

## INFORME RELATIVO A LA VALORACIÓN DE LA PARCELA I DE LA UE XV-8 "TALGO" EN EL MUNICIPIO DE LAS ROZAS DE MADRID, MADRID.

Se procede a determinar el valor en pleno dominio de la parcela urbana PARCELA I de la UE XV-8 "TALGO" en el término municipal de Las Rozas de Madrid, Madrid, para uso industrial y de almacenamiento, con edificabilidad reconocida y urbanización consolidada, según criterio de mayor y mejor uso. Dicho solar se corresponde con la finca inscrita con el nº 42623 del Registro de la Propiedad nº 1 de Las Rozas de Madrid.

La Normativa urbanística de aplicación viene definida entre otros:

- Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 1 de diciembre de 1994, y publicado en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) del 21 de diciembre de 1994.
- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el 9 de marzo del 2000, y publicado en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) del 3 de abril de 2000; consistente en el cambio de clasificación de los terrenos ubicados en la finca "El Garzo", creando la Unidad de Ejecución UE-XV-8 "TALGO" promovida por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid.

La ordenanza urbanística de aplicación remitida a la PARCELA I de la UE XV-8 "TALGO" recoge las siguientes características:

- Clasificación: Suelo urbano
- Uso cualificado: Industrial y Almacenamiento en categorías 1ª y 2ª
- Ordenanza de aplicación: Ordenanza Zona 5
- Superficie de parcela: 9.672 m<sup>2</sup><sub>s</sub>
- Superficie máxima edificable: 11.606 m<sup>2</sup><sub>c</sub>

Respecto a la identificación del inmueble a valorar, se hace constar que el solar se identifica inequívocamente en el término municipal de Las Rozas de Madrid como la PARCELA I de la UE XV-8 "TALGO", como figura en la consulta de la cédula urbanística municipal del 28 de marzo de 2022, la cartografía catastral disponible y los siguientes datos del registro de la propiedad:

### Datos catastrales

Referencia catastral: 5178104VK2857N0001GS

Superficie de suelo: 9.125 m<sup>2</sup><sub>s</sub>

Localización: PASEO TREN TALGO 1, LAS ROZAS DE MADRID [MADRID]

### Datos Registrales

Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid nº 1, tomo 2772, Libro 779, Folio 216, finca 42623.

C.R.U.: 28120000464186

Descripción: Parcela I.- Parcela de terreno en término municipal de Las Rozas de Madrid, resultante del Proyecto de Compensación de la U.E. XV-8 "TALGO" del P.G.O.U.. con una superficie de nueve mil seiscientos setenta y dos metros cuadrados. Linda: al Noreste, en línea recta de doscientos metros cinco centímetros, con finca registral número 41.190; al Noroeste, en línea recta de cuarenta y ocho metros treinta y seis centímetros, con la finca registral número 1.594; al Sureste, en línea recta de dos tramos de veintinueve metros catorce centímetros, con la parcela resultante número III y de diecinueve metros veintinueve centímetros, con la parcela resultante número I y al Suroeste, en línea recta de doscientos metros

ocho centímetros, con la parcela resultante número II. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: once mil seis cientos seis metros cuarenta decímetros cuadrados. USO: Industrial. CUOTA DE PARTICIPACION: Exenta. CARGA FINANCIERA: Exenta.

#### Estado de la urbanización

Las obras de urbanización se encuentran finalizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento de Las Rozas de 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 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 industrial***

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 la parcela objeto de estudio, se obtiene de estudio de Mercado Inmobiliario realizado de la zona en julio de 2025, se desprende un valor medio homogeneizado de 1.171,29 €/m<sup>2</sup><sub>c</sub> (\*). Para la obtención de este valor se ha tenido en cuenta, como promoción más probable la comercialización de una nave industrial de dos plantas, con dotación conforme ordenanza de 78 plazas de garaje dispuestas en superficie en el espacio libre de parcela.

(\*) 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 del inmueble:

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, 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 los coeficientes correspondientes, obteniendo un coeficiente de referencia particularizado ( $CRP = CRG \times CS \times CA \times RH$ ) de 456,74 €/m<sup>2</sup> construido sobre rasante, actualizado con el IPC. Considerando que un 10% de los acabados interiores se ejecutarán con el desarrollo de la actividad. 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 533,25 €/m<sup>2</sup><sub>c</sub> 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 101,66 €/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 un 2% y un 3% sobre ventas, respectivamente.

De la suma de todos los gastos enumerados, se obtiene como coste ponderado respecto a la superficie sobre rasante, un total de 693,48 €/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, para inmuebles destinados a edificios industriales, el mínimo queda establecido en un 27% 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.

### **Valor residual del Suelo Urbanizado**

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

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

$$F = 1.171,29 \text{ €/m}^2_c \times (1 - 0,27) - 693,48 \text{ €/m}^2_c = 161,56 \text{ €/m}^2_c \text{ (*)}$$

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

$$161,56 \text{ €/m}^2_c \times 11.606,00 \text{ m}^2_c / 9.672,00 \text{ m}^2_s = 193,87 \text{ €/m}^2_s \text{ (*)}$$

### **Valoración PARCELA I de la UE XV-8 "TALGO"**

Por lo que el valor de la parcela atendiendo a su uso industrial-almacenamiento será:

$$9.672,00 \text{ m}^2_s \times 193,87 \text{ €/m}^2_s = 1.875.118,32 \text{ € (*)}$$

(\*) 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 parcela a fecha del presente informe se encuentra libre de cargas.

### ***Conclusión***

Según el informe realizado, el valor de la PARCELA I de la UE XV-8 "TALGO" localizada en el Paseo Tren Talgo 1 en el municipio de Las Rozas de Madrid (Madrid) y titularidad de la Comunidad de Madrid, según criterio de mayor y mejor uso con edificabilidad reconocida, urbanización consolidada y supuesta libre de cargas, se estima en:

**UN MILLÓN OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO DIECIOCHO EUROS Y TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (1.875.118,32 €)**

### ***Advertencias***

#### ***Estado de ocupación***

Actualmente, y aunque carezca de efectos de cara a la valoración, la parcela se encuentra sujeta a la cesión aprobada por ORDEN 1125/2025, de 24 de marzo, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, por la que se acuerda la cesión gratuita de uso, a favor del Canal de Isabel II, S. A., M. P., de la parcela I UE VX-8 Talgo, finca registral 42.623, para acopio de materiales y maquinaria de la obra correspondiente al proyecto de construcción para la derivación del caudal de la EDAR Patentes Talgo, T. M. Las Rozas de Madrid. Siendo la duración de la cesión de 24 meses a contar desde la entrada en vigor de la cesión. (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID NÚM.82, de fecha 7 de abril de 2025)

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 cédula urbanística emitida por el Ayuntamiento de Las Rozas, 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

Firmado digitalmente por: VICTORIA MARÍN ARREGUI  
Fecha: 2025.09.04 12:25

Fdo.: Victoria Marín Arregui