

# INFORME DE TASACIÓN



**ARQUITASA**  
SOCIEDAD DE TASACIÓN





## INFORME DE TASACIÓN DE SOLAR DE USO INDUSTRIAL

### EXPEDIENTE

2025/015995/04/02

### TITULAR

Dirección General de Suelo de la Comunidad de Madrid

### PETICIONARIO

PERSONAS JURIDICAS (001)

### OBJETO VALORACIÓN

SOLAR DE USO INDUSTRIAL

### SITUACION

CALDERON DE LA BARCA (DE)  
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 2025/015995/04/02 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 Calle CALDERON DE LA BARCA (DE), No 13 de PARACUELLOS DE JARAMA, Madrid con núcleo postal GRANJA / EL CRUCE (LA), coordenadas GPS: latitud 40.504657018 y longitud -3.550363764, 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	0000020374	383	4126	220	PARACUELLOS DE 1	JARAMA

### Identificación Única del Inmueble

Denominación	No Identificación
Finca 1	28149000455178

### Referencia Catastral Unitaria

Denominación	Referencia Catastral
Industrial Nave Nave	3541801/VK5834S/0001/WB

### Referencia Catastral Unitaria

Denominación	Referencia Catastral
Finca 1	3541801/VK5834S/0001/WB

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:

**135.349,59 € (CIENTO TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENT.)**



Finca	Denominación	Superficie	V. Total (€)
20374	Suelo. Industrial Nave Nave	929,33	135.349,59
<b>TOTAL</b>			<b>135.349,59 €</b>

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
20374	Nave	135.349,59

25 de Marzo de 2025

El valor de tasación es de 135.349,59 € (CIENTO TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE 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: 2025/015995/04/02

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. 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 Calle CALDERON DE LA BARCA (DE), No 13

Coordenadas GPS: LATITUD 40.504657018 y LONGITUD -3.550363764

MUNICIPIO

28860 PARACUELLOS DE JARAMA

PROVINCIA

Madrid



**DIRECCIÓN:**

La dirección del inmueble es la siguiente: Calle Calderón de la Barca No13. 28860 Paracuellos del Jarama (Madrid).

**IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL:**

-Finca No20374 del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz 2.  
-Referencia catastral: 3541801VK5834S0001WB

**DATOS REGISTRALES DEL TERRENO**

Registro de la Propiedad no 2 de TORREJON DE ARDOZ

Unidad	Finca	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Finca 1	0000020374	383	4126	220	1

**IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO**

Identificación	Referencia Catastral
Finca 1	3541801/VK5834S/0001/WB

**IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE**

Denominación	Finca Registral	No Identificación
Finca 1	0000020374	28149000455178

### 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./km<sup>2</sup>.

### 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	---	929	929	---	---

## 5.2.SUELO VALOR

Descripción	Met.S.adopt	S.Adoptada	Exceso Cab.	% Exceso
Agrupación 1	Manual	929,33		---

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 aportada.



### 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 Pareada I.P.

PARÁMETROS GENERALES. Las descritas en la Cédula Urbanística aportada:

Las descritas en la Cédula Urbanística aportada:

- Tipología: Naves industriales de tamaño medio con adosamiento a uno de los linderos.
- Parcela mínima: 700 m<sup>2</sup>s
- Frente mínimo: 15 m
- Retranqueo a calle: 5 m
- Retranqueo lateral y fondo: 3 m. En el caso de adosarse a un lindero lateral, debe presentarse proyecto unitario o en su defecto acuerdo notarial de adosamiento.
- Altura máxima: 1 planta. Se posibilita la construcción de un 20% de la superficie de la planta para entreplanta.
- Edificabilidad: Las determinadas por las condiciones de volumen.
- Ocupación máxima: 60%.
- 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/100m<sup>2</sup> edificadas.
- Afecciones: Zona de Policía del Río Jarama  
Servidumbre Aeronáutica Aeropuerto de Madrid-Barajas  
Afección Aérea. ISÓFONA >60dB(A)

### GESTIÓN URBANÍSTICA

SUJETO. Público.

SISTEMA DE ACTUACIÓN. 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 30m x 7m por lo que se adoptan 210 m<sup>2</sup> 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 adoptada:

- Superficie de terreno adoptada: 929,33 m<sup>2</sup>t

La edificabilidad viene condicionada por las condiciones de volumen establecidas. La ocupación máxima es del 60% y la altura máxima permitida es de una planta sobre rasante.

- Edificabilidad Planta Baja: 929,33 m<sup>2</sup>t x 0,6 x 1 = 557,60 m<sup>2</sup>t

Por otro lado, se permite la construcción en entreplanta, con una superficie máxima del 20% de la edificabilidad resultante, por lo que se considera la siguiente edificabilidad:

- EDIFICABILIDAD TOTAL: 557,60 m<sup>2</sup>t + (557,60 m<sup>2</sup>t x 0,2) = 669,12 m<sup>2</sup>.

