



INFORME TECNICO

SOLICITUD	PROVIDENCIA DE ALCALDIA DE 14 DE OCTUBRE DE 2013
SITUACION	CALLE RIO MANZANARES,2 – PARQUE DE LAS ERAS 15 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SOTANO 2º
SUPERFICIE	Las establecidas en el Inventario
ASUNTO	VALORACION DE LOS 15 INMUEBLES
PROPIEDAD	AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO

SITUACION Y DESCRIPCIÓN DE LA FINCA



El Arquitecto Municipal informa que se trata de la valoración de 15 inmuebles del Inventario de Bienes Municipal descritos en la escritura de división horizontal del aparcamiento ubicado al noroeste del casco urbano de Valdemoro, en la zona del ensanche urbano en el Parque de las Eras del municipio de Valdemoro.

DESCRIPCION FISICA

Las 15 plazas de aparcamiento se sitúan en el segundo sótano del aparcamiento ubicado en el Parque de las Eras en su origen, como se constata en la escritura de división horizontal de 28 de julio 1994.

Con posterioridad y sobre la huella de este aparcamiento se construyó un edificio sobre rasante de dos plantas que en la actualidad alberga en planta baja un supermercado y en planta primera las dependencias de la Concejalía de Participación Ciudadana, propiedad del ayuntamiento.

Cargas de procedencia según el Registro de la Propiedad de Valdemoro:

“El edificio al que pertenecen estas fincas, está grabado con una servidumbre recíproca de uso sobre los elementos comunes de las dos comunidades de propiedad horizontal constituidas en la finca 17181, que será positiva, continua y aparente, siendo cada una de las fincas predios sirvientes respecto de la otra, que será predio dominante.”

SUPERFICIE aproximada del solar: 2.390 m².

LINDEROS -Norte: con la Avenida de Pizarro.
-Sur: con la calle Río Manzanares.
-Este: con el Parque Municipal de las Eras.



-Oeste: con calle peatonal que separa del Colegio Público Vicente Aleixandre.

GARAJES "Parque de LAS ERAS"				
Nº Inv	Nº Plaza	Sup. (m2)	Cuota (%)	Observaciones
95	198	10,93	0,47	
96	199	10,93	0,47	
97	200	10,93	0,47	
98	201	10,93	0,47	
99	202	10,93	0,47	
100	203	10,93	0,47	
101	204	10,93	0,47	
102	205	10,93	0,47	
103	206	10,93	0,47	
104	207	10,93	0,47	
105	208	10,93	0,47	
106	209	10,93	0,47	
107	210	10,93	0,47	
108	211	10,93	0,47	
109	212	10,93	0,47	

DESCRIPCIÓN LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de Núcleo	Autónomo
Nº Habitantes	71.836 (a 1 de enero de 2014)
Evolución población	Creciente
Entorno	Urbano
Usos predominantes	Residencial
Nivel de renta	Medio
Desarrollo	Completamente consolidado

INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Pavimentación	Suficiente
Alcantarillado	Existe
Suministro de agua	Existe
Suministro de luz	Existe
Gas canalizado	Existe
Telefonía	Existe
Alumbrado público	Existe
Zonas verdes	Abundantes
Conservación	Buena

EQUIPAMIENTOS

Comercial	Normal de proximidad
Escolar	Suficiente. CEIP a 50 m.
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico	Suficiente
Transporte urbano	Suficiente
Transporte interurbano	Suficiente
Aparcamiento	Suficiente



NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

- SUELO URBANO CONSOLIDADO

- ORDENANZA 8 grado 1.

- USO CARACTERÍSTICO: DOTACIONAL COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO, GARAJE APARCAMIENTO.

Artículo. 8.13 Ordenanza 8: Dotaciones, equipamientos y servicios.

8.13.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza corresponde a las parcelas calificadas como tales en los Planos de Ordenación.

8.13.2. Tipologías y grados.

Corresponderán las tipologías aisladas o pareadas, con adosamiento a otro edificio de categoría análoga o Terciario con actividades no molestas y que no puedan producir perturbaciones al uso dotacional.

Se establecen los siguientes grados en función del uso a que se destinen las parcelas:

Grado 1: Dotacional Comercial

Grado 2: Dotacional Administrativo

Grado 3: Dotacional Educativo

Grado 4: Dotacional Sociocultural

Grado 5: Dotacional Sanitario y Asistencial

Grado 6: Dotacional Deportivo

Grado 7: Dotacional Religioso

Grado 8: Dotacional Guardia Civil

Grado 9: Dotacional Cementerio

Grado 10: Transportes e infraestructuras

Grado 11: Dotacional Hostelero

Art. 8.13.2.1. Condiciones de parcelación y edificación.

Para las edificaciones existentes se conservan sus características actuales en lo que se refiere a alineaciones y alturas.

Para solares entre medianeras o que se ocupen una manzana completa se aplicará la ordenanza residencial de la zona en que se encuentren incluidos.

Para áreas de uso exclusivo, en manzanas completas se aplicarán las condiciones siguientes en función del grado:

GRADO	PARCELA MINIMA	ALTURA MÁX.	ALINEACIONES	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
1(*)	2.000 m ²	9 m (B+1)	Plano	60 %	0,7 m ² /m ²
2(*)	-	4 plantas (B+3)	Plano	50%	1,5 m ² /m ²
3, 4, 5, 6 y 7 (**)	-	3 plantas (B+2)	Plano	50%	1,5 m ² /m ²
8	320.000 m ² (**)	-	-	-	0,5 m ² /m ²
9	-	-	Plano	-	0,4 m ² /m ²
10	-	-	Plano	-	0,5 m ² /m ²
11	-	5 plantas (B+4)	Plano	25%	1,00 m ² /m ²

(*) Estos grados pueden aumentar la altura, por necesidades de la actividad o por criterios de representatividad, previa autorización de L Pleno del Ayuntamiento.

