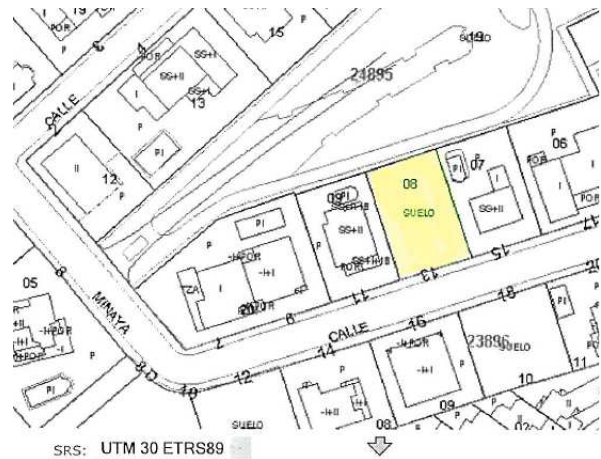


## ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO

SITUACION **C/ MINAYA, 13**ASUNTO **VALORACION DE LOS DERECHOS EDIFICATORIOS DE LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE MINAYA, 13 DEL CASCO URBANO DE VALDEMORO, QUE TIENE EL CARÁCTER DE PATRIMONIAL**PROPIEDAD **AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO**

## SITUACION e IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA

El objeto del presente informe es la estimación del valor de la parcela situada en la c/ Minaya, 13..



Se trata de los derechos edificatorios, de una parcela en suelo urbano consolidado, ubicada al sur del casco urbano de Valdemoro, procedente de cesión gratuita, según la ficha del Inventario de Bienes Municipal.

DATOS REGISTRALES: Tomo 2131, Libro 1006, Folio 3, Finca 49163, inscripción 1ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 2489508VK4428N0001ZZ

DESCRIPCION FISICA

- SUPERFICIE DEL SOLAR: 400,00 m<sup>2</sup>.

- LINDEROS:

Norte: con EL Parque Miguel Ángel Blanco.

Sur: con la calle Minaya.

Este: con la finca de la calle Minaya nº 15.

Oeste: con la finca de la calle Minaya nº 11.

## DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Según el Plan General de Valdemoro, aprobado en Consejo de Gobierno de la CAM celebrado el 6 de mayo de 2004 y publicado en el BOCM nº 118 de 19 de mayo de 2004, se encuentra sobre suelo clasificado como **URBANO CONSOLIDADO** y la zona de ordenación que le corresponde es la **ordenanza 5 grado 2º**

No hay suspensión del otorgamiento de licencias, ni esta en curso revisión del planeamiento vigente que le afecte.

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Tipología	Vivienda unifamiliar aislada o pareada
Parcela mínima	400 m <sup>2</sup> ó finca catastral existente
Frente mínimo	15 m ó existente
Alineación	La fijada en planos de alineación
Retranqueo a fachada	3 m
Retranqueo a testero	3 m
Retranqueo a linderos	3 m (*)
Ocupación	Según condiciones de retranqueo
Edificabilidad	0,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Altura máxima	2 plantas (Baja+1) ó 7 m + bajo cubierta
Uso característico	Residencial categoría 1 <sup>a</sup>
Aparcamientos	1,5 Plazas / 100 m <sup>2</sup> construidos

(\*) Se admiten adosamientos a linderos con autorización notarial del propietario colindante y su registro en el Registro de la Propiedad.

### 8.10.8 Condiciones estéticas y ambientales.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la ordenanza.

### 8.10.9 Condiciones de uso.

a) Uso Característico

- **Residencial:** Categoría 1<sup>a</sup>

b) Usos compatibles:

- **Residencial:** Categoría 3<sup>a</sup>
- **Terciario:**
  - o Hostelero en edificio exclusivo
  - o Oficinas Categoría 11<sup>a</sup> y 12<sup>a</sup>;
  - o Otros Servicios Categoría 14.
- **Dotacional:**
  - o Educativo; Asistencial; Sanitario; Servicio Público apartado 4; Religioso en edificio exclusivo.
- **Espacios Libres.**
- **Infraestructuras Básicas**
- **Transporte y comunicaciones:** Red viaria; Servicios Públicos.
- **Garaje.**

c) Usos condicionados:

- **Terciario:** Comercial, Categoría 1<sup>a</sup> y Recreativo categoría 8<sup>a</sup> en Planta Baja.
- **Dotacional:** Deportivo

d) Usos prohibidos: los restantes

## MÉTODO DE VALORACIÓN Y DATOS CONSIDERADOS

Se ha tomado como marco legal para la estimación del valor lo establecido en la Orden ECO/805/ 2003 de 27 de marzo, modificada por la ORDEN EHA/311/2007 publicada en el BOE de 17 de octubre y LA orden EHA/564/2008 publicada en el BOE de 5 de mayo, que establece que el método de valoración para estos casos es el método residual.