A su vez, se debe realizar la construcción de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificadas:

- Superficie neta mínima por plaza aparcamiento (2,25mx4,50m): 10,13 m<sup>2</sup>

- Superficie bruta por plaza aparcamiento: 25,00 m<sup>2</sup>

- Número de aparcamientos: (669,12 m<sup>2</sup> / 100) x 1 m<sup>2</sup> = 6,69 plazas -> 7 plazas

- SUPERFICIE DESTINADA A APARCAMIENTO: 7 x 25,00 m<sup>2</sup> = 175,00 m<sup>2</sup>

## 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 €/m<sup>2</sup> y 1.350 €/m<sup>2</sup>.

## 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

Se considera como promoción inmobiliaria más probable la construcción de una nave industrial de 669,12 m<sup>2</sup> construidos.

### Comparables Residual Estático (€/m<sup>2</sup>)

Referencia	Dirección	C.P.	Tipología	O/T	M <sup>2</sup>	V.Venta	Coef.
B190325000562	ESCOMBRERAS (DE LAS), No 7, GRANJA / EL CRUCE (LA), PARACUELLOS DE JARAMA	28860	Nave	O	249	1.344,58	0,830
B190325000563	M-111 (PARACUELLOS-BELV, No 360K, GRANJA / EL CRUCE (LA), PARACUELLOS DE JARAMA	28860	Nave	O	380	925,00	1,160
B190325000564	CANTERAS (DE LAS), No 15, GRANJA / EL CRUCE (LA), PARACUELLOS DE JARAMA	28860	Nave	O	381	1.098,43	1,030
B191124001021	EBANISTERIA, No 2, TORREJON DE ARDOZ	28850	Nave	O	875	1.074,86	1,010
B190325000463	REYES CATOLICOS (DE LOS, No 6, ALCOBENDAS	28108	Nave	O	702	1.020,09	1,050
B190325000560	FONTANEROS (DE LOS), No 8, POLIGONO DE SAN FERNANDO DE HENARES, SAN FERNANDO DE HENARES	28830	Nave	O	250	1.121,00	0,960

Precio homogeneizado por m<sup>2</sup> , Industrial . . . .

**1.092,21 €**

### USOS Y EDIFICABILIDAD

Uso Considerado	Aprov.Urban. (m <sup>2</sup> )	Edificabili. (m <sup>2</sup> )	Const.S/plan. (m <sup>2</sup> )	Unidades
Industrial Nave				
Nave	---	669,12	---	---

Por aplicación de los parámetros urbanísticos citados en la Cédula Urbanística aportada a la superficie de terreno adoptada:

- Superficie de terreno adoptada: 929,33 m<sup>2</sup>t



La edificabilidad viene condicionada por las condiciones de volumen establecidas. La ocupación máxima es del 60% y la altura máxima permitida es de una planta sobre rasante.

- Edificabilidad Planta Baja:  $929,33 \text{ m}^2 \times 0,6 \times 1 = 557,60 \text{ m}^2$

Por otro lado, se permite la construcción en entreplanta, con una superficie máxima del 20% de la edificabilidad resultante, por lo que se considera la siguiente edificabilidad:

- EDIFICABILIDAD TOTAL:  $557,60 \text{ m}^2 + (557,60 \text{ m}^2 \times 0,2) = 669,12 \text{ m}^2$ .

A su vez, se debe realizar la construcción de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificados:

- Superficie mínima plaza aparcamiento (2,25mx4,50m): 10,13 m<sup>2</sup>

- Número de aparcamientos:  $(669,12 \text{ m}^2 / 100) \times 1 \text{ m}^2 = 6,69 \text{ plazas} \rightarrow 7 \text{ plazas}$

- SUPERFICIE DESTINADA A APARCAMIENTO:  $7 \times 25 \text{ m}^2 = 175,00 \text{ m}^2$

#### COSTES Y GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN

Concepto	Valor Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valor Total (€)
Costes construcción(INave)	479,30	320.709,22
Gastos construcción	63,52	66.953,57
Costes de comercialización	17,33	18.270,49
Costes financieros	12,35	13.018,75
Costes construcción(Aparcamien	133,13	23.297,75
Costes ejecución vial	133,13	27.957,30
TOTAL	838,76	470.207,08

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

Uso Considerado	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Valor Unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valor Total (€)
Industrial Nave	669,12	1.092,21	730.819,56
parcamiento exterior	175,00	---	---
ial	210,00	---	---
TOTAL			730.819,56

#### BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO DEL TERRENO

Elemento	Bo Promotor (%)	Repercusión (€/m <sup>2</sup> )	Total Residual (€)
TERRENO	17,14	128,40	135.349,59

El valor unitario de tasación por el método residual referido a la superficie del terreno es de 145,64 €/m<sup>2</sup>

