



# AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN

(MADRID)  
(C.P. 28250)

1

## ÁREA DE URBANISMO

### VALORACION PARCELAS DE AYDISA / EN RELACION A:

### ACUERDO MARCO ENTRE LAS MERCANTILES: "GESTION Y DESARROLLO DE COMUNIDADES S.A", "ABASTECIMIENTOS Y DISTRIBUCION S.A" / AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN

**El objeto** del presente informe es valorar las parcelas e inmuebles descritos en el Apdo. II de la Exposición del citado Acuerdo-Marco, propiedad de la mercantil AYDISA (ABASTECIMIENTOS Y DISTRIBUCION S.A).

#### A) Descripción de las Fincas:

##### 1. Finca registral 3879 / Ver: DOC. 1.1, DOC. 1.2 y DOC.1.3

**Clasificación urbanística** / El embalse de Los Peñascales y su entorno se clasifica en las NNSS vigentes, como **SNUP / P**, es decir constituye una Zona P, del PRCAM (Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares) a ordenar por el planeamiento urbanístico municipal, que calificó a dichos terrenos como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido. Por Resolución del 29/mayo/2003 se aprobó la 6ª aprobación provisional (BOCM del 28/09/2011) que incluye un plano de clasificación del suelo del TM. Según el Art. 10.1.2, de las normas urbanísticas, dicha zona se divide a su vez en:

1. Zona de embalse. Espacio libre catalogado: ZMP (Zona de Máxima Protección)
2. Zona aliviadero. Espacio libre catalogado: ZMP
3. Resto: ZP (Zona de Protección)

Dicha Finca catastral puede identificarse con la "Zona del Embalse"

##### Superficies / Referencia catastral: 40193001VK2941N0001HE / Parcela 301 /Polígono 6

Aunque en el Plano citado de clasificación figura una superficie asignada a estos espacios de 24,90 Ha, de una medición última para este informe se deduce la siguiente superficie reflejadas Superficie planeamiento: Zona 1 (lámina de agua): 45.440 m<sup>2</sup>s (1)

Superficie catastral: 20.000 m<sup>2</sup>s

Superficie registral: 58.653 m<sup>2</sup>s

(1) Hay que advertir que esta superficie se corresponde con la proyección horizontal de la lámina de agua, a pesar de que puede variar su cota, sin que tenga que ver con los criterios técnicos de Catastro para idéntica medición, de tal manera que *"la delimitación del lecho o fondo del embalse se corresponderá con el límite de terreno cubierto por las aguas cuando alcanzan su mayor nivel como consecuencia de las máximas crecidas ordinarias de los ríos que lo alimentan"*. Desde el punto de vista urbanístico la suma de las tres zonas no debe dejar espacios sin clasificación.

##### 2. Finca registral 1516 /

Se corresponde con una concesión otorgada por la CHT para abastecimiento y riego. A este respecto consta petición de información por parte del Concejal Delegado del Area de Urbanismo, a la CHT con fecha 17/noviembre/2011, habiendo contestado dicho Organismo mediante escrito del 21/febrero/2012 (RE: 2460 del 23/02/2012) en el que figura ficha técnica de la presa, finalizada el 31/12/1962.

Puede identificarse con la Presa como elemento construido o bien mueble.

No se valora ni existe bien inmueble, aunque la parcela sobre la que se ubica forma parte en realidad de la anterior (como conjunto inseparable Embalse-Presa) por lo que tiene la misma calificación urb





## AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN

(MADRID)  
(C.P. 28250)

2

### ÁREA DE URBANISMO

#### 3. Finca registral 3872 / Ver: **DOC. 2.1, DOC. 2.2 y DOC.2.3**

**Calificación urbanística / EL/9.1**, Parque / Espacio Libre- zonas verdes de dominio y uso público.

**Superficies / Referencia catastral: 4216201VK2941N0001RE**

Superficie planeamiento: Forma parte de una zona más amplia correspondiente a los sistemas generales de Espacios Libres de la Unidad de Ejecución 17 (UE17)

