



INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE VARIAS PARCELAS MUNICIPALES EN LA ZONA DE MIRAMADRID

A petición del concejal de urbanismo, se realiza el presente informe sobre la valoración de las siguientes parcelas, con el fin de iniciar expediente de enajenación de las mismas:

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	DATOS REGISTRALES			PARCELA
			TOMO	LIBRO	FINCA	
1	6245601VK5864N0001IQ	C/ Tribunillo 2	3745	157	10390	S01 UH01 R01
2	6245604VK5864N0001SQ	C/ Tribunillo 8	3745	157	10393	S01 UH01 R04
3	6245623VK5864N0001FQ	Avd. Principe de Asturias 15	3745	157	10412	S01 UH01 R23
4	6245624VK5864N0001MQ	Avd. Principe de Asturias 13	3745	157	10413	S01 UH01 R24
5	6245625VK5864N0001OQ	Avd. Principe de Asturias 11	3745	157	10414	S01 UH01 R25
6	6445516VK5864N0001RQ	C/ Las Panzas 91	3751	163	10837	S02 UH03 R16
7	6445523VK5864N0001JQ	C/ Las Panzas 77	3751	163	10844	S02 UH03 R23
8	6445524VK5864N0001EQ	C/ Las Panzas 75	3751	163	10845	S02 UH03 R24
9	6445529VK5864N0001WQ	C/ Las panzas 65	3751	163	10850	S02 UH03 R29
10	6445939VK5864N0001SQ	C/ Las Panzas 103	3752	164	10889	S02 UH04 R39
11	6445944VK5864N0001UQ	C/ Las Panzas 93	3752	164	10894	S02 UH04 R44
12	6138301VK5863N0001UU	C/ Oceano Pacifico 50	3755	167	11134	S03 UH05 R01
13	6138304VK5863N0001AU	C/ Oceano Pacifico 56	3755	167	11137	S03 UH05 R04
14	6138309VK5863N0001PU	C/ Oceano Pacifico 66	3755	167	11142	S03 UH05 R09
15	6138310VK5863N0001GU	C/ Oceano Índico 63	3755	167	11143	S03 UH05 R10
16	6337224VK5863N0001BU	C/Oceano Indico 125	3756	168	11190	S03 UH07 R24
17	6136317VK5863N0001XU	C/ Mar Cantabrico 77	3763	175	11730	S04 UH02 R17
18	6236801VK5863N0001OU	C/ Mar Mediterraneo 80	3763	175	11746	S04 UH03 R01
19	6236808VK5863N0001EU	C/ Mar Mediterraneo 94	3764	176	11753	S04 UH03 R08
20	6236832VK5863N0001MU	18 C/ Mar Cantabrico 79	3764	176	11777	S04 UH03 R32
21	5631109VK5853S0001YA	C/ La Tierra 200	3775	187	12594	S05 UH05 R09
22	5631116VK5853S0001LA	C/ La Tierra 214	3775	187	12601	S05 UH05 R16
23	5631140VK5853S0001HA	Avd. La Retamosa 201	3775	187	12625	S05 UH05 R40
24	5133416VK5853S0001SA	C/ Las Lamparas 4	3768	180	12054	S06 UA01 R16
25	6941214VK5864S0001YO	C/ La Rosa 17	3778	190	12823	S07 UH02 R14
26	6941230VK5864S0001RO	C/ Violeta 16	3778	190	12839	S07 UH02 R30
27	6940133VK5864S0001XO	C/ Clavel 51	3779	191	12884	S07 UH03 R33
28	6940134VK5864S0001IO	C/ Clavel 49	3779	191	12885	S07 UH03 R34
29	7032609VK5873S0001DL	C/ Miro 47	3782	194	13108	S09 UH03 R09
30	7035125VK5873N0001YA	Avd. de los Charcos 131	3786	198	13403	S10 UH01 R25
31	7134703VK5873S0001AL	C/Lope de Vega 142	3785	197	13310	S10 UA01 R03
32	7134704VK5873S0001BL	C/ Lope de Vega 144	3785	197	13311	S10 UA01 R04
33	7139505VK5873N0001MA	C/ Apeninos 17	3787	199	13456	S11 UA01 R05
34	7139506VK5873N0001OA	C/ Apeninos 15	3787	199	13457	S11 UA01 R06

Las parcelas anteriormente enumeradas, forman parte del patrimonio municipal del suelo como consecuencia de la cesión obligatoria y gratuita del desarrollo del sector a que

pertenecen y todas ellas son suelo urbano que se encuentra urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

La valoración de las parcelas se realiza conforme a los criterios de valoración contemplados en el Título V del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y RD 1492/2011; de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, a pesar de que aparentemente esta valoración no tiene por objeto ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 34 del RDL 7/2015.