También y tomando como referencia lo establecido en el RD 1492/2011 de 24 de octubre "Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo" en sus artículos 23 y 24, utilizando el denominado método de comparación de mercado.

## 1.- MUESTRAS 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: Entorno cercano al centro urbano
- 2.- Uso: Residencial unifamiliar
- 3.- Tipología edificatoria: Adosada.
- 4.- Zona de ordenación: Ordenanza 5
- 5.- Antigüedad: menos de 10 años.
- 6.- Conservación y acabados: Bueno
- 7.- Calidad construcción: media – alta.

### **DATOS DE MERCADO MUESTRAS INTERNET / ENERO2014)- VIVIENDAS 0 a 10 años**

DIRECCION	TIPO	S (PARC)	EDIF(m2)	PR. VENTA (€)	VALOR (€/m2)	CORREC (-15%)
SESEÑA, 38	AD	164	164,00	348.500,00	2.125,00	1.806,25
LA VIÑA, 31	AD		134,00	180.000,00	1.343,28	1.141,79
AVDA ESPAÑA. 1	AD		137,00	210.000,00	1.532,85	1.302,92
PERALEJO, 44	AD	162	153,00	285.000,00	1.862,75	1.583,33
BALEARES, 1	AD	141	175,00	350.000,00	2.000,00	1.700,00
ESPINILLO, 7	AD	173	160,00	179.000,00	1.118,75	950,94
ARENALAJOS, 42	AD	137	130,00	210.000,00	1.615,38	1.373,08
				<b>VALOR MEDIO</b>	<b>1.656,86</b>	<b>1.408,33</b>

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 15%.

Puesto que se trata de un solar sin edificar en suelo urbanos, la valoración del mismo se realiza en función de lo establecido en los art. 19 y 22 del RD 1492/2011 de 24 de octubre "Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo"

La fórmula de obtención del Valor del Suelo (VS), en €, establecida en dicho art. 22, es la siguiente:

$$VS = SE_i \times VRS_i$$

donde E es la edificabilidad de la parcela (en m<sup>2</sup>) y VRS el valor de repercusión de suelo (en €/ m<sup>2</sup>), que se obtiene de la siguiente manera:

$$VRS = (Vv/k) - Vc$$

Siendo: Vv el valor de venta obtenido del análisis del mercado de la vivienda terminada, K un coeficiente estimado de gastos generales incluidos los de financiación, gestión y promoción y Vc el valor de construcción.

## 2.- OTROS PARÁMETROS DE MERCADO UTILIZADOS A

Para estimar el valor de repercusión de suelo, se han tenido en cuenta los siguientes parámetros, en cuanto a valor de la construcción:

- Valor unitario de la construcción de vivienda: 650 €/m<sup>2</sup>
- Valor unitario de la construcción de garajes: 400 €/m<sup>2</sup>
- Valor unitario de la construcción de trasteros y otros anejos: 300 €/m<sup>2</sup>

Por lo que se estima un valor medio de construcción de 600 €/m<sup>2</sup>:

## CONCLUSIONES ESTIMACIÓN VALOR

### VALORACIÓN SUELO EDIFICABLE (c/ MINAYA, 13)

	SP(m <sup>2</sup> )	EDIF(m2)	Vc (€)	VS (RESIDUAL)	V MERCADO
C/MINAYA, 13	395,00	197,50	600,00	405,95	<b>160.350</b>

El valor estimado de suelo sin edificar para la parcela situada en la c/ Minaya, 13 es de **CIENTO SESENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS.**

Lo que informo y otros mas autorizados someto, en Valdemoro, a 5 de mayo de 2014.

Por los Servicios Técnicos Municipales

Africa Sampalo Lainz  
Arquitecto Municipal

Vº Bº  
José Luis Navarro Soto  
Jefe de los Servicios Técnicos