Superficie catastral: 943 m2s

Superficie registral: 990 m2s

En la parcela existe un edificio con 422 m2c construidos, en teórica situación de fuera de ordenación, aunque tal vez compatible con su calificación urbanística mediante la modificación de la normativa relativa a los usos que se está redactando actualmente, ya que dado el interés arquitectónico de la misma y su vinculación con la Presa (se identifica como ESTACION DEPURADORA) no debe en ningún caso demolerse sino protegerla del derribo y destinarla en todo caso a usos dotacionales compatibles con la calificación de zona verde.

#### 4. Finca registral 3873 / Ver: **DOC. 3.1 y DOC. 3.2**

**Calificación urbanística / su/8**, Servicios urbanos / En las Fichas de Catastro figura el Ayuntamiento como titular, lo que puede suponer una doble inmatriculación. No obstante se procede a su valoración por figurar en principio en el ACUERDO-MARCO citado.

**Superficies / Referencia catastral: 2424875VK2922S0001TB**

Superficie planeamiento: Zona su, perteneciente a las zonas denominadas "públicas existentes" en la Ficha correspondiente a la Unidad de Ejecución 15 (UE15): 816 m2s

Superficie catastral: 891 m2s

Superficie registral: 1.195 m2s

En la parcela se encuentra un depósito con una superficie construida, según Catastro de 206 m2c

#### **B) Valoraciones catastrales existentes:**

##### **B1) Finca registral 3879 y 1516**

Valor Ponencia Especial /2007

Consta en el Ayuntamiento la "PONENCIA ESPECIAL DE VALORES: PRESA DE LOS PEÑASCALES" recibida por el Ayuntamiento el 27/11/2007 (ver **DOC. 4.1**) En esta Ponencia especial se describen en la Memoria correspondiente, la descripción del inmueble (presa, embalse y salto de agua) y los criterios de valoración, de acuerdo con el RDL 1/2004 (texto refundido del Catastro Inmobiliario) que obligaba a la adaptación de la legislación mercantil a la normativa europea, debiendo aprobar las ponencias de los inmuebles de características especiales (BICE) antes del 31/diciembre/2007.

El documento técnico de la Ponencia establece una serie de mediciones y de coeficientes en función del tipo de presa considerado (presa por gravedad) (ver **DOC. 4.2**), pero en realidad el CUADRO





## AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN

(MADRID)  
(C.P. 28250)

3

### ÁREA DE URBANISMO

(ver **DOC. 4.3**), que se adjuntó a la petición de informe dirigido al Alcalde Torrelozón, no forma parte de dicho documento técnico, pero sí puede servir de referencia para la valoración del suelo y de las construcciones.

Según dicho CUADRO, al suelo (**Finca 3879**) considerada una superficie de 20.000 m<sup>2</sup>s, se le aplica un valor unitario de 0,9 €/m<sup>2</sup>s, resultando un valor de 18.000 €

El valor de la construcción, de 447 m<sup>2</sup>c (**Finca 1516**), en función de sus características constructivas, estructurales, antigüedad, estado de conservación, instalaciones complementarias, etc, aplicando factores correctores propios de la normativa catastral, se estima en 88.414,37 €.

El valor final [suelo+ construcción] resulta: [18.000 € + 88.414,37 €] x 0,9 = **95.772,93 €**. Este valor correspondería a un valor de mercado.

Sin embargo, en aplicación del Art.23.2 del RDL 1/2004, y de la Orden ministerial EHA/3521/2003, a efectos del valor catastral, se fijó entonces un coeficiente de referencia al Mercado de 0,5 para los bienes inmuebles de características especiales, por lo que el valor catastral que figura en la Ponencia especial/2007 es de: 95.772,93 € x 0,5 = 47.886,46 €, con efectos para 2008.

