

SERVICIO

OFICINA TÉCNICA

ASUNTO:

INFORME DE VALORACION de INMUEBLE

FECHA

02 /07/18

ANTECEDENTES

A Petición del Excmo. Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Cuenca se realiza informe técnico de valoración del inmueble con referencia catastral 4063801wK7336C0001BT, sito en calle Las Torres número 34 de la ciudad de Cuenca, bien inmueble patrimonial perteneciente al Excmo. Ayuntamiento de Cuenca que se pretende enajenar en favor de la Excma. Diputación Provincial de Cuenca, quién lo ocupa en la actualidad en virtud de acuerdo de cesión vencido a la fecha del presente informe, (el edificio es Sede del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria y Recaudación de la Diputación Provincial de Cuenca)

Constan informes técnicos de tasación de fecha 28 de octubre de 2016, emitido por D. Juan José Arteaga Martínez, técnico municipal del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca y otro de fecha 29 de mayo de 2017, redactado por Dña. Cristina Beleña Millas, técnico competente de la Excma. Diputación de Cuenca.

Siendo que las conclusiones de uno y otro informe arrojan como resultado una valoración dispar del inmueble, hecho que en la actualidad bloquea el fin pretendido, esto es, la concreción de la adquisición propuesta por la Excma. Diputación Provincial, se solicita y emite nuevo informe que pretende ser aclaratorio y de desarrollo de los anteriores.

INFORME

En el informe de fecha 28 de Octubre de 2016 se afirma que "el edificio se desarrolla en tres plantas destinadas a oficinas de la Administración, así como un semisótano y una planta bajo cubierta que actualmente no se encuentra acondicionada pero que potencialmente se podría acondicionar. No se ha dispuesto de datos registrales o de escrituras de la propiedad, disponiendo únicamente de algunos planos del Proyecto de Ejecución Original redactado por el Sr. Arquitecto E. Torrallas, y de los datos extraídos de la Oficina Virtual del Catastro (OVC)".

Como primera cuestión se señala como sorprendente el hecho de que el edificio no figure inscrito en el inventario de bienes municipales (tal y como parece

desprenderse de la imposibilidad de contar con la correspondiente información de la dicha inscripción".

Y ello por cuanto supone en relación con las supuestas "incorrecciones" aludidas en el informe de 28 de octubre de 2016 en relación con las superficies del inmueble:

"Dado que en los datos del catastro se han detectado algunas incorrecciones, como la superficie de parcela, o la superficie de ocupación, se toman las superficies extraídas de los planos del Proyecto de Ejecución, si bien podrían ser objeto de revisión y/o comprobación dado que como se ha indicado anteriormente no se ha dispuesto de mayor documentación ni se ha podido realizar la visita al interior del inmueble"

Propone el informante las siguientes superficies de referencia:

Superficie de parcela = 923,11 m²

Superficie ocupada en parcela = 527,25 m²

Planta baja (principal) = 527,25 m² construidos

Planta 1ª = 527,25 m² construidos

Planta 2ª = 482,25 m² construidos

Planta bajo cubierta (almacenes) = 299,15 m² construidos

Planta semisótano (instalaciones y almacenes) = 345,45 m² construidos

En informe de 29 de mayo de 2019 de la técnico de la Excma. Diputación Provincial de Cuenca, se refieren las siguientes superficies:

Superficie de parcela = 519 m² (referencia consignada en el Catastro Inmobiliario, si bien asume los 923,11 propuestos en el informe municipal de 28 de octubre de 2016).

Superficie ocupada en parcela = 527,25 m²

Planta baja (principal) = 527,25 m² construidos

Planta 1ª = 527,25 m² construidos

Planta 2ª = 527,25 m² construidos

Planta bajo cubierta (almacenes) = 345,45 m² construidos (en informe de 28 de octubre de 2016, municipal, sobre planos del edificio, 299,15 m²)

Planta semisótano (instalaciones y almacenes) = 205,43 m² construidos (en informe municipal, 345,45 m²)

Como primera cuestión en el presente informe se pone de manifiesto el error en la apreciación hecha de la superficie de parcela.

Tal y como consta en la cartografía municipal base del documento planos del PGOU de 1996, la superficie de parcela ocupada por la edificación es próxima al 75%.

La medición practicada sobre cartografía municipal actualizada arroja los siguientes datos:

dato de superficie de parcela = 726 m²

dato de superficie de ocupación en planta baja = 508,30 m²

dato superficie lucernario = 81,00 m²

La medición justificada en los informes de 28 de octubre de 2016 y 29 de mayo de 2017 se refiere a "planos de ejecución", esto es, no obra ejecutada.

