



[PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL INDRA TECHNOLOGY HUB]

Estudio de la propiedad del suelo



[índice]

1.	INTRODUCCIÓN.....	2
1.1	Objeto	2
1.2	Localización geográfica del área de estudio	2
1.3	Estudio de la fotografía aérea antigua	4
2.	ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL.....	11
2.1	Introducción.....	11
2.2	Delimitación del ámbito	16
2.3	Parcelas Catastrales	17
2.4	Enclaves	22
2.5	Delimitación PAR.....	23
3.	ESTUDIO DE MERCADO	28
3.1	Calculo del valor de la unidad de aprovechamiento	28
4.	ANEXOS	30

1. INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO

El presente documento constituye el estudio de la estructura de la propiedad pre-existente en el ámbito en el que está previsto desarrollar por INDRA SISTEMAS S.A. el Proyecto de Alcance Regional INDRA TECHNOLOGY HUB en los términos municipales de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama (Comunidad de Madrid).

El estudio contiene el análisis de la estructura catastral de los suelos, la identificación de enclaves y de servidumbres tanto físicas como registrales. Las parcelas objeto de estudio se encuentran en situación básica de suelo rural.

1.2 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL ÁREA DE ESTUDIO

La actuación objeto de proyecto se localiza mayoritariamente en el término municipal de Torrejón de Ardoz, disponiendo parte de las instalaciones en el término municipal de Paracuellos de Jarama. La actuación se localiza al oeste de la zona comercial conocida como "Parque Corredor", cerca de la Base Aérea de Torrejón.

El ámbito previsto para las nuevas instalaciones de INDRA comprende una superficie aproximada de 78,5 Ha, que ocupan un ámbito de suelo distribuido en dos términos municipales, con forma irregular, situado cerca de la Base Aérea de Torrejón. Sus lindes a grandes rasgos son:

En Torrejón de Ardoz:

- Norte, Cañada Real de la Senda Galiana y T.M. de Paracuellos de Jarama;.
- Sur, Carretera M-108, de A-2 (Torrejón de Ardoz) a M-100 (Daganzo de Arriba).
- Este, deslinde de la Vereda del Camino de la Ventosilla. Tramo 1 que lo separa del suelo urbano correspondiente al Centro Comercial "Parque Corredor" y parcelas de suelo rústico. La vereda es exterior al ámbito
- Oeste, camino público denominado Camino de Paracuellos. El camino es exterior al ámbito.

En Paracuellos de Jarama:

- Norte, carretera M-115 de A-2 a M-108 (Base aérea de Torrejón)
- Sur, Cañada Real Galiana y T.M. de Torrejón de Ardoz
- Este, Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) según el PGOU de Paracuellos de Jarama, parcelas de suelo rústico.
- Oeste, Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) según el PGOU de Paracuellos de Jarama, parcelas de suelo rústico.

Se trata de un ámbito que es cruzado por la Cañada Real Galiana, con trazado paralelo a la divisoria de términos municipales, y colindante con el Camino de la Ventosilla, que separa el ámbito de actuación del suelo urbano ocupado por el centro comercial Parque Corredor. El trazado de la Cañada Real Galiana, de acuerdo a su deslinde, se integra dentro del ámbito en el tramo que es afectado. La otra vía pecuaria, el Camino de la Ventosilla, es exterior al ámbito.

La topografía de los terrenos sobre los que se implantará el proyecto presenta cotas entre los 602 metros al norte y los 590 metros al sur del ámbito. La orografía es suave sin lomas, colinas o vaguadas reseñables, probablemente producto de la baja resistencia a la erosión que presentan los materiales cuaternarios de la zona.

Gráfico 1.1 **Ámbito del proyecto. Fuente: Elaboración propia**



Al norte del ámbito descrito, en el margen norte de la M-115, formando también parte de la superficie del PAR se afectan los suelos necesarios para resolver la conexión exterior viaria norte. Al oeste, en el margen norte de la A-2 se afectan también los suelos necesarios para ejecutar la conexión exterior de agua potable según ha indicado el Canal de Isabel II.

Las fincas del ámbito se localizan sobre suelos de Campiña, en una zona con relieve limitado entre las vegas fluviales y la zona de contacto entre las rocas cristalinas y los depósitos sedimentarios de la fosa del Tajo. Son suelos que presentan poca riqueza de materia orgánica, son menos húmedos, con nivel freático a mayor profundidad que los suelos de la Vega. Su productividad agraria se reduce a cultivos de secano. La deforestación para uso agrícola de estos suelos ha llevado a la desaparición casi completa de la vegetación autóctona y a la reducción de la riqueza faunística que se limita a las especies de aves propias del secano cerealista, diversos lagomorfos y otros roedores. Debido a su menor valor ecológico y a la ausencia de problemas en relación con la construcción son los terrenos más aptos para el desarrollo urbano y usos susceptibles de calificación urbanística.

Las parcelas objeto de estudio se encuentran en situación básica de suelo rural, conforme a lo indicado en el artículo 21.2.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, ya que se trata de terrenos para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevén o permiten su paso a la situación de suelo urbanizado, pero sobre los que no ha terminado la correspondiente actuación de urbanización.

1.3 ESTUDIO DE LA FOTOGRAFÍA AÉREA ANTIGUA

El análisis realizado a continuación de la fotografía aérea realizada en el vuelo americano Serie B, 1956-1957, el OLISTAT (1997-1998) y las ortofotos históricas de España PNOA de diversos años, evidencia que el entorno no ha sufrido cambios importantes que muestren características en el ámbito de actuación diferentes a lo largo de los años, a excepción del lógico avance en infraestructuras de transporte y urbanístico del municipio.

Las primeras edificaciones en el ámbito se pueden identificar como anteriores a los años 60's, y aparecen reflejas en las fotografías aéreas del "vuelo americano". En la década de los años 70-80 se puede decir que se ejecutan y consolidan las construcciones que actualmente se encuentran en el ámbito.

La topografía de los terrenos sobre los que se implantará el proyecto presenta cotas entre los 602 metros al norte y los 590 metros al sur del ámbito. La orografía es suave sin lomas, colinas o vaguadas reseñables, probablemente producto de la baja resistencia a la erosión que presentan los materiales cuaternarios de la zona. No se observan actuaciones antrópicas relevantes que hayan alterado la topografía.

