



## CONTENIDO

RESUMEN – CERTIFICADO DE TASACIÓN .....	3
1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES .....	4
1.1. NOrmativa Aplicable .....	4
2. SOLICITANTE DEL INFORME Y FINALIDAD .....	5
3. LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE .....	5
3.1. Identificación del inmueble .....	5
3.2. Localidad .....	6
3.3. Rasgos urbanos del entorno .....	6
3.4. Infraestructuras .....	6
3.5. Equipamiento.....	6
3.6. Nivel de renta.....	6
4. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN A VALORAR.....	6
4.1. Descripción.....	6
4.2. Superficies.....	8
5. SITUACIÓN URBANÍSTICA .....	8
6. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL.....	9
7. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN .....	10
8. VALORACIÓN .....	11
8.1. vALOR DE REPERCUSIÓN (vrs) .....	11
8.1.1. Valor de venta (Vv) .....	12
8.1.2. Valor de construcción (Vc).....	14
8.1.2.1. Costes de ejecución material.....	14
8.1.2.2. Gastos generales y beneficio industrial .....	14
8.1.2.3. Resto de gastos necesarios.....	14
8.1.3. Coeficiente K.....	15
8.1.4. Valor de repercusión .....	15
8.2. Valor de Suelo Urbanizado .....	15
9. CONCLUSIONES. RESUMEN DE VALORES .....	16
10. OBSERVACIONES Y ADVERTENCIAS .....	16
11. COMPROBACIONES REALIZADAS.....	17
ANEXO I – REPORTAJE FOTOGRÁFICO	
ANEXO II – DOCUMENTACIÓN CATASTRAL	
ANEXO III – FICHA DEL SECTOR	
ANEXO IV – CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN	

## RESUMEN – CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Roberto Díaz Rubio, con DNI [REDACTED] Doctor Ingeniero de Edificación, Arquitecto Técnico y Maestro Tasador, colegiado con el nº 45C01614 en el COATIE de Toledo, en representación de LMT ARQUITECTURA Y VALORACIÓN S.L.P (LMT Consultores), habiendo recibido encargo por parte de *LONCITO DESARROLLO, S.L. (B84659754)* de proporcionar opinión de valor del siguiente inmueble:

### *Sector UU25+AMPLIACIÓN (PGOU TOLEDO)*

CERTIFICA:

Que la presente valoración se realiza con fecha de valor 30/12/2025. *La finalidad del informe es la de asesorar sobre el valor de mercado de un terreno a efectos de un expediente administrativo de aprobación y adjudicación de programa de actuación urbanizadora, conforme 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.* El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado.

Para la realización de la misma se utilizan criterios y métodos de cálculo definidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. Se tienen en cuenta también parámetros de la Orden Ministerial E.C.O./805/2003 de 27/03/03 (y posteriores modificaciones), que regula valoraciones de inmuebles.

La valoración se ha realizado sobre la base objetiva de los conocimientos del mercado, las habilidades y la capacidad independiente de actuar, así como del análisis de la información facilitada por el solicitante del informe, y de los supuestos y condicionantes expresados en el mismo. No existe conflicto de interés alguno que impida al técnico prestar un asesoramiento independiente en materia de valoración.

### RESUMEN DE VALORES

Conforme con la finalidad, con los criterios y métodos de valoración utilizados se obtienen unos valores de:

- El valor en situación de suelo urbanizado no edificado obtenido asciende a **83,27 €/m<sup>2</sup> (OCHENTA Y TRES EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS DE EURO)**.

Este valor refleja el precio que podría alcanzarse en una transacción de mercado libre, realizada entre partes independientes y debidamente informadas, en la fecha de la valoración.

La presente valoración ha sido realizada conforme a criterios técnicos reconocidos y a la normativa legal vigente en materia de valoraciones del suelo.

## 1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

D. Roberto Díaz Rubio, con DNI [REDACTED]; Doctor Ingeniero de Edificación, Arquitecto Técnico y Maestro Tasador, colegiado con el nº 45C01614 en el COATIE de Toledo, en representación de LMT ARQUITECTURA Y VALORACIÓN S.L.P (LMT Consultores), habiendo recibido encargo por parte de *LONCITO DESARROLLO, S.L. (B84659754)* de proporcionar opinión de valor del siguiente inmueble:

### *Sector UU25+AMPLIACIÓN (TOLEDO)*

Y siendo técnico competente para llevar a cabo dicho trabajo,

INFORMA:

Que la presente valoración se realiza con fecha de valor 30/12/2025. *La finalidad del informe es la de asesorar sobre el valor de mercado de un terreno a efectos de un expediente administrativo de aprobación y adjudicación de programa de actuación urbanizadora, conforme 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.*

La valoración se realiza a efectos de determinar el valor de mercado del suelo en su hipótesis de suelo urbanizado (solar), considerando su clasificación urbanística como suelo industrial y su capacidad edificatoria conforme al planeamiento urbanístico de aplicación.

El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado.

La valoración se realiza sobre la base de un valor razonable, entendido como el precio se recibiría por vender un activo en una transacción ordenada entre participantes del mercado.

El valor indicado en el presente informe representa la opinión acerca del valor de mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de la propiedad y la formalización del contrato de compraventa. Por tanto, las conclusiones expresadas en el presente informe se basan en el supuesto de una comercialización adecuada de la propiedad y conocimiento de mercado de las partes implicadas en el contrato objeto del informe.

### 1.1. NORMATIVA APLICABLE

Para la presente valoración se ha aplicado la siguiente normativa:

- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Decreto legislativo 1/2023, de 28 de febrero, texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TrLOTAU).

## 2. SOLICITANTE DEL INFORME Y FINALIDAD

*Solicitante:* LONCITO DESARROLLO, S.L. (B84659754)

*Finalidad del informe:* Asesorar sobre el valor de mercado de un terreno a efectos de un expediente administrativo de aprobación y adjudicación de programa de actuación urbanizadora, conforme 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.

