

INFORME RELATIVO A LA VALORACIÓN DE SUELO DE LAS PARCELAS 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 Y 3.6, DE LA MANZANA 3, DEL SECTOR PAU-5, MÓSTOLES TECNOLÓGICO, EN EL MUNICIPIO DE MÓSTOLES (MADRID)

Se procede a determinar el valor de las parcelas 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 Y 3.6, pertenecientes a la manzana 3, del sector PAU-5 MÓSTOLES TECNOLÓGICO, que se localizan respectivamente según callejero municipal en la calle Agustín de Betancourt 41, Avd. Cosme García Sainz 1 y 3, Calle Julio Cervera 32 y Calle Ramón Vereá 6, en el término municipal de MÓSTOLES, con edificabilidad reconocida y urbanización consolidada (recepción de la urbanización 24/09/2008), según criterio de mayor y mejor uso.

Dichos solares se corresponden con las siguientes fincas inscritas en el Registro de la Propiedad nº 4 de Móstoles y de Referencia Catastral:

Parcela 3.2

Cl. Agustín de Betancourt 41.

Finca Registral 22177. CRU:28124000330564

Referencia Catastral 6264202VK2666S0001BB

Parcela 3.3

Avd. Cosme Gracia Sainz 1.

Finca Registral 22179. CRU:28124000330571

Referencia Catastral 6264203VK2666S0001YB

Parcela 3.4

Avd. Cosme Gracia Sainz 3.

Finca Registral 22181. CRU:28124000330588

Referencia Catastral 6264204VK2666S0001GB

Parcela 3.5

Cl. Julio Cervera 32.

Finca Registral 22183. CRU:28124000330595

Referencia Catastral 6264205VK2666S0001QB

Parcela 3.6

Cl Ramón Vereá 6.

Finca Registral 22185. CRU:28124000330601

Referencia Catastral 6264206VK2666S0001PB

Respecto a la identificación de los inmuebles a valorar, se hace constar que las parcelas se identifican inequívocamente en las direcciones arriba indicadas, del término municipal de Móstoles.

La Normativa urbanística de aplicación viene definida por la normativa propia del Plan Parcial del PAU-5 aprobado definitivamente el 10/02/2005 y su modificación posterior de fecha 12/04/2007, con las siguientes determinaciones urbanísticas estimadas:

- Clasificación: Suelo urbano
- Uso cualificado: Centro Integral de Servicios
- Tipo de ordenación: Edificación aislada
- Superficie máxima edificable: 1,15 m²c / m²s
- Altura máxima: 5 plantas (20 metros de altura de cornisa)

De la consulta de catastro y registro de la propiedad se desprenden las siguientes superficies, adoptándose la superficie recogida en el Registro de la Propiedad:

PARC.	FINCA REGISTRAL	SUP. REGISTRAL	CATASTRO	SUP. CATASTRAL	PROYECTO REPARC.	ADOPTADA
3.2	22177	3.613,00	6264202VK2666S0001BB	3.615,00	3.613,00	3.613,00
3.3	22179	5.583,00	6264203VK2666S0001YB	5.583,00	5.583,00	5.583,00
3.4	22181	5.345,00	6264204VK2666S0001GB	5.345,00	5.345,00	5.345,00
3.5	22183	3.576,00	6264205VK2666S0001QB	3.576,00	3.576,00	3.576,00
3.6	22185	3.535,00	6264206VK2666S0001PB	3.536,00	3.535,00	3.535,00

Criterios de Valoración

Puesto que la finalidad de la valoración, consiste en determinar el valor de mercado actual de los inmuebles que nos ocupan, 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 de 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 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 superior a un año, se aplica el método residual estático.

Valoración

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

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

En donde:

F = Valor del terreno

VM = Valor 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 VM

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 noviembre de 2023 para el uso Centro Integral de Servicios de características similares al previsto para la parcela, con uso pormenorizado comercial, del que se desprende un valor medio homogeneizado de:

Parcela 3.2 1.297,38 €/m².

Parcela 3.3 1.296,33 €/m².

Parcela 3.4 1.297,21 €/m²

Parcela 3.5 1.298,16 €/m²

Parcela 3.6 1.297,21 €/m²

Para la obtención de este valor se han tenido en cuenta, la preceptiva dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela.

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 por la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, atendiendo a los factores de tipo de edificación, situación geográfica dentro de la Comunidad de Madrid, calidad de los acabados, porcentaje de rehabilitación y dificultad de acceso a la parcela.

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 408,48 €/m² construido sobre rasante de nave comercial.

Del mismo modo, se estima el coste de construcción de la superficie bajo rasante situada en primer sótano, en la que se localizarán el 50% de las plazas de aparcamiento. De esta manera, se obtiene un coeficiente de referencia particularizado de 357,63 €/m² construido bajo rasante.

Finalmente, se obtiene un coste de ejecución material ponderado (sobre y bajo rasante) y actualizado para 2023 de:

Parcela 3.2 513,32 €/m²c sobre rasante

Parcela 3.3 513,47 €/m²c sobre rasante

Parcela 3.4 513,12 €/m²c sobre rasante

Parcela 3.5 514,29 €/m²c sobre rasante

Parcela 3.6 513,11 €/m²c sobre rasante

De acuerdo con el método de determinación de los costes de referencia de la edificación de la Comunidad de Madrid, se estima unos gastos y beneficios por ejecución de contrata de un 19% sobre el Coste de ejecución material, por lo que se obtienen los siguientes costes de ejecución por contrata:

Parcela 3.2 610,86 €/m²c sobre rasante

Parcela 3.3 611,02 €/m²c sobre rasante

Parcela 3.4 610,62 €/m²c sobre rasante

Parcela 3.5 612,00 €/m²c sobre rasante

Parcela 3.6 610,60 €/m²c sobre rasante

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:

Parcela 3.2 113,49 €/m²c ponderado.