No se observan cambios relevantes en la parcelación que se puede deducir de las fotografías

Gráfico 1.2 Vuelo Americano (1956-1957)



Gráfico 1.3 Trazado sobre ortofoto año 1975



Gráfico 1.4 Trazado sobre ortofoto año 1991



Gráfico 1.5 Trazado sobre ortofoto año 2001



Gráfico 1.6 Trazado sobre ortofoto año 2007



Gráfico 1.7 Trazado sobre ortofoto año 2018



Gráfico 1.8 Trazado sobre ortofoto año 2023



2. ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL

2.1 INTRODUCCIÓN

Para caracterizar el estado actual de la estructura de la propiedad se han tomado como referencia los datos catastrales de las parcelas del ámbito del PAR.

El Promotor, dentro de los trabajos de gestión para la obtención del suelo, tiene en proceso obtener acceso a las fichas registrales de las parcelas que ocupara el ITH. A partir de ellas se analizará la existencia (o no) de servidumbres o cargas que puedan alterar el proceso de obtención de suelo y/o condicionar la ordenación propuesta para el ámbito. En este aspecto se tendrán en cuenta los derechos, eventualmente adquiridos, por las compañías de servicios con infraestructuras en la zona.

De acuerdo con la Dirección General del Catastro, el uso de productos catastrales, queda regulado por las Condiciones Generales, aceptadas en este trabajo, que se reproducen a continuación:

CONDICIONES GENERALES

El acceso a la descarga de información del Catastro está condicionado a la aceptación previa de las presentes Condiciones Generales.

A.- Normativa aplicable.

1. El marco legal que regula el acceso y uso de la información o de los servicios catastrales se define por las siguientes normas:

- *Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo*
- *Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.*
- *Resolución de 23 de marzo de 2011 de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban los criterios de acceso, formatos de entrega y condiciones de la licencia-tipo para el acceso al servicio de descarga masiva de datos y cartografía, a través de la Sede Electrónica del Catastro.*
- *Orden EHA/3408/2009, de 17 de diciembre, por la que se crean las sedes electrónicas del Ministerio de Economía y Hacienda.*
- *Resolución de la Dirección General del Catastro de 24 de noviembre de 2008, por la que se aprueba el Régimen de Funcionamiento de la Oficina Virtual del Catastro y de los Puntos de Información Catastral.*
- *Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector público.*
- *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*
- *Ley 11/2007 de 22 de junio de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos.*
- *Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y su normativa de desarrollo.*
- *Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.*
- *Texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril.*

B.- Autorizaciones de uso y difusión de información catastral.

2. La difusión de la información catastral del territorio español de régimen común es una competencia exclusiva de la Dirección General del Catastro, del Ministerio de Economía y Hacienda. (artículo 4. TRLCI).

3. Se entiende por información catastral toda la que se encuentre integrada en la base de datos del Catastro. La base de datos del Catastro se compone de las colecciones de obras, de datos, o de otros elementos independientes dispuestos de manera sistemática o metódica y accesibles individualmente por medios electrónicos o de otra forma. (artículo 12.2 RDL 1/1996).

4. Es difusión de la información catastral la puesta a disposición del público de los datos contenidos en la base de datos del Catastro con el fin de satisfacer razonablemente sus necesidades estimadas de acuerdo con la naturaleza y finalidad de la misma. (artículo 4 RDL 1/1996).

5. No se autoriza el uso público ni la comercialización de la información catastral original. Igualmente, tampoco se autoriza la difusión de la información catastral original por procedimientos distintos al definido en los apartados 9 y 10 de estas Cláusulas Generales.

6. Se autoriza el uso público, incluido el comercial, de la información catastral que haya sido sometida a cualquier proceso previo de transformación, en los términos establecidos en el artículo 21, Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Propiedad Intelectual. Solo existirá transformación de la información catastral si su traducción, adaptación o cualquier otra modificación en su forma da lugar a una obra diferente.

La transformación de la información catastral no podrá suponer alteración del contenido de la información original ni desnaturalización de su sentido (artículo 8. a) y b) de la Ley 37/2007).

7. Los nuevos productos o servicios que puedan generarse no suplantarán a los ofrecidos por la Dirección General del Catastro. A estos efectos, se entenderá que los nuevos productos o servicios generados suplantán a los ofrecidos por la Dirección General del Catastro si se identifican como "cartografía catastral", "información catastral" o términos equivalentes que puedan inducir a confusión.

8. En ningún caso se autoriza a que la información catastral original descargada y no transformada pueda ser difundida a través de Internet.

C.- Acceso a la información catastral a través de sistemas de interoperabilidad. 9. Se autoriza la difusión de la información catastral cuando se realice a través de un modelo de interoperabilidad de sistemas de información, tanto de titularidad pública como privada, conforme a lo definido en el Anexo de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

10. El modelo de interoperabilidad se realizará exclusivamente mediante enlace a la sede electrónica del Catastro establecida mediante Orden EHA/3408/2009, de 17 de diciembre.

D.- Derechos de propiedad intelectual.

11. La información catastral se pone a disposición de los usuarios, sin exclusividad, tanto para su uso propio como para su uso comercial, correspondiendo en todo caso los derechos de propiedad intelectual a la Administración General del Estado del Reino de España.

12. Los derechos de propiedad intelectual de la obra nueva resultante de la transformación de los datos contenidos en la base de datos del Catastro corresponderán al autor de la obra transformada, sin perjuicio de que deberá citarse como fuente en todos los productos o servicios que se elaboren a partir de la información catastral descargada, a la Dirección General del Catastro, del Ministerio de Economía y Hacienda del Reino de España. Asimismo deberá indicarse la fecha en la que se produjo el acceso al producto o servicio utilizado.

E.- Plazo de la licencia.

13. Mediante la presente licencia se autoriza el uso y la transformación de la información suministrada durante un plazo de 10 años.

14. El plazo anteriormente citado comenzará a computarse de nuevo desde el momento en que se haya accedido a una versión actualizada de la información inicialmente descargada.

F.- Ambito territorial de la licencia.

15. El ámbito territorial de cesión de la información catastral suministrada mediante la presente licencia será de carácter mundial.

G.- Información y servicios suministrados y formatos de entrega.

16. La información suministrada será la que en cada momento se ofrezca en el catálogo de productos. El acceso en línea a la información no dará lugar a tratamientos específicos, a formatos ad hoc, ni a explotaciones singulares que determinen un tratamiento diferente del que se ofrece al resto de los usuarios.

