

INFORME RELATIVO A LA VALORACIÓN DEL LOTE FORMADO POR LAS PARCELAS: T-1, T-2.1, T-2.2, T-4.1 Y T-4.2 DEL ARUNP 2 SECTOR 1 “LA ESTACIÓN” EN EL MUNICIPIO DE COLMENAR VIEJO, MADRID.

Se procede a determinar el valor de las parcelas T 1, T 2.1, T 2.2, T 4.1 y T 4.2 del ARUNP 2 SECTOR 1 LA ESTACIÓN en el término municipal de Colmenar Viejo, Madrid, destinadas a uso Terciario/Comercial con edificabilidad reconocida y urbanización consolidada, según criterio de mayor y mejor uso.

Dichos solares se localizan respectivamente en el callejero municipal de la siguiente manera, y se corresponden con las siguientes fincas inscritas en el Registro de la Propiedad nº1 de Colmenar viejo y referencias catastrales:

Parcela T 1

Avenida Juan Pablo II, 11.
Finca Registral 38446. CRU: 28077000639949
Referencia Catastral: 3499908VK3939N0001HO

Parcela T 2.1

Avenida Juan Pablo II, 9.
Finca Registral 38448. CRU: 28077000639956
Referencia Catastral: 4199901VK3949N0001DD

Parcela T 2.2

Avenida Juan Pablo II, 7.
Finca Registral 38450. CRU: 28077000639963
Referencia Catastral: 4199902VK3949N0001XD

Parcela T 4.1

Avenida de los Toreros, 3.
Finca Registral 38456. CRU: 28077000639994
Referencia Catastral: 4899301VK3949N0001WD

Parcela T 4.2

Avenida de los Toreros, 5.
Finca Registral 38458. CRU: 28077000640006
Referencia Catastral: 4899302VK3949N0001AD

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 Colmenar Viejo.

En relación al planeamiento urbanístico, está definido entre otros:

- Plan General de Ordenación Urbana de Colmenar Viejo, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo en sesión celebrada el 5 de julio de 2002, y publicado en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) del 18 de julio de 2002.
- Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas del ARUNP 2 LA ESTACIÓN aprobado definitivamente por la comisión de Urbanismo en sesión celebrada el 19 de diciembre de 2003, y publicado en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) del 17 de febrero de 2004.

En cuanto a la gestión urbanística del Sector, destaca:

- Acuerdo n.º 182/05 de Junta de Gobierno Local, de 9 de febrero de 2005, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del ARUNP-2 “La Estación”. La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 17 de agosto de 2005 aprobó adenda aclaratoria (julio 2005) al proyecto de reparcelación. La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 21 de febrero de 2007 aprobó una segunda adenda (enero 2007) al proyecto de reparcelación.
- Acuerdo n.º 22/10 del Ayuntamiento Pleno, de 25 de marzo de 2010, por el que se recepcionan las obras de urbanización del ARUNP-2 “La Estación”.

La ordenanza urbanística de aplicación recogida en el Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas del ARUNP 2 LA ESTACIÓN remitida a las parcelas de referencia señala las siguientes características, debiendo diferenciarse dos regímenes de uso:

- **ORDENANZA 3: Terciario/Comercial**

- **RÉGIMEN DE USOS:**

Manzanas T1 y T4_ USO CARACTERÍSTICO: USO 3.3. Edificio de oficinas.

- Usos complementarios:

USO 5.1 Alojamiento: Hoteles al 100%.

USO Edificios destinados a Investigación y Desarrollo e Innovación con un máximo del 60% de la superficie edificable.

USO 5.2 Residencias con un máximo del 50% edificable.

USO 2.6 Bares, cafeterías, restaurantes

USO 6.1 Garaje aparcamiento con la dotación mínima de aparcamiento de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 construidos de cualquier uso.

- Usos prohibidos: Todos los demás.

Manzanas T2_ USO CARACTERÍSTICO: USO 2.3. Centro Comercial.

- Usos complementarios:

USO 2.4 Comercio escaparate.

USO 2.5 Servicios personales.

USO 2.6 Bares, cafeterías, restaurantes.

USO 2.7 Discotecas.

USO 7.1 Uso cultural y recreativo.

USO 6.1 y 6.2 Garaje aparcamiento con la dotación mínima de aparcamiento de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2 construidos de cualquier uso.

USO 3.2 Oficinas al servicio de los demás usos.

- Usos prohibidos: Todos los demás.