Para la presente valoración se toman los parámetros que a continuación se exponen:

- **Referencia de la valoración**

La presente valoración ha de entenderse referida al momento de inicio del expediente enajenación de parcelas, siempre y cuando no exceda de un mes de la fecha del presente informe.

- **Superficie de la parcela (m^2_s)**

Se toma el valor correspondiente a la inscripción en el Registro de la Propiedad y a los datos obrantes en el Proyecto de Compensación de cada uno de los sectores. Este valor se refleja en la tabla de valoraciones.

- **Edificabilidad (m^2_c)**

Las parcelas que se valoran tienen asignada la edificabilidad en el Proyecto de Compensación que es la edificabilidad computable que puede materializar la parcela. Se toma este valor para el cálculo del Valor del Suelo.

- **Valor en venta: $V_v = 2.235€/m^2_c$**

Se trata del valor en venta del metro cuadrado de edificación de uso residencial en una parcela tipo de aproximadamente $150m^2$.

Para el establecimiento de este valores se ha tomado como referencia el precio de venta de viviendas unifamiliares de obra nueva en la misma zona, así como los inmuebles de similares características que se anuncian en venta en la plataforma IDEALISTA.

Según los valores que se conocen, se establece un valor de venta de $2.235€/m^2_c$, incluida la repercusión de la construcción bajo rasante para usos no vivideros (no computable a efectos de edificabilidad).

- **Coefficiente de ponderación: $K = 1,4$**

Este coeficiente pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Se toma como valor 1,40 por considerar que la parcela no se encuentra enmarcada dentro de motivos objetivos que impliquen una reducción o ampliación de este valor de aplicación general.

- **Valor de la Construcción: $V_c = 1.095€/m^2$**

Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable de uso residencial en vivienda unifamiliar, donde se incluye también la repercusión de los costes de construcción de los usos no vivideros en sótano.

- **Valor de repercusión del suelo: $VRS = 501,43€/m^2$**

El valor de repercusión del suelo (para una parcela tipo de $150m^2$ aproximadamente) se determina por el método residual estático conforme a la siguiente expresión:

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

$$VRS = (2.235€/m^2 / 1,4) - 1.095€/m^2 = 501,43€/m^2$$

Por simplificar se ha tomado este valor como referencia para todas las parcelas, valorando posteriormente el incremento de suelo sobre la parcela que se ha tomado como tipo.

- **Valor del Suelo VS (€)**

Se calcula el valor de suelo para una parcela tipo de $150m^2$ aproximadamente de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = E \times VRS$$

- **Valoración del incremento de suelo sobre la parcela tipo = $200€/m^2$**

Por simplificar se ha tomado este valor como referencia para todas las parcelas, calculando posteriormente el exceso de superficie sobre la parcela tipo a razón de $200€/m^2$ de acuerdo a los precios de mercado.

- **Valoración de la parcela V (€)**

La valoración de cada parcela constituye la suma del valor del suelo VS mas la valoración del exceso de superficie de la parcela en cuestión respecto a la parcela tipo.

Según lo anteriormente expuesto se valoran las parcelas solicitadas en el siguiente cuadro:

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m2	EDIFICABILIDAD m2	VS €	> SUPERF. m2	VALORACIÓN > SUPERFICIE	VALORACIÓN PARCELA (€)
1	6245601VK5864N0001IQ	C/ Tribunillo 2	224,76	191,416216	95.982 €	74,76	14.952 €	110.934 €
2	6245604VK5864N0001SQ	C/ Tribunillo 8	149,84	191,416216	95.982 €	0,00	0 €	95.982 €
3	6245623VK5864N0001FQ	Avd. Principe de Asturias 15	262,22	191,416216	95.982 €	112,22	22.444 €	118.426 €
4	6245624VK5864N0001MQ	Avd. Principe de Asturias 13	149,84	191,416216	95.982 €	0,00	0 €	95.982 €
5	6245625VK5864N0001OQ	Avd.Principe de Asturias 11	149,84	191,416216	95.982 €	0,00	0 €	95.982 €
6	6445516VK5864N0001RQ	C/ Las Panzas 91	224,80	170,494545	85.491 €	74,80	14.958 €	100.451 €
7	6445523VK5864N0001JQ	C/ Las Panzas 77	224,79	170,494545	85.491 €	74,79	14.958 €	100.449 €
8	6445524VK5864N0001EQ	C/ Las Panzas 75	224,78	170,494545	85.491 €	74,78	14.956 €	100.447 €
9	6445529VK5864N0001WQ	C/ Las panzas 65	319,50	170,494545	85.491 €	169,50	33.900 €	119.391 €
10	6445939VK5864N0001SQ	C/ Las Panzas 103	224,79	170,509994	85.499 €	74,79	14.958 €	100.457 €
11	6445944VK5864N0001UQ	C/ Las Panzas 93	232,29	170,509994	85.499 €	82,29	16.458 €	101.957 €
12	6138301VK5863N0001UU	C/ Oceano Pacifico 50	237,13	166,733442	83.605 €	87,13	17.426 €	101.031 €
13	6138304VK5863N0001AU	C/ Oceano Pacifico 56	231,89	166,733442	83.605 €	81,89	16.378 €	99.983 €
14	6337224VK5863N0001BU	C/Oceano Indico 125	150,24	166,733443	83.605 €	0,00	0 €	83.605 €
15	6136317VK5863N0001XU	C/ Mar Cantabrico 77	225,00	172,760000	86.627 €	75,00	15.000 €	101.627 €
16	6236801VK5863N0001OU	C/ Mar Mediterraneo 80	241,40	172,764044	86.629 €	91,40	18.280 €	104.909 €
17	6236808VK5863N0001EU	C/ Mar Mediterraneo 94	224,98	172,764044	86.629 €	74,98	14.996 €	101.625 €
18	6236832VK5863N0001MU	18 C/ Mar Cantabrico 79	226,58	172,764044	86.629 €	76,58	15.316 €	101.945 €
19	5631109VK5853S0001YA	C/ La Tierra 200	277,53	186,849360	93.692 €	127,53	25.506 €	119.198 €
20	5631116VK5853S0001LA	C/ La Tierra 214	294,86	186,849360	93.692 €	144,86	28.972 €	122.664 €
21	5631140VK5853S0001HA	Avd. La Retamosa 201	393,05	186,849360	93.692 €	243,05	48.610 €	142.302 €
22	5133416VK5853S0001SA	C/ Las Lamparas 4	430,46	255,389616	128.060 €	280,46	56.092 €	184.152 €
23	6941214VK5864S0001YO	C/ La Rosa 17	225,00	179,578815	90.046 €	75,00	15.000 €	105.046 €
24	6941230VK5864S0001RO	C/ Violeta 16	225,00	179,578815	90.046 €	75,00	15.000 €	105.046 €
25	6940133VK5864S0001XO	C/ Clavel 51	149,89	178,872713	89.692 €	0,00	0 €	89.692 €
26	6940134VK5864S0001IO	C/ Clavel 49	149,89	178,872713	89.692 €	0,00	0 €	89.692 €
27	7032609VK5873S0001DL	C/ Miro 47	432,28	170,263918	85.375 €	282,28	56.456 €	141.831 €
28	7035125VK5873N0001YA	Avd. de los Carcos 131	232,36	170,627707	85.558 €	82,36	16.472 €	102.030 €
29	7134703VK5873S0001AL	C/Lope de Vega 142	314,81	220,000000	110.314 €	164,81	32.962 €	143.276 €
30	7134704VK5873S0001BL	C/ Lope de Vega 144	314,81	220,000000	110.314 €	164,81	32.962 €	143.276 €
31	7139505VK5873N0001MA	C/ Apeninos 17	300,00	218,851625	109.738 €	150,00	30.000 €	139.738 €
32	7139506VK5873N0001OA	C/ Apeninos 15	300,00	218,851625	109.738 €	150,00	30.000 €	139.738 €

En consecuencia las parcelas se valoran en las siguientes cantidades:

- 1 La parcela con referencia catastral 6245601VK5864N0001IQ situada en **C/ Tribunillo 2** se valora en **110.934 € CIENTO DIEZ MIL, NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS**
- 2 La parcela con referencia catastral 6245604VK5864N0001SQ situada en **C/ Tribunillo 8** se valora en **95.982 € NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS**
- 3 La parcela con referencia catastral 6245623VK5864N0001FQ situada en **Avd. Principe de Asturias 15** se valora en **118.426 € CIENTO DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS EUROS**
- 4 La parcela con referencia catastral 6245624VK5864N0001MQ situada en **Avd. Principe de Asturias 13** se valora en **95.982 € NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS**
- 5 La parcela con referencia catastral 6245625VK5864N0001OQ situada en **Avd.Principe de Asturias 11** se valora en **95.982 € NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS**
- 6 La parcela con referencia catastral 6445516VK5864N0001RQ situada en **C/ Las Panzas 91** se valora en **100.451 € CIEN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS**
- 7 La parcela con referencia catastral 6445523VK5864N0001JQ situada en **C/ Las Panzas 77** se valora en **100.449 € CIEN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS**
- 8 La parcela con referencia catastral 6445524VK5864N0001EQ situada en **C/ Las Panzas 75** se valora en **100.447 € CIEN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS**
- 9 La parcela con referencia catastral 6445529VK5864N0001WQ situada en **C/ Las panzas 65** se valora en **119.391 € CIENTO DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS**
- 10 La parcela con referencia catastral 6445939VK5864N0001SQ situada en **C/ Las Panzas 103** se valora en **100.457 € CIEN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS**
- 11 La parcela con referencia catastral 6445944VK5864N0001UQ situada en **C/ Las Panzas 93** se valora en **101.957 € CIENTO UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS**