17. La información catastral se suministrará únicamente en los formatos definidos y aprobados por la Dirección General del Catastro, del Ministerio de Economía y Hacienda de España. Puede obtenerse información detallada sobre estos formatos disponibles consultando el icono que figura junto a cada uno de los formatos y servicios que se especifican, o bien consultando la siguiente dirección:

http://www.catastro.meh.es/esp/formatos_intercambio.asp.

H.- Responsabilidad derivada de datos o servicios erróneos o desactualizados.

18. El solicitante asume que la información que va a descargar procede de los datos contenidos en la Base de Datos catastral, que son elaborados y gestionados para el cumplimiento de los deberes legales que ha de atender la Dirección General del Catastro, entre los que se incluye la difusión de la información catastral y la prestación de los servicios de información y asistencia a los ciudadanos, pero no el diseño de productos o servicios específicos distintos a los establecidos en la normativa.

19. El solicitante reconoce y acepta expresamente que la existencia de datos desactualizados o erróneos no supone un funcionamiento anormal de los servicios públicos catastrales.

20. La posible responsabilidad patrimonial extracontractual que se derive del uso de los productos que se solicitan se regirá por lo dispuesto en el artículo 106 de la Constitución, los artículos 142.3 y 145.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y el Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los Procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de Responsabilidad Patrimonial, con sujeción expresa a la plena competencia de los órganos administrativos y jurisdiccionales españoles.

21. La Dirección General del Catastro no será en ningún caso responsable de los productos o servicios generados por el solicitante a partir de la transformación de la información catastral descargada. Los beneficiarios del servicio de descarga masiva de información catastral deberán soportar las reclamaciones de terceros a que pueda dar lugar la elaboración de productos de valor añadido a partir de la información suministrada por la Dirección General del Catastro.

22. Cualquier controversia derivada del acceso o uso de esta información queda sometida al ordenamiento jurídico español y a la jurisdicción de los tribunales españoles, con renuncia expresa por el aceptante de cualquier otra jurisdicción que conforme a su ley nacional pudiera corresponderle.

I.- Actualización de la información.

23. La Dirección General del Catastro no asume ningún compromiso de actualización singular o periódica de la información previamente descargada. No obstante, en el catálogo de productos vigente en cada momento se procurará la existencia de versiones actualizadas de información suministrada en periodos anteriores.

J.- Alteraciones y modificaciones en los formatos o servicios ofrecidos.

24. La Dirección General del Catastro podrá modificar unilateralmente y sin previo aviso los formatos de entrega de información que se ofrecen en el catálogo. No obstante, la Dirección General del Catastro procurará informar de los cambios previstos en los formatos con el máximo plazo posible.

25. La Dirección General del Catastro no será en ningún caso responsable de las consecuencias que dichos cambios pudieran producir respecto a los productos transformados o los servicios que ofrece el solicitante.

K.- Actuaciones en caso de incumplimiento de las condiciones aceptadas para acceder a la información o los servicios y régimen sancionador.

26. Cuando la Dirección General del Catastro observe el incumplimiento de las condiciones de uso de la información establecidas en la normativa catastral o en la presente licencia, requerirá al cesionario para que cese en dicho uso indebido. En caso de no ser atendido el requerimiento en el plazo otorgado, que no podrá ser inferior a diez días ni superior a quince, mediante resolución que será publicada en el Boletín Oficial del Estado se prohibirá al cesionario continuar en el uso de la información y se revocará, en su caso, la autorización, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar. Estas actuaciones se pondrán en conocimiento de la Agencia Española de Protección de Datos cuando el uso indebido se refiera a datos catastrales protegidos que afecten a las personas físicas (art. 78 R.D. 417/2006).

27. La alteración de las condiciones definidas en la presente licencia, así como la reutilización de la información sin haber obtenido previamente la correspondiente licencia dará asimismo lugar a la aplicación del régimen sancionador establecido en el artículo 11 de la Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sin perjuicio de las acciones que por responsabilidad de todo orden en que se hubiere incurrido correspondan a la Administración General del Estado de España ante cualquier orden jurisdiccional nacional o extranjero.

L.- Estadísticas e informes derivados del acceso y la reutilización.

28. La Dirección General del Catastro se reserva el derecho a la elaboración de estadísticas e informes públicos relativos al acceso y a las descargas producidas. Aunque estas estadísticas e informes serán generados a partir de los datos suministrados por el solicitante, dichos datos se utilizarán con fines exclusivamente estadísticos, procediéndose al tratamiento de los mismos de modo que la información que se elabore no pueda asociarse a persona identificada o identificable y, en ningún caso incluirán mención específica que permita identificar a la empresa o persona que ha formulado la solicitud.

M.- Tratamiento de datos personales protegidos.

29. En el caso de que los datos aportados para acceder al servicio se refieran a personas físicas, mediante la solicitud formulada se autoriza a la Dirección General del Catastro a su tratamiento, conforme a lo dispuesto en Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal y su normativa de desarrollo. El uso de esta información se limitará exclusivamente al mantenimiento del contacto y la comunicación entre el solicitante y la Dirección General del Catastro, así como para facilitar el control del correcto uso de la información catastral a la que se accede.

CONDICIONES TÉCNICAS

- La descarga de productos catastrales sujetos a licencia se realizará a través de los servicios proporcionados por la Sede Electrónica del Catastro.
- Para el acceso a estos servicios se requerirá la autenticación previa del usuario, bien accediendo como usuario registrado de la aplicación o bien identificándose mediante el uso de un certificado digital emitido por alguna de las autoridades de certificación reconocidas por la Dirección General del Catastro.
- Los productos se proporcionarán exclusivamente en los formatos definidos por la Dirección General del Catastro.
- La Dirección General del Catastro se reserva el derecho a denegar el servicio de descarga de productos catastrales a aquellos usuarios que, al realizar un uso abusivo del mismo, puedan provocar la degradación del mismo poniendo con ello en peligro el correcto funcionamiento de la plataforma tecnológica de la Sede Electrónica del Catastro.

2.2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Para la delimitación del ámbito del PAR se ha considerado tanto las características que refleja el levantamiento topográfico realizado a escala 1:1000, como la estructura de la propiedad privada (procurando incorporar parcelas completas), así como los bordes de los suelos públicos existentes en la zona (caminos, vías pecuarias, carreteras) primando delimitar contra sus límites al ser fiel reflejo de la organización del territorio. Respecto a estas últimas parcelas, suelos públicos, se han integrado en el ámbito aquellos necesarios para dotar al sector de una delimitación urbanística coherente y conforme con los objetivos buscados por el proyecto.

