

INFORME RELATIVO A LA VALORACIÓN DE SUELO DE LAS PARCELAS 1.13 Y 1.14, DEL SECTOR PAU-5, MÓSTOLES TECNOLÓGICO, EN EL MUNICIPIO DE MÓSTOLES (MADRID)

Se procede a determinar el valor de las parcelas 1.14 y 1.13 que se localizan respectivamente en la calle Julio Cervera 2 y 4, situados en el sector PAU-5 MÓSTOLES TECNOLÓGICO, 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 1.13

Cl. Julio Cervera 4.

Finca Registral 22089. CRU: 28124000330120

Referencia Catastral 5660313VK2656S0001IH

Parcela 1.14

Cl. Julio Cervera 2.

Finca Registral 22091. CRU: 28124000330137

Referencia Catastral 5660314VK2656S0001JH

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, que desarrolla el PGOU de Móstoles (Fecha de acuerdo 15/01/2009 y Fecha BOCM: 06/04/2009), con las siguientes determinaciones urbanísticas estimadas:

- Clasificación: Suelo urbano
- Calificación: Parque Tecnológico Industrial
- Tipo de ordenación: Edificación aislada
- Superficie máxima edificable: 0,65 m²c / m²s
- Ocupación máxima: 55 %
- Número máximo de plantas: 4 plantas (16m)

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
1.13	22089	2.520,00	5660313VK2656S0001IH	2.520,00	2.520,00	2.520,00
1.14	22091	3.149,00	5660314VK2656S0001JH	3.149,00	3.149,00	3.149,00

Criterios de Valoración

A los efectos de determinar el valor de mercado actual del suelo comprendido en la finca de referencia, se adopta como método de valoración el método por comparación, establecido 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.

El artículo 51 de la citada orden establece que para la valoración de solares (que cumplan unos determinados requisitos como es el caso), el valor de tasación de los terrenos será el valor por comparación, en su caso, ajustado. Cuando su cálculo no fuera posible, el valor de tasación será el valor residual.

Informe de valoración

De conformidad con el artículo 51 de la ORDEN ECO/805/2003 que establece en su apartado primero, el valor de tasación de los terrenos de nivel urbanístico I será el valor por comparación, en su caso, ajustado. Cuando su cálculo no fuera posible, el valor de tasación será el valor residual. En ambos casos se descontarán, cuando proceda, los gastos de demolición.

Se ha podido localizar al menos seis testigos comparables a las parcelas objeto de valoración en su entorno próximo y de características similares, por lo que procede realizar la valoración utilizando el método de comparación.

No procede evaluar gastos de demolición por encontrarse las parcelas libres de edificaciones.

Los testigos de mercado utilizados se recaban mediante estudio de mercado realizado entre julio y septiembre de 2025 en el entorno próximo del inmueble a valorar.

Con carácter previo a la aplicación del método se comprueba el cumplimiento del apartado primero del artículo 21 de la citada Orden:

- Existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

Se aplica el método en virtud del artículo 22 de la citada Orden, y a continuación se expone una síntesis de los testigos recabados y el resultado de la homogeneización de los mismos:

PARCELA 1.13 y 1.14	Coef. Edif.	m ² s	Vv	euros/m ² s	euros/m ² s H	Precio H
Poligono Las Nieves Puerto de Cotos 19	0,60	6.700,00	1.340.000	200,00	199,50	1.336.650 €
Poligono Las Nieves Puerto de Almenara 6	0,70	7.597,00	1.800.000	236,94	236,34	1.795.500 €
Móstoles Tecnológico Alejandro Goicoechea 2	0,65	3.285,00	1.000.000	304,41	289,19	950.000 €
Arroyomolinos, Valdearenal Norte Miguel Servet	0,65	1.501,00	400.000	266,49	278,48	418.000 €
Arroyomolinos, Valdearenal Sur Avd del Progreso	0,70	12.676,00	2.450.000	193,28	212,07	2.688.263 €
Arroyomolinos, Valdearenal Sur Calle Galileo Galilei	0,69	4.200,00	585.000	139,29	145,55	611.325 €
Suma Superficie		35.959 €				7.799.738 €
VALOR MEDIO PONDERADO (VMP)					216,91	

De la homogeneización de parámetros realizada, se obtiene, teniendo en cuenta los elementos especulativos y de negociación de mercado, un valor unitario de suelo de 216,91 €/m²s (*), por lo que el valor de las parcelas será:

PARCELA	CALLE	SUP. ADOPTADA	VALOR SEPT 2025
1.13	Cl. Julio Cervera 4	2.520,00 m2s	546.613,20 €
1.14	Cl. Julio Cervera 2	3.149,00 m2s	683.049,59 €
TOTAL		5.669,00 m2s	1.229.662,79 €

(*) 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.

Teniendo en cuenta las advertencias que a continuación se exponen:

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 8.7 de la normativa propia del Plan Parcial del PAU-5.

Por tanto, a la vista de la documentación de que se dispone, los valores se han calculado bajo la hipótesis de que las obras de urbanización están finalizadas con fecha 24 de septiembre de 2008, 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, servidumbres y ocupantes, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.

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 facilitada por los servicios técnicos municipales. 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.

Conclusión

Según el informe realizado, el valor del lote, compuesto por las parcelas: 1.13 y 1.14 del sector PAU-5 MÓSTOLES TECNOLÓGICO, que se localizan respectivamente según callejero municipal en la calle Julio Cervera 4 y 2, en el término municipal de MÓTOLES con urbanización consolidada y supuesta libre de cargas, advertencias realizadas, se estima en:

**UN MILLON DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS
CON SETENTAY NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (1.229.662,79 €)**

Madrid, a fecha de firma
La Jefe de la Unidad Técnica III

Firmado digitalmente por: GONZALEZ GARCIA MARIA BEGOÑA
Fecha: 2025.09.10 12:45

Fdo.: Begoña González García