## 3. LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

### 3.1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se ubica en un Polígono irregular, situado al este del municipio de Toledo, se encuentra colindante con el límite de suelo urbano consolidado del polígono industrial, lindando con dicho suelo al oeste, con suelo rústico al este, la carretera N-400 al sur, y con la línea de ferrocarril de Alta Velocidad Madrid-Toledo y suelo rústico al norte.

La alternativa de desarrollo valorada (SECTOR UU25+AMPLIACIÓN), como suelo finalista plantea el desarrollo de un polígono de uso industrial / logístico, con un total de 3 grandes parcelas:

I.01: 319.140,31 m<sup>2</sup>

I.02: 145.825,16 m<sup>2</sup>

I.03: 40.404,33 m<sup>2</sup>



Figura 1. Emplazamiento de los terrenos objeto de valoración

### 3.2. LOCALIDAD

MUNICIPIO: Toledo

TIPO DE NUCLEO: Capital de provincia      OCUPACIÓN LABORAL: Media nacional

TENDENCIA DEMOGRÁFICA: Estable      ACT. DOMINANTE: Industria

### 3.3. RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

TIPO DE ENTORNO: Industrial

CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES: Urbano      RITMO DE DESARROLLO: Medio

### 3.4. INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO: Medio      AGUA: Medio      ALCANTARILLADO: Medio

VÍAS PÚBLICAS: Medio      TELÉFONO: Medio

### 3.5. EQUIPAMIENTO

COMERCIAL: Suficiente      ESCOLAR: Suficiente      RELIGIOSO: Suficiente

LÚDICO: Suficiente      DEPORTIVO: Suficiente      ASISTENCIAL: Suficiente

APARCAMIENTO: Suficiente      ZONAS VERDES Suficiente

Calificación general de los equipamientos: Medio

### 3.6. NIVEL DE RENTA

NIVEL DE RENTA: Media

CALIDAD UBICACIÓN: Media

CALIDAD ACTIVIDAD: Media

## 4. CARACTERÍSTICAS DEL BIEN A VALORAR

### 4.1. DESCRIPCIÓN

Los terrenos valorados son las parcelas resultantes del desarrollo del sector Programa de Actuación Urbanizadora “UU25+AMPLIACIÓN”,

El ámbito del Sector comprende un polígono irregular, al este del municipio, se encuentra colindante con el límite de suelo urbano consolidado del polígono industrial, lindando con dicho suelo al oeste, con suelo rústico al este, la carretera N- 400 al sur, y con la línea de ferrocarril de Alta Velocidad Madrid-Toledo y suelo rústico al norte.

La totalidad del sector se identifica, según ficha del sector, con las parcelas catastrales 45900A024090050000XG (via de comunicación, camino); 45900A024000020000XS (parcial), 45900A024000040000XU (parcial), 45900A024000050000XH (parcial), 45900A086090050000XI (via de comunicación, camino), 45900A086000010000XL (total), 45900A086000060000XK (colindante), 45900A086000050000XO (parcial), 45900A086000020000XT (parcial), 45900A088000060000XW (parcial),

45900A089000050000XI (parcial), 45900A089000070000XE (parcial),  
0655001VK2105F0001QS (parcial).

La valoración se realiza bajo la **hipótesis de suelo urbanizado**, una vez finalizado el desarrollo del mismo.

La alternativa de desarrollo valorada plantea el desarrollo de un polígono de uso industrial / logístico, con un total de 3 grandes parcelas:

I.01: 319.140,31 m<sup>2</sup>

I.02: 145.825,16 m<sup>2</sup>

I.03: 40.404,33 m<sup>2</sup>

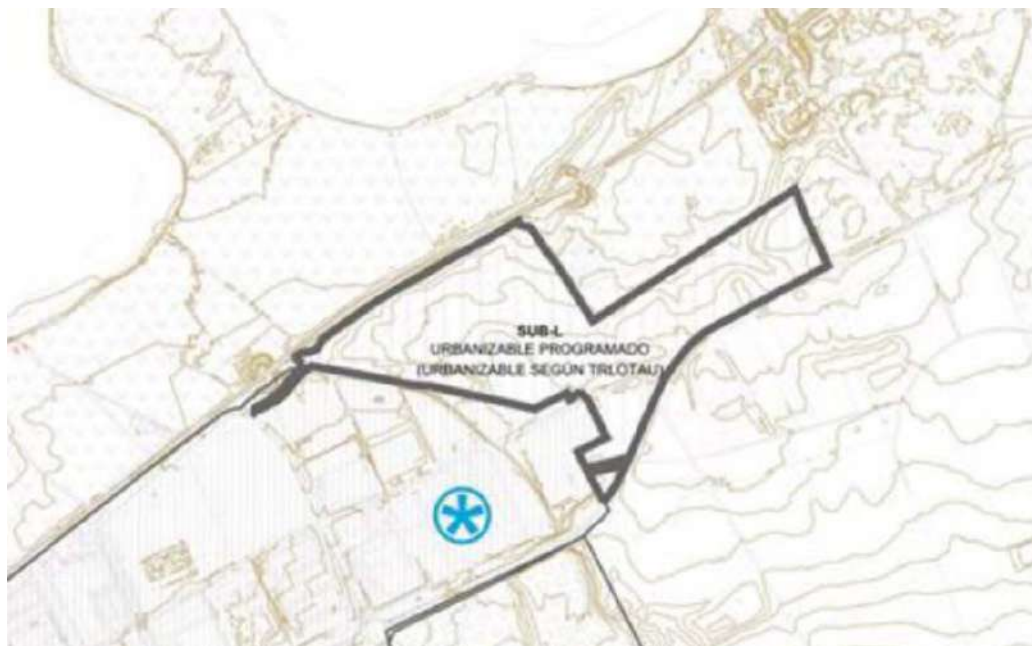


Figura 2. Ubicación del sector

#### 4.2. SUPERFICIES

Se adopta como superficie de valoración la superficie resultante de aprovechamiento lucrativo privado de la modificación puntual de desarrollo del sector que figura en la ficha urbanística. La superficie bruta de actuación es de 682.237,97 m<sup>2</sup>.