Para el cálculo del valor del suelo, dado que la finalidad es la de obtención del valor de venta del mismo, se siguen los principios indicados en el Artículo 3 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo y sus posteriores modificaciones, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

No DE EXP.: 2025/015995/04/02

Pag 10/14



- a. Principio de finalidad según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.
- b. PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO, SEGÚN EL CUAL EL VALOR DE UN INMUEBLE SUSCEPTIBLE DE SER DEDICADO A DIFERENTES USOS SERÁ EL QUE RESULTE DE DESTINARLO, DENTRO DE LAS POSIBILIDADES LEGALES Y FÍSICAS, AL ECONÓMICAMENTE MÁS ACONSEJABLE, O SI ES SUSCEPTIBLE DE SER CONSTRUIDO CON DISTINTAS INTENSIDADES EDIFICATORIAS, SERÁ EL QUE RESULTE DE CONSTRUIRLO, DENTRO DE LAS POSIBILIDADES LEGALES Y FÍSICAS, CON LA INTENSIDAD QUE PERMITA OBTENER SU MAYOR VALOR.
- c. Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.
- d. Principio de proporcionalidad, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.
- e. Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.
- f. Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.
- g. Principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.
2. Los principios recogidos en el apartado anterior se utilizarán como criterios de interpretación y, en su caso, de integración de las normas de la citada Orden.

#### 1.- METODO RESIDUAL ESTÁTICO

Por tanto, en aplicación de estos principios y en particular del de mayor y mejor uso debemos plantearnos cuál sería la hipotética promoción inmobiliaria a realizar con la edificabilidad y la superficie construible según planeamiento, que le corresponde a la parcela que respondería a este principio.

Para ello se analiza el mercado actual en el entorno de referencia, en base a los principios antes mencionados, se analizará el mercado de inmuebles según las características urbanísticas de la parcela, con el fin de conocer cuál es el producto óptimo en este sector.

Para calcular el Valor del Suelo se utilizará el Método Residual Estático.

$$F = VM \times (1-b) - \text{sumatorio } Ci$$

Siendo:

F = VALOR DEL SUELO

VM = VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE TERMINADO

b = MARGEN BENEFICIO PROMOTOR EN TANTO POR UNO

Ci = CADA UNO DE LOS COSTES Y GASTOS NECESARIOS CONSIDERADOS

Requisitos para la utilización del método residual.

Para la utilización del método residual es necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen.
- b. La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
- c. La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.
- d. La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.



OBSERVACIONES SOBRE EL METODO DE COMPARACION: Método de comparación según el mercado para la obtención de los ingresos de la promoción inmobiliaria más probable.

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 inmuebles similares en fechas cercanas a la de la presente valoración. De esta forma el valor obtenido de venta del producto acabado es el valor a fecha actual.

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

#### CALCULO GASTOS:

Existen unos gastos necesarios para el proceso edificatorio, gastos que se pueden establecer esquemáticamente de la siguiente manera:

- 1.- Escritura, Registro y Compraventa solar
- 2.- Impuestos Transmisión Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
- 3.- Impuesto de Bienes Inmuebles desde la Compra del solar.
- 4.- Escritura de Obra Nueva.
- 5.- Inscripción registral de la Escritura de Obra Nueva.
- 6 - Estudios topográficos, vallado, protección del solar y tasa de vallas.
- 7.- Acometidas
- 8.- Honorarios de Proyecto.
- 9.- Licencia de obras.
- 10.- Tasas municipales.
- 11.- Honorarios Dirección de Obra y Control Calidad.
- 12.- Honorarios de Estudio de Seguridad y Salud.
- 13.- Gastos de Administración del promotor.
- 14.- Estudio Arqueológico, cuando se requiere.
- 15.- Imprevistos.





Estos gastos suponen desde un 16% a un 25% sobre la inversión general. Para la tipología de inmueble se calcula el 18 %.

Margen de beneficio: Mínimos en la ECO 805

br = 27,00%, adoptado como beneficio para uso residencial de primera residencia.

- 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 m<sup>2</sup> construidos. La superficie destinada a aparcamiento exterior se estima en 175,00 m<sup>2</sup>.

- Superficie aparcamiento exterior: 175,00 m<sup>2</sup>
  - Coste de Urbanización: 133,13 €/m<sup>2</sup>
- TOTAL COSTES URBANIZACIÓN: 23.297,75 €

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

- Superficie vial (30m x 7m): 210,00 m<sup>2</sup>
  - Coste urbanización: 133,13 €
- TOTAL COSTES URBANIZACIÓN VIAL: 27.957,30 m<sup>2</sup>

- 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 €/m<sup>2</sup>.
  - Superficie construida: 669,12 m<sup>2</sup>
- TOTAL COSTES CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL 320.709,22 €.

- 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.

