

INFORME RELATIVO A LA VALORACIÓN DE SUELO DE LA PARCELA 3CM DEL SECTOR APE 18.01 “POZA DE LA SAL-CARRETERA DE VALENCIA”, SITUADA EN LA CALLE CIRILO MARTÍNEZ NOVILLO 21, EN EL MUNICIPIO DE MADRID.

Se procede a determinar el valor de la parcela que se localiza en la calle Cirilo Martínez Novillo 21, que corresponde con la parcela resultante 3cM de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del APE 18.01 “Poza de la Sal-Carretera de Valencia”, en el término municipal de Madrid, para vivienda colectiva con edificabilidad reconocida y urbanización consolidada, según criterio de mayor y mejor uso. Dicho solar se corresponde con la finca inscrita con el nº 45081 del Registro de la Propiedad nº 20 de Madrid.

La Normativa urbanística de aplicación viene definida entre otros, por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) aprobado el 17 de abril de 1997 y publicado en el BOE del 19 de abril de 1997, así como el Estudio de Detalle ED 18.314 “Poza de la Sal-Ctra. De Valencia” aprobado definitivamente el 31 de mayo de 2006, y la Modificación del mismo aprobada definitivamente el 30 de mayo de 2012. Por remisión es de aplicación la Norma Zonal 5 grado 2º del PGOUM-97.

Según la ficha de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del APE 18.01, para adaptarlo a la modificación del Estudio de Detalle, aprobada definitivamente por la Junta de Gobierno Local de la ciudad de Madrid el 6 de junio de 2013 y publicado en BOCM el 10 de julio de 2013, así como la ordenanza urbanística de aplicación remitida, los parámetros urbanísticos se resumen a continuación:

- Clasificación: Suelo urbano
- Uso cualificado: Residencial
- Superficie de parcela: 776,21 m²_s
- Ordenanza de aplicación: Norma Zonal 5 grado 2º del PGOUM-97
- Superficie máxima edificable: 875,394 m²_c sobre rasante

Respecto a la identificación del inmueble a valorar, se hace constar que el solar se identifica inequívocamente en el término municipal de Madrid con la dirección calle Cirilo Martínez Novillo 21, la consulta de la cartografía catastral disponible y la Modificación del Proyecto de Reparcelación. Asimismo, se facilitan los siguientes datos del registro de la propiedad y los facilitados por el Ayuntamiento de Madrid:

Proyecto de Reparcelación

Descripción: URBANA, parcela de terreno en Vallecas, en término municipal de Madrid, que constituye parcela Resultante 3cM de la Modificación de Proyecto de Reparcelación del APE 18.01 “Poza de la Sal-Carretera de Valencia”

Superficie: 776,21 m²

Localización:

- Linda al Noroeste, en línea recta de 16,51 m con la parcela resultante 2 del Proyecto de Reparcelación del APE 18.01;
- Al Noreste, en línea recta de 43,36 m. con la parcela Resultante 8 del Proyecto de Reparcelación;
- Al Sureste, en línea mixta de dos tramos, el primero recto de 7,99 m y el segundo curvo de 8,31 m, con la parcela Resultante 9 del Proyecto de Reparcelación;
- Y al Suroeste, en línea recta de 47,15 m, en los primeros 37,15 m, con la parcela Resultante 4M de la Modificación del Proyecto de Reparcelación, y en los siguientes 10 m, con la parcela Resultante 5 del Proyecto de Reparcelación.

Uso urbanístico: parcela edificable de uso residencial. Las condiciones de forma y uso de la parcela son las establecidas para la Norma Zonal 5 Grado 2º, en las Normas Urbanísticas del vigente PGOUM.

Edificabilidad: 875,394 m²

Datos de la Cédula Urbanística expedida por el Ayuntamiento de Madrid el 19 de abril de 2016.

Clase de suelo según PGOUM: suelo urbano en su categoría de APE 18.01 "Poza de la Sal-carretera de Valencia" (según art. 3.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente)

Normativa de aplicación: Estudio de Detalle ED 18.314 "Poza de la Sal-Ctra. De Valencia" aprobado definitivamente el 31/05/2006; y la Modificación de Estudio de Detalle ED 18.314 "Poza de la Sal-Ctra. De Valencia" aprobada definitivamente el 30/05/2012. Por remisión, la Norma Zonal 5 grado 2º del PGOUM-97.

Uso cualificado residencial.

