

INFORME RELATIVO A LA VALORACIÓN DE SUELO DE LA PARCELA 1.11, DEL SECTOR PAU-5, MÓSTOLES TECNOLÓGICO, EN EL MUNICIPIO DE MÓSTOLES (MADRID)

Se procede a determinar el valor del solar que se localiza en la calle Julio Cervera 8, situado 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. Dicho solar se corresponde con la finca inscrita con el nº 22085, CRU:28124000330106, del Registro de la Propiedad nº 4 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
- Superficie de parcela: 2.520 m²s
- Tipo de ordenación: Edificación aislada
- Superficie máxima edificable: 0,65 m²c / m²s
- Número máximo de plantas: 4 plantas

Respecto a la identificación del inmueble a valorar, se hace constar que el solar se identifica inequívocamente en la dirección Calle Julio Cervera 8, del término municipal de Móstoles según callejero municipal. De la consulta de Catastro, Registro de la Propiedad y Ayuntamiento de Móstoles se desprende:

Datos de la Ficha Parcelación.

Localización: Parcela 1.11 Proyecto de Urbanización recepcionado definitivamente el 24 de septiembre de 2008.

Datos Registrales Registro de la Propiedad nº 4, tomo 1517, libro 324, folio 192, finca 22.085.

Localización: Parcela 1.11

Datos catastrales Referencia catastral: 5660311VK2656S0001DH

Localización: Calle Julio Cervera 8, PAU-5 Parcela 1.11

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 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 la parcela 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 la parcela libre de edificaciones.

Los testigos de mercado utilizados se recaban mediante estudio de mercado realizado en septiembre y octubre de 2024 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:

Testigos	PARCELA 1.11	Coef. Edif.	m ² s	Vv	euros/m ² s	euros/m ² s H	Precio H
1	Calle Julio Cervera 15, Móstoles Tecnológico	0,65	3.940,00	995.000	252,54	215,92	850.725,00
2	Alejandro Goicoechea 4, Parque Tecnológico de Móstoles	0,65	2.806,00	659.900	235,17	211,66	593.910,00
3	Móstoles Tecnológico	0,65	12.651,00	3.200.000	252,94	204,88	2.592.000,00
4	Puerto Almenara 6, Pol Las Nieves	0,70	7.597,00	1.800.000	236,94	182,32	1.385.100,00
5	Patones 17, Ventorro del Cano, Alcorcón	0,60	3.055,00	841.000	275,29	223,60	683.102,25
6	Calle del Diseño 26, Los Olivos Getafe	0,64	9.300,00	2.046.000	220,00	160,38	1.491.534,00
7	Miguel de Faraday 4, La Carpetania, Getafe	0,64	2.765,00	721.000	260,76	211,22	584.010,00
	Suma Superficie		42.114,00				8.180.381,25
	VALOR MEDIO PONDERADO (VMP)					194,24	

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 194,24 €/m²s (*), por lo que el valor total de la parcela asciende a 489.494,25 €, (194,24€/m²s x 2.520 m²s), 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.

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

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 previo realizado, el valor de la parcela 1.11, situada en el sector PAU-5 MÓSTOLES TECNOLÓGICO en la calle Julio Cervera 8, en el término municipal de Móstoles, supuesta libre de cargas y advertencias realizadas, se estima en:

**CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO
EUROS CON VEINTICINCO CENTIMOS(489.494,25 €)**

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

Firmado digitalmente por: GONZALEZ GARCIA MARIA BEGOÑA
Fecha: 2024.10.04 08:59

Fdo.: Begoña González García