Las técnicas cartográficas actuales resultan sin duda más precisas que las utilizadas en 1950 (fecha recogida en el catastro inmobiliario como origen del edificio).

Por consiguiente se comprueban más ajustadas a la realidad del inmueble las siguientes:

Superficie de parcela = 726 m²

Superficie ocupada en parcela = 508,30 m²

Planta baja (principal) = 508,30 m² construidos

Planta 1ª = 476 m² (superficie consignada en catastro inmobiliario, que se estima coherente toda vez que respecto de la superficie ocupada en planta baja debe descontarse la huella del doble espacio con lucernario existente, que afecta a las plantas 1ª, 1ª y bajo cubierta)

Planta 2ª = 476 m² construidos

Planta bajo cubierta (almacenes) = 299,15 m² construidos (superficie contradictoria en los informes de 28 de octubre de 2016 y 29 de mayo de 2017, que se considera como supuesto más favorable al objeto del presente (establecimiento de una valoración consensuada por las dos administraciones interesadas a los efectos de habilitar la transmisión del inmueble).

Planta semisótano (instalaciones y almacenes) = 345,45 m² construidos

Sigue el informe afirmando que *"el edificio se encuentra dentro del inventario provisional de bienes inmuebles del PGOU y por lo tanto se trata de un edificio*

protegido, ya que se encuentra también incluido en el listado de bienes protegidos del Ministerio de Educación, Cultura y deportes".

El Ayuntamiento de Cuenca incluyó el edificio en el proyecto de formación del Catálogo de Bienes Patrimoniales y Espacios Protegidos del Municipio tramitado en 2008, y finalmente inconcluso.

En la ficha correspondiente se fecha el edificio en el segundo tercio del siglo XX, se define como "de arquitectura culta" y se categoriza su estado de conservación como bueno.

Se propone para el edificio una protección parcial de la que derivan limitaciones a las posibles intervenciones en el edificio, en concreto, limitaciones a la alteración de su estructura, sus fachadas y su cubierta.

SOBRE LA VALORACIÓN DEL INMUEBLE

En el informe de fecha 28 de octubre de 2016 se afirma:

"Para determinar el valor del edificio, en el presente informe, se tendrá en cuenta, para la toma de criterios técnicos y toma de decisiones, 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.

En su artículo 37 "Valoración en suelo urbanizado", apartado 2, indica que cuando se trate de un suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*
- b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada"*

De forma semejante, el informe de fecha 29 de mayo de 2017 establece que:

"El presente informe no se realiza para las finalidades contempladas en la Orden Eco/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras, ajustándose a los criterios del artículo 37, valoración en suelo urbanizado, del Real Decreto 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y la Rehabilitación Urbana"

Ambas afirmaciones precisan ser matizadas.

Efectivamente la legislación en materia de suelo y rehabilitación incluye un Título V, Valoraciones.

En el artículo 34 "Ámbito del régimen de valoraciones" se define precisamente el ámbito de aplicación del contenido del citado Título V, que es el siguiente contenido:

1.- Valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta ley **cuando tengan por objeto:**

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

Por consiguiente, no estando el objeto de la presente valoración incluido entre los definidos en la ley 7/2015 de 30 de octubre, no resultan de aplicación obligatoria las determinaciones dadas en los artículos 35 y siguiente (y de manera relacionada tampoco el RD 1492/2011, de 24 de octubre, que conforme se recoge en su exposición de motivos "desarrolla la ley del suelo con la intención de dar respuesta al deseo expresado por el legislador estatal, de mejorar el funcionamiento del mercado del suelo, para hacerlo más transparente y eficiente, combatiendo además, en la medida de lo posible, las eventuales prácticas especulativas en la utilización del mismo, prácticas especulativas que, en ocasiones, afectaban directamente a la fijación de valores a efectos expropiatorios").

La orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos "para ciertas finalidades financieras", se dicta también para "el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de determinados derechos reales para las finalidades contempladas en su ámbito de aplicación:

La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes:

- a) *Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.*

b) *Determinación del valor razonable a efectos del apartado 4 de la norma de registro y valoración segunda de la segunda parte del Plan de contabilidad de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, aprobado por el Real Decreto 1317/2008, de 24 de julio, y determinación de la valoración de activos a efectos del artículo 68 de la Ley 20/2015, de 14 de julio de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras. Letra b) del artículo 2 redactada por el apartado uno de la disposición final sexta del R.D. 1060/2015, de 20 de noviembre, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras («B.O.E.» 2 diciembre). Vigencia: 1 enero 2016*

c) *Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.*

d) *Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.*

Efectivamente no ha y una correspondencia literal entre el objeto de la valoración que nos ocupa y el ámbito de aplicación definido en el artículo 2 de la orden Eco/805/2003.