- **PARÁMETROS EDIFICATORIOS:**

ALTURA MÁXIMA: Tres plantas (baja +2) con altura máxima de 11 m al alero.

RETRANQUEOS: La mitad de la altura de edificación con un mínimo de 3 metros.

OCUPACIÓN: Máxima del 60%. Posición libre dentro del área de movimiento señalada en el plano "Parámetros Edificatorios" del Plan Sectorización.

EDIFICABILIDAD: fijada para cada una de las manzanas en el Plan de Sectorización:

Parcela T 1: 15.007 m²_c
Parcela T 2.1: 12.340 m²_c
Parcela T 2.2: 12.341 m²_c
Parcela T 4.1: 14.517 m²_c
Parcela T 4.2: 14.516 m²_c

De la consulta de catastro, registro de la propiedad y proyecto de reparcelación se desprenden las siguientes superficies, adoptándose la superficie recogida en este último:

PARC.	FINCA REGISTRAL	SUP. REGISTRAL	CATASTRO	SUP. CATASTRAL	PROYECTO REPARC.	ADOPTADA
T-1	38446	17.200,60	3499908VK3939N0001HO	17.202,00	17.200,61	17.200,61
T-2.1	38448	20.342,26	4199901VK3949N0001DD	20.552,00	20.342,26	20.342,26
T-2.2	38450	20.348,89	4199902VK3949N0001XD	20.139,00	20.348,89	20.348,89
T-4.1	38456	14.134,83	4899301VK3949N0001WD	14.197,00	14.134,83	14.134,83
T-4.2	38458	14.134,67	4899302VK3949N0001AD	14.181,00	14.134,67	14.134,67

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 terciario

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 las parcelas objeto de estudio, se obtiene de respectivos estudios de Mercado Inmobiliario realizados de la zona en diciembre de 2024, según se trate de uso terciario comercial o uso terciario oficinas. De sendos análisis de mercado se desprenden los siguientes valores medios homogeneizados, habiéndose tenido en cuenta para ello la preceptiva dotación de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela:

Parcela T 1: 1.881,69 €/m²_c

Parcela T 2.1: 2.030,74 €/m²_c

Parcela T 2.2: 2.030,72 €/m²_c

Parcela T 4.1: 1.880,99 €/m²_c

Parcela T 4.2: 1.881,00 €/m²_c

(*) 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 de los inmuebles:

Para valorar el coste de construcción de la edificación se consideran los costes de referencia de edificación actualizados en el año 2024, publicados en la Base de Datos de la Construcción de la Comunidad de Madrid por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e

Infraestructuras, atendiendo a los factores de 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, para el uso terciario-oficinas, 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 817,65 €/m² construido sobre rasante, y de 112,24 €/m² construido para la dotación de aparcamiento obligatoria en el interior de la parcela sobre rasante.

Para el uso terciario-comercial, 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 837.89 €/m² construido sobre rasante, y de 112,24 €/m² construido para la dotación de aparcamiento obligatoria en el interior de la parcela sobre rasante.

Finalmente, y en relación a la superficie construible de cada parcela, se estima un coste de ejecución material ponderado para 2024 de:

- Parcela T 1: 868,36 €/m²_c
- Parcela T 2.1: 888,64 €/m²_c
- Parcela T 2.2: 888,64 €/m²_c
- Parcela T 4.1: 868,21 €/m²_c
- Parcela T 4.2: 868,22 €/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 obtienen unos costes de ejecución por contrata:

- Parcela T1: 1.033,35 €/m²_c
- Parcela T 2.1: 1.057,49 €/m²_c
- Parcela T 2.2: 1.057,48 €/m²_c
- Parcela T 4.1: 1.033,18 €/m²_c
- Parcela T 4.2: 1.033,18 €/m²_c

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:

- Parcela T1: 179,47 €/m²_c
- Parcela T 2.1: 187,87 €/m²_c
- Parcela T 2.2: 187,87 €/m²_c
- Parcela T 4.1: 179,43 €/m²_c
- Parcela T 4.2: 179,43 €/m²_c

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 un 3% sobre ventas, respectivamente.

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

Parcela T 1: 1.306,90 €/m²_c
 Parcela T 2.1: 1.346,89 €/m²_c
 Parcela T 2.2: 1.346,88 €/m²_c
 Parcela T 4.1: 1.306,65 €/m²_c
 Parcela T 4.2: 1.306,66 €/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 Oficinas, el mínimo queda establecido en un 21% por lo que se adopta este margen, puesto que con la información de que se dispone no cabe suponer un margen superior para este tipo de promoción. En el caso de inmuebles destinados a Edificios comerciales queda establecido en un 24%.