#### Valor modificado a fecha 2012.

No obstante la anterior valoración, y sin que se conozca muy bien las razones, -consta en la Ficha catastral actual una fecha de *alteración* del 31/12/2007 y una posterior fecha de *modificación* del 03/06/2008-, el valor catastral 2012 es el siguiente:

Valor del suelo: 8.344,59 € (Finca 3879)

Valor de la construcción: 1.093.894,64 € (Finca 1516)

Valor final [suelo+ construcción]: 1.102.239,23 €

Dichos valores se derivan de la HOJA DE CALCULO (ver **DOC. 4.4**) facilitada en la fecha presente por la Gerencia de Catastro. Si se comparan los elementos constructivos que figuran en aquella con los que figuran en el CUADRO/2007 aparece un nuevo elemento denominado: "PRESA DE HORMIGÓN" con una superficie de 31.120 m<sup>2</sup>s, que no puede corresponder con el concepto de "SUPERESTRUCTURA" de 447 m<sup>2</sup>c, que aparece como única construcción valorada en el 2007, sino con el vaso o contenedor del Embalse, es decir, al "subsuelo" de la lámina de agua, respondiendo a una superficie intermedia entre los 20.000 m<sup>2</sup>s de la Ficha Catastral y los 45.440 m<sup>2</sup>s de planeamiento.

#### **B2) Finca registral 3872 / EL/9.1 / Valoración a fecha 2012:**

Valor del suelo: 14.150,16 €

Valor de la construcción: 48.363,03 €

Valor final [suelo+ construcción]: **62.513,19 €**

#### **B3) Finca registral 3873 / su/8 / Valoración a fecha 2012:**

Valor del suelo: 9.549,90 €

Valor de la construcción: 16.023,64 €

Valor final [suelo+ construcción]: **25.573,54€**





## AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN

(MADRID)  
(C.P. 28250)

4

### ÁREA DE URBANISMO

#### C) Valoración municipal:

##### Legislación urbanística aplicable:

- RDL 2/2008 / Texto Refundido de la Ley del suelo estatal, de 20 de junio
- Ley 6/1998 en cuanto aquella remite transitoriamente, en determinados supuestos, a la anterior ley del suelo (Disposición Transitoria tercera-2)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la ley del suelo.

##### Criterios de valoración:

Debe partirse de que se trata de un suelo protegido y calificado como SNUP, por lo tanto deben aplicarse los criterios del Art. 7 del Reglamento de Valoraciones, por identificarse el suelo con la *situación de suelo rural*. En principio el valor debe calcularse por la capitalización de la renta anual o potencial de la explotación, entendida ésta como agrícola o forestal, pero en este caso se entiende aplicable el Art. 16 que establece las fórmulas para el cálculo de capitalización de la renta en caso de imposible explotación, pudiendo aplicar un coeficiente global de localización que puede modificar al alza el valor final del suelo; a su vez dicho factor puede ser modificado por factores calculados en función de la accesibilidad a los núcleos de población o los centros de actividad económica, o por ubicación en entornos de singular valor ambiental; a su vez éste último se calcula en función de la calidad ambiental o paisajística (entre 0 y 2) y del régimen de usos y actividades (entre 0 y 7). Estos factores, a falta de conocer aplicaciones concretas del Reglamento o jurisprudencia al respecto, son excesivamente genéricos y con unos intervalos excesivos, por lo que el valor inicial de capitalización puede verse incrementado de forma quizás arbitraria y excesiva.

Por otro lado, la concesión no se está utilizando realmente para riego. Por todo ello, se evita de momento la aplicación concreta de las fórmulas del Reglamento, utilizando valores existentes catastrales, o procedentes de otros informe técnicos asimilables a la situación del suelo considerado, que en ningún caso debe tener en cuenta expectativas de edificabilidades y usos derivadas de la ordenación urbanística, ya que se trata de suelo no urbanizable protegido.