A los efectos anteriores, debe entenderse que el diseño proyectual y concretamente la delimitación del ámbito no solo busca como objetivo, y como es obvio, atender las necesidades y directrices del Promotor, sino también integrar la actuación del Proyecto de Alcance Regional en el entorno en el que se localiza, procurando minimizar los efectos sobre los suelos colindantes y, en todo caso, evitando afectar negativamente su actividad actual o coartar su futuro desarrollo.

Es este sentido cabe recordar que el ámbito del PAR, en Torrejón de Ardoz, se enmarca dentro un sector de Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), de uso Productivo actividades económicas según el vigente PGOU cuya aprobación data del año 2001. Por tanto, el PAR se localiza dentro de unos suelos que llevan cerca de 25 años, quizá por su dimensión (1.965.832 m²), sin lograr su desarrollo urbanístico. Es de esperar que la delimitación propuesta no solo coarte el desarrollo del resto de suelo sino todo lo contrario que lo impulse.



2.3 PARCELAS CATASTRALES

La definición de Parcela Catastral es la definida en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que señala:

“A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.”

Una Parcela Catastral, se identifica, por tanto, cómo un área. Se trata, por tanto de un área individual de superficie de la tierra, sujeta a derechos reales de propiedad, homogéneos y de titularidad única. Considerando como titularidad única aquella que puede ser ejercida por uno o más titulares para el total de la parcela.

Gráfico 2.2 Parcelas catastrales. Fte.: Catastro

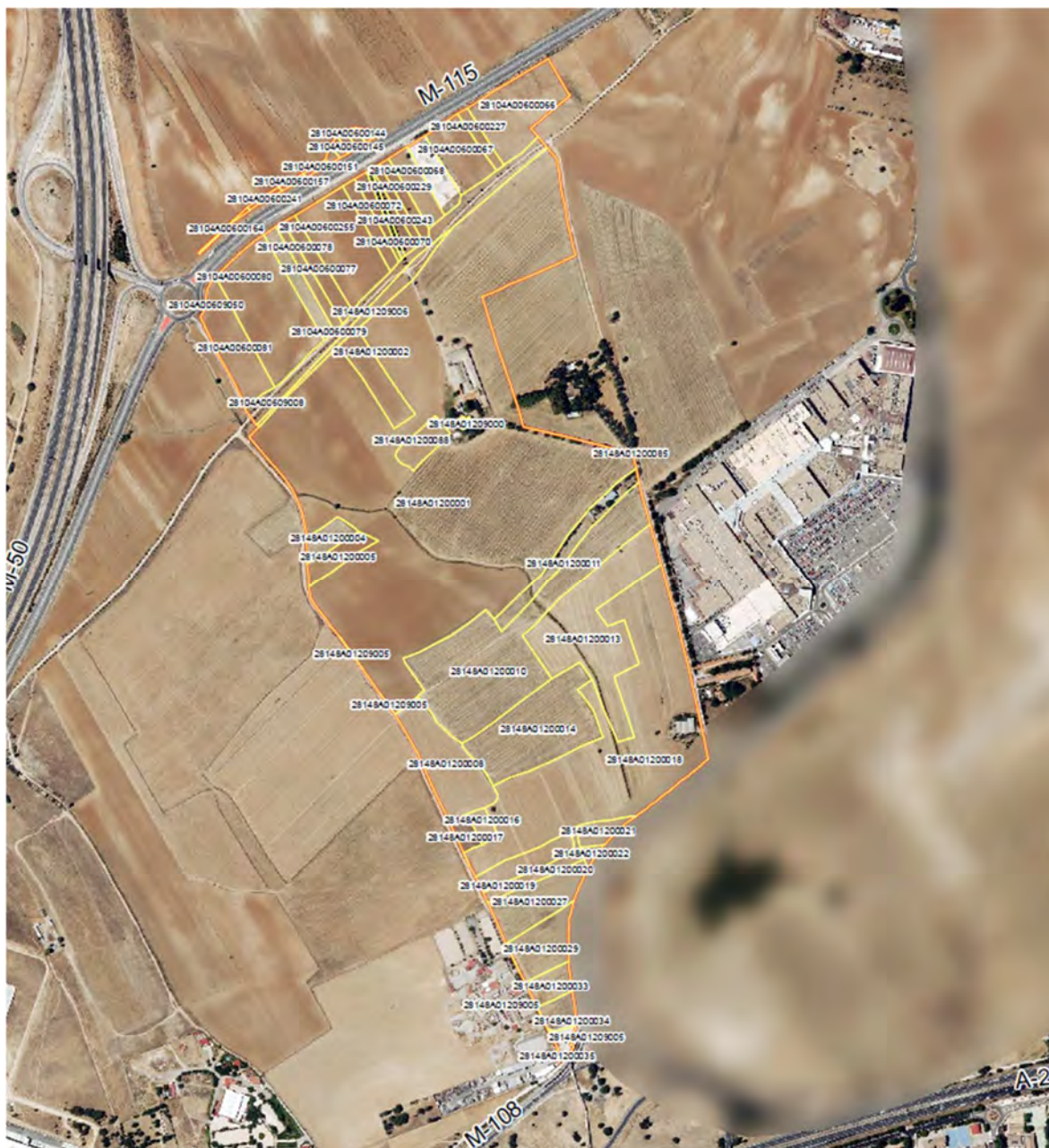


Tabla 2.1 Parcelas Catastrales privadas afectadas ámbito ITH. Fte.: Catastro

ID	Datos catastro				
	Parcela	Superficie (m ²)	Referencia catastral	Municipio - Polígono	Uso
001	1	306.444	28148A012000010000BY	Torrejón de Ardoz -12	Agrario



