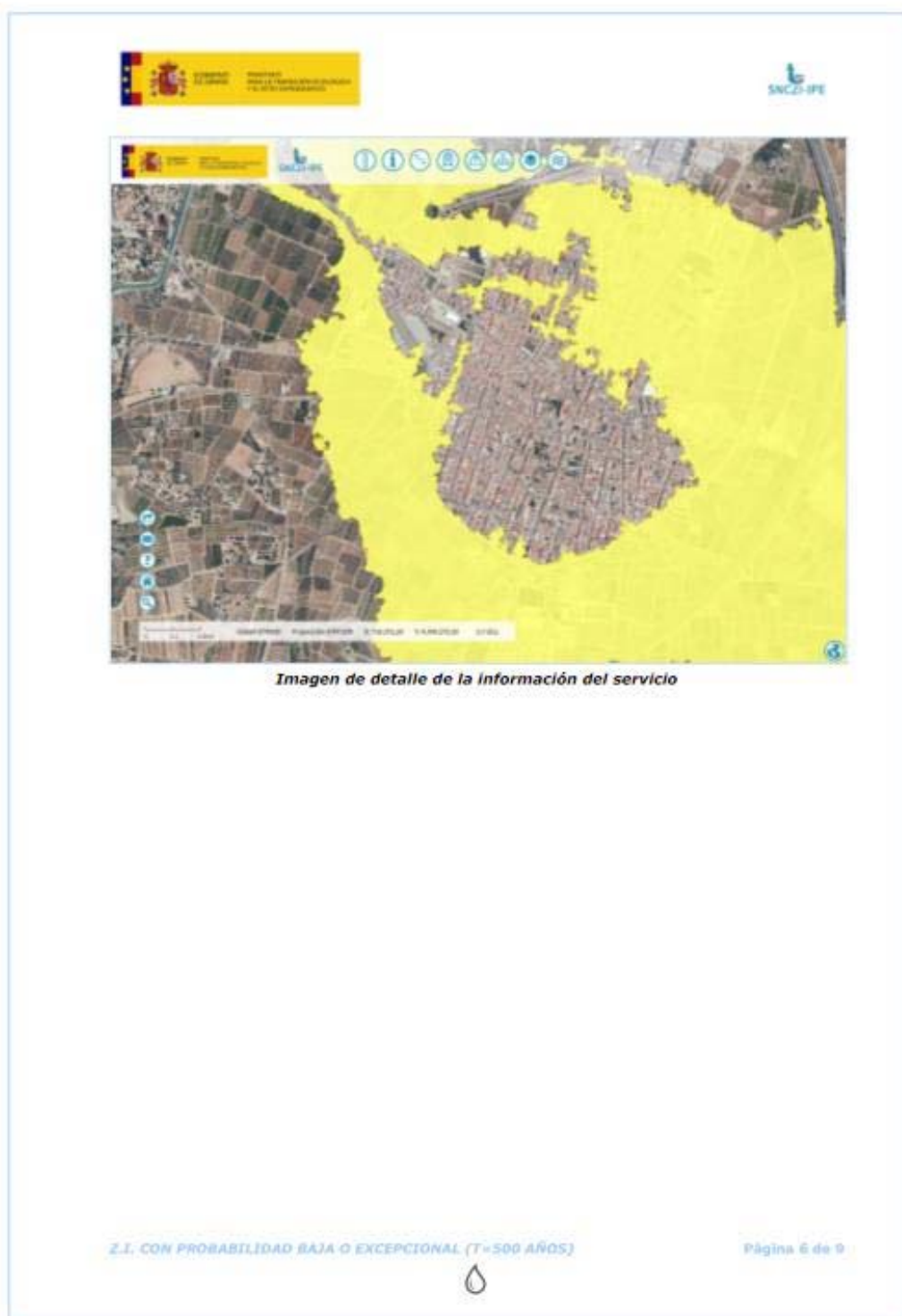
ZI_T500





DOCUMENTACIÓN APORTADA

ZI_T500





DOCUMENTACIÓN APORTADA

ZI_T500



INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA ASOCIADA AL SERVICIO

Los datos que se pueden consultar en la FICHA de cada Zona Inundable son:

IDENTIFICADOR	Identificador único asignado a la Zona Inundable de acuerdo a la codificación interna de este visor
ZONA	Nombre asignado a la Zona Inundable de acuerdo al Estudio del que procede. Cuando en su Estudio no se le ha dado una designación se ha tomado por nombre el del cauce que estudia
TIPO DE ZONA	En este servicio, las Zonas Inundables pueden ser de los tipos: - Q Periodo de retorno T500 - Delimitación geomorfológica T500
CAUCE	Nombre del cauce de la Zona Inundable; este campo se puede ver cuando el cursor permanece sobre una Zona Inundable durante unos segundos
LONGITUD (km)	Longitud del tramo de cauce estudiado, medido según el eje del río en la cobertura hidrográfica de la cartografía nacional a escala 1:25.000
ZI DIRECTIVA DE INUNDACIONES	Indica si es una zona inundable oficial estudiada para el cumplimiento del Real Decreto 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación que transpone la Directiva 2007/60, sobre la evaluación y gestión de los riesgos de inundación . Los valores posibles en este campo son: - CÓDIGO NUMÉRICO QUE SE CORRESPONDE CON UN CÓDIGO DE ARPSI: La Zona Inundable está declarada como Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) , por lo que se indica el código de la misma que, además, sirve de enlace a su ficha, y dispone de mapas de peligrosidad y riesgo de inundación enviados a la Comisión Europea. En este caso, la zona inundable es la envolvente del mapa de peligrosidad que se puede consultar en la categoría Áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSIs) . - NO: La Zona Inundable estudiada, o bien no se corresponde con un Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) , o aún siéndolo, el estudio es previo a esta Directiva y, por lo tanto, la zona inundable no obedece a los criterios con los que se han realizado los nuevos mapas derivados de la implantación de esta Directiva.
CICLO ARPSI	Ciclo de la directiva de inundaciones en que fue designada el ARPSI: - 1 - 2

Z.I. CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (T=500 AÑOS)

Página 7 de 9





DOCUMENTACIÓN APORTADA

ZI_T500

 	
HIPÓTESIS	<p>Hipótesis que se ha empleado para la determinación de los caudales de la Zona Inundable, asociados a periodos de retorno de T-años y en régimen alterado³ o régimen natural. En este servicio, las hipótesis incluidas son una combinación del periodo de retorno que representa y el régimen fluvial utilizado para su cálculo:</p> <ul style="list-style-type: none">- Q500 régimen natural- Q500 régimen alterado- Q500 régimen natural/Geomorfología- Q500 régimen alterado/Geomorfología- Geomorfológico probabilidad muy alta
MÉTODO HIDROLOGICO	<p>Método hidrológico que se ha empleado para la determinación de los caudales que generan las zonas inundables o fuente directa de los mismos.</p>
CAUDAL (m³/s)	<p>Caudal en m³/s obtenido en el estudio hidrológico y empleado en el estudio hidráulico para generar la Zona Inundable.</p> <p>En el caso de que aparezcan varios valores de caudal se corresponden con los caudales incluidos en el modelo hidráulico de los distintos tramos y afluentes citados en el campo cauce y ordenados según ese orden.</p> <p>Por ejemplo, en la zona "ES080_T500_247" incluye la zona inundable de tres cauces (53.52 BARRANCO MONTELS - 53.54 BARRANCO DE LA FOYA - 53.56 BARRANCO DEL SALTO O DELS CARNICERS) ya que el modelo hidráulico se ha generado conjuntamente para todos ellos, y los caudales respectivos son 207,0 m³/s; 72,0 m³/s y 314,0 m³/s respectivamente.</p>
PRECISIÓN CARTOGRÁFICA	<p>Precisión de la topografía utilizada en el modelo hidráulico para la delimitación de la Zona Inundable</p>
MÉTODO HIDRÁULICO	<p>Modelo hidráulico que se ha empleado para la determinación de los límites de la Zona. En este servicio, los modelos pueden ser del tipo:</p> <ul style="list-style-type: none">- Combinación modelos 1D-2D- Combinación modelos 2D- GUAD2D- HEC-RAS 1D- HEC-RAS 2D- IBER- INFOWORKS ICM- MIKE- No procede- Otro modelo 1D- Otro modelo 2D- SOBEK