En este sentido debe tenerse en cuenta la última doctrina jurisprudencial defiende la vigencia de las ponencias catastrales, ya que habrá pérdida de vigencia cuando el plazo de aquella haya expirado (10 años), o haya sobrevenido una modificación urbanística incompatible con aquellas, es decir la pérdida de la vigencia debe ser entendida en sentido formal, no meramente material o económico (STS del 21/09/2011, 08/03/2011, 22/09/2008, etc). En el caso de Torrelozón el plazo se cumpliría el 1/enero/2016, y no se ha realizado ninguna modificación urbanística que afecte a la calificación urbanística de los terrenos considerados.

#### C1) Finca registral 3879 y 1516 / Embalse

Se valora de acuerdo con los siguientes criterios:





## AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

(MADRID)  
(C.P. 28250)

5

### ÁREA DE URBANISMO

- Admisión de los valores unitarios de la Ponencia Especial /2007 para la valoración del suelo, es decir: 0,9 €/m<sup>2</sup>s.
- Sin embargo se considera que la superficie de 20.000 m<sup>2</sup>s no se corresponde exactamente con el propio criterio de Catastro (sobre la delimitación del fondo de Embalse). Se valora el suelo como SNUP estimando la superficie resultante según planeamiento de 45.440 m<sup>2</sup>.
- Valoración de la construcción relativa a la "superestructura" es decir lo que constituya en si misma la presa u obra de fábrica de contención del volumen de agua, que ya figuraba con 447,50 m<sup>2</sup>c en el CUADRO inicial.
- A pesar del tiempo transcurrido desde la Ponencia/2007 hasta la fecha, en función de que la vida útil o depreciación funcional es más lenta que las construcciones convencionales se admite el valor calculado (de mercado) ya depreciado en su momento con un coeficiente de antigüedad de 0,85, y establecido en 88.414,37 €
- No se valora la construcción de hormigón correspondiente al vaso del Embalse por inexistente, ya que el agua rellena directamente el terreno natural.
- El valor de [suelo + construcción] será por lo tanto de: [ (45.440 m<sup>2</sup>s x 0,9 + 88.414,37 €) = [40.896 € + 88.414,37 € ] = **129.310,37 € (1)**

#### **C2) Finca registral 3872 / EL/9.1 / Valoración catastral a fecha 2012:**

Valor del suelo: 14.150,16 €

Valor de la construcción: 48.363,03 €

Valor final [suelo+ construcción]: 62.513,19 € correspondiente al 50 % del valor de Mercado.

**Valoración:** 62.513,19 € x 2 = **125.026,38 € (2)**

#### **C3) Finca registral 3873 / su/8 / Valoración catastral a fecha 2012:**

Valor del suelo: 9.549,90 €

Valor de la construcción: 16.023,64 €

Valor final [suelo+ construcción]: 25.573,54€ correspondiente al 50 % del valor de Mercado

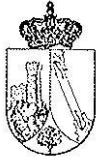
**Valoración:** 25.573,54 € x 2 = **51.147,08 (3)**

VALOR TOTAL DE LAS FINCAS TITULARIDAD DE ADYSA / (1) + (2) +(3) /

Valor: [129.310,37 + 125.026,38 € + 51.147,08] = 305.483,83 €, redondeando ≈ **305.485,00 € /**

**TRESCIENTOS CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS**





AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN

(MADRID)

(C.P. 28250)

\*\*\*\*\*

ÁREA DE URBANISMO

6

---

DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

---



NOMBRE:  
ALBERTO ALONSO BERCERO

PUESTO DE TRABAJO:  
ARQUITECTO

FECHA DE FIRMA:  
20/05/2014

HASH DEL CERTIFICADO:  
A41A4A3588A31C8177DF0216A28480BD01D51BA7

MOTIVO:  
Firmado Digitalmente

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Torrelozón - <https://sede.torrelozón.es> - Código Seguro de Verificación: 28250IDOC2F3E87E6BF266AC448F