Parcela 3.3 113,47 €/m²c ponderado.

Parcela 3.4 113,46 €/m²c ponderado.

Parcela 3.5 113,64 €/m²c ponderado.

Parcela 3.6 113,46 €/m²c 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 5% sobre ventas.

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

Parcela 3.2 789,22 €/m²c .

Parcela 3.3 789,31 €/m²c .

Parcela 3.4 788,94 €/m²c .

Parcela 3.5 790,55 €/m²c .

Parcela 3.6 788,93 €/m²c .

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 Centro Integral de Servicios en clase comercial, el mínimo queda establecido en un 24%. Puesto que con la información de que se dispone no cabe suponer un margen superior para este tipo de promoción, se adopta ese porcentaje.

Valor residual del Suelo Urbanizado

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

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

Parcela 3.2 $F = 1.297,38 \text{ €/m}^2\text{c} \times (1 - 0,24) - 789,22 \text{ €/m}^2\text{c} = 196,79 \text{ €/m}^2\text{c}$

Parcela 3.3 $F = 1.296,33 \text{ €/m}^2\text{c} \times (1 - 0,24) - 789,31 \text{ €/m}^2\text{c} = 195,90 \text{ €/m}^2\text{c}$

Parcela 3.4 $F = 1.297,21 \text{ €/m}^2\text{c} \times (1 - 0,24) - 788,94 \text{ €/m}^2\text{c} = 196,94 \text{ €/m}^2\text{c}$

Parcela 3.5 $F = 1.298,16 \text{ €/m}^2\text{c} \times (1 - 0,24) - 790,55 \text{ €/m}^2\text{c} = 196,05 \text{ €/m}^2\text{c}$

Parcela 3.6 $F = 1.297,21 \text{ €/m}^2\text{c} \times (1 - 0,24) - 788,93 \text{ €/m}^2\text{c} = 196,95 \text{ €/m}^2\text{c}$

Aplicando el coeficiente de edificabilidad para la parcela de 1,15 m²c/m²s, obtenemos el valor unitario de repercusión sobre suelo bruto que al multiplicarlo por la superficie de la parcela se obtiene el valor total de cada parcela.

Por lo que el valor de las parcelas será:

PARCELA	CALLE	SUP. ADOPTADA	VALOR NOV 2023
3.2	Cl. Agustín de Betancourt 41	3.613,00 m2s	817.646,31 €
3.3	Avd. Cosme Gracia Sainz 1	5.583,00 m2s	1.257.778,76 €
3.4	Avd. Cosme Gracia Sainz 3	5.345,00 m2s	1.210.555,62 €
3.5	Cl. Julio Cervera 32	3.576,00 m2s	806.235,55 €
3.6	Cl. Ramón Vereá 6	3.535,00 m2s	800.653,07 €
TOTAL		21.652,00 m2s	4.892.869,31 €

(*) 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 presente valoración se realiza para el supuesto de que la finca esté libre de cargas.

En la documentación registral de que se dispone, nota simple de fecha 18 de mayo de 2023, únicamente se indica que la finca está sujeta a normas urbanísticas expresadas en la finca matriz 22.073.

Asimismo, consta en la ficha de la parcela que la Normativa Urbanística de aplicación viene definida por la ordenanza 8.11 de la normativa propia del Plan Parcial del PAU-5.

Por tanto, los valores se han calculado bajo la hipótesis de que las obras de urbanización estén finalizadas, no existan cargas pendientes, y el terreno valorado haya adquirido la condición de solar, es por ello que el inmueble se valora bajo el supuesto de que el mismo se encuentra libre de cargas, gravámenes, limitaciones y ocupantes, así como al corriente de impuestos y pagos debidos. Por lo tanto, deben deducirse del valor cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre los mismos.

Conclusión

Según el informe realizado, el valor del lote, compuesto por las parcelas: 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 Y 3.6, de la manzana 3, del sector PAU-5 MÓSTOLES TECNOLÓGICO, que se localizan respectivamente según callejero municipal en la calle Agustín de Betancourt 41, Avd. Cosme García Sainz 1 y 3, Calle Julio Cervera 32 y Calle Ramón Vereá 6, en el término municipal de MÓSTOLES, según criterio de mayor y mejor uso con edificabilidad reconocida, urbanización consolidada y supuesta libre de cargas, advertencias realizadas, se estima en:

CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (4.892.869,31 €)

Advertencias

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

La valoración se ha realizado en base a las fichas del Proyecto de Reparcelación y a la Normativa Urbanística aplicable a la parcela. 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 cargas pendientes, y el terreno valorado haya adquirido la condición de solar.

Madrid, a fecha de firma

La Jefe de la Unidad Técnica III

Firmado digitalmente por: GONZALEZ GARCIA MARIA BEGOÑA
Fecha: 2023.12.11 14:05

Fdo.: Begoña González García