



INFORME RELATIVO A LA VALORACIÓN DE SUELO DE LA PARCELA RU-5.3 SITUADA EN LA CALLE CL SANTIAGO G."EL TRANQUILO" 6, DEL SECTOR "LA ESTACIÓN" EN EL MUNICIPIO DE COLMENAR VIEJO (MADRID)

Se procede a determinar el valor de la parcela RU-5.3 que se localiza en la calle Santiago García "El Tranquilo" número 6, del Proyecto de Reparcelación ARUNP N°2, Sector 1, "LA ESTACIÓN", en el término municipal de Colmenar Viejo, para vivienda unifamiliar intensiva con edificabilidad reconocida y urbanización consolidada, según criterio de mayor y mejor uso. Dicho solar se corresponde con la finca inscrita con el n° 38372 del Registro de la Propiedad n° 1 de Colmenar Viejo.

La Normativa urbanística de aplicación viene definida entre otros, por el Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo con fecha de acuerdo del 5 de julio de 2002 y publicado en el BOCM de dieciocho de julio de 2022; y Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas del ARUNP N°2 LA ESTACIÓN, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2003 y publicado en el BOCM de fecha 17 de febrero de 2004.

Según la ficha del Proyecto de Reparcelación aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de febrero de 2005, así como la ordenanza urbanística de aplicación, los parámetros urbanísticos se resumen a continuación:

- Clasificación: Suelo urbano
- Uso cualificado: Residencial unifamiliar
- Superficie de parcela: 13.263,15 m²_s
- Ordenanza de aplicación: VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA RU (ARUNP N°2 "LA ESTACIÓN")
- Superficie máxima edificable: **7.200** m²_c sobre rasante
- N° máximo de viviendas: 45

Respecto a la identificación del inmueble a valorar, se hace constar que el solar se identifica inequívocamente en el término municipal de Colmenar Viejo de la consulta de la cartografía catastral disponible y el Proyecto de Reparcelación. Asimismo, se facilitan los siguientes datos del registro de la propiedad y facilitados por el Ayuntamiento de Colmenar Viejo:

Proyecto de Reparcelación coincidentes con la ordenanza urbanística de aplicación recogida en el Plan de Sectorización con determinaciones Pormenorizadas del ARUNP N°2 Sector 1 "La Estación".

Localización:

- Linda al Norte con la parcela RU-5.1 en línea formada por arcos de longitud 57,39 m y 62,99 m y con la parcela RU-5.2 en línea formada por arcos de 77,10 m y 35,98 m.
- Al Este con zona verde en línea recta de 79,92 m.



- Al Sur con la parcela RU-5.5 en línea formada por arcos de longitud 91,92 m y 5,78 m y con la parcela RU-5.4 en línea formada por arcos de 21,17 m y 63,55 m.
- Al Oeste con la parcela T-8 en línea recta de 21,43 m, con la calle 6B, en línea de 15,00 m y con la parcela T-7 en línea recta de 29,94 m.

Datos Registrales

Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo nº 1, tomo 1242, libro 799, folio 1, finca 38372.

Localización: Término municipal Colmenar Viejo, parcela RU-5.3. del Proyecto de Reparcelación ARUNP Nº2, Sector 1, "LA ESTACIÓN", hoy situada en la Calle Santiago García "El Tranquilo" número 6.

Uso: Residencial unifamiliar

Datos catastrales

Referencia catastral: 4403703VL3040S0001XX

Localización: Calle Santiago García "El Tranquilo" número 6, Colmenar Viejo.

Criterios de Valoración

Puesto que la finalidad de la valoración, consiste en determinar el valor de mercado actual del inmueble que nos ocupa, se adopta como metodología valorativa la establecida por la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

La citada orden establece normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de determinados derechos reales para las finalidades contempladas en su ámbito de aplicación, así como para la elaboración de informes y certificados en los que se formalizará.