#### 5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Conforme a la información urbanística disponible, y tras consulta con los servicios técnicos de urbanismo del Ayuntamiento de Toledo, los principales parámetros urbanísticos de aplicación al suelo objeto del informe, conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Toledo de 1986 (Modificación Puntual 28 de noviembre de 2018), y el Programa de Desarrollo del sector son:

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU Toledo. Modificación Puntual número 31 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo (DOCM 10 de junio de 2025). Programa de Actuación Urbanizadora “UU25+AMPLIACIÓN”

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo industrial principalmente para uso logístico

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Industrial / Logístico / Terciario

PARÁMETROS GENERALES: Los que se indican en las bases utilizadas en la valoración

CARGAS URBANÍSTICAS Y CESIONES. Suelo e infraestructuras previstas. Se plantean siguientes cesiones para la totalidad del área de reparto (682.237,97 m<sup>2</sup>):

- Red viaria pecuaria: 1.432,46 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima zonas verdes: 66.838,97 m<sup>2</sup>
- Sistema local de equipamientos: 33.419,49 m<sup>2</sup>
- Aparcamientos: 1 plaza cada 200 m<sup>2</sup> construidos
- Red viaria: 33.613,93 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento lucrativo: 505.369,80 m<sup>2</sup> (parcela neta)
- Aprovechamiento objetivo: 427.950,08 m<sup>2</sup> construidos o 222.534,04 uas
- Cesión administración: 10% aprovechamiento

**La valoración se realiza bajo la hipótesis de suelo finalista.**

USO CARACTERÍSTICO: Industrial Logístico o de almacenaje / Industrial Productivo / Terciario / Equipamiento privado

USOS COMPATIBLES: Garaje (DC), Terciario Oficina (TO), Terciario Comercial (TC), Recreativo (TR), Dotacional Cultural-Deportivo (D-CU-DE), Dotacional Sanitario o Asistencial (DSA). Terciario

USOS PROHIBIDOS: Residencial, según las condiciones de la ordenanza

OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA: No se especifica

RETRANQUEOS: No se especifica

NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS RESULTANTES: 3 conforme al programa valorado

PARCELA MÍNIMA: No se especifica.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 427.950,08 m<sup>2</sup>c ó 222.534,04 ua

APROVECHAMIENTO PRIVATIVO: 200.280,64 ua

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: No se especifica

PARCELA MÍNIMA SEGREGACIÓN: No se especifica



Figura 3. Propuesta de ordenación

## 6. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

El detalle de las parcelas catastrales que integran el ámbito de actuación, bien sea en su totalidad o de forma parcial, son las siguientes:

PARCELA	POLÍGONO	REFERENCIA CATASTRAL
9.005	24	45900A024090050000XG
2	24	45900A024000020000XS
4	24	45900A024000040000XU
5	24	45900A024000050000XH
9005	86	45900A086090050000XI
1	86	45900A086000010000XL
6	86	45900A086000060000XK
5	86	45900A086000050000XO
2	86	45900A086000020000XT
6	88	45900A088000060000XW
5	89	45900A089000050000XI
7	89	45900A089000070000XE
SUELO		0655001VK2105F0001QS

Figura 4. Parcelas catastrales que forman el sector

## 7. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

Dado que la finalidad del informe es la de asesorar sobre el valor de mercado de un terreno a efectos de un expediente administrativo de aprobación y adjudicación de programa de actuación urbanizadora, será de aplicación el 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. A efectos de aplicación del método residual se utilizarán las determinaciones del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el que se fijan los criterios y métodos para la valoración de inmuebles (RVLS). Ello por la remisión que a dicha normativa de valoración hace el art. 110.4.3.c) del Decreto legislativo 1/2023, de 28 de febrero, texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TrLOTAU), y artículos 76.4.c) y 109.1 del Decreto 29/2011, por el que se aprueba el reglamento de la actividad de ejecución de la LOTAU.

El artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se establece que el valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtiene de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V<sub>v</sub> = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V<sub>So</sub> = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V<sub>S</sub> = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno

PR = Prima de riesgo en tanto por uno

## 8. VALORACIÓN

### 8.1. VALOR DE REPERCUSIÓN (VRS)

El valor de repercusión del suelo se obtiene de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Se procede al cálculo de cada uno de los parámetros.

### 8.1.1. Valor de venta (Vv)

Para obtener el valor de venta del uso considerado del producto inmobiliario acabado, se realiza un estudio de mercado.

Según el art 21 de la ORDEN ECO, para que dicho estudio sea válido será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables en el entorno.
- b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

A tal efecto se ha consultado diversos portales inmobiliarios, para detectar aquellos que son objeto de oferta, acotando la búsqueda al ámbito de las proximidades del inmueble a tasar. El valor definitivo se obtiene mediante la realización de la media de las 6 muestras resultantes tras el proceso de homogeneización. Para la obtención de los coeficientes finales de homogeneización se han segmentado de forma concreta los correspondientes a la antigüedad, situación en mercado local, calidad del edificio e inmueble, superficie construida, equipamiento.

Con estas premisas, para el cálculo del valor se considera sobre las parcelas resultantes un desarrollo de naves de uso logístico conforme a los parámetros de edificabilidad considerados en la memoria de aprovechamiento lucrativo privado (un total de 385.155,08 m<sup>2</sup>). Dado que no se especifica la superficie mínima de cada nave, se consideran en la homogeneización naves de 15.000-20.000 m<sup>2</sup> construidos de superficie media, en parcelas de 20.000 a 30.000 m<sup>2</sup> de superficie

Los testigos utilizados se corresponden con naves de uso logístico situados en zonas industriales del entorno (Toledo - Sur de Madrid), en venta a fecha de valor indicado en el presente informe.

