

INFORME RELATIVO A LA VALORACIÓN DE SUELO DE LA PARCELA LOCALIZADA EN LA CARRETERA PARACUELLOS-BELVIS Nº 520K EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PARACUELLOS DE JARAMA (MADRID)

Se procede a determinar el valor del solar que se localiza en la parcela localizada en la carretera Paracuellos-Belvis nº 520k, en el término municipal de Paracuellos de Jarama, con edificabilidad reconocida y urbanización consolidada, según criterio de mayor y mejor uso. Dicho solar se corresponde con la finca inscrita con el nº 20373 del Registro nº 2 de la Propiedad de Torrejón de Ardoz.

La Normativa urbanística de aplicación viene definida por el Planeamiento vigente: el Plan General de Ordenación Urbana de Paracuellos de Jarama aprobado el 2 de agosto de 2001 y publicado en BOCM de 17 de agosto de 2001, con la clasificación urbanística de Suelo Urbano Consolidado, siendo la Ordenanza de aplicación la IE-CT (Industria Exenta en Coexistencia con Terciario) con las siguientes determinaciones:

- Clasificación: Suelo urbano
- Calificación: Uso industrial
- Ordenanza: IE-CT
- Tipología: Nave aislada
- Superficie de parcela: 47.751 m²_s
- Ocupación máxima: 50%
- Superficie máxima edificable: determinada por la aplicación de los parámetros de ocupación máxima, retranqueos y altura máxima. Se estima una superficie en Planta baja de 23.875,50 m²_c y en entreplanta de 7.162,65 m²_c
- Parcela mínima: 1.000 m²_s
- Número máximo de plantas: 1 planta. Se permite entreplanta con un máximo del 30% de la superficie construida.

Se hace constar que no existe discrepancia entre la superficie registral y catastral de la parcela, consignada en la documentación de que se dispone.

Respecto a la identificación del inmueble a valorar, se hace constar que el solar se identifica inequívocamente en todas las fuentes consultadas como parcela resultante de terreno localizado en la Carretera de Paracuellos a Belvis, en el término municipal de Paracuellos de Jarama. De la consulta de catastro y registro de la propiedad se desprende:

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

Datos Registrales Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz nº2, tomo 4126, libro 383, folio 217, finca 20373

Localización: Parcela de terreno en la Carretera de Paracuellos a Belvis s/n, Paracuellos de Jarama (Madrid)

Datos catastrales Referencia catastral: 3539401VK5833N0001FK

Localización: Carretera Paracuellos Belvis 520[K] Suelo P13 P34 PARTE 28860 Paracuellos de Jarama (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 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, ya que ésta establece unos criterios que son exclusivamente aplicables a los supuestos legalmente tasados en virtud del artículo 21, 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.

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

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

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 abril de 2022 para el uso industrial de características similares al previsto para la parcela, del que se desprende un valor medio homogeneizado de 832,70 €/m².

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, publicados en la Base de Datos de la Construcción por la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, 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, tomando la banda de costes que oscila entre los 301 €/m² a 368

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

€/m²_c, adoptando el unitario de la parte inferior de la citada banda y aplicando los coeficientes correspondientes, se obtiene un coeficiente de referencia particularizado ($CRP = CRG \times CS \times CA \times RH$) de 273,91 €/m² construido sobre rasante.

CS. Coeficiente de situación geográfica. Paracuellos de Jarama = 1

CA. coeficiente de acabados. Coste reducido = 0,91

CH. Coeficiente rehabilitación. Obra nueva = 1

CDA. Coeficiente de acceso. Sin dificultad = 1

Finalmente, se obtiene un coste de ejecución material ponderado sobre rasante de 273,91 €/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 325,95 €/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 4% 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 para el último trimestre de 2014 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 51,30 €/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 402,23 €/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

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

citado margen no podrá ser inferior al establecido, en función del uso previsto del inmueble a valorar.

En este caso, para inmuebles destinados a uso industrial, el mínimo queda establecido en un 27%. 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

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

$$F = 832,70 \text{ €/m}^2_c \times (1 - 0,27) - 402,23 \text{ €/m}^2_c = 205,64 \text{ €/m}^2_c$$

Aplicando el coeficiente de edificabilidad para la parcela, obtenemos el valor unitario de repercusión sobre suelo bruto, de $205,64 \text{ €/m}^2_c \times 0,65 \text{ m}^2_c / \text{m}^2_s = 133,67 \text{ €/m}^2_s$.

El valor de la parcela, resultado del producto de repercusión y superficie edificable será:

$$31.038,15 \text{ m}^2_c \times 205,64 \text{ €/m}^2_c = 6.382.647,92 \text{ € (*)}$$

Cargas y afecciones

La presente valoración se realiza en el supuesto de que la finca esté libre de cargas.

Según nota simple registral de 22 de septiembre de 2021, no consta que sobre la finca objeto de valoración, propiedad de la Comunidad de Madrid, haya ninguna carga. No se dispone de la cédula urbanística si bien ésta se solicitó al Ayuntamiento de Paracuellos de Jarama en el año 2020.

Tras el análisis de la documentación urbanística de que se dispone, se desprende que una pequeña parte de la parcela se encuentra ubicada en el margen del río Jarama, afectada por LIC (lugar de interés comunitario) y por la zona de Policía del río. No obstante, dicha afección no implica reducción en la materialización de la edificabilidad, por lo que se estima que no influye significativamente en la valoración del inmueble.

A la vista de todo lo anterior, 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

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

inmueble se valora bajo el supuesto de que el mismo se encuentra libre de cargas, gravámenes, limitaciones, servidumbres y ocupantes, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.

Conclusión

Según el informe realizado, el valor de la parcela localizada en la carretera Paracuellos-Belvis nº 520k, en el término municipal de Paracuellos de Jarama, según criterio de mayor y mejor uso con edificabilidad reconocida, urbanización consolidada y supuesta libre de cargas, se estima en:

SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS..... 6.382.647,92 €

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 la documentación urbanística disponible habiéndose solicitado cédula urbanística a los servicios técnicos municipales. El valor obtenido no puede considerar impugnaciones de terceros o sentencias judiciales 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.

Se advierte que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado del inmueble valorado. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

La Jefe de la Unidad Técnica III del
Área de Valoraciones y Patrimonio

Firmado digitalmente por: GONZALEZ MONTESDEOCA VIRGINIA
Fecha: 2022.04.27 12:23

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