No obstante, tal y como desarrollaremos, los principios y normas establecidos en dicha orden Eco/805/2003 deben ser considerados en la tasación por existir correspondencia entre finalidades.

En la exposición de motivos de la Orden Eco/805/2003:

"Dichas normas pretenden, continuando en la línea del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, potenciar la calidad técnica y formal de las valoraciones con el objetivo último de proteger más y mejor los intereses de terceros en su condición de inversores o asegurados.

El Título I contiene las disposiciones generales: el ámbito, principios y definiciones; las comprobaciones mínimas y documentación disponible; los condicionantes y advertencias, tanto generales como específicas, y en general todas aquellas cuestiones que el tasador ha de tener en cuenta tanto en el ámbito técnico como en el formal.

El Título II contiene las disposiciones técnicas encaminadas a la determinación del valor de tasación de los distintos objetos de valoración y para las distintas finalidades. **Para ello se regulan los distintos métodos técnicos de valoración y la valoración de los distintos bienes y derechos. Todo su contenido está basado en el principio de prudencia y el principio de sostenibilidad para aquellos valores con efectos a lo largo del tiempo.**

El Título III contiene las disposiciones formales encaminadas a la elaboración del informe y certificado en los que se formalizará el correspondiente valor de tasación. Para ello se establece una única estructura con una serie de apartados mínimos que el tasador tendrá que cumplimentar según cual sea el objeto de la valoración. Todo su contenido está basado en el principio de transparencia en el sentido de que los documentos y datos manejados por el tasador para el cálculo de los valores han de estar a disposición del supervisor correspondiente.

El Título IV contiene una serie de disposiciones cuyo ámbito de aplicación se limita a la valoración para la cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras y para la determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.

En el artículo 3 de las normas se definen los principios a tener en cuenta en toda valoración:

- a) Principio de anticipación, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.
- b) Principio de finalidad según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.
- c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.
- d) Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.
- e) Principio de proporcionalidad, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.
- f) Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.

Este principio será de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades señaladas en el artículo 2.a), b) y d) de esta Orden.

- g) Principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.
- h) Principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.
- i) Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.
- j) Principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

2. Los principios recogidos en el apartado anterior se utilizarán como criterios de interpretación y, en su caso, de integración de las normas de la presente Orden.

En el artículo 4 de las normas se presenta una relación de definiciones que deben ser tenidas en cuenta en nuestra valoración:

- **Antigüedad.**

Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

- **Comparables.**

Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

- **Depreciación física.**

Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

- **Depreciación funcional.**

Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

- **Homogeneización de precios de inmuebles comparables.**

Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

- **Mercado local.**

El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

- **Valor de mercado o venal de un inmueble (VM).**

Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.

b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.

c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.

d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

La valoración inmobiliaria persigue en la mayoría de los casos, (y entre ellos el que nos ocupa) la obtención de un VALOR DE MERCADO (o precio por el que probablemente se vendería un inmueble en un escenario normal).

Así en la práctica habitual de la valoración inmobiliaria, los métodos con los que se realiza tal estimación, son cuatro: COMPARACIÓN, RESIDUAL, COSTE Y CAPITALIZACIÓN.

Hay que indicar que tales métodos existen con independencia de las principales leyes relativas a la práctica de la valoración en España (Ley del Suelo R.D.L.7/2015, Normativa Catastral R.D.1020/1993 y Normativa Hipotecaria ECO/805/2003), es decir, que existen al margen de éstas.

Dichas leyes lo que hacen, es definir particularidades de los cuatro métodos de cara a la finalidad concreta que cada una de ellas persigue.

Así en general, en una valoración de mercado no hay porque cumplir estrictamente ninguna de dichas normativas, sino centrarse en la propia filosofía de cada uno de los cuatro métodos, con la finalidad última de obtener el valor de mercado del bien inmobiliario.

Los cuatro componentes fundamentales del valor de mercado son:

- el valor de mercado del suelo
- el coste de la construcción y los gastos inherentes a ella
- los gastos de la promoción inmobiliaria
- el beneficio del promotor

El Método de COMPARACIÓN:

Es el principal de los cuatro métodos, ya que suele estar presente en la mayoría de las valoraciones.

Dicho método se basa en el 'principio de sustitución' según el cual el valor de un inmueble, es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquel.

