



AYUNTAMIENTO DE TORRELOZ

(MADRID)
(C.P. 28250)

1

ÁREA DE URBANISMO

VALORACION EMBALSE DE LOS PEÑASCALES Y SU ENTORNO

A petición del Sr. Concejal de Urbanismo y Medio Ambiente

El objeto del presente informe es valorar provisionalmente el Embalse de los Peñascales y su entorno, bajo varias hipótesis, a efectos de que por parte del Ayuntamiento pueda llegarse a un acuerdo o protocolo de colaboración con los titulares de los terrenos que en cada caso se incluyeran, para poder plantear un uso recreativo del mismo al servicio de los vecinos de Torreloz; la citada valoración puede servir de punto de partida para fijar un alquiler u otro tipo de compensación económica, para la utilización temporal (o incluso permanente) de un uso actualmente privado como uso público. No se trata por lo tanto de un informe técnico de valoración oficial, sino de un informe previo de carácter interno.

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)

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 deducen las siguientes superficies reflejadas en el **DOC.1**:

- Zona 1 (lámina de agua): 45.440 m²s (1)
- Zona 2 (aliviadero al Sur): 19.826 m²s
- Zona 3 (monte bajo al Norte): 156.134 m²s

Total Zona SNUP/ P- Embalse y su entorno: 221.400 m²s (22,14 Ha)

- (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. Desde el punto de vista urbanístico la suma de las tres zonas no debe dejar espacios sin clasificación.

Usos permitidos / Regulados genéricamente por el Art. 10.2.2: permitidos los usos propios del SNUP, que constituyen la base productiva de su aprovechamiento (avícola, pecuario y forestal), con normas que tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno



AYUNTAMIENTO DE TORRELODEÓN

(MADRID)

(C.P. 28250)

ÁREA DE URBANISMO

de dichos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos. Compatibles, son los usos que deben localizarse en el medio rural, y prohibidos aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano. Son aplicables también las condiciones para el SNUP en los casos de afección de cauces, arroyos y riberas reguladas por el Art. 10.7.7.

Finalmente, como condiciones específicas son aplicables las establecidas en el Art. 10.7.4:

- Para la **Zona 1** (elemento catalogado según Ficha nº 8 / Fichero 5): permitidos: los derivados de la aplicación del TIT.II del RD 849/86, relativo a la utilización del DPH, y Ley 7/1990 de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la CAM. Prohibidos: el baño (salvo competiciones autorizadas) y embarcaciones a motor,
- Para la **Zona 2**: son aplicables las Condiciones Generales de Protección para los Espacios Libres Catalogados contenidos en el Anexo 1 al Cap. 7 (Normas Generales de Protección) de las Normas urbanísticas del planeamiento vigente.
- Para la **Zona 3**: Se protegen por su valor ecológico, protegiendo el medio físico en su conjunto, incluyendo flora, fauna y gea. Se prohíbe:
 - o Cualquier tipo de edificación permanente
 - o La apertura de vías rodadas aunque sea de uso rural, excepto las que puedan ser necesarias para la investigación científica y la enseñanza
 - o Los movimientos de tierras y obras de excavación
 - o Cualquier tipo de vertidos
 - o Talas de especies vegetales características
 - o Modificación de sotobosque de matorrales con carácter general.
 - o Instalación de carteles publicitarios
 - o Tendidos aéreos
- Se permiten con determinadas condiciones:
 - o Modificación de sotobosque de matorrales, excepto para la apertura de sendas peatonales, o estancias dentro de un programa de utilización científica, recreativa o educativa de la zona
 - o Cerramientos y vallados realizados con materiales tradicionales de la zona
 - o Obras y construcciones destinadas a la implantación y mejora de las infraestructuras de saneamiento y depuración.

La compatibilidad de usos con la calificación urbanística es fundamental para justificar un posible acuerdo con los titulares de los terrenos, ya que los usos permitidos están muy restringidos, y solo podrían admitirse actividades recreativas, deportivas no extensivas y al aire libre que no supusieran en principio ningún tipo de construcción permanente. En este sentido la



AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN

(MADRID)

(C.P. 28250)

3

ÁREA DE URBANISMO

propuesta que consta en los SSTT de la empresa *AVANTIS* de mayo/2006, proyectando al sur del Embalse, en la Zona 3, un complejo deportivo-recreativo, con unas construcciones que suponen aproximadamente 4.705 m²c, distribuidos entre un restaurante, escuela de vela, vestuarios, centro comercial, piscina, accesos y escaleras, no sería viable, a salvo de la vereda peatonal que circunda el Embalse. Otro tipo de usos de tipo docente (aulas de la naturaleza, plantaciones didácticas, terrarios, etc) combinados con caminos peatonales, o de bicicleta plataformas de observación de la fauna, incluso pequeños kioscos, serían tal vez viables mediante el trámite de *calificación urbanística*, de acuerdo con los Art. 148 y 149 de la ley 2/2001 del suelo de la CAM, por la que es posible la autorización de determinados usos y construcciones en suelo no urbanizable de protección.