ID	Datos catastro				
	Parcela	Superficie (m ²)	Referencia catastral	Municipio - Polígono	Uso
002	2	8.261	28148A012000020000BG	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
003	4	3.920	28148A012000040000BP	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
004	5	4.630	28148A012000050000BL	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
005	88	4.645	28148A012000880000BZ	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
006	8	18.582	28148A012000080000BM	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
007	10	54.108	28148A012000100000BF	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
008	11	9.054	28148A012000110000BM	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
009	13	37.125	28148A012000130000BK	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
010	14	28.901	28148A012000140000BR	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
011	16	2.042	28148A012000160000BX	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
012	17	2.255	28148A012000170000BI	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
013	18	91.855	28148A012000180000BJ	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
014	19	6.822	28148A012000190000BE	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
015	20	4.539	28148A012000200000BI	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
016	21	3.300	28148A012000210000BJ	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
017	22	931	28148A012000220000BE	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
018	27	12.459	28148A012000270000BW	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
019		376	001400200VK58B0001TM	Torrejón de Ardoz -12	Residencial
020	70	2.532	28104A006000700000UW	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
021	72	4.279	28104A006000720000UB	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
022	255	19.316	28104A006002550000UZ	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
023	77	5.567	28104A006000770000UL	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
024	78	3.892	28104A006000780000UT	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
025	79	5.727	28104A006000790000UF	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
026	80	27.416	28104A006000800000UL	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
027	81	13.181	28104A006000810000UT	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
028	29	9.846	28148A012000290000BB	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
029	33	4.118	28148A012000330000BY	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
030	34	3.455	28148A012000340000BG	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
031	35	1.805	28148A012000350000BQ	Torrejón de Ardoz -12	Agrario
032	243	2.410	28104A006002430000UO	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
033	69	2.720	28104A006000690000UB	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
034	229	3.334	28104A006002290000UY	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
035	68	5.689	28104A006000680000UA	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
036	234	5.654	28104A006002340000UQ	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
037	67	9.737	28104A006000670000UW	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
038	227	2.377	28104A006002270000UA	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
039	66	19.169	28104A006000660000UH	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario
040	65	4.490	28104A006000650000UU	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario

Todas ellas incluidas íntegramente en el ámbito del PAR. Parte de estas parcelas se encuentran afectadas por los deslindes de las vías pecuarias lo que deberá ser considerado a efectos del proceso de obtención de suelo.

Tabla 2.2 Parcelas Catastrales públicas afectadas ámbito ITH. Fte.: Catastro

ID	Datos catastro				
	Parcela	Superficie (m ²)	Referencia catastral	Municipio - Polígono	Uso
101	9011	1.062	28104A006090110000UM	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario - Camino
102	9006	28.435	28148A012090060000BR	Torrejón de Ardoz -12	Agrario - Camino
103	9008	45.210	28104A006090080000UM	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario - Camino

La parcela 101 se trata de un camino público y se ha incluido íntegramente en el ámbito, mientras que las siguientes corresponden a la Cañada Galiana y son parcelas que corresponden a suelos públicos de vías pecuarias que solo se ven afectadas parcialmente.

Las parcelas catastrales afectadas por las conexiones exteriores son el resultado del proceso de tramitación del PAR, resultado de la consolidación en proyectos constructivos de los pertinentes informes sectoriales y en particular de aquellos que emitan las compañías sobre las trazas de las conexiones de las infraestructuras de redes de servicios públicos.

A la fecha, pendiente de recibir todos los informes sectoriales que inciden sobre las conexiones exteriores, las parcelas posiblemente afectadas parcialmente por estas conexiones son:

Tabla 2.3 Parcelas Catastrales afectadas por Conexiones exteriores. Fte.: Catastro

En PROCESO, a continuación se muestran posibles afecciones:						
ID	Datos catastro					CLAVE
	Parcela	Superficie (m²)	Referencia catastral	Municipio - Polígono	Uso	
201	148	8.075	28104A006001480000UR	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario	CEX
202	145	6.558	28104A006001450000UM	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario	CEX
203	144	18.232	28104A006001440000UF	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario	CEX
204	228	4.278	28104A006002280000UB	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario	CEX
205	143	61.696	28104A006001430000UT	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario	CEX
206	151	14.404	28104A006001510000UR	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario	CEX
207	164	19.156	28104A006001640000UW	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario	CEX
208	160	8.523	28104A006001600000US	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario	CEX
209	241	10.408	28104A006002410000UF	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario	CEX
210	158	11.202	28104A006001580000UZ	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario	CEX
211	157	14.122	28104A006001570000US	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario	CEX
212	155	8.634	28104A006001550000UJ	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario	CEX
213	149	4.329	28104A006001490000UD	Paracuellos de Jarama - 6	Agrario	CEX
214	9007	17.474	8148A012090070000BD	Torrejón de Ardoz -12	Agrario	CEX
215	9004	6.415	28148A012090040000BO	Torrejón de Ardoz -12	Agrario	CEX
216	58	60.050	28148A012000580000BH	Torrejón de Ardoz -12	Agrario	CEX
217	10078	21.305	28148A012100780000BH	Torrejón de Ardoz -12	Agrario	CEX
218	79	9.093	28148A012000790000BD	Torrejón de Ardoz -12	Agrario	CEX
219	48	16.867	28148A015000480000BZ	Torrejón de Ardoz -15	Agrario	Varios
220	47	1.407	28148A015000470000BS	Torrejón de Ardoz -15	Agrario	Varios
221	46	2.726	28148A015000460000BE	Torrejón de Ardoz -15	Agrario	Varios
222	9006	30.373	28148A015090060000BE	Torrejón de Ardoz -15	Agrario - Camino	Varios
223	85	53.060	28148A012000850000BJ	Torrejón de Ardoz -12	Agrario	Varios
224	28	10.798	28148A013000280000BE	Torrejón de Ardoz -13	Agrario/industrial	Varios
225		2.503	002000200VK58B0001BM	Torrejón de Ardoz -13	Residencial	Varios
226		613	002000100VK58B	Torrejón de Ardoz -13	Industrial	Varios
227		245.185	9408101VK5890N	Torrejón de Ardoz -15	Comercial	Varios

2.4 ENCLAVES

En el ámbito se localizan varias edificaciones: dos de uso agrario de 714 y 469 metros cuadrados de superficie construida según catastro (En el siguiente gráfico indicadas con 1 y 2) y una de uso residencial de 704 metros cuadrados de superficie construida según catastro que tiene asociado un conjunto de edificaciones de uso agrícola que suma 2.490 m² construidos según catastro (En el siguiente gráfico indicadas con 3 y 4).

En la zona norte (5) se encuentran ya demolidas y desmanteladas las instalaciones de una antigua planta de hormigonado.

Se ha previsto la demolición de todas las edificaciones, una vez se obtengan.



El Sistema Geodésico de Referencia empleado, común a todo el PAR, es el ETR89 UTM-30N (EPSG-25830), de conformidad con el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial de España.