El resultado de sondeos de mercado utilizados son los que se muestran en la siguiente tabla, que es igual a las seis muestras que establece el artículo 21 de la Orden ECO.

Referencia 1201225W00352 Fecha 01-12-2025 Dirección INDUSTRIA (DE LA), N° 177, YUNCOS, Toledo, (45210)												
Tipología	Fuente	Visitado	Referencia catastral	m2 Útil (Estimada)	m2 Priv (Estimada)	m2 CCC (Anuncio)	Valor ofertado	Valor adoptado	Otros Factores	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.	
Nave	Lista Precios Promotor	No	6261758VK2368S0001PH	2.084,26	2.084,26	2.251,00	2.225.000,0	2.113.750,0	5,00	---	---	
Referencia 1201225W00353 Fecha 01-12-2025 Dirección ABEJARUCO, N° 8, PINTO, Madrid, (28320)												
Tipología	Fuente	Visitado	Referencia catastral	m2 Útil (Estimada)	m2 Priv (Estimada)	m2 CCC (Anuncio)	Valor ofertado	Valor adoptado	Otros Factores	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.	
Nave	API	No	8864301VK3586S0001HS	9.792,59	9.792,59	10.576,00	12.524.000,0	11.540.866,0	---	3,00	5,00	
Referencia 1201225W00354 Fecha 01-12-2025 Dirección MORCILLERAS (DE LAS), N° 40, VALDEMORO, Madrid, (28341)												
Tipología	Fuente	Visitado	Referencia catastral	m2 Útil (Estimada)	m2 Priv (Estimada)	m2 CCC (Anuncio)	Valor ofertado	Valor adoptado	Otros Factores	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.	
Nave	API	No	3005701VK4530N0001PO	43.459,63	43.459,63	47.371,00	40.000.000,0	38.000.000,0	---	---	5,00	
Referencia 1201225W00355 Fecha 01-12-2025 Dirección MADRID TOLEDO, OLIAS DEL REY, Toledo, (45280)												
Tipología	Fuente	Visitado	Referencia catastral	m2 Útil (Estimada)	m2 Priv (Estimada)	m2 CCC (Anuncio)	Valor ofertado	Valor adoptado	Otros Factores	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.	
Nave	API	No	5490113VK1264N	15.596,33	15.596,33	17.000,00	9.500.000,0	8.754.250,0	---	3,00	5,00	
Referencia 1201225W00356 Fecha 01-12-2025 Dirección SIERRA DE GUADARRAMA, N° 58U, ILLESCAS, Toledo, (45200)												
Tipología	Fuente	Visitado	Referencia catastral	m2 Útil (Estimada)	m2 Priv (Estimada)	m2 CCC (Anuncio)	Valor ofertado	Valor adoptado	Otros Factores	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.	
Nave	API	No	0467901VK3406N0001YD	20.766,06	20.766,06	22.635,00	15.000.000,0	13.122.500,0	---	3,00	5,00	
Referencia 1201225W00357 Fecha 01-12-2025 Dirección EUROPA, N° 10, CASARRUBUELOS, Madrid, (28977)												
Tipología	Fuente	Visitado	Referencia catastral	m2 Útil (Estimada)	m2 Priv (Estimada)	m2 CCC (Anuncio)	Valor ofertado	Valor adoptado	Otros Factores	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.	
Nave	API	No	1277607VK3417N0001BA	6.203,70	6.203,70	6.700,00	4.650.000,0	4.460.275,0	---	3,00	5,00	

Figura 5. Testigos utilizados

Para la elección de los testigos se ha tenido en cuenta el grado de comparabilidad que contempla, entre otros, la ubicación, superficie, antigüedad, fecha y tipologías análogas.

El valor definitivo se obtiene mediante la realización un proceso de homogeneización de las 6 muestras resultantes. Para la obtención de los coeficientes finales de homogeneización se han segmentado de forma concreta los correspondientes a la antigüedad, situación en mercado local, categoría de la calle, superficie construida y geometría, etc.

ORDEN	T01 1201225W0 0352		T02 1201225W0 0353		T03 1201225W0 0354		T04 1201225W0 0355		T05 1201225W0 0356		T06 1201225W0 0357	
Concepto	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.
Atractivo industrial	---	1,05	---	1,00	---	1,00	---	1,05	---	1,00	---	1,00
Antigüedad	2022	1,02	2025	1,00	1988	1,10	1996	1,10	1983	1,15	2016	1,03
Calidad constructiva	Media	0,98	Media	0,98	Media	0,98	Media	0,99	Media	0,99	Media	0,98
Conservación	Regular medio	1,00	Nueva	1,00	Nueva	1,00	Nueva	1,00	Regular medio	1,00	Regular medio	1,00
Superficie	2.251 m2	0,80	10.576 m2	0,92	17.171 m2	1,15	17.000 m2	1,00	22.635 m2	1,00	6.700 m2	0,90
Otros	---	1,15	---	1,00	---	0,90	---	1,00	---	1,00	---	1,00
TOTAL		1,00		1,00		1,13		1,14		1,14		0,91
<b>Ponderación</b>		<b>10,00</b>		<b>10,00</b>		<b>10,00</b>		<b>10,00</b>		<b>10,00</b>		<b>10,00</b>
Valor considerado		939,03		1.091,23		802,18		514,96		610,67		667,06
Coef. homogeneización		1,00		1,00		1,13		1,14		1,14		0,91
<b>Valor homogeneizado</b>		<b>939,03</b>		<b>1.091,23</b>		<b>906,46</b>		<b>587,05</b>		<b>696,16</b>		<b>607,02</b>

Figura 6. Homogeneización

El Valor homogeneizado de 831,80 €/m<sup>2</sup>, se ha obtenido mediante el ajuste de las muestras sobre el valor medio.

