

## **INFORME RELATIVO A LA VALORACIÓN DE SUELO DE LA PARCELA 7.1 TC SITUADA EN LA AVD. PUERTA DE ALCALA 11, (PP3 PUERTA DE CARABANCHEL), EN EL MUNICIPIO DE LEGANÉS (MADRID).**

Se procede a determinar el valor de la parcela 7.1 TC que se localiza en la avenida Puerta de Alcalá, 11 situada en el Plan Parcial 3 Puerta de Carabanchel en el término municipal de Leganés, para uso comercial y ocio, con edificabilidad reconocida y urbanización consolidada, según criterio de mayor y mejor uso. Dicho solar se corresponde con la finca inscrita con el nº 42281 del Registro de la Propiedad nº 1 de Leganés.

La normativa urbanística de aplicación viene definida entre otros, por el Plan General de Ordenación Urbana de Leganés publicado en el BOCM de 17 de febrero de 2000. El Plan Parcial PP3 "Puerta de Carabanchel" con aprobación definitiva publicada en el BOCM de 17 de mayo de 2004, así como modificación del citado Plan Parcial aprobada definitivamente y publicada el 10 de noviembre de 2006, con las siguientes determinaciones urbanísticas estimadas:

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| • Clasificación:                | Suelo urbano                            |
| • Uso cualificado:              | Comercial y ocio                        |
| • Superficie de parcela:        | 1.549,98 m <sup>2</sup> s               |
| • Ordenanza de aplicación:      | Uso característico comercial            |
| • Superficie máxima edificable: | 2.247,51 m <sup>2</sup> c sobre rasante |
| • Ocupación SR.                 | 75%                                     |
| • Ocupación BR.                 | 100%                                    |
| • Número máximo de plantas:     | 3 (12m)                                 |
| • Plazas de aparcamiento:       | 2 plz. / 100 m <sup>2</sup>             |

Respecto a la identificación del inmueble a valorar, se hace constar que el solar se identifica inequívocamente en el término municipal de Leganés de la consulta de la cartografía catastral disponible y cédula urbanística. Asimismo, se facilitan los siguientes datos del registro de la propiedad y el catastro:

### Datos Registrales

Registro de la Propiedad de Leganés nº 1, tomo 1.570, libro 7283, folio 1019, finca 42281.

Localización: Término municipal de Leganés, en el PP3 Puerta de Carabanchel, parcela número 7.1 TC

Uso: Comercial y ocio.

### Datos catastrales

Referencia catastral: 5860107VK3656S0001ET

Localización: Avenida Puerta de Alcalá, 11, parcela 7.1 TC

## ***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 comercial**

### *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 octubre de 2025 para el uso comercial de características similares al previsto para la parcela, del que se desprende un valor medio homogeneizado de 2.583,29 €/m<sup>2</sup>. En este valor se incluye el proporcional a la dotación preceptiva de plazas de garaje en el interior de parcela privada, en virtud del artículo 36.8 de la Modificación del PP3 "Puerta de Carabanchel".

### *Valor de C<sub>i</sub>*

A continuación, se enumeran y calculan cada uno de los gastos necesarios para la promoción y construcción de la superficie edificable comercial:

Para valorar el coste de construcción de la edificación se consideran los costes de referencia de edificación actualizados para el año 2025, 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 a los costes de referencia los coeficientes correspondientes, se obtiene un coeficiente de referencia particularizado ( $CRP = CRG \times CS \times CA \times RH$ ) de 793,96 €/m<sup>2</sup> construido sobre rasante. Del mismo modo, se obtiene el coste por metro cuadrado para la superficie a edificar bajo rasante, correspondiente a las plazas de aparcamiento, que asciende a 443,44 €/m<sup>2</sup>.

Finalmente, se obtiene un coste de ejecución material ponderado sobre rasante, incluida urbanización de espacios libres, de 968,15 €/m<sup>2</sup>, que actualizado a 2025 asciende a 998,17 €/m<sup>2</sup>. 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 obtiene 1.187,82 €/m<sup>2</sup> 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 216 €/m<sup>2</sup><sub>c</sub> 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 1.475,98 €/m<sup>2</sup><sub>c</sub>.

#### *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, puesto que el uso comercial dentro del conjunto de la parcela no es el exclusivo ni principal, 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

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

$$F = 2.583,29 \text{ €/m}^2_c \times (1 - 0,24) - 1.475,98 \text{ €/m}^2_c = 487,32 \text{ €/m}^2_c$$

Por lo que el valor de la parcela atendiendo a su uso comercial, se obtendrá de aplicar este valor a la edificabilidad de la parcela de 2.247,51 m<sup>2</sup><sub>c</sub>.

El valor de la parcela asciende a 1.095.253,33 €

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

#### *Cargas y afecciones*

En la documentación registral de que se dispone no se indica ninguna carga pendiente en lo que respecta al pleno dominio de la Comunidad de Madrid.

Los valores se han calculado para la hipótesis de que las obras de urbanización estén finalizadas, no existan otras 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 de la parcela 7.1 TC que se localiza en la avenida Puerta de Alcalá, 11 situada en el Plan Parcial 3 Puerta de Carabanchel en el término municipal de Leganés, para uso comercial y ocio, según criterio de mayor y mejor uso con edificabilidad reconocida, urbanización consolidada y supuesta libre de cargas, se estima en:

**UN MILLON NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS  
CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (1.095.253,33 €)**

### **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 documentación urbanística del PP3 "Puerta de Carabanchel". 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 III

Firmado digitalmente por: GONZALEZ GARCIA MARIA BEGOÑA  
Fecha: 2025.10.30 13:37

Fdo.: Begoña González García