Tabla 2.4 Coordenadas de los nodos perimetrales

PTO	Coordenada X	Coordenada Y
1	458814,299	4481516,893
2	458817,366	4481511,81
3	458822,532	4481503,246
4	458852,387	4481453,755
5	458855,272	4481448,971
6	458783,443	4481388,669
7	458796,123	4481373,566
8	458812,642	4481353,889
9	458831,811	4481331,056
10	458832,577	4481324,816
11	458835,49	4481306,804
12	458837,602	4481290,703
13	458839,469	4481277,898
14	458842,4	4481261,111
15	458846,634	4481239,414
16	458849,281	4481224,329
17	458852,509	4481207,919
18	458856,234	4481195,147
19	458863,103	4481165,027
20	458866,079	4481154,117
21	458815,663	4481131,564
22	458763,642	4481108,434
23	458741,702	4481099,885
24	458726,662	4481092,095
25	458711,512	4481085,695
26	458693,161	4481077,875
27	458720,631	4480989,224
28	458759,82	4480874,393
29	458769,82	4480837,882
30	458784,21	4480834,462
31	458843,14	4480820,651
32	458871,32	4480814,031
33	458943,151	4480796,289
34	458970,458	4480789,097
35	458970,58	4480788,578
36	458975,264	4480768,782
37	458983,995	4480729,092

PTO	Coordenada X	Coordenada Y
38	458987,735	4480713,333
39	459001,252	4480665,89
40	459016,499	4480610,218
41	459018,706	4480602,159
42	459031,932	4480553,219
43	459049,654	4480487,621
44	459060,544	4480446,024
45	459062,684	4480437,848
46	459076,077	4480386,686
47	459083,265	4480352,544
48	459084,522	4480346,576
49	459092,928	4480307,665
50	459103,045	4480260,839
51	459110,53	4480226,086
52	459111,219	4480224,248
53	459109,29	4480222,755
54	459100,755	4480215,727
55	459094,181	4480210,252
56	459085,837	4480203,606
57	459076,896	4480196,386
58	459075,31	4480195,104
59	459068,792	4480189,836
60	459059,445	4480182,234
61	459054,066	4480177,668
62	459046,105	4480171,093
63	459039,602	4480166,121
64	459029,657	4480158,542
65	459022,39	4480152,733
66	459011,178	4480144,175
67	459002,858	4480137,672
68	458996,069	4480132,437
69	458986,865	4480125,432
70	458982,777	4480122,348
71	458978,231	4480118,845
72	458977,64	4480118,39
73	458973,119	4480115,128
74	458963,174	4480107,717



[PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL INDRA
TECHNOLOGY HUB]

Estudio de la propiedad del suelo

Ortiz. Leon
A R Q U I T E C T O S

PTO	Coordenada X	Coordenada Y
75	458956,36	4480102,171
76	458949,977	4480096,768
77	458940,678	4480088,186
78	458935,633	4480083,261
79	458929,394	4480076,95
80	458924,636	4480071,953
81	458919,57	4480066,051
82	458917,202	4480063,371
83	458913,687	4480059,02
84	458907,28	4480050,629
85	458903,599	4480045,943
86	458900,443	4480041,377
87	458898,435	4480038,15
88	458894,586	4480031,599
89	458892,865	4480028,324
90	458889,335	4480021,393
91	458886,482	4480016,204
92	458881,844	4480007,239
93	458877,35	4479998,25
94	458873,309	4479988,879
95	458868,839	4479978,79
96	458866,496	4479972,503
97	458864,345	4479966,956
98	458862,598	4479961,384
99	458860,878	4479956,509
100	458858,511	4479948,572
101	458856,934	4479942,5
102	458855,308	4479935,352
103	458854,734	4479931,455
104	458853,706	4479923,232
105	458853,348	4479916,681
106	458853,037	4479908,386
107	458852,989	4479899,827
108	458852,846	4479892,177
109	458852,726	4479884,814
110	458852,766	4479876,172
111	458852,601	4479866,485
112	458852,456	4479860,041
113	458852,436	4479855,311
114	458852,679	4479849,959
115	458852,68	4479849,94
116	458852,846	4479846,757

PTO	Coordenada X	Coordenada Y
117	458854,088	4479834,165
118	458854,902	4479827,483
119	458857,258	4479809,537
120	458858,2	4479803,669
121	458859,517	4479795,778
122	458861,113	4479785,338
123	458862,47	4479777,02
124	458864,254	4479766,093
125	458864,496	4479764,608
126	458866,593	4479749,487
127	458866,355	4479735,24
128	458865,97	4479731,99
129	458865,237	4479728,456
130	458862,769	4479719,113
131	458859,384	4479706,88
132	458857,15	4479698,217
133	458856,433	4479695,941
134	458861,24	4479694,07
135	458862,426	4479693,598
136	458859,538	4479687,483
137	458847,528	4479669,243
138	458840,868	4479673,173
139	458835,708	4479664,423
140	458831,088	4479679,473
141	458829,508	4479685,424
144	458832,908	4479687,013
145	458828,008	4479697,364
146	458823,818	4479706,554
147	458818,198	4479718,454
148	458813,858	4479727,234
149	458809,008	4479737,034
150	458797,688	4479760,385
151	458795,128	4479765,315
152	458782,599	4479789,505
153	458771,939	4479810,635
154	458761,999	4479830,326
155	458745,799	4479865,346
156	458737,719	4479882,796
157	458727,189	4479905,527
158	458714,349	4479933,987
159	458702,36	4479959,438
160	458698,27	4479968,128



[PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL INDRA
TECHNOLOGY HUB]

Estudio de la propiedad del suelo



PTO	Coordenada X	Coordenada Y
161	458693,91	4479977,698
162	458683,76	4479999,948
163	458680,98	4480005,688
164	458669,65	4480029,129
165	458659,61	4480049,579
166	458646,75	4480075,779
167	458634,76	4480101,82
168	458633,66	4480104,21
169	458621,851	4480130,51
170	458605,621	4480163,881
171	458586,531	4480205,361
172	458573,751	4480233,042
173	458558,451	4480261,042
174	458542,361	4480289,192
175	458531,412	4480305,983
176	458528,322	4480310,723
177	458504,512	4480344,094
178	458472,442	4480389,774
179	458448,982	4480422,515
180	458430,472	4480447,585
181	458412,052	4480470,736
182	458401,392	4480486,216
183	458386,932	4480504,307
184	458376,782	4480521,397
185	458373,162	4480542,397
186	458373,072	4480542,947
187	458372,333	4480556,817
188	458370,223	4480585,007
189	458369,853	4480590,007
190	458369,463	4480614,278
191	458368,543	4480632,868
192	458367,923	4480645,448
193	458361,344	4480676,498
194	458354,484	4480698,258
195	458342,784	4480722,139
196	458324,864	4480746,969
197	458300,854	4480775,38
198	458271,967	4480808,614
199	458271,707	4480808,914
200	458262,244	4480818,062
201	458258,134	4480822,034
202	458280,011	4480844,664