Por tanto:

$$\text{Valor en venta del metro cuadrado (Vv)} = 831,80 \text{ €/m}^2$$

### **8.1.2. Valor de construcción (Vc)**

De acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, Vc es el valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

#### **8.1.2.1. Costes de ejecución material**

Para el cálculo de los costes de construcción se consideran los Costes de Construcción de Referencia de ejecución material para el año 2025 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla – La Mancha, obtenidos a partir de la siguiente fórmula:

$$Cr (\text{€/m}^2) = M \times Cm \times Ca \times Cc \times Ch$$

Donde:

Cr: Coste de referencia

M: Módulo de referencia (470 € para 2025)

Cm: Tipo de edificación (1 nave uso industrial o logístico)

Ca: Coeficiente de ámbito territorial (1 en el caso de Toledo)

Cc: Coeficiente de calidad de edificación (0,9 reducido)

Ch: Coeficiente por rehabilitación (no aplica)

$$Cr (\text{€/m}^2) = 470 \times 1 \times 1 \times 0,9 = 423,00 \text{ €/m}^2$$

#### **8.1.2.2. Gastos generales y beneficio industrial**

Al coste obtenido de ejecución material se le deben añadir, los gastos generales y costes indirectos, y el beneficio industrial del constructor, obteniendo el coste de construcción por contrata.

De acuerdo con el artículo 131 del Reglamento General de la LCAP, aprobado por R.D. 1098 de 2001 -RGLCAP-, se considera un porcentaje del 13% en gastos generales, y 6% de beneficio industrial de constructor. Por lo tanto:

$$\text{Coste unitario de construcción por contrata: } 423,00 \text{ €/m}^2 \times 1,19 = 503,37 \text{ €/m}^2$$

#### **8.1.2.3. Resto de gastos necesarios**

Se considera un porcentaje en concepto de honorarios técnicos, licencias, tasas, impuestos no recuperables, etc. Estos gastos, computados en el presente Informe, se encuentran descritos en el Art. 18, Apdo. 4 de la ECO/805/2003, y son los siguientes:

- Honorarios por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
- Coste de Licencias, tasas y seguros.
- Gastos de Administración.
- Gastos Financieros.

Se estima un 16% sobre los costes de construcción, por lo tanto, el valor de construcción será el siguiente:

$$V_c = 503,37 \text{ €/m}^2 + (503,37 \text{ €/m}^2 \times 0,16) = 583,91 \text{ €/m}^2$$

### 8.1.3. Coeficiente K

Es el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, pero el reglamento permite, en el caso de naves industriales, reducirlo hasta 1,20, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son localidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona

A efectos de cálculo, dada la situación y condicionantes de la parcela a valorar, se considera un coeficiente K = 1,20.

### 8.1.4. Valor de repercusión

Aplicando la fórmula siguiente tendríamos los siguientes valores de repercusión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V<sub>v</sub> = Valor en venta = 831,80 €/m<sup>2</sup>.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales = 1,20.

V<sub>c</sub> = Valor de la construcción = 583,91 €/m<sup>2</sup>.

$$\text{Por tanto, } VR = (831,80 \text{ €/m}^2 / 1,2) - 583,91 \text{ €/m}^2 = \mathbf{109,25 \text{ €/m}^2}.$$

## 8.2. VALOR DE SUELO URBANIZADO

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtiene de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

En el desarrollo se prevé una edificabilidad del 0,8468 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (427.950,08 m<sup>2</sup> / 505.369,80 m<sup>2</sup>), sobre la que hay que descontar un 10% de cesión a la administración, quedando un aprovechamiento susceptible de apropiación privada de 385.155,07 m<sup>2</sup> sobre la superficie del sector, por lo tanto el valor de suelo urbanizado, una vez descontada cesión a la administración es el siguiente:

$$VS = 83,27 \text{ €/m}^2$$

## 9. CONCLUSIONES. RESUMEN DE VALORES

Del análisis realizado y de los cálculos efectuados conforme a la normativa aplicable, se desprenden las siguientes conclusiones:

- El suelo objeto de valoración se encuentra clasificado como suelo industrial en Toledo, con una superficie neta de 505.369,80 m<sup>2</sup> y un índice de edificabilidad de 0.8468 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (sin descontar 10% de cesión a administración).
- Para la valoración del suelo se ha aplicado el método residual estático, conforme al Real Decreto 1492/2011, el cual es apropiado para suelo urbanizado con edificabilidad definida.
- El valor estimado de mercado de las naves industriales logísticas que pueden desarrollarse en el suelo asciende a 831,80 €/m<sup>2</sup>.
- Los costes de construcción, gastos complementarios y beneficio del promotor han sido calculados aplicando parámetros estándar del mercado para suelo industrial, con un valor unitario de 583,91 €/m<sup>2</sup>.

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado obtenido asciende a:

**83,27 €/m<sup>2</sup> (OCHENTA Y TRES EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS DE EURO)**

Este valor refleja el precio que podría alcanzarse en una transacción de mercado libre, realizada entre partes independientes y debidamente informadas, en la fecha de la valoración.

La presente valoración ha sido realizada conforme a criterios técnicos reconocidos y a la normativa legal vigente en materia de valoraciones del suelo.

## 10. OBSERVACIONES Y ADVERTENCIAS

- La valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
- La valoración se basa en datos de numerosas fuentes. La estimación que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad.
- El informe y su contenido no debe utilizarse fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas se declina toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

**11. COMPROBACIONES REALIZADAS**

- Identificación de los inmuebles mediante la oficina virtual del catastro
- Comprobación de su descripción
- Comprobación de su situación urbanística
- Análisis de mercado
- Comprobación de su entorno

Fdo. Roberto Díaz Rubio  
Arquitecto Técnico  
Doctor Ingeniero de Edificación  
Maestro Tasador  
Colegiado 45C01614  
COATIE de Toledo