³ Considerando estructuras de laminación o de derivación de caudales

Z.I. CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (T=500 AÑOS)

Página 8 de 9





DOCUMENTACIÓN APORTADA

ZI_T500

ESTUDIO	Nombre del Estudio del que procede la Zona Inundable
TIPO DE ESTUDIO	Tipo de Estudio del que procede la Zona Inundable. En este servicio, los estudios pueden ser del tipo: <ul style="list-style-type: none">- Dominio Público Hidráulico- Estudio de Desarrollo del SNCZI- Z.I. Administraciones Ordenación del Territorio- Z.I. Administraciones Públicas del Agua- Z.I. Administraciones Protección Civil- Normas de Explotación de Presas- Otros
DOCUMENTO	Nombre del Documento al que pertenece el Estudio. A partir de un mismo Documento se pueden redactar varios Estudios
CLAVE DE EXPEDIENTE	Clave oficial asignada al expediente del Documento
FECHA DE APROBACIÓN	Fecha de aprobación de los mapas por el Comité de Autoridades Competentes u órgano equivalente.
FECHA DE LA INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE BASE	Fecha a la que corresponde la realidad del terreno usada en la modelación.
ORGANISMO	Organismo promotor del Documento
DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA	Demarcación Hidrográfica a la que pertenece el cauce estudiado

Z.I. CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (T=500 AÑOS)

Página 9 de 9



DOCUMENTACIÓN APORTADA

CYPE_COSTES URBANIZACION

URBANIZACIÓN - OBRA CIVIL

Urbanización - Plaza - Parque - Cementerio	133,13€ m ²	145,65€ m ²	186,78€ m ²
--	------------------------	------------------------	------------------------



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

3539401VK5833N0001FK

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: 3539401VK5833N0001FK		
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE Localización: CR PARACUELLOS SELVIS 520[K] Suelo P13 P34 PARTE 28860 PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID) Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:		PARCELA Superficie gráfica: 47.751 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:  COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Registro: TORREJÓN DE ARDOZ 2 Código registral único: 2814900455161 Fecha coordinación: 14/01/2020 <small>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'.</small> Martes, 25 de Marzo de 2025

DOCUMENTACIÓN APORTADA

CERTIFCAT 3539401VK5833N0001FK



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERREINADO
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3539401VK5833N0001FK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CR PARACUELLOS BELVIS 520[K] Suelo P13 P34 PARTE 28860 PARACUELLOS DE JARAMA [MADRID]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2026]: 4.316.424,20 €

Valor catastral suelo: 4.315.424,20 €


Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
COMUNIDAD DE MADRID	578000016	100,00% de propiedad	PL CHAMBERÍ 5 PL2 PLTS 28010 MADRID [MADRID]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 47.751 m2



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: TORREJON DE ARDOZ 2

Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada

Código registral único: 28149000455161

Fecha: 14/01/2020

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 sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 90C87C9VM7B1HC8F Verificable en <https://www.sindicatocad.es/> | Fecha de firma: 14/02/2025



Hole 1/4



DOCUMENTACIÓN APORTADA

CERTIFICAT_3539401VK5833N0001FK



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: 3539401VK5833N0001FK

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3539802VK5833N0001HK
Localización: CL ANTONIO ALONSO MARTIN 4
PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ALLIED MOBILITY, S.L.	B70864350	CL PRINCIPE DE VERGARA 126 P:01 PCF 28002 MADRID (MADRID)