Estructura de la propiedad / Información registral

En origen el conjunto de los terrenos actualmente clasificados como SNUP fue adquirido por Peñascales TIKAL S.A, siendo necesario diferenciar actualmente 3 zonas (ver **DOC. 2**):

- **Antiguo Polígono 3** / de las NNSS/86, destinado a la construcción de 63 viviendas, con una edificabilidad de 12.814 m²c. Densidad equivalente (sobre una superficie de 97.503 m²s) de 6,46 viv/Ha. Aprobado su desarrollo mediante un Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento el 14/marzo/1989. Correspondencia con **finca Registral 1195**, con una superficie de 95.143,25 m²s. Peñascales TIKAL adquirió esta finca el 12/11/1986, se inscribió en el Registro y no se comunicó a la CAM, como era preceptivo, en aplicación del Art. 3.2 de la ley 1/85 del PRCAM, para que ejerciera el derecho de retracto
- Varias Sentencias pesan sobre esta finca: Sentencia del Juzgado de 1^a Instancia de 30/01/1992 / Sentencia de la Audiencia provincial del 4/07/1994 que declara procedente el retracto por un precio de 32.802.870 ptas más intereses, además se atribuye a la CAM el pago de las parcelas que hayan podido ser segregadas desde la adquisición, el pago de las obras de mejora e infraestructuras, más la subrogación de la carga hipotecaria a favor de CAJA POSTAL AHORROS de 237 millones de pesetas (1.424.398,69 €) / Sentencia del TS del 9/03/1999 (recurso de casación de la CAM contra el pago de intereses y pago de parcelas segregadas que es estimado por el Tribunal). Al parecer la CAM ha ejercido el derecho de retracto pero no ha abonado las cantidades fijadas por los Tribunales. Por ello sigue figurando PEÑASCALS TIKAL S.A como titular de esta finca denominada "LA RESERVA" según NOTA SIMPLE INFORMATIVA en poder del Ayuntamiento, al menos hasta el 29/12/2005.



AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN

(MADRID)

(C.P. 28250)

ÁREA DE URBANISMO

- **Finca Registral 3879**, (1) denominada Embalse de los Peñascales, inscrita actualmente a favor de la mercantil AYDISA, S.A, con una superficie de 58.653,75 m2s. Dicha Finca tiene otorgada una concesión 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 y con una superficie a Nivel Máximo Normal (NMN) de 2 Ha muy superior a la registral, lo que implica la inclusión de zonas aledañas o de ribera circundantes de la lámina de agua considerada.
- Las Fincas 6262 a 6266 calificadas como Zonas Verdes, con un total de 45.576,96 m2s a nombre de PEÑASCALES TIKAL S.A pertenecen al Polígono 2, y se excluyen del ámbito de suelo clasificado como SNUP del presente informe
- **Fincas restantes**, son ZONAS VERDES pertenecientes a las parcelaciones originales de los años 60, correspondientes a la urbanización EL MONTE, al este del Embalse, y a la urbanización EL LAGO al oeste. Aunque han existido negociaciones para la cesión efectiva de dichas zonas al Ayuntamiento (en general de todo el ámbito de los Peñascales) lo cierto es que, aunque aparecen en el Inventario municipal como zonas verdes, están pendientes de inscripción a favor del Ayuntamiento. Se crea aquí un problema urbanístico, que no es objeto del presente informe, ya que la obligación de la cesión estaba vinculada a la clasificación de las zonas verdes como suelo urbano, para el cumplimiento de los estándares entonces obligatorios, pero al pasar dichas zonas a suelo no urbanizable protegido, ya no está clara tal obligación, por lo que habrá que estudiar en el momento oportuno su posible exclusión del Inventario, o la cesión basada en otros supuestos legales, diferentes a los propiamente urbanísticos.