**ANEXO I**

**REPORTAJE FOTOGRÁFICO**





**ANEXO II**

**DOCUMENTACIÓN CATASTRAL**



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 45900A024000020000XS

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

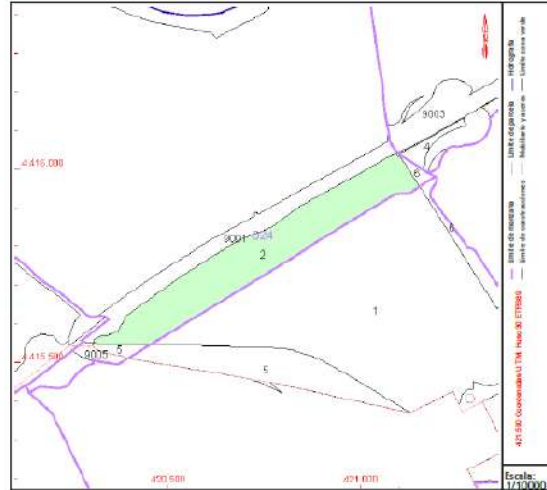
**Localización:**  
CL RIO JARAMA. Suelo Polígono 24 Parcela 2  
CALABAZAS ALTAS. 45006 TOLEDO [TOLEDO]

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	C-Labor o Labrado seco	02	88.131

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 88.131 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 45900A024000040000XU

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
CL RIO JARAMA. Suelo Polígono 24 Parcela 4  
CALABAZAS ALTAS. 45007 TOLEDO [TOLEDO]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edir.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	C-Labor o Labrado seco	02	8.375

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 7.820 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

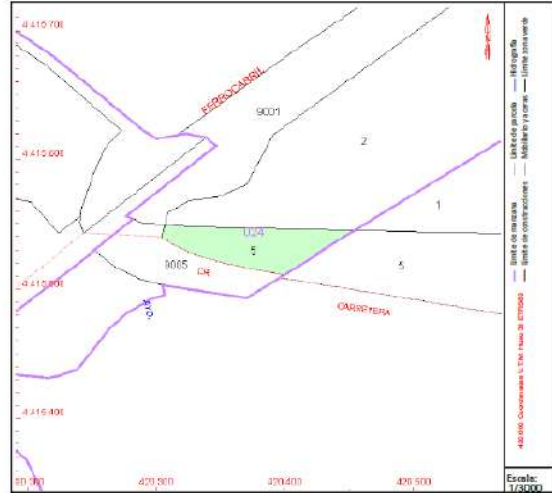
### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45900A024000050000XH

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**
**Localización:**  
 CL RIO JARAMA Suelo Polígono 24 Parcela 5  
 GALABAZAS ALTAS. 45006 TOLEDO [TOLEDO]

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	C-Labor o Labrado secano	02	3.339

**PARCELA**
**Superficie gráfica:** 3.339 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

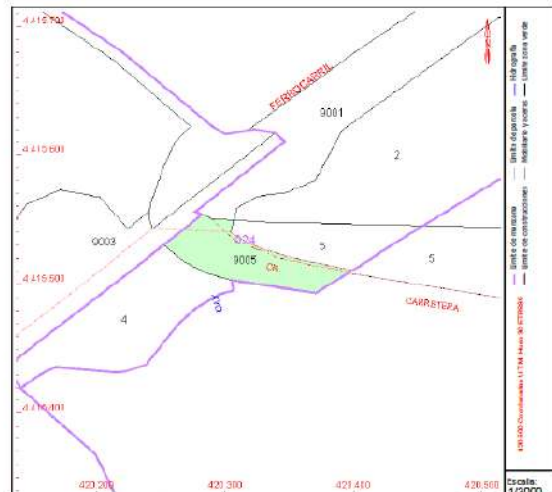
### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45900A024090050000XG

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**
**Localización:**  
 Polígono 24 Parcela 9005  
 CARRETERA. TOLEDO [TOLEDO]

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	VT Vía de comunicación de dominio público	00	3.640

**PARCELA**
**Superficie gráfica:** 3.603 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45900A08600020000XT

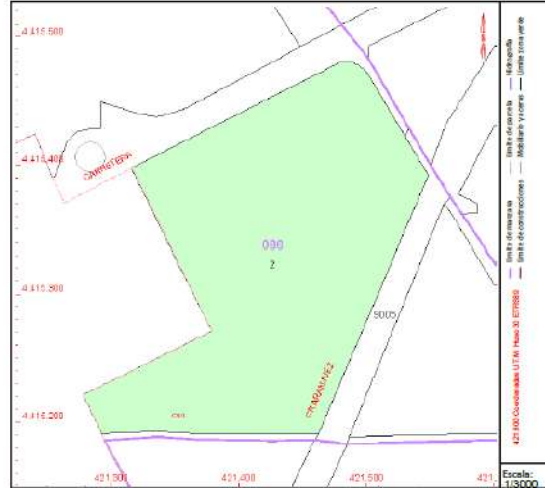
#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 CL RIO JARAMA Suelo Polígono 86 Parcela 2  
 CALABAZAS ALTAS. 45006 TOLEDO [TOLEDO]

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**
**CULTIVO**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	C- Labor o Labrado secano	00	45.720

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 45.728 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100.00 %  
**Tipo:**


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45900A0860003000000XO

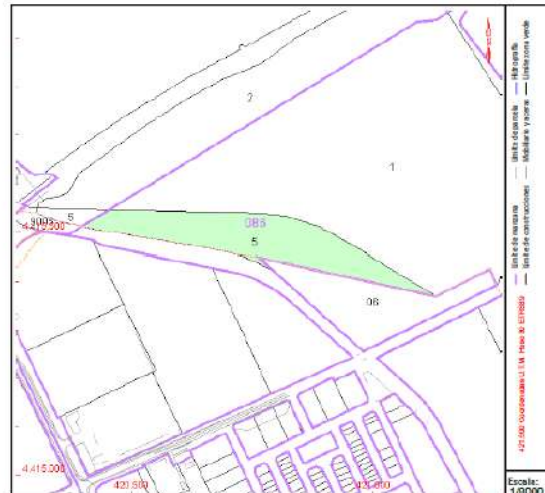
#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 CL RIO JARAMA Suelo Polígono 86 Parcela 5  
 CALABAZAS ALTAS. 45006 TOLEDO [TOLEDO]