Referencia catastral: 3539800VK5833N0001BK
Localización: CL ANTONIO ALONSO MARTIN 1
PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
UNITEK POWER SL	B83255398	PZ MANUEL BECERRA 16 P:01 P:00H 28028 MADRID (MADRID)



Referencia catastral: 3539803VK5833N0001VK
Localización: CL ANTONIO ALONSO MARTIN 3
PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CAXABANK SA	A08863619	CL PINTOR BOROLLA 2 B:2 46002 VALENCIA (VALENCIA)



Referencia catastral: 3541801VK5834S0001WB
Localización: CL CALDERON DE LA BARCA 13
PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE MADRID	87800001E	PZ CHAMBERI 8 P:2 P:78 28010 MADRID (MADRID)

Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 14/01/2020



Referencia catastral: 3541802VK5834S0001AB
Localización: CL CALDERON DE LA BARCA 11
PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
JUAN ROLDAN SA	A28970457	CL RAMIRO II 5 P:01 P:12 28003 MADRID (MADRID)

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 3003BTVM181HCBF Verificable en <https://www.sedelectronica.gob.es> | Fecha de firma: 14/02/2025



Hoja 2/4



DOCUMENTACIÓN APORTADA

CERTIFCAT_3539401VK5833N0001FK



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: 3539401VK5833N0001FK

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3539801VK5833N0001UK

Localización: CL ANTONIO ALONSO MARTIN 5
PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ALLIED MOBILITY, S.L.	B70864350	CL PRINCIPE DE VERGARA 126 P:01 P:CF 28002 MADRID (MADRID)



Referencia catastral: 3541803VK5834S0001BB

Localización: CL CALDERON DE LA BARCA 9
PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
INMOBILIARIA BELLOSO SL	B78460785	CL GUADARRAMA 16 28230 LAS ROZAS DE MADRID (MADRID)



Referencia catastral: 3541804VK5834S0001YB

Localización: CL CALDERON DE LA BARCA 7
PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
MUÑOZ GARCIA FRANCISCO	02839466R	A/ ESPAÑA 45 P:02 P:1B 28701 SAN SEBASTIAN DE LOS REYES (MADRID)



Referencia catastral: 3541805VK5834S0001GB

Localización: CL CALDERON DE LA BARCA 1
PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DEL JARAMA	P2810400H	PZ CONSTITUCION 1 PARACUELLOS 28860 PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)



Referencia catastral: 3539402VK5833N0001MK

Localización: CR PARACUELLOS BELVIA 535(X)
PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
EDUDAN INVESTMENT SL	B84079417	CL EL ALGABEÑO 18 P:1B 28043 MADRID (MADRID)

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 30C08TCVM181HCBF Verificable en <https://www.sedelectronica.gob.es> | Fecha de firma: 14/02/2025





DOCUMENTACIÓN APORTADA

CERTIFCAT_3539401VK5833N0001FK



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: 3539401VK5833N0001FK

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3539804VK5833N0001AK

Localización: CL ANTONIO ALONSO MARTIN 2
PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
INICIATIVAS DEL JARAMA SA	A82483181	CR DE FUENCARRAL 22 28108 ALCOBENDAS (MADRID)



Referencia catastral: 28104AD13000340000UU

Localización: Polígono 13 Parcela 34
CERBELLO, PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE MADRID	87800001E	PZ CHAMBERI 8 PL2 PLT8 28010 MADRID (MADRID)

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 10C08TCVM781HCBF Verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es> | Fecha de firma: 14/02/2025



ENTIDAD TASADORA: ARQUITASA
Fecha de referencia: 25-Mar-25
Fecha de parámetros: 25-Mar-25
Encargo recibido de: PART. PERSONAS JURIDICAS

Identificación del SUELO - Agrupación 1

Referencia catastral: 3539401VK5833N0001FK
Domicilio: CARRETERA M-111 (PARACUELLOS-BELVIS), Nº 520K
Provincia: MADRID
Municipio: PARACUELLOS DE JARAMA
Código postal: 28860

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo no urbanizable o rústico valorado
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 superficie parcela m²		2			
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m²		2			
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	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