## 11. VALORES DE TASACIÓN

Uso Considerado	Superficie (m <sup>2</sup> )	V. Unitario (€/m <sup>2</sup> )	V. Total (€)
Industrial Nave			
Nave	929,33	145,64	135.349,59
<b>TOTAL</b>			<b>135.349,59 €</b>

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 135.349,59 € (CIENTO TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENT.)**

No Expediente: 2025/015995/04/02

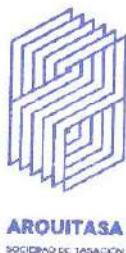
El presente informe se emite con fecha 25 de Marzo de 2025 y consta de 14 páginas

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



TASADOR FACULTATIVO, 00B19

PABLO MADRID ROCHE  
ARQUITECTO

25-Mar-25

## 14. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.



## DOCUMENTACIÓN ANEXA

### DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

VISTA EXTERIOR



VISTA EXTERIOR







## DOCUMENTACIÓN APORTADA

### Fotografía aérea







## DOCUMENTACIÓN APORTADA

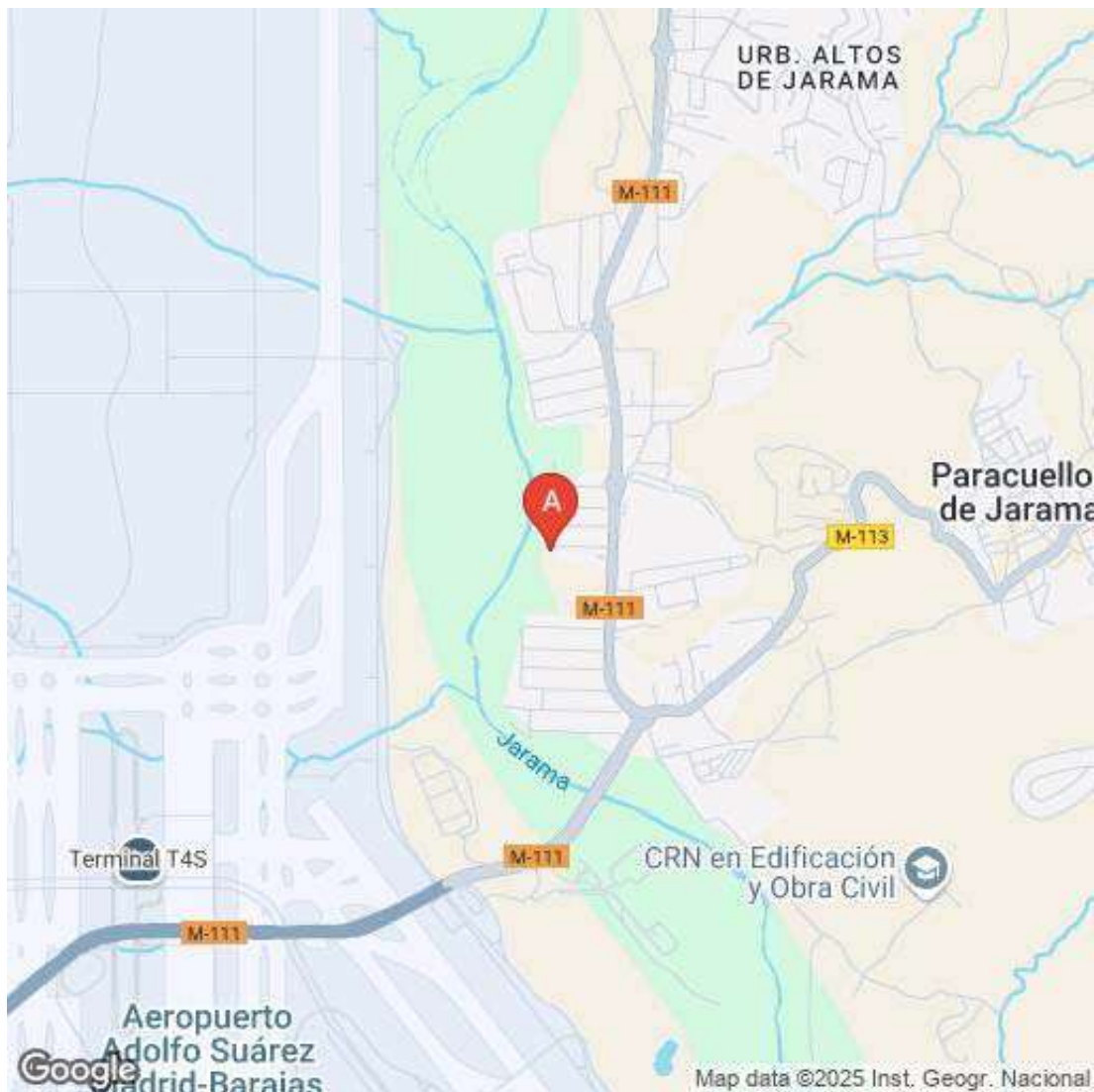
### Plano de provincia





## DOCUMENTACIÓN APORTADA

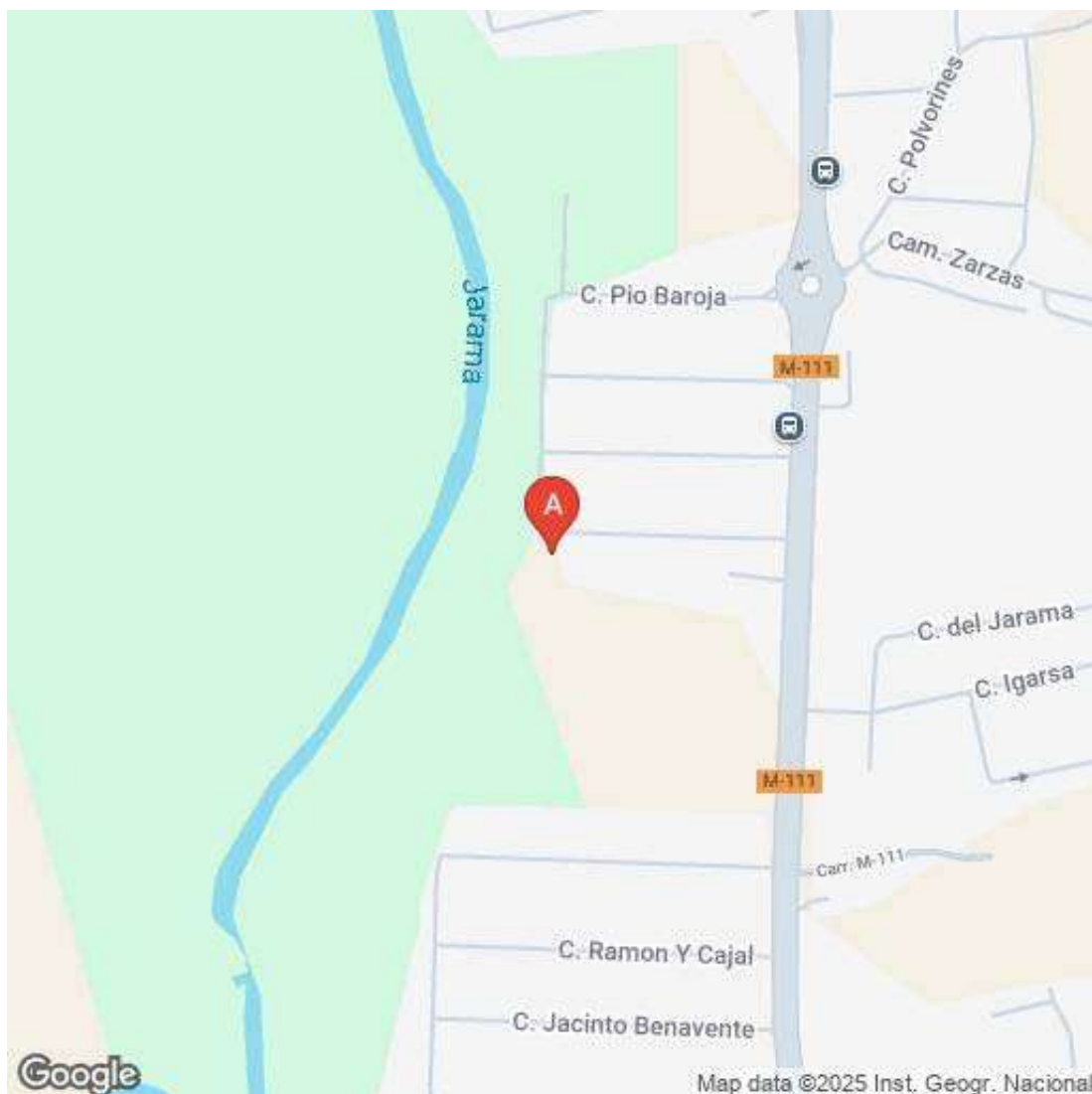
### Plano de municipio





## 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: F240C29M6

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/ver>  
CSV: 9212120124002523  
Huella: e4f71830-6c75c2a1-e349ed92-a2bb678a-e5733hd7-982385ae-d7821481-81ed7810





## DOCUMENTACIÓN APORTADA

### NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Entrada: 2021/54544  
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE ADMINISTRACION LOCAL Y ORDENACION DEL TERRITORIO.  
C.I.F.: S7800001E