Las superficies resultantes en relación con el total del suelo clasificado como SNUP se distribuyen de la siguiente forma con arreglo a las citadas inscripciones registrales:

- Finca 1195 / LA RESERVA / Polígono 3 95.143,25 m2s.
- Finca 3879 / EMBALSE y aledaños 58.653,75 m2s
- Fincas restantes / ZONAS VERDES (por resta) 67.603,00 m2s

Total Zona SNUP/ P- Embalse y su entorno:..... 221.400,00 m2s (22,14 Ha)

(1) Como curiosidad en la NOTA SIMPLE correspondiente a esta Finca figura la constitución de un derecho de tanteo y retracto (extensible a otras diecisiete fincas) a favor de C-15 S.A mediante escritura pública del 21/julio/2004, en contraprestación a los servicios de gestión ante la administración pública competente para lograr un aprovechamiento lucrativo del suelo sito en el sector Area Homogénea Norte, con un plazo de duración de este convenio por un plazo de duración de tres años, que no será objeto de prórroga sin en ese periodo no se hubiera producido ningún hito urbanístico-administrativo de relevancia.



AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN

(MADRID)

(C.P. 28250)

5

ÁREA DE URBANISMO

Estructura de la propiedad / Información catastral

En el catastro de rústica aparece el ámbito del SNUP distribuido en dos parcelas:

- **Parcela 301 /Polígono 6 /** Se corresponde con el Embalse (ver **DOC.3**).Consta en la Ficha correspondiente una superficie de 20.000 m2s. Como titular aparece ABASTECIMIENTOS Y DISTRIBUCIONES S.A
- **Parcela 102 /Polígono 6 /** Se corresponde a las zonas que rodean el Embalse (ver **DOC.4**) incluyendo el Polígono 3 y ZONAS VERDES de las Urbanizaciones descritas en el Apdo. anterior. Consta una superficie de 181.433 m2s.

Las superficies resultantes en relación con el total del suelo clasificado como SNUP se distribuyen por lo tanto de la siguiente forma:

- Parcela 301 / Embalse / lámina de agua 20.000 m2s
- Parcela 102 / Entorno del Embalse 181.433 m2s

Total Zona SNUP/ P- Embalse y su entorno:..... 201.433,00 m2s (20,14 Ha) inferior a las 22,14 Ha derivada de la medición de los SSTT, con las siguientes diferencias:

	Catastro	Urbanismo	diferencia
- Embalse	20.000 m2s	45.440 m2s (zona 1)	+ 25.440 m2s
- Entorno	181.433 m2s	175.960 m2s (zona 2 + 3)	- 5.473 m2s
Totales	201.433 m2s	221.400 m2s	+ 19.967 m2s

Valoraciones existentes /

Valor catastral /

A) Consta en el Ayuntamiento la "PONENCIA ESPECIAL DE VALORES: PRESA DE LOS PEÑASCALES" recibida por el Ayuntamiento el 27/11/2007. 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 antes del 31/diciembre/2007.

Se valora [suelo + construcción]

Al suelo, considerada una superficie de 20.000 m2s, se le aplica un valor unitario de 0,9 €/m2s, resultando un valor de 18.000 €

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



AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

(MADRID)
(C.P. 28250)

6

ÁREA DE URBANISMO

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 €**

B) No obstante la anterior valoración, y sin que se conozca muy bien las razones, -consta en la Ficha catastral actual (ver **DOC. 3**) 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:

Se valora [suelo + construcción]

Valor del suelo: 8.344,59 €

Valor de la construcción: 1.093.894,64 €

Valor catastral: **1.102.239,23 €**

C) Respecto al entorno del Embalse (ver **DOC. 4**) consta en la Ficha el valor catastral /2012 de **877,12 €**, resultando para una superficie de 181.433 m²s, un valor unitario de 0,0048 €/m²s (¿?)

Valor de la concesión /

Consta CERTIFICADO DE TASACIÓN (ver **DOC. 6**) del 17/marzo/2009 sobre "Concesión para explotación del Embalse de Los Peñascales" solicitado por ABASTECIMIENTOS Y DISTRIBUCIONES S.A (ADYSA). Se realiza dicho informe con la finalidad hipotecaria utilizando el método de *actualización de rentas* según los requisitos de la ORDEN ECO/805/2003.

Resulta un valor de tasación de: **6.289.450,00 €**

Valoración municipal a efectos de usos públicos recreativos /

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.