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**
**CULTIVO**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	C- Labor o Labrado secano	00	45.406

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 45.406 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100.00 %  
**Tipo:**


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45900A08600080000XK

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

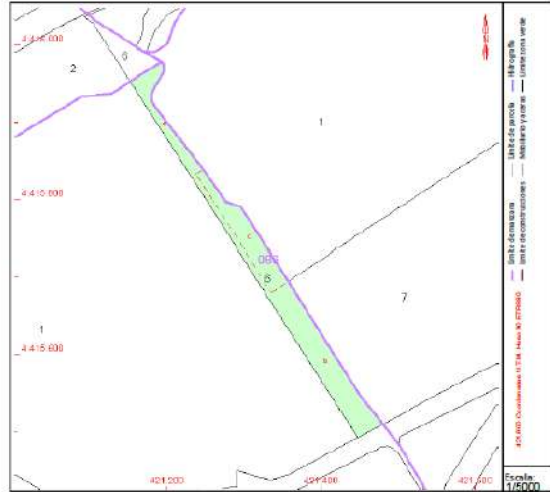
 Localización:  
 CR OCAÑA Suelo Polígono 90 Parcela 0  
 CALABAZAS ALTAS. 45007 TOLEDO (TOLEDO)

 Clase: RÚSTICO  
 Uso principal: Agrario  
 Superficie construida:  
 Año construcción:

**CULTIVO**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	C- Labor o Labrado seco	03	2.618
b	CR Labor o labrado regadío	02	8.224
c	C- Labor o Labrado seco	03	4.190

**PARCELA**

 Superficie gráfica: 15.032 m<sup>2</sup>  
 Participación del inmueble: 100,00 %  
 Tipo:


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45900A0860009000000XI

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

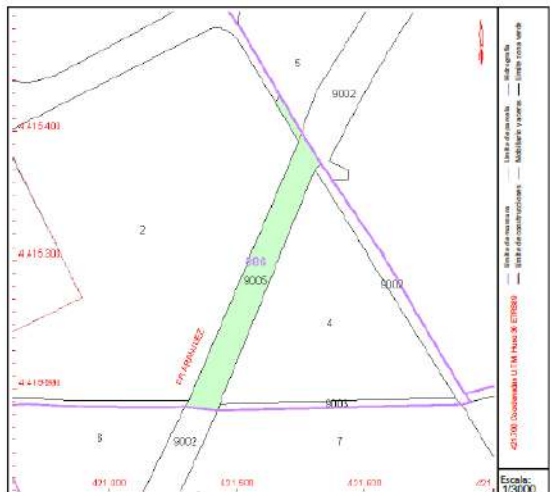
 Localización:  
 Polígono 88 Parcela 9005  
 OTRA DE ARANJUEZ. TOLEDO (TOLEDO)

 Clase: URBANO  
 Uso principal: Suelo sin edif.  
 Superficie construida:  
 Año construcción:

**CULTIVO**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	VT VIA DE COMUNICACION DE DOMINIO PUBLICO	00	4.953

**PARCELA**

 Superficie gráfica: 4.652 m<sup>2</sup>  
 Participación del inmueble: 100,00 %  
 Tipo:


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45900A089000000000XW

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 CL RIO JARAMA Suelo Poligono 88 Parcela 6  
 CALABAZAS ALTAS. 45008 TOLEDO [TOLEDO]

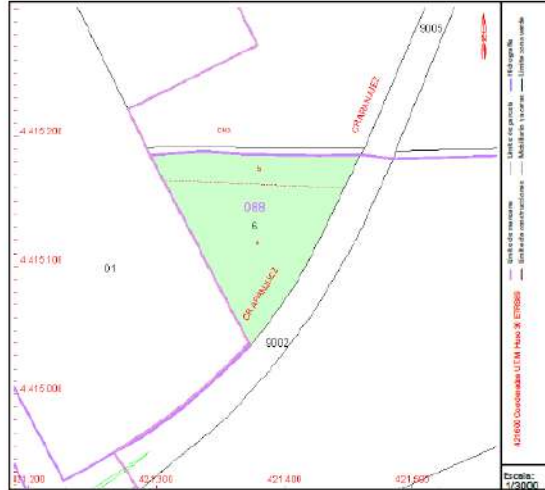
**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

#### CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	C-Labor o Labrado seco	02	9.475
b	E- Pastos	00	3.395

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 12.870 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45900A089000050000XI

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 CR OCAÑA Suelo Poligono 69 Parcela 5  
 AHIN. 45007 TOLEDO [TOLEDO]

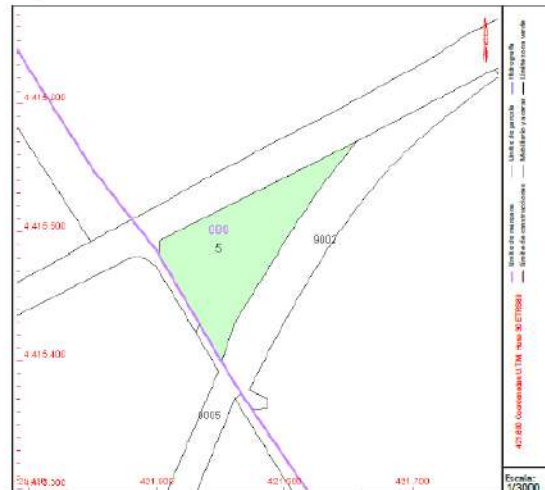
**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

#### CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	C-Labor o Labrado seco	03	8.324

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 8.324 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