En este caso y conforme a lo establecido por la ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la ORDEN ECO/805/2003, no resultan de aplicación los criterios de valoración establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, ya que ésta establece unos criterios que son exclusivamente aplicables a los supuestos legalmente tasados en virtud del artículo 34, sin que los mismos se correspondan con las finalidades recogidas en la ORDEN ECO/805/2003. En este caso no estamos ante un supuesto de valoración con finalidad expropiatoria.

El artículo 4 de la citada orden establece dos niveles urbanísticos de suelo: nivel I y nivel II. El suelo que nos ocupa se corresponde con los suelos de nivel I, a efectos de su tasación.



De conformidad con el artículo 51, se establece que para la valoración de terrenos de nivel urbanístico I, el valor de los mismos será el valor por comparación, en su caso, ajustado. Cuando su cálculo no fuera posible, el valor de tasación será el valor residual.

Por otra parte, el artículo 34.3 del Título II de la orden, establece que para la valoración de un solar o de inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año (suelo urbanizado), podrá aplicarse el método residual estático.

Puesto que no se dispone de testigos de mercado comparables de solares en el entorno próximo del inmueble a valorar, en número suficiente tal y como exige la orden ECO, procede el empleo del método residual. Dado que es factible el comienzo de las obras de edificación del solar en un plazo no superior a un año, se aplica el método residual estático.

Valoración uso residencial

Se procede a calcular el valor residual del suelo mediante el método residual estático, aplicando la siguiente fórmula:

$$F = V_v \times (1 - b) - \sum C_i$$

En donde:

F = Valor del terreno

V_v = Valor en venta del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

C_i = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

Valor de V_v

El valor en venta o de mercado de la hipotética promoción a desarrollar en la parcela objeto de estudio, se obtiene de estudio de Mercado Inmobiliario realizado de la zona entre octubre y noviembre de 2023, se desprende un valor medio homogeneizado de 3.176,80 €/m²_c (*). Para la obtención de este valor se ha tenido en cuenta, la comercialización de viviendas con anejos aparcamiento y trastero, así como las plazas de aparcamiento no anejas a las viviendas necesarias para alcanzar la dotación mínima exigible por la legislación vigente, así como la existencia y calidad de las zonas comunes de la promoción.

(*) Si bien se transcribe el redondeo a dos decimales, para todos los cálculos realizados en el presente informe se ha operado con todos los decimales.



Valor de C_i

A continuación, se enumeran y calculan cada uno de los gastos necesarios para la promoción y construcción del inmueble:

Para valorar el coste de construcción de la edificación se consideran los costes de referencia de edificación actualizados para el año 2023, publicados en la Base de Datos de la Construcción de la Comunidad de Madrid por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, atendiendo a los factores de situación geográfica dentro de la Comunidad de Madrid, tipología, aportación e innovación de acabados, etc.

De este modo, se estima el coste por metro cuadrado para la superficie a edificar sobre rasante, aplicando los coeficientes correspondientes, obteniendo un coeficiente de referencia particularizado (CRP = CRG x CS x CA x RH) de 923,20 €/m² construido sobre rasante.

Del mismo modo, se estima el coste de construcción de la superficie bajo rasante en la que se localizarán las plazas de aparcamiento y los trasteros. De esta manera, se obtiene un coeficiente de referencia particularizado de 442,68 €/m² construido bajo rasante.

Por otra parte, se evalúa en 119,23 €/m² el coste de construcción en concepto de zonas comunes y vial de acceso a las viviendas necesario dada la morfología de la parcela, y en 626,17 €/m² el coste de construcción para zona de piscina comunitaria, puesto que los inmuebles comparables y cercanos al que se valora, disponen de este tipo de instalaciones.

Finalmente, se obtiene un coste de ejecución material ponderado sobre rasante repercutiendo el coste de ejecución bajo rasante (anejos en sótano garajes y trasteros) de 1.198,32 €/m²_c, que actualizado a noviembre 2023 asciende a 1.231,87 €/m²_c. De acuerdo con el método de determinación de los costes de referencia de la edificación de la Comunidad de Madrid, se estiman unos gastos y beneficios por ejecución de contrata de un 19% sobre el Coste de ejecución material, por lo que se obtiene 1.465,93 €/m²_c de coste de ejecución por contrata.