Terrenos objeto de la valoración:

Como se ha visto anteriormente se trata de un caso singular dado que:

- El conjunto del suelo clasificado como SNUP figura en el Catastro a nombre de PEÑASCALES TIKAL, excepto el Embalse propiamente dicho que figura a nombre de ADYSA concesionaria de la explotación.



AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

(MADRID)

(C.P. 28250)

ÁREA DE URBANISMO

7

- Registralmente existe una correspondencia entre la titularidad de las fincas registrales y catastrales, pero con diferente superficie y delimitación de ámbitos. No se dispone de momento de los títulos registrales de la zona denominada ZONAS VERDES.
- Dentro de la parcela catastral 102 a nombre de PEÑASCALES TIKAL, derivada de restar a la totalidad del SNUP la superficie del Embalse, se encuentran dos zonas *no resueltas* desde el punto de vista urbanístico: a) los terrenos del Polígono 3, sobre el que teóricamente se ha ejercido el derecho de retracto por la CAM pero sin incorporación a su patrimonio de suelo por no haber abonado el precio establecido por sentencia judicial. b) Los terrenos que teóricamente deberían formar parte de los bienes demaniales del Ayuntamiento, pero que no se han cedido e inscrito a favor del Ayuntamiento.

En consecuencia, varias son las hipótesis de valoración en función del ámbito establecido:

- **Hipótesis 1/** suponiendo que fueran descartables los terrenos del Polígono 3 y ZONAS VERDES, quedaría únicamente como objeto de valoración, el Embalse, con una superficie estricta catastral de 20.000 m²s, o una superficie urbanística de 45.440 m²s
- **Hipótesis 2 /** El Embalse más las ZONAS VERDES que figuran actualmente en el Inventario municipal, excluyendo los terrenos del Polígono 3, es decir: 221.400 m²s menos 95.143,25 m²s (finca registral 1195), resultando: 126.256,75 m²s
- **Hipótesis 3 /** valoración de todo el conjunto SNUP: 221.400 m²s

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 todo ello, y



AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN

(MADRID)
(C.P. 28250)

8

ÁREA DE URBANISMO

de forma provisional, sin descartar una futura valoración oficial a efectos expropiatorios o de permuta, se evita de momento la aplicación concreta de las fórmulas del Reglamento, utilizando valores existentes o 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.

a) Hipótesis 1 / Embalse

a1) Si se aceptara el cálculo existente como una explotación capitalizando las rentas actuales, sobre una superficie de 20.000 m²s, la valoración sería según la tasación de parte: **6.289.450,00 €**, que incluiría también el valor de la construcción por resultar edificaciones inherentes a la explotación, es decir mejoras permanentes, que no se pueden desvincular del uso (productivo) considerado.

a2) Según la Ponencia especial /2007 se valoraría [suelo + construcción] pero según el valor teórico de mercado, es decir del doble del valor catastral: **95.772,93 €**

a3) Según el valor catastral actualizado/2012 se valoraría igualmente [suelo + construcción] pero sin multiplicar automáticamente por dos, dada la discrepancia existente con la Ponencia especial/2007: **1.102.239,23 €**

a4) A efectos de un uso recreativo del Embalse, la valoración de la construcción sería indiferente, por lo que cabría la posibilidad de valorara solamente el *suelo*, de acuerdo con la Ponencia /2007 que establece una valor antes de la aplicación del coeficiente final de 0,5 (en relación al Mercado) de **18.000 €**

Propuesta valoración base de negociación: 1.102.239,23 € (1)

Se parte de un valor en función del valor sobre el que se calcula el impuesto municipal sobre bienes inmuebles de naturaleza rústica. Pero partir de este valor implicaría el uso implícito sin restricciones del resto de los terrenos circundantes, incluida la autorización en su caso de la Comunidad de Madrid.

b) Hipótesis 2/ Embalse más ZONAS VERDES

b1) Por aplicación del valor unitario de suelo utilizado en la Ponencia especial/2007 para el cálculo del valor del Embalse, extensible a las zonas verdes: 126.256,75 m²s x 0,9 €/m²s = **113.631,07 €**



AYUNTAMIENTO DE TORRELOTONES

(MADRID)

(C.P. 28250)