Valor residual del Suelo Urbanizado

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

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

$$\text{Parcela T 1}_- F = 1.881,69 \text{ €/m}^2_c \times (1- 0,21) - 1.306,90 \text{ €/m}^2_c = 179,63 \text{ €/m}^2_c$$

$$\text{Parcela T 2.1}_- F = 2.030,74 \text{ €/m}^2_c \times (1- 0,24) - 1.346,89 \text{ €/m}^2_c = 196,47 \text{ €/m}^2_c$$

$$\text{Parcela T 2.2}_- F = 2.030,724 \text{ €/m}^2_c \times (1- 0,24) - 1.346,88 \text{ €/m}^2_c = 196,47 \text{ €/m}^2_c$$

$$\text{Parcela T 4.1}_- F = 1.880,99 \text{ €/m}^2_c \times (1- 0,21) - 1.306,65 \text{ €/m}^2_c = 179,33 \text{ €/m}^2_c$$

$$\text{Parcela T 4.2}_- F = 1.900,40 \text{ €/m}^2_c \times (1- 0,21) - 1.306,66 \text{ €/m}^2_c = 179,34 \text{ €/m}^2_c$$

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

$$\text{Parcela T 1}_- 179,63 \text{ €/m}^2_c \times 15.007 \text{ m}^2_c / 17.200,61 \text{ m}^2_s = 156,72 \text{ €/m}^2_s$$

Parcela T 2.1_ $196,47 \text{ €/m}^2_c \times 12.340 \text{ m}^2_c / 20.342,26 \text{ m}^2_s = 119,18 \text{ €/m}^2_s$

Parcela T 2.2_ $196,47 \text{ €/m}^2_c \times 12.341 \text{ m}^2_c / 20.348,8 \text{ m}^2_s = 119,15 \text{ €/m}^2_s$

Parcela T 4.1_ $179,33 \text{ €/m}^2_c \times 14.517 \text{ m}^2_c / 14.134,83 \text{ m}^2_s = 184,18 \text{ €/m}^2_s$

Parcela T 4.2_ $179,34 \text{ €/m}^2_c \times 14.516 \text{ m}^2_c / 14.134,67 \text{ m}^2_s = 184,17 \text{ €/m}^2_s$

Valoración

Por lo que el valor de las parcelas atendiendo a su uso terciario-oficinas o terciario-centro comercial será:

PARCELA	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE REPARCELACIÓN	VALOR RESIDUAL (€/m ² _s)	VALOR_DIC 2024 (€)
T-1	Avenida Juan Pablo II, 11.	3499908VK3939N0001HO	17.200,61	179,63	2.695.718,99
T-2.1	Avenida Juan Pablo II, 9.	4199901VK3949N0001DD	20.342,26	196,47	2.424.484,02
T-2.2	Avenida Juan Pablo II, 7.	4199902VK3949N0001XD	20.348,89	196,47	2.424.579,95
T-4.1	Avenida de los Toreros, 3	4899301VK3949N0001WD	14.134,83	179,33	2.603.324,57
T-4.2	Avenida de los Toreros, 5	4899302VK3949N0001AD	14.134,67	179,34	2.603.251,09
TOTAL LOTE					12.751.358,62

(*) 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 las fincas estén libre de cargas, como reflejan las Notas simples aportadas fechadas el 14 de febrero de 2023.

Del mismo modo, 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. Siendo así, deben deducirse del valor cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre los mismos.

Conclusión

Según el informe realizado, el valor del lote formado por las parcelas: T-1, T-2.1, T-2.2, T-4.1 y T-4.2 del ARUNP 2 SECTOR 1 "LA ESTACIÓN", que se localizan según lo que antecede en el término municipal de COLMENAR VIEJO, según criterio de mayor y mejor uso con edificabilidad reconocida, urbanización consolidada y supuesta libre de cargas, advertencias realizadas, se estima en:

DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (12.751.358,62 €)

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 las fichas del Proyecto de Reparcelación del ámbito, la ordenanza urbanística de aplicación definida por el planeamiento, la certificación catastral de la parcela y la nota simple registral del inmueble, 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: 2025.01.10 12:11

Fdo.: Victoria Marín Arregui