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

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

DATOS DE LA FINCA

Municipio: PARACUELLOS DE JARAMA. FINCA Nº: 20374  
Código Registral Único: 28149000455178  
Naturaleza de la finca: PARCELA DE TERRENO  
Calle CALDERÓN DE LA BARCA Nº 13 C.P.28860  
URBANA.- Tres.- PARCELA DE TERRENO, en término de Paracuellos de Jarama, en la calle Calderón de la Barca, número 13. Ocupa una superficie de novecientos veintinueve metros cuadrados. Linderos: al norte, con la calle Calderón de la Barca; al sur, con finca segregada con el número 2, con referencia catastral: 3533401VK5833N0001FK; al este, con finca de la calle Calderón de la Barca señalada con el número 11 -ref.3541802VK5834S0001AB-; y al oeste, con resto de la finca de la que se segrega.  
SE FORMA POR SEGREGACION DE LA FCA 7260  
SUPERFICIE  
Terreno: 929 m².  
Linderos:  
Norte: con la calle Calderón de la Barca  
Sur: con finca segregada con el número 2, con referencia catastral: 3533401VK5833N0001FK  
Oeste: con resto de la finca de la que se segrega  
Este: con finca de la calle Calderón de la Barca señalada con el número 11  
-ref.3541802VK5834S0001AB-  
Referencia Catastral: 3541801VK5834S0001WB  
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.: S7800001E, inscrito al Tomo 4126, Libro 383 Folio 220 Inscripción 1ª, 100%, en Pleno dominio por título de Segregación.  
Formalizada en Certificación Administrativa expedida por Doña María José Torres Horta, 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 15 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



TORREJÓN DE ARDOZ, 22/09/2021  
Antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIA: 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 al 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

<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/verificar>  
CSV: 921210012400253  
Huella: e4f75830-8c75c24e-e349a293-a26b576a-e5733ad7-982365ae-d7d1461-81ad7610



## DOCUMENTACIÓN APORTADA

### NOTA SIMPLE



#### INFORMACIÓN REGISTRAL

seguridad jurídica y se publica 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 se publica 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 seguridad jurídica y se publica 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.agpd.es](http://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](mailto: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>

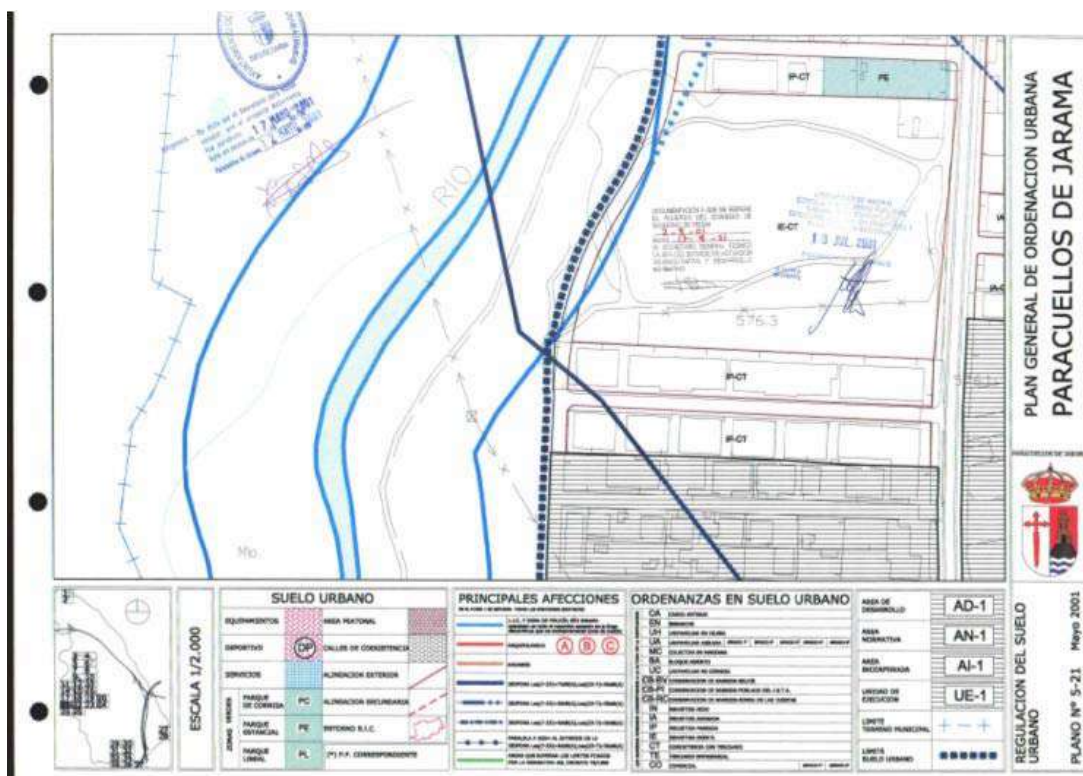
Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/verificador>  
CSV: 921210012400253  
Huella: e4f75830-8c75c24e-e349ed93-e26b576e-e57533d7-982365ee-d7e21461-81ed7e10