9

ÁREA DE URBANISMO

b2) Por aplicación del valor unitario anterior solamente al Embalse y la aplicación del valor unitario de la Ponencia /2005 para zonas verdes establecido en 20 €/m2s: $[(20.000 \text{ m}^2\text{s} \times 0,9 \text{ €/m}^2\text{s}) + (106.256,75 \text{ m}^2\text{s} \times 20 \text{ €/m}^2\text{s})] = [18.000 \text{ €} + 2.125.135 \text{ €}] = \mathbf{2.143.135 \text{ €}}$

b3) Por aplicación de un valor medio de mercado para fincas rústicas y uso recreativo en la Comunidad de Madrid, utilizado en informe técnico municipal del 14/junio/2006, relativos a la valoración de la finca de El Canto del Pico, también incluida en Suelo No Urbanizable Protegido, y que se establecía en 6,33 €/m2s, aplicado solo a las zonas verdes: $[(20.000 \text{ m}^2\text{s} \times 0,9 \text{ €/m}^2\text{s}) + (106.256,75 \text{ m}^2\text{s} \times 6,33 \text{ €/m}^2\text{s})] = [18.000 \text{ €} + 672.605,22 \text{ €}] = \mathbf{690.605,22 \text{ €}}$

Propuesta valoración base de negociación: 690.605,22 € (2)

No parece coherente extender el valor unitario del Embalse como construcción especial al resto de las zonas verdes circundantes, ni tampoco utilizar el valor unitario de la Ponencia /2005 porque se entiende que es aplicable a zonas verdes incluidas en suelo urbano.

c) Hipótesis 3 / Todo el SNUP

c1) Por aplicación de un valor medio de mercado para fincas rústicas y uso recreativo en la Comunidad de Madrid, utilizado en informe técnico municipal del 14/junio/2006, relativos a la valoración de la finca de El Canto del Pico, también incluida en Suelo No Urbanizable Protegido, y que se establecía en 6,33 €/m2s, aplicado solo a las zonas verdes, todo ello según medición urbanística: $[(45.440 \text{ m}^2\text{s} \times 0,9 \text{ €/m}^2\text{s}) + (175.960 \text{ m}^2\text{s} \times 6,33 \text{ €/m}^2\text{s})] = [40.896 \text{ €} + 1.113.826,80 \text{ €}] = \mathbf{1.154.722,80 \text{ €}}$

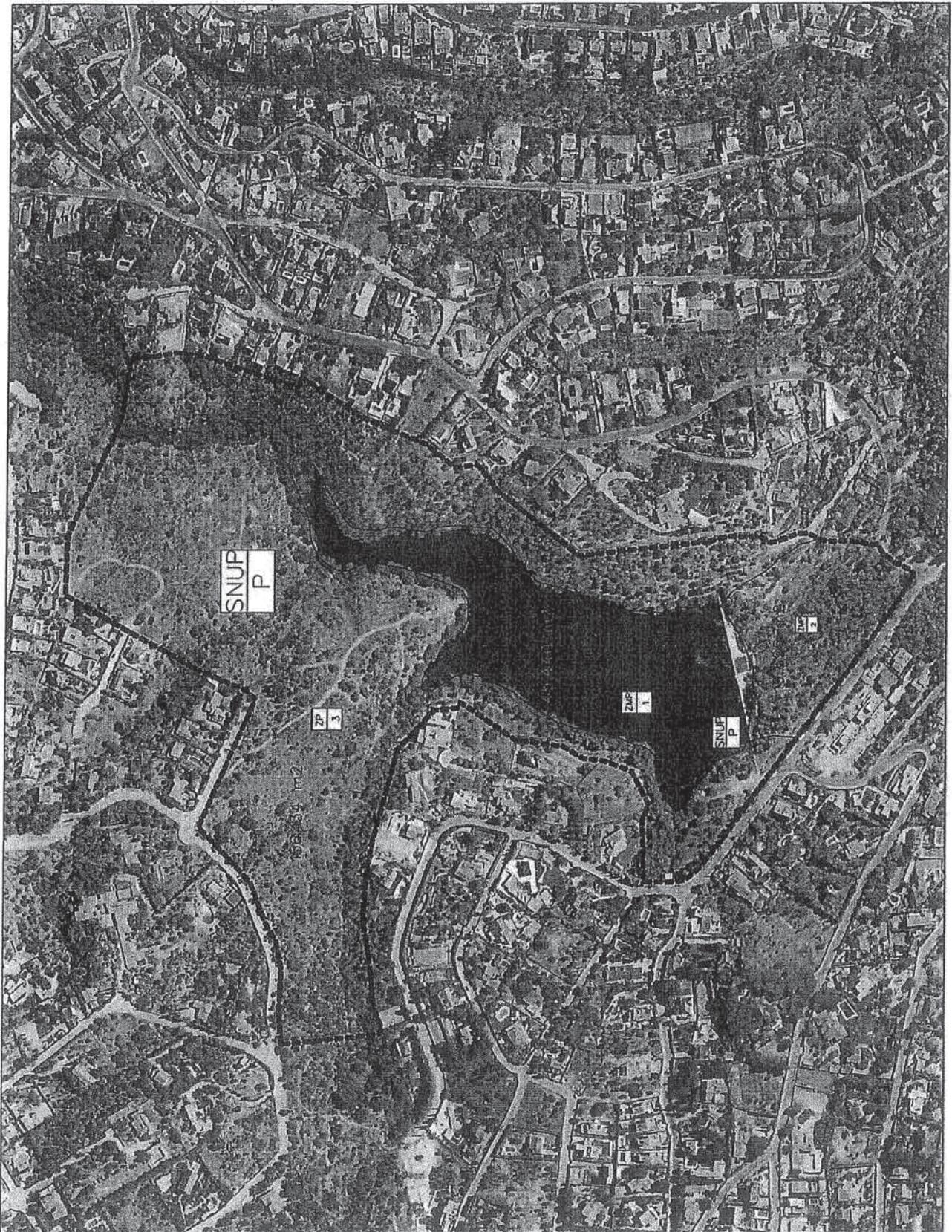
c2) Valoración de suelo rústico protegido por parte del servicio de valoraciones de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda en la que resulta un precio de 3.561,55 €/Ha es decir, 0,35 €/m2s, que se aplicaría a la totalidad del suelo SNUP: $[221.400 \text{ m}^2\text{s} \times 0,35 \text{ €/m}^2\text{s}] = \mathbf{77.490 \text{ €}}$