12	La parcela con referencia catastral 6138301VK5863N0001UU CIENTO UN MIL TREINTAY UN EUROS	situada en	C/ Oceano Pacifico 50	se valora en	101.031 €
13	La parcela con referencia catastral 6138304VK5863N0001AU NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS	situada en	C/ Oceano Pacifico 56	se valora en	99.983 €
14	La parcela con referencia catastral 6138309VK5863N0001PU CIENT MIL SEISCIENTOS NUEVE EUROS	situada en	C/ Oceano Pacifico 66	se valora en	100.609 €
15	La parcela con referencia catastral 6138310VK5863N0001GU CIENTO DIECISEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS	situada en	C/ Oceano Índico 63	se valora en	116.799 €
16	La parcela con referencia catastral 6337224VK5863N0001BU OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCO EUROS	situada en	C/Oceano Indico 125	se valora en	83.605 €
17	La parcela con referencia catastral 6136317VK5863N0001XU CIENTO UN MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE EUROS	situada en	C/ Mar Cantabrico 77	se valora en	101.627 €
18	La parcela con referencia catastral 6236801VK5863N0001OU CIENTO CUATRO MIL NOVECIENTOS NUEVE EUROS	situada en	C/ Mar Mediterraneo 80	se valora en	104.909 €
19	La parcela con referencia catastral 6236808VK5863N0001EU CIENTO UN MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS	situada en	C/ Mar Mediterraneo 94	se valora en	101.625 €
20	La parcela con referencia catastral 6236832VK5863N0001MU CIENTO UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS	situada en	18 C/ Mar Cantabrico 79	se valora en	101.945 €
21	La parcela con referencia catastral 5631109VK5853S0001YA CIENTO DIECINUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO EUROS	situada en	C/ La Tierra 200	se valora en	119.198 €
22	La parcela con referencia catastral 5631116VK5853S0001LA CIENTO VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS	situada en	C/ La Tierra 214	se valora en	122.664 €
23	La parcela con referencia catastral 5631140VK5853S0001HA CIENTO CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DOS EUROS	situada en	Avd. La Retamosa 201	se valora en	142.302 €
24	La parcela con referencia catastral 5133416VK5853S0001SA CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS EUROS	situada en	C/ Las Lamparas 4	se valora en	184.152 €
25	La parcela con referencia catastral 6941214VK5864S0001YO CIENTO CINCO MIL CUARENTA Y SEIS EUROS	situada en	C/ La Rosa 17	se valora en	105.046 €
26	La parcela con referencia catastral 6941230VK5864S0001RO CIENTO CINCO MIL CUARENTA Y SEIS EUROS	situada en	C/ Violeta 16	se valora en	105.046 €
27	La parcela con referencia catastral 6940133VK5864S0001XO OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS	situada en	C/ Clavel 51	se valora en	89.692 €
28	La parcela con referencia catastral 6940134VK5864S0001IO OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS	situada en	C/ Clavel 49	se valora en	89.692 €
29	La parcela con referencia catastral 7032609VK5873S0001DL CIENTO CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN EUROS	situada en	C/ Miro 47	se valora en	141.831 €
30	La parcela con referencia catastral 7035125VK5873N0001YA CIENTO DOS MIL TREINTA EUROS	situada en	Avd. de los Charcos 131	se valora en	102.030 €
31	La parcela con referencia catastral 7134703VK5873S0001AL CIENTO CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS	situada en	C/Lope de Vega 142	se valora en	143.276 €
32	La parcela con referencia catastral 7134704VK5873S0001BL CIENTO CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS	situada en	C/ Lope de Vega 144	se valora en	143.276 €
33	La parcela con referencia catastral 7139505VK5873N0001MA CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS	situada en	C/ Apeninos 17	se valora en	139.738 €
34	La parcela con referencia catastral 7139506VK5873N0001OA CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS	situada en	C/ Apeninos 15	se valora en	139.738 €

La presente valoración ha de entenderse referida a cada una de las parcelas señaladas, así como al momento de inicio del expediente de enajenación, siempre y cuando esta fecha no exceda de un mes de la fecha del presente informe.

Lo que se informa según mi leal saber y entender, sin perjuicio de mejor criterio por el órgano competente.

Paracuellos de Jarama, documento fechado y firmado digitalmente por
M^a del Carmen Llamazares Diez
Arquitecto municipal