## DOCUMENTACIÓN APORTADA

## PLANO ORDENACIÓN ÁMBITO





**DOCUMENTACIÓN APORTADA**  
**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

25/3/25, 18:47	Información
Municipios	
Paracuellos de Jarama (104)	
Planeamiento general original. Clasificación	
<p><b>PARACUELLOS DE JARAMA (104)</b> <b>PLAN GENERAL</b> Reun: 47231 Fecha de acuerdo: 02/08/2001 Fecha BOCM: 17/08/2001 Clase de suelo literal del documento: <b>Suelo Urbano</b> Clase de suelo según Ley de aprobación: <b>Suelo Urbano</b> Clase de suelo según Ley 9/2001: <b>Suelo Urbano</b> Notas:</p>	
Planeamiento general original. Ordenanzas: uso predominante	
<p><b>PARACUELLOS DE JARAMA (104)</b> <b>PLAN GENERAL</b> Reun: 47231 Fecha de acuerdo: 02/08/2001 Fecha BOCM: 17/08/2001 Nombre Área: Ordenanza: <b>INDUSTRIA PAREADA</b> Grado: Uso predominante: <b>Industrial</b> Usos mixtos: Usos compatibles: <b>Terciario, Comercial, Equipamiento, Deportivo, Servicios</b> Usos prohibidos: Parámetros de superficie y edificabilidad Sup. ordenanza: Sup. manzana: Coef. edif. ord.: Coef. edif. ord. estim.: Sup. máx edif. ord.: Coef. edif. manz.: Sup. máx edif. manz.: Parámetros edificatorios Tipología: <b>ADOSADA PAREADA</b> <b>IND ADOSADA</b> Altura: 8 m Nº plantas: 1 Tamaño mín. parcela: 700 m² Ocup. máx. parcela: 60% Retranqueo frontal: 5 m Retranqueo lateral: 3 m Retranqueo posterior: 3 m Fondo máx. edif.: Frente mín. parcela: 15 m Aprov. bajo cubierta: Pendiente máxima: 12 % Ático: Edific. aux.: Dist. mín. entre bloques: Long. máx. edificación: Ocupación planta baja:</p>	



## DOCUMENTACIÓN APORTADA

### PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

25/3/25, 18:47

Información

Datos de vivienda

Tipo de vivienda: No aplica

Nº máx. viv. manzana: 0

Nº máx. viv. ordenanza: 0

Notas:

Se permite la construcción de entreplanta en un 20% de la superficie.






DOCUMENTACIÓN APORTADA

CÉDULA URB\_PARCELA CALDERÓN DE LA BARCA 13

DOCUMENTO Certificación urbanística: Cédula urbanística	CONCEPTOS Número de Anotación de Salida: 7476, Fecha de Salida: 24/10/2024 14:00:00	FECHA FIRMACIÓN 24/10/2024 11:36
CHEDOSUM Código para validación: BY208-Z01MI-N81J6 Fecha de emisión: 24 de Octubre de 2024 a las 11:20:53 Página 1 de 2	FECHA El documento ha sido firmado por: 1.- SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA (Firma: 20/10/2024 11:36) 2.- AYO DEL AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA (Firma: 20/10/2024 11:36)	



Dña. ANA ISABEL GRAU NAVARRO, SECRETARÍA 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 19272 (S-Ref. 10:525531.9/20), de 4 de diciembre de 2020, la finca situada en la calle Calderón de la Barca nº 13 con referencia catastral 3541801VK5834S0001WB, tiene las siguientes características:

C/ CALDERÓN DE LA BARCA Nº13	REF. CATASTRAL: 3541801VK5834S0001WB
Planeamiento General vigente:	P.G.O.U. de Paracuellos de Jarama
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano Consolidado
Calificación del suelo:	Industrial
Ordenanza:	INDUSTRIA PAREADA, I.P.
Superficie de la parcela:	929,13 m <sup>2</sup>
Tipología:	Naves industriales de tamaño medio con adosamiento a uno de los linderos
Parcela mínima:	700 m <sup>2</sup> -5
Frente mínimo:	15 m
Retranqueo a calle:	5 m
Retranqueo a lateral y fondo:	3 m. En el caso de adosarse a un lindero lateral, debe presentarse proyecto unitario o en su defecto acuerdo notarial de adosamiento
Altura máxima:	1 planta (7m a la cara inferior de estructura de cubierta en parcelas situadas en las zonas consolidadas y 8m en parcelas situadas en sectores de nuevos crecimientos). Se posibilita la construcción de un 20% de la superficie de la planta para entreplanta. Por encima de la altura máxima únicamente se permiten las instalaciones necesarias para el proceso industrial
Edificabilidad:	Las determinadas por las Condiciones de Volumen
Ocupación:	60%
Usos Característicos:	Industrial en las categorías tramadas en la matriz de usos

Plano de la Constitución: 1 ♦ 28000 PARACUELLOS DE JARAMA ♦ Tel. 916 580 001 ♦ Fax. 916 580 052 ♦ C.I.F. P28104000



## DOCUMENTACIÓN APORTADA

CÉDULA URB\_PARCELA CALDERÓN DE LA BARCA 13

DOCUMENTO Certificación urbanística: Cédula urbanística	CONTRATO Número de Anotación de Salida: 7476, Fecha de Salida: 24/10/2024 14 :00:00
CHECOS Código para validación: BY208-Z01MI-N81J6 Fecha de emisión: 24 de Octubre de 2024 a las 14:20:53 Página 2 de 2	FIRMA El documento ha sido firmado por: 1.- SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA (Firma: 20/10/2024 11:31) 2.- ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE PARACUELLOS DE JARAMA (Firma: 20/10/2024 11:31)



Este documento es una copia impresa de un documento electrónico. El documento electrónico es el original y tiene la misma validez que el documento impreso. El documento electrónico puede consultarse en cualquier momento a través del portal de acceso electrónico de los registros públicos (PAEP) de la Comunidad de Madrid.