c3) por aplicación de un valor unitario de 0,9 €/m2s (coincidente con el valor unitario de la Ponencia /2007 para el Embalse) pero que fue el precio base para valorar en el Convenio con JAPI S.A de febrero/2002, la obtención 45 Ha de suelo, situado en el Monte de Los Angeles con la misma calificación que el objeto del presente informe (Zona B1 del PRCAM / SNUP). Resultaría: $[221.400 \text{ m}^2\text{s} \times 0,9 \text{ €/m}^2\text{s}] = \mathbf{199.260 \text{ €}}$

Propuesta valoración base de negociación: 1.154.722,80 € (3)

Conclusión: se proponen los valores (1), (2) o (3) para el cálculo de un posible arrendamiento, en función de los distintos ámbito considerados, a salvo de un posible acuerdo de cesión por Convenio, en el que se propone partir de la valoración del apartado c3).

TORRELOTONES / A 8 DE MAYO DE 2012 / EL ARQUITECTO MUNICIPAL / ALBERTO ALONSO BERCERO



DELIMITACION ZONA SNUP/P EN PLANO CLASIFICACION MNSS
Σ 221.400 m² (2,21 Ha)



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD / EN ORIGEN: PENASCOLES, TIKAL S.A

- | | | | | | |
|---|--|---|--|--|--|
|  | ANTIGUO POL. 3
SOMETIDA A
DERECHO RETRACTO
POR LA GTM |  | EMBASE Y PRESA
CONCESION A FAVOR
DE ABASTECIMIENTOS
Y DISTRIBUCIONES SA
AYDISA |  | RESTO
ZONAS VERDES
URBANIZACIONES
COLINDANTES:
EL MONTE/LAGO |
|---|--|---|--|--|--|

Consulta y certificación de Bien Inmueble

■ Cartografía



- Cartografía Catastro
- Cartografía Internet
- Imprimir Croquis
- Cartografía 3D
- FXCC

¿Qué es un FXCC?

■ Certificaciones catastrales

Finalidad:

Consulta expediente

Actualizar Finalidad

Datos Alfanuméricos

- Certificación de Bien Inmueble.
- Certificación de Bien Inmueble sin valor catastral.
- Certificación de Referencia Catastral.

Datos Descriptivos y Gráficos

Se ha detectado una inconsistencia en los datos de este inmueble que impiden la emisión de una certificación descriptiva y gráfica. Puede comunicar esta eventualidad a la Gerencia del Catastro correspondiente para que se tomen las medidas oportunas.