(**) Superficie total de la parcela existente.

Los usos condicionados están sujetos a las siguientes condiciones generales:

1. El uso Recreativo estará sujeto a las condiciones de distancias mínimas de la normativa particular de usos, y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.



2. El uso Deportivo estará sujeto a lo establecido en la Ley 17/1997, de 4 de Julio "Ley de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas de la Comunidad de Madrid".
3. El uso Terciario Comercial Categoría 3ª estará condicionado a la aprobación de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Valdemoro previo informe vinculante de las Concejalías de Urbanismo, Interior (Policía) y Comercio.

Grado 1: D.C.- Dotacional Comercial.

USO CARACTERÍSTICO	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
<ul style="list-style-type: none"> • Terciario Comercial: 1ª, 2ª y 3ª. Recreativo: 8	<ul style="list-style-type: none"> • Terciario Recreativo: 9ª. <ul style="list-style-type: none"> • Dotacional Educativo y Deportivo <ul style="list-style-type: none"> • Espacios Libres • Transporte y Comunicaciones Red Viaria; Servicios Públicos: 6ª.	<ul style="list-style-type: none"> • Terciario Oficinas: 12ª. Ligadas a la actividad	los restantes

INFORMACION DE MERCADO

Se han localizado, a fecha de redacción del presente informe, suficientes muestras o testigos de referencia con parámetros homogéneos en canto a:

- 1.- Localización: Zona centro y norte hasta c/ Dalí y Avda de España.
- 2.- Uso: Aparcamiento en residencial colectivo.
- 3.- Tipología edificatoria: Bloque Aislado.
- 4.- Zona de ordenación: Zonas de ordenanza 1 y 2 y 4 en el entorno y zona céntrica
- 5.- Antigüedad: menos de 10 años. Hay 1 muestra en el mismo garaje y 3 en el edificio de enfrente.
- 6.- Conservación y acabados: Bueno
- 7.- Calidad construcción: media – alta.

Las plazas cumplen las características de mediana- grande, con accesibilidad y maniobra adecuadas. Se han despreciado las dos muestras de plazas pequeñas, por distorsionar la tendencia media y porque su referencia sigue igual que en 2012, cuando se realizó el primer estudio de mercado por parte de estos Servicios Técnicos

Por otra parte y para obtener el dato de referencia en la valoración, al estar referidos estos datos al lado de la oferta, se debe considerar una variación de entre el 10 y el 15% como consecuencia de la negociación entre las partes. Dada la evolución del mercado y la cantidad de ofertas similares en el entorno, se ha optado por tomar el 10%.

MERCADO MUESTRAS INTERNET / mayo 2014)- GARAJES- CASCO Y CENTRO

DIRECCION	TIPO	SU (m2)	SC (m2)	MMERCADO	CORREC 10%
RIO MANZANARES, 1	G	12,00	25	8.000,00	
RIO MANZANARES, 1	G	12,00	25	8.000,00	
ELOY GONZALO, 16	G	12,00	25	13.000,00	
SAN ISIDRO,2	M	10,20	20	7.500,00	
AURORA BOREAL. 10	M	10,20	20	12.000,00	
CANTABRIA, 10	G	12,00	25	13.500,00	
GUARDIA CIVIL, 25	M	10,20	20	11.000,00	
CASTILLA Y LEON,14	M	10,20	20	9.500,00	
E ELOLA, 20	M	10,20	15	14.000,00	



Ayuntamiento de Valdemoro
Servicios Técnicos Municipales

RIO MANZANARES, 1	M	10,20	20	10.500,00
SEVERO OCHOA	M	10,20	20	12.000,00
SAN JOSE,9	G	12,00	25	14.600,00
RIO MANZANARES, 2	G	12,00	25	8.500,00
SAN ANTON, 1	P	9,00	15	12.000,00
PARLA,13	P	9,00	15	11.000,00
CANTABRIA, 4	M	10,20	20	10.000,00
AGUADO, 6	M	10,20	20	12.000,00
DR FLEMING 25-27	G	12,00	25	14.000,00
PARLA, 20	M	10,20	20	12.500,00
CASTILLA LEÓN, 1	G	12,00	25	10.000,00

TOTALES ZONA CENTRO Y NORTE (HASTA C/DALI Y AVDA ESPAÑA)	G	8 ^(*)		11.200,00	10.080,00
	M	10 ^(*)		11.100,00	9.990,00
	P	2 ^(*)		11.500,00	10.350,00
	VALOR MEDIO			11.144,44	10.030,00

(*) Número de muestras

De lo anterior se obtienen los siguientes resultados por comparación:

Precio real unitario máximo: 14.000 €/plaza

Precio real unitario mínimo: 7.500 €/plaza

Valor medio homogeneizado: 10.030 €/plaza

CONCLUSIONES ESTIMACIÓN VALOR

Tomando como referencia el valor de mercado obtenido para garaje de 10.030 €/plaza y aplicándose éstos a las distintas superficies por usos que se reflejan en las escrituras de propiedad, se estiman los siguientes valores de venta:

	num	TIPO	V UNIT(€/plaza)	V MERCADO
PLAZAS DE GARAJE	15	MEDIANA	10.030	
TOTAL VALOR ESTIMADO				150.450.-€

El valor estimado resultante para la enajenación sería de:

CIENTO CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS (SIN IVA)

Lo que informo a los efectos oportunos.

En Valdemoro a 28 de mayo de 2014
Por los Servicios Técnicos de Urbanismo:

Africa Sampalo Lainz
Arquitecto Municipal

José Luis Navarro Soto
Director del Área Técnica