Usos Complementarios:	Los establecidos en la matriz de usos compatibles.
Aparcamiento:	Uso industrial y almacenes; 1 plaza/100 m2 edificados.
Afecciones:	-Zona de Policía del Río Jarama -Servidumbre Aeronáutica Aeropuerto de Madrid-Barajas -Afección Aérea ISOFONA > 60dB(A)
Situación de la finca:	No Edificada

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,

Plaza de la Constitución, 1 ♦ 28860 PARACUELLOS DE JARAMA ♦ Tel. 916 580 001 ♦ Fax. 916 580 052 ♦  
C.I.F. P28104001



## DOCUMENTACIÓN APORTADA

CYPE\_COSTES CONSTRUCCION USO INDUSTRIAL

### USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO

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



## DOCUMENTACIÓN APORTADA

CYPE\_COSTES URBANIZACION

### URBANIZACIÓN - OBRA CIVIL


Urbanización - Plaza - Parque - Cementerio	133,13€ m <sup>2</sup>	145,65€ m <sup>2</sup>	186,78€ m <sup>2</sup>
--	------------------------	------------------------	------------------------





## DOCUMENTACIÓN APORTADA

CERTIFCAT\_3541801VK5834S0001WB



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

### CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3541801VK5834S0001WB

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CALDERON DE LA BARCA 13 Suelo 28860 PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)  
Clase: Urbano  
Uso principal: Suelo sin edif.


Valor catastral: ( 2025 ):	77.549,07 €
Valor catastral suelo:	77.549,07 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

**Titularidad:**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
COMUNIDAD DE MADRID	57800001E	100,00% de propiedad	PZ CHAVERRI 8 PL 2 PLTS 28010 MADRID (MADRID)

#### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 929 m2



El gráfico catastral muestra una parcela urbana de 929 m2, identificada como 3541801VK5834S0001WB. La parcela está sombreada en verde y se encuentra en un plano urbano con calles y parcelas adyacentes. El gráfico incluye una escala de 1:1000 y una leyenda que indica los límites de la parcela, las líneas de edificación y los límites de las parcelas adyacentes.

#### COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registrador: TORREJON DE ARDOZ 2  
Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada  
Código registral único: 28149000485178  
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: CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE AGRICULTURA E INTERIOR (24)  
Finalidad: consulta  
Fecha de emisión: 14/02/2025

Documento firmado con CSE y sellado de la Dirección General del Catastro  
CSE: 6B409FCX2323X8 Verificable en <https://www.sedelectronica.gob.es> | Fecha de firma: 14/02/2025



Hoja 1/2



## DOCUMENTACIÓN APORTADA

CERTIFCAT\_3541801VK5834S0001WB



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: 3541801VK5834S0001WB

#### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



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	A28570457	CL RAMIRO II 5 P.I.01 P.I.02 28003 MADRID (MADRID)



Referencia catastral: 3539401VK5833N0001FK  
Localización: CR PARACUELLOS BELVÍ8 520(K)  
PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

Titularidad principal

Apellidos nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE MADRID	67800001E	PZ CHAMBERÍ 8 P.I.2 P.I.18 28010 MADRID (MADRID)

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

Documento firmado con CSD y sello de la Dirección General del Catastro  
CSO: <https://www.sedecatastro.gob.es/> | Fecha de firma: 14/02/2025



Hoja 2/2



## DOCUMENTACIÓN APORTADA

3541801VK5834S0001WB

GOBIERNO DE ESPAÑA VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</b> Referencia catastral: 3541801VK5834S0001WB			
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b> Localización: CL CALDERON DE LA BARCA 13 Suelo 28860 PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID) Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:		<b>PARCELA</b> Superficie gráfica: 929 m <sup>2</sup> Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:  Escala: 1:2.000	
<b>COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b> Registro: TORREJÓN DE ARDOZ 2 Código registral único: 28149000455178 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			

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: 3541801VK5834S0001WB  
Domicilio: CALLE CALDERON DE LA BARCA (DE), Nº 13  
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	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m²	1				
		< 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](mailto:arquitasa@arquitasa.com)  
W. [arquitasa.com](http://arquitasa.com)

UN MUNDO  
CON MÁS VALOR