Enviar a la gerencia

Unidad singularizada correspondiente al BICE **2P28152M01PENA LOS PEÑASCALES**

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	4019301VK2941N0001HE	Obtener etiqueta	Añadir a certificación múltiple
Localización	PL PRESA LOS PEÑASCALES 28250 TORRELODONES (MADRID)		
Clase	Especial		
Coficiente de participación	100,000000 %		
Tipo Bices	LOS PEÑASCALES		
Año construcción local principal	1962		
Valor catastral suelo	8.344,59 €		
Valor catastral construcción	1.093.894,64 €		
Valor catastral	1.102.239,23 €		
Año valor	2012		
Fecha de modificación en Catastro	25/05/2011		
Fecha de alteración	31/12/2007		
Expediente	1636530.28/11 Ver expediente		

Datos de titularidad catastral

Nombre	ABASTECIMIENTOS Y DISTRIBUCIONES SA		
NIF/CIF	A28240497		
Domicilio fiscal	CL GOYA 135 Pl:3 Pt:IZ 28009 MADRID (MADRID)		
Derecho	100,00% de Concesión Administrativa		
Fecha de modificación en Catastro	03/06/2008		
Fecha de alteración	31/12/2007		
Expediente	125184.28/8 Ver expediente		
Nombre	CAJA PAGADORA II DEL MAGRANA		
Domicilio fiscal	PZ SAN JUAN DE LA CRUZ 28003 MADRID (MADRID)		
Derecho	100,00% de Propiedad		
Fecha de modificación en Catastro	24/03/2012		
Fecha de alteración	31/12/2007		
Expediente	1030746.28/12 Ver expediente		

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización PL PRESA LOS PEÑASCALES
TORRELODONES (MADRID)
Superficie suelo 20.000 m²
Tipo Finca Parcela con un unico inmueble

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
SUPERESTRUCTURA			000	447
PRESA GHORMIGÓN			000	31.120

[Volver](#)

(*) En la consulta aparecen expedientes catastrales registrados de 2003 en adelante.

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**

Municipio de TORRELODONES Provincia de MADRID

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/8000



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

- 424.000 Coordenadas UTM, en metros.
- 424.000 Límite de Manzana
- 424.000 Límite de Parcela
- 424.000 Límite de Construcciones
- 424.000 Mobiliario y aceras
- 424.000 Límite zona verde
- 424.000 Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES [MADRID]
Fecha de emisión: Viernes, 27 de Abril de 2012
Finalidad: valoración municipal

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
28152A006001020000QB

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 6 Parcela 102		
	LOS PA/ASCALES. TORRELODONES [MADRID]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario	ANO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	--
VALOR SUELO [Eur]	877,12	VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]	0,00
		VALOR CATASTRAL [Eur]	877,12
		ANO VALOR	2012

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PEÑASCALES TIKAL SA	NIF	A78357555
DOMICILIO FISCAL	CL GOYA 135 PI:3		
	28009 MADRID [MADRID]		
DERECHO	100,00% de Propiedad		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	Polígono 6 Parcela 102		
	LOS PA/ASCALES. TORRELODONES [MADRID]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	--	SUPERFICIE SUELO [m ²]	181.433
		TIPO DE FINCA	--

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE
GERENCIA TERRITORIAL: MADRID
REFERENCIA CATASTRAL

GERENCIA REGIONAL: MADRID
NOMBRE DE LA PRESA Y CENTRAL: PEÑASCALES

SUPERFICIES		Resto bice	Const.Conv	TOTAL
Embalses	20,000			20,000
Central/es				
Unidad				
m2/suelo-lamina			0,9	18,000
VALOR DEL SUELO		Valor unitario (€/m2)		

Unidad	MBC	Coef N	H	I	Unidades
m2 sup .const					
m2 sup .const					
VALOR CONSTRUCCIONES CONVENCIONALES CORREGIDO					
TIPO PRESA gravedad					
TIPOLOGIA					

Unidad	MBC 1 en vigor	Coeficiente	Unidades	Valor parcial
m3vol presa	650	0,1321	0	0,00
m2 /sup coron	650	0,3576	447,5	104,016,90
m3/vol.presa	650	0,0017	0	0,00
m2 impermeame	650	0,0523	0	0,00
m3 seg cap aliv	650	0,6106	0	0,00
				104,016,90

Unidad	MBC 1 en vigor	Coeficiente	Unidades	Valor parcial
m2 pantalla	650	0,1346	0	0