**ANEXO III**
**FICHA DEL SECTOR**


<b>D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
<b>D.1.- Objetivos de la ordenación:</b> Situado al este del municipio y al este del polígono industrial Polígono Santa María de Benquerencia de Toledo. Tiene como objetivo la creación de suelo industrial principalmente para uso logístico.		
<b>D.2.- Superficie del Área de reparto (con SG adscritos interiores y/o exteriores).</b>	682.237,97 m <sup>2</sup> s	
<b>D.3.- Superficie de SG del Área de reparto:</b>	0 m <sup>2</sup> s	
	<b>interiores</b>	<b>exteriores</b>
D.3.1. Zonas Verdes	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s
D.3.2. Equipamientos	0 m <sup>2</sup> s	0 m <sup>2</sup> s
D.3.3. Red viaria pecuaria	0 m <sup>2</sup> s	1.432,46 m <sup>2</sup> s
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	0 %	
<b>D.4.- Superficie del ámbito de ordenación (Sector)</b>	680.805,51 m <sup>2</sup> s	
<b>D.5.- Uso mayoritario</b>	Industrial	
<b>D.6.- Coeficiente edificabilidad del ámbito (referida a la superficie de ámbito)</b>	0,62859 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup>	
<b>D.7.- Densidad poblacional (referida a la superficie del ámbito)</b>	0 hab/ha	
<b>D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito</b>	427.950,08 m <sup>2</sup> c ó 222.534,04 ua	
<b>D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo</b>	AR -UU25+AMPLIACIÓN	0,32618ua/m <sup>2</sup>
<b>D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo</b>	10 %	
<b>D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida</b>	0%	
<b>D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El Sector constituye un Área de reparto independiente.</li> <li>• Las cesiones serán las indicadas en el RP del TRLOTAU y como mínimo las señaladas en la ficha.</li> <li>• Las superficies reflejadas en esta ficha están supeditadas a los estudios topográficos y planimétricos del planeamiento de desarrollo.</li> <li>• Deberá contar con los informes preceptivos por las afecciones sectoriales.</li> <li>• Coeficientes de uso: Industrial 0,52; Terciario 1,38.</li> <li>• Se establecerá una conexión viaria con Río Jarama del Polígono Santa María de Benquerencia. Los accesos de comunicación viaria que se generen deben de estar ligados a los principales viarios ya existentes.</li> </ul>		



<b>E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales</b>	
E.1.1. Zonas Verdes	<p>Art.22.3 del RPLOTAU Mínimo 2/3 del 15% (10%) SUP.ORDENADA</p> <p>S. SECTOR – S. SISTEMA ESTRUCTURANTE = S. ORDENADA 680.805,51 m<sup>2</sup> -12.415,80 m<sup>2</sup> = 668.389,71 m<sup>2</sup></p> <p>Superficie mínima a ceder como sistema local de zonas verdes 10% de 668.389,71 m<sup>2</sup> = 66.838,97 m<sup>2</sup></p>
E.1.2. Equipamientos	<p>Art.22.3 del RPLOTAU 5% SUP.ORDENADA</p> <p>S. SECTOR – S. SISTEMA ESTRUCTURANTE = S. ORDENADA 680.805,51 m<sup>2</sup> -12.415,80 m<sup>2</sup> = 668.389,71 m<sup>2</sup></p> <p>Superficie mínima a ceder como sistema local de equipamientos 5% de 668.389,71 m<sup>2</sup> = 33.419,49 m<sup>2</sup></p>
E.1.3. Aparcamientos públicos	<p>Art.22.2º del RPLOTAU CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CLM Y ORDEN TMA/851/2021 1 plaza cada 200 m<sup>2</sup> construidos Plazas para PMR = 1 cada 40 plazas estándar</p>
E.1.4. Red viaria	33.613,93 m <sup>2</sup>
<b>E.2.- Superficie suelo neto lucrativo</b>	<b>505.369,80 m<sup>2</sup></b>
<b>E.3.- Usos pomenorizados y compatibles</b>	<b>INDUSTRIAL LOGÍSTICO o DE ALMACENAJE; INDUSTRIAL PRODUCTIVO TERCIARIO EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>
<b>E.4.- Observaciones:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El desarrollo del Sector se realizará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), que incluirá un Plan Parcial (PP) en el cual se detallará la ordenación del sector y un Proyecto de Urbanización (PU).</li> <li>Para la aprobación del proyecto de urbanización que formalice el desarrollo del ámbito de actuación, se deberá tener el visto bueno de la Confederación Hidrográfica del Tajo al estudio hidrológico del arroyo Ramabujas que tenga en cuenta tanto la situación preoperacional</li> </ul>	

ANEXO III

CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN

C.O.A.A.T.I.E. TOLEDO  
Salida N°: RS/2025-28726  
Fecha: 22/10/2025  
CSV: D29325BHV0022433  
Página: 1 de 1



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES, ARQUITECTOS TÉCNICOS E  
INGENIEROS DE EDIFICACIÓN DE TOLEDO

Venancio González, 1 - 45001 TOLEDO - Tf. 925 222 818 - 925 224 015 - Fax 925 295 173 - administracion@coaatietoledo.org

**SECRETARIO**

DON ISAAC RUBIO BATRES, ARQUITECTO TÉCNICO, SECRETARIO DEL  
COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES, ARQUITECTOS TÉCNICOS E  
INGENIEROS DE EDIFICACIÓN DE TOLEDO.

**CERTIFICADO DE COLEGIACIÓN:**

Que según consta en los archivos de este Colegio **D. ROBERTO DIAZ RUBIO (Arquitecto Técnico)** con D.N.I. [REDACTED] figura en este Colegio como Colegiado Residente con el número: 45C01614, desde el 12 de abril de 1999, encontrándose al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones Colegiales.

Y para que así conste y surta efectos donde proceda, expido el presente en Toledo, a 21 de octubre de 2025.-

**EL SECRETARIO:**



RUBIO BATRES  
ISAAC - [REDACTED]  
Conforme con lo  
expuesto

Fdo.: Isaac Rubio Batres



[www.lmtconsultores.com](http://www.lmtconsultores.com)

[info@lmtconsultores.com](mailto:info@lmtconsultores.com)