PTO	Coordenada X	Coordenada Y
203	458289,517	4480854,542
204	458289,503	4480855,249
205	458268,65	4480875,316
206	458264,829	4480878,993
207	458247,437	4480895,729
208	458247,435	4480895,727
209	458241,435	4480907,242
210	458238,635	4480912,612
211	458223,235	4480939,202
212	458214,545	4480954,202
213	458198,855	4480986,283
214	458183,085	4481018,653
215	458179,895	4481022,554
216	458181,845	4481024,014
217	458176,025	4481033,415
218	458172,126	4481039,714
219	458173,466	4481041,434
220	458175,346	4481044,244
221	458177,016	4481047,124
222	458178,516	4481050,104
223	458179,806	4481053,204
224	458180,896	4481056,394
225	458181,746	4481059,654
226	458182,756	4481066,184
227	458182,936	4481069,484
228	458182,774	4481078,134
229	458185,371	4481092,913
230	458196,625	4481111,57
231	458200,929	4481115,795
232	458212,914	4481127,561
233	458246,69	4481160,72
234	458275,701	4481183,234
235	458289,658	4481192,538
236	458306,798	4481203,963
237	458312,512	4481207,422
238	458326,229	4481215,727
239	458347,283	4481228,473
240	458385,621	4481251,684
241	458436,112	4481282,258
242	458458,276	4481295,67
243	458478,547	4481307,942
244	458486,546	4481312,785



[PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL INDRA
TECHNOLOGY HUB]

Estudio de la propiedad del suelo



PTO	Coordenada X	Coordenada Y
245	458488,534	4481313,988
246	458498,153	4481319,812
247	458519,675	4481332,842
248	458554,877	4481354,154
249	458559,672	4481357,057
250	458587,322	4481375,153
251	458648,107	4481414,936
252	458665,772	4481425,837
253	458714,16	4481455,502
142	458829,768	4479685,524
143	458831,338	4479686,264
254	458169,667	4481159,525
255	458171,483	4481155,782
256	458190,494	4481174,474
257	458232,588	4481215,861
258	458264,64	4481238,431
259	458278,748	4481248,365
260	458282,298	4481250,326
261	458303,53	4481262,057
262	458322,917	4481272,769
263	458367,523	4481297,413
264	458387,22	4481308,296
265	458390,472	4481310,093
266	458410,562	4481321,953
267	458430,944	4481333,986
268	458446,209	4481342,997
269	458461,31	4481351,912
270	458477,368	4481361,393
271	458490,422	4481369,1
272	458495,3	4481372,135
273	458489,403	4481383,967
274	458459,031	4481389,779
275	458440,754	4481385,183
276	458424,767	4481374,474
277	458411,998	4481355,941
278	458403,528	4481331,038
279	458403,528	4481331,038
280	458299,07	4481268,349
281	458278,509	4481256,096
282	458260,164	4481243,234
283	458169,667	4481159,531
284	458169,666	4481159,524

PTO	Coordenada X	Coordenada Y
313	458566,001	4479396,298
314	458567,987	4479399,693
315	458576,469	4479415,701
316	458589,353	4479437,359
317	458601,413	4479454,542
318	458626,106	4479486,609
319	458633,368	4479493,663
320	458644,36	4479502,313
321	458658,652	4479515,991
321	458677,478	4479531,004
322	458706,184	4479553,921
323	458707,612	4479555,109
324	458727,906	4479559,614
325	458695,345	4479533,685
326	458656,174	4479504,995
327	458639,064	4479487,895
328	458629,134	4479472,445
329	458613,133	4479452,586
330	458590,413	4479405,286
331	458574,342	4479397,396
285	458563,47	4479391,973
286	458568,522	4479391,806
287	458575,752	4479393,176
288	458578,282	4479390,336
289	458576,082	4479387,286
290	458570,722	4479381,926
291	458556,175	4479362,93
292	458540,918	4479345,765
293	458527,02	4479334,055
294	458506,888	4479320,641
295	458485,343	4479307,955
296	458454,61	4479294,962
297	458418,114	4479280,838
298	458379,678	4479267,213
299	458271,083	4479231,983
300	458217,177	4479215,361
301	458181,022	4479204,753
302	458156,127	4479197,386
303	458155,656	4479198,652
304	458153,986	4479203,122
305	458153,116	4479205,462
306	458151,356	4479210,185

PTO	Coordenada X	Coordenada Y
307	458203,249	4479225,585
308	458364,882	4479279,928
309	458454,7	4479316,375
310	458482,499	4479326,454

PTO	Coordenada X	Coordenada Y
311	458539,032	4479359,355
312	458556,55	4479380,149
332	458568,182	4479396,226

3. ESTUDIO DE MERCADO

El Promotor ha encargado a consultores externos, inscritos en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, la valoración de las parcelas afectadas por este PAR con objeto de precisar el eventual coste de obtención del suelo y estimar el valor finalista.

De esos trabajos se extraen las siguientes conclusiones:

- El valor de referencia del m² de suelo a obtener se sitúa en una horquilla que va desde los [REDACTED] €/m². Será en todo caso el resultado del proceso de obtención del suelo y, en última instancia, el justiprecio y costes asociados al proceso expropiatorio el que determine el coste final a repercutir.

- A efectos de este documento -PAR-, el valor anterior se afecta de una prima que refleja la voluntad del Promotor de facilitar la obtención del suelo.

- El valor del m² de suelo finalista, una vez desarrollado el PAR, se estima que tendrá la relación de equivalencia:

A m² en uso industrial tecnológico son equivalentes a

(1,2- 1,4) x **A** m² de uso terciario

y/o son equivalentes a

(0,6-0,8) x **A** m² de uso dotacional privado

De los valores anteriores se puede extraer una aproximación a los coeficientes de homogenización de usos.

3.1 CALCULO DEL VALOR DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO

A efectos de contemplar el coste de una eventual monetización de la cesión del aprovechamiento urbanístico, terceros consultores debidamente inscritos en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, han calculado el valor en euros de la unidad de aprovechamiento homogénea del ámbito de suelo urbanizable no programado SUNP-T1 de Torrejón de Ardoz.