Sistema de actuación: Compensación. Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 20/07/20006. Y Modificación de Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 06/06/2013.

Estado de la Urbanización: Acta de Recepción definitiva del Proyecto de Urbanización el 21/12/2015.

Datos Registrales

Registro de la Propiedad de Madrid, tomo 1622, Libro 630, Folio 17, finca 45081.

Datos catastrales

Referencia catastral: 8900110VK4780B0000UX

Localización: Calle Cirilo Martínez Novillo 21. Parcela 3CM APE 18.01 28031 MADRID.

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 Vv

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 en diciembre de 2023, se desprende un valor medio homogeneizado de 3.251,53 €/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 Ci

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 ($CRP = CRG \times CS \times CA \times RH$) de 801,32 €/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 443,44 €/m² construido bajo rasante.

Por otra parte, se evalúa en 406,77 €/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 1.157,67 €/m²_c, que actualizado a noviembre 2023 asciende a 1.188,92 €/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 1.414,82 €/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 3% 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 260,84 €/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 un 2% y 3% sobre ventas, respectivamente.

De la suma de todos los gastos enumerados, se obtiene como coste ponderado respecto a la superficie sobre rasante, un total de 1.838,24 €/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

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

$$F = 3.251,53 \text{ €/m}^2_c \times (1- 0,19) - 1.838,24 \text{ €/m}^2_c = 795,50 \text{ €/m}^2_c$$

Aplicando la edificabilidad asignada a la parcela en relación a su superficie obtenemos el valor unitario de repercusión sobre suelo bruto, de

$$795,50 \text{ €/m}^2_c \times 875,394 \text{ m}^2_s / 776,21 \text{ m}^2_s = 897,15 \text{ €/m}^2_s.$$

Valoración final

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

$$776,21 \text{ m}^2_s \times 897,15 \text{ €/m}^2_s = 696.378,88 \text{ €} \quad (*)$$

(*) 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 entiende se encuentra libre de cargas.

No obstante, se detalla que según la ficha de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del APE 18.01, y como recoge del mismo la Nota simple registral, cabe mencionar lo siguiente:

- Por razón de procedencia de la finca 30115, gravada con la siguiente Condición de Adosamiento: De conformidad con lo dispuesto por el Estudio de Detalle del APE 18.01, queda establecida una condición recíproca de adosamiento de las futuras edificaciones entre las Parcelas resultantes 3aM, 3bM, 3cM y 4M de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del APE 18.01 "POZA DE LA SAL-CARRETERA DE VALENCIA".
- AFECTA A LA CUOTA DE URBANIZACIÓN: La finca de este número está gravada, con carácter real, al pago de la cantidad que le corresponda en el saldo definitivo de los costes de Urbanización de la Unidad de Ejecución, respondiendo en el importe total de dichos costes con el coeficiente de participación de 2,78501 por ciento, equivalente a 111.891,10 euros, quedando un saldo pendiente de 30.301,01 euros, conforme a la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Reparcelación.

No obstante, y como certifica la Junta de Compensación "Poza de la Sal-Carretera de Valencia", la Comunidad de Madrid como titular de la finca objeto del presente informe se encuentra, a fecha de 31 de enero de 2024, al corriente de pago de sus obligaciones. Estando las obras de urbanización recepcionadas por el Ayuntamiento de Madrid en fecha 21 de diciembre de 2015.

Por todo lo que antecede, se trata de una carga que no afecta a la condición de solar de la parcela objeto de informe por lo que no se ha considerado a efectos de su valoración.

Conclusión

Según el informe realizado, valor de la parcela que se localiza en la calle Cirilo Martínez Novillo 21, que corresponde con la parcela resultante 3cM de la Modificación del Proyecto de Reparcelación del APE 18.01 "Poza de la Sal-Carretera de Valencia", en el término municipal de Madrid, según criterio de mayor y mejor uso con edificabilidad reconocida, urbanización consolidada y supuesta libre de cargas, se estima en:

SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS
CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (696.378,88 €)

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 de la Modificación del Proyecto de Reparcelación, la cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento de Madrid y la ordenanza urbanística de aplicación definida por el planeamiento, así como demás documentación urbanística obrante en la Dirección de Suelo de la Comunidad de Madrid.

El valor obtenido no puede considerar 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

Firmado digitalmente por: MARÍN ARREGUI VICTORIA
Fecha: 2024.02.07 09:09

Fdo.: Victoria Marín Arregui