Se estiman unos gastos en concepto de honorarios técnicos de proyecto y dirección de obra de un 4% sobre el coste de construcción. Se evalúa en un 6% sobre el coste de construcción, los gastos correspondientes a impuestos, licencias y tasas municipales.

Los seguros preceptivos, gastos de administración, estudios y controles técnicos de calidad suponen un 2% sobre los costes de construcción, de acuerdo con los criterios técnicos publicados por la asociación española de análisis de valor.

Por su parte, los gastos de notaría y registro se estiman en un 2% sobre el valor en venta del inmueble y los gastos de administración de la producción en un 2%.

Todo ello supone en concepto de costes necesarios asociados a la construcción un total de 270,87 €/m²_c ponderado.



Por otra parte, se ha de contar con los gastos atribuibles a la gestión comercial y financiera de la promoción, evaluados en su conjunto en un 3% sobre ventas.

De la suma de todos los gastos enumerados, se obtiene como coste ponderado respecto a la superficie sobre rasante, un total de 1.927,41 €/m²_c.

Valor de b

El margen de beneficio del promotor se debe fijar a partir de la información de que se disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento.

No obstante lo anterior, y de acuerdo con la disposición adicional sexta añadida a la orden ECO/805/2003 por la orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, el citado margen no podrá ser inferior al establecido, en función del uso previsto del inmueble a valorar.

En este caso, para inmuebles destinados a Vivienda primera residencia, el mínimo queda establecido en un 18% y para garaje en un 20%, por lo que se adopta un margen ponderado por redondeo de un 19%, puesto que con la información de que se dispone no cabe suponer un margen superior para este tipo de promoción.

Valor residual del Suelo Urbanizado

Por todo ello, sustituyendo los valores obtenidos en la fórmula, resulta

$$F = VV \times (1-b) - \Sigma C_i$$

$$F = 3.176,80 \text{ €/m}^2_c \times (1 - 0,19) - 1.927,41 \text{ €/m}^2_c = 645,80 \text{ €/m}^2_c$$

Aplicando la edificabilidad asignada a la parcela en relación a su superficie obtenemos el valor unitario de repercusión sobre suelo bruto, de $645,80 \text{ €/m}^2_c \times 7.200 \text{ m}^2_s / 13.263,15 \text{ m}^2_s = 350,58 \text{ €/m}^2_s$.

Valoración final

Por lo que el valor de la parcela atendiendo a su uso residencial será:

$$13.263,15 \text{ m}^2_s \times 350,58 \text{ €/m}^2_s = 4.649.783,55 \text{ €}$$

(*) Si bien se transcribe el redondeo a dos decimales, para todos los cálculos realizados en el presente informe se ha operado con todos los decimales.

Cargas y afecciones

La parcela a fecha del presente informe se encuentra libre de cargas.



Conclusión

Según el informe realizado, el valor de la parcela RU-5.3 localizada en la calle Santiago García "El Tranquilo" número 6, del Proyecto de Reparcelación ARUNP N°2, Sector 1, "LA ESTACIÓN", en el término municipal de Colmenar Viejo, según criterio de mayor y mejor uso con edificabilidad reconocida, urbanización consolidada y supuesta libre de cargas, se estima en:

CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (4.649.783,55 €)

Advertencias

El presente informe se emite sin perjuicio de otros informes y pronunciamientos que correspondan de acuerdo con la legislación vigente.

La valoración se ha realizado en base a la ficha del Proyecto de Reparcelación, la ordenanza urbanística de aplicación definida por el planeamiento, y demás documentación urbanística obrante en la Dirección de Suelo de la Comunidad de Madrid. El valor obtenido no puede considerarse impugnaciones de terceros sobre el planeamiento vigente no informadas en el momento de la solicitud de información urbanística.

Los valores se han calculado para la hipótesis de que las obras de urbanización están finalizadas, no existan otras cargas pendientes, y el terreno valorado haya adquirido la condición de solar.

MADRID, a fecha de firma
La Jefe de la Unidad Técnica I

Fdo.: Victoria Marín Arregui