Unidad	MBC 1 en vigor	Coeficiente	Unidades	Valor parcial
m2 sup central	650	3,6	0	0
m2 sup central	650	2,6	0	0
m2 sup central	650	2,3	0	0
VALOR CENTRALES CORREGIDO				0
Coeficiente antigüedad				1

Unidad	MBC 1 en vig	Diam/L	Coeficiente	Unidades	Valor parcial
OTRAS INSTALACIONES					
m3 hormigon	650				
m3 hormigon	650				
m3 hormigon	650				
m2 estructura	650				
m2 sifon	650				
m3 hormigon	650				
kg de acero	650				
kg de acero	650				
m2 via	650				
m2 via	650				

Unidad	MBC 1 en vig	Diam/L	Coeficiente	Unidades	Valor parcial
m2 pantalla	650				
m2 sup central	650				
m2 sup central	650				
m2 sup central	650				
VALOR CENTRALES CORREGIDO				0	
Coeficiente antigüedad				1	

edad presa	V.suma	Coef.Antig	Valor parcial
1962	104,017	0,85	88,414,37
VALOR RESTO CONSTRUCCIONES SINGULARES CORREGIDO			
VALOR CONSTRUCCION SINGULAR CORREGIDO			
V. TOTAL			
106.414,37	0,9	95,772,93	
VALOR TOTAL BICE			
Coef RM	0,5	47.886,46	

Incr. Vcat
80,21

V CAT 2007 BL 2007
26.572,19

VALOR CATASTRAL 2008



Gestión de Valoraciones y Tasaciones, S.A. inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el n° 4455 el día 27 de mayo de 1994

CERTIFICADO DE TASACION

D. JAVIER MENDOZA DOMÍNGUEZ, en calidad de Tasador de Gestión de Valoraciones y Tasaciones, S.A., ha realizado con fecha 17/03/2009 el informe de tasación con el n° de expediente abajo indicado.

La visita e inspección de la explotación fue realizada por Dña. M. Isabel García Juan, Arquitecto Técnico colegiado N° 10.086, y los datos del bien son:

Tipo de bien tasado: CONCESION PARA EXPLOTACIÓN EMBALSE "LOS PEÑASCALES"
 Situación del bien: TÉRMINO MUNICIPAL DE TORRELODONOES (MADRID)
 Solicitante: ABASTECIMIENTOS Y DISTRIBUCIONES, S.A.
 NIF/CIF: A-28240497
 Domicilio solicitante: C/ Goya N° 13 - 28001 (Madrid)

Este informe, realizado con la finalidad Hipotecaria y utilizando el *método de actualización de rentas*, cumple plenamente todos los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

VALOR DE TASACION: 6.289.450,00 €

(SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS)

Observaciones

- Se ha realizado la valoración de la Concesión del embalse con fines hipotecarios teniendo concedido el Título de Concesión de Explotación por prescripción por Orden Ministerial de 20 de agosto de 1955; Concesión por Orden Ministerial de 10 de septiembre de 1959 y Ampliación en O.M. con fecha 11 de noviembre de 1961.
- La concesión se ubica sobre la finca registral número 3879 del registro de la propiedad de Torrelodones. Su referencia catastral es 4019301VK2941N.
- Los cálculos realizados para la actualización de rentas han sido basados en las cifras aportadas por el peticionario, hecho que determina la vinculación del resultado obtenido a la efectiva realización de las proyecciones soportadas por ellos.
- Para el desarrollo de la proyección hasta el período propuesto de explotación se presupone tanto el efectivo cumplimiento de las condiciones necesarias exigidas por el Organismo Público correspondiente como en la aplicación de las expectativas aportadas.

NI GESTIÓN DE VALORACIONES Y TASACIONES, S.A. ni ninguno de sus componentes poseen Intereses particulares en el patrimonio valorado, y la compensación económica percibida por la realización de este informe no está sujeta a las conclusiones de valor alcanzadas en el mismo.

Fecha de emisión del Informe: 17 de marzo de 2009

El Técnico tasador

D. JAVIER MENDOZA DOMÍNGUEZ
 Ldo. Admón. y Dir. Empresas
 Economista Colegiado n° 25.105

Gestión de Valoraciones y Tasaciones, S.A.

VIRGINIA CRISTÓBAL NORIEGA
 Representante de la Entidad

Este certificado consta de 1 página y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión. Fecha límite de validez: 17 de septiembre de 2009.

El presente Informe de tasación figura en los archivos sociales con el n°: N° 2009-00079 1/28 -01

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 62, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