La valoración se ha realizado de acuerdo con los principios y metodología de la Orden Ministerial ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada en la EHA/3011/2007 del 4 de octubre y en la EHA/564/2008 del 28 de febrero y en la Orden ECM/599/2025 de 10 de junio.



El valor residual de un suelo o de un inmueble a rehabilitar, corresponde con el valor equitativo de utilidad que en un proceso inmobiliario, en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza (en función de su aprovechamiento y del rendimiento de dicho aprovechamiento), un comprador abonaría en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible disponiendo de los medios necesarios, deduciendo de los ingresos en su rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción.

El procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados, (procedimiento de cálculo dinámico) es aplicable en la valoración de suelos urbanos y terrenos urbanizables, que estén o no edificadas, así como en edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas. En el análisis de la inversión se considerarán junto con los gastos e ingresos previstos, los plazos necesarios de gestión, construcción y comercialización del producto final rentable. El valor se obtendrá a partir de la suma de los cobros previstos en cada momento menos los pagos previstos en cada momento, debidamente actualizados de acuerdo al tipo elegido según la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados, atendiendo a los periodos de tiempo previstos desde el momento de valoración hasta el que se produce cada uno de los cobros o pagos. El tipo de actualización se corresponderá con aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo. El tipo libre de riesgo no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años y cuyo plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años, si la finalidad es la de servir como garantía hipotecaria. El tipo de interés será adecuado al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo particularmente a su volumen, grado de liquidez, al tipo de explotación, a sus características, ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo elegido debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. La prima de riesgo se determinará a partir de información sobre promociones semejantes, evaluando el riesgo, en función del tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, volumen de inversión necesaria, y en el caso de que exista financiación ajena, de acuerdo al porcentaje de financiación atribuido al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

De acuerdo con lo anterior el estudio realizado concluye:

Siendo el aprovechamiento bruto del ámbito (antes de cesión) de 855.064,76 ua del uso característico (industrial), el valor residual de la unidad de aprovechamiento homogénea es de 17,90 euros/ua

OBSERVACIONES A LA VALORACION

- Se informa del valor de la unidad de aprovechamiento homogéneo, del ámbito de suelo urbanizable no programado (no sectorizado) SUNP-T1.
- Se advierte que no se ha aportado cédula urbanística o certificado municipal del terreno tasado, estableciéndose su clasificación y aprovechamiento urbanístico desde la documentación obtenida por medios informáticos y/o facilitada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de ubicación, que se adjunta como anexo al presente informe, sin que esta Sociedad asuma responsabilidad en su exactitud, y cualquier variación de los mismos influiría en el valor de la tasación, siendo aconsejable la obtención de Cedula urbanística emitida por los servicios técnicos municipales
- Para calcular los costes de la urbanización pendientes se ha utilizado una estimación a partir de "ratios" medios. Será el Proyecto de Urbanización el que determine los costes definitivos.
- Se advierte que el valor del suelo se considera libre de edificaciones, arrendamientos y ocupantes. En el valor del suelo adoptado no se han tenido en cuenta las indemnizaciones, tanto por concepto de propiedad, como por otros conceptos, de las edificaciones existentes en el ámbito; será el Proyecto de Compensación el que, en su caso, determine los derechos indemnizatorios.
- El valor informado corresponde con el pleno dominio, libre de toda carga, servidumbre, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.
- La finalidad de la tasación no está incluida dentro de las finalidades que integran como obligatorias el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE núm. 85 de 9 de abril). Esta tasación NO ES APTA para la tramitación/obtención de un préstamo hipotecario.
- Se advierte que no se ha dispuesto de documentación registral; si bien, dada la finalidad, se valora el cuerpo cierto descrito en el informe. A efectos del presente informe consideraremos la superficie de terreno que consta en la ficha urbanística para el ámbito SNUP-T1, sin desglosar valores por cada parcela catastral y/o registral.
- Las estimaciones de plazos, costes e importes unitarios se han efectuado en base a la dinámica del mercado en la zona, a las expectativas socio-económicas de los próximos años y a la información proyectada según banco de datos de Gloval Tasaciones.

A los efectos de este documento, el valor de la unidad de aprovechamiento calculado para el SUNP-T1, igual a 17,90€/u.a. se extiende al aprovechamiento que el PAR ubica en el término municipal de Paracuellos de Jarama. Lo anterior entendiendo que es un valor garantista, del lado de la seguridad y por tanto válido para obtener el valor de referencia de la monetización de la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a Paracuellos de Jarama una vez se compruebe el coste de repercusión de las obras de urbanización.

4. ANEXOS

ANEXOS:

ANEXO 1	Fichas Catastrales de parcelas privadas afectadas
---------	---

[índice de tablas]

Tabla 2.1	Parcelas Catastrales privadas afectadas ámbito ITH. Fte.: Catastro	19
Tabla 2.2	Parcelas Catastrales públicas afectadas ámbito ITH. Fte.: Catastro.....	21
Tabla 2.3	Parcelas Catastrales afectadas por Conexiones exteriores. Fte.: Catastro.....	22
Tabla 2.4	Coordenadas de los nodos perimetrales.....	24

[índice de gráficos]

Gráfico 1.1	Ámbito del proyecto. Fuente: Elaboración propia.....	3
Gráfico 1.2	Vuelo Americano (1956-1957).....	5
Gráfico 1.3	Trazado sobre ortofoto año 1975	6
Gráfico 1.4	Trazado sobre ortofoto año 1991	7
Gráfico 1.5	Trazado sobre ortofoto año 2001	8
Gráfico 1.6	Trazado sobre ortofoto año 2007	9
Gráfico 1.7	Trazado sobre ortofoto año 2018	10
Gráfico 1.8	Trazado sobre ortofoto año 2023	11
Gráfico 2.1	Plano Catastral del entorno. Fte.: Catastro	18
Gráfico 2.2	Parcelas catastrales. Fte.: Catastro	19
Gráfico 2.3	Enclaves en el ámbito	23



[PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL INDRA
TECHNOLOGY HUB]

Estudio de la propiedad del suelo

Ortiz. Leon
A R Q U I T E C T O S

[I] ANEXOS



[PROYECTO DE ALCANCE REGIONAL INDRA
TECHNOLOGY HUB]

Estudio de la propiedad del suelo

Ortiz. Leon
ARQUITECTOS

ANEXO 1	Fichas Catastrales de parcelas privadas afectadas
----------------	---