Hay que señalar que en ámbito de la valoración inmobiliaria, cada bien es único y singular dada su posición fija y concreta en el espacio, frente a otras valoraciones en el que los bienes no poseen dicha cualidad.

En este sentido, la aplicación de coeficientes de homogeneización sobre los valores consultados de las distintas muestras, testigos o comparables obtenidos por estudios de mercado, es esencial para poder asimilar dichos valores a los del inmueble a valorar.

La aplicación del método de comparación es prioritaria sobre el resto, siempre que sea posible, por aportar el valor más justo y razonable.

El Método RESIDUAL

El método residual es utilizado en la valoración de suelos allí donde no es posible la aplicación del método de comparación por falta de muestras o comparables.

A diferencia del método anterior, el bien a tasar (solar vacante), no se oferta a particulares sino a promotores inmobiliarios.

Así, el método basa su filosofía en considerar el valor del suelo, como el valor residual fruto de una promoción inmobiliaria promovida por un hipotético promotor.

De esta manera, el valor de venta de un suelo vacante resultaría de restar al valor de venta esperado de la promoción inmobiliaria, los costes de construcción, los gastos de promoción y el beneficio del promotor.

El Método de COSTE

Éste método tiene por objeto, valorar la reposición de un inmueble con los precios actuales de mano de obra y materiales. Deduciendo sobre ese valor, la depreciación sufrida por el paso del tiempo.

Su utilización se refiere a edificaciones y no a suelos.

El Método de CAPITALIZACIÓN

Según dicho método, todo bien que produzca rentas, o esté destinado a alguna actividad económica que genere rentas periódicas futuras en el tiempo, puede capitalizar dicho valor al momento actual, obteniendo lo que se denomina el 'valor en renta' de un inmueble.

Dicha capitalización se realiza sobre las rentas netas (rentas sobre las que se han deducido los gastos necesarios para la realización del arrendamiento o explotación) con un interés a determinar, obtenido de sumar al interés libre de riesgo la tasa por riesgo propia que la actividad o alquiler lleva asociado.

LA DEPRECIACION

La depreciación es un desgaste o pérdida de valor de un activo (casa, vehículo, electrodoméstico...) por el uso y la función, que no puede ser compensado por reparaciones, mantenimiento e, incluso, por reposición de todos sus componentes.

Existen dos tipos de depreciación en los inmuebles,

El primero, que se refiere a la depreciación por inversión en las obras construidas, en donde la pérdida de valor conjuga factores de la edad y el estado de conservación de la obras.

Es obvio que inmuebles con un mantenimiento pésimo y sin ninguna reparación se depreciarán más que otros, que están bien conservados.

Los inmuebles que tienen más de 15 años se han depreciado en el 25%.

El segundo tipo depreciación -que afecta a todo el inmueble- es la depreciación de mercado o depreciación comercial.

Esta se compone de elementos como los niveles de obsolescencia del suelo, afectaciones coyunturales del entorno, proyecciones de Reglamentación Urbana y elementos subjetivos de interpretación semántica sentimental.

FUNDAMENTOS DE LA PRESENTE VALORACIÓN:

Dadas las particularidades del inmueble que se valora (características de protección patrimonial, características de titularidad pública, características de destino a fines de "servicio público", y características dimensionales) como primera cuestión se considera "no aplicable el método de comparación".

Mediante este método el valor del inmueble (valor comparativo) se obtiene por comparación con otros inmuebles de igual naturaleza, con destino y características análogos, cuyos valores sean conocidos.

Se trata de comparar entre inmuebles que tengan "identidad de razón", como decía la Ley del Suelo 6/1998 (art. 26).

Aunque la comparación debe realizarse entre inmuebles semejantes o análogos, es difícil que se dé una situación en la que los inmuebles comparados sean idénticos, normalmente existen diferencias.

Para corregir esas diferencias, esto es, para que **la comparación sea homogénea, se aplican, a la hora de realizar el cálculo, coeficientes correctores en función de la edad, conservación, superficie, tipología, situación respecto del centro urbano, de zonas verdes o equipamientos comunitarios, u otras circunstancias del inmueble objeto de valoración;** o por su rendimiento bruto, situación y tamaño, como dice el art. 142 del Reglamento de Gestión Urbanística, antecedente legislativo de este método.

El valor resultante de la comparación sería el valor real de mercado del inmueble en cuestión, en el momento de la valoración.

La utilización del método de comparación precisa de la existencia de un mercado de suelo representativo de los inmuebles comparables.

El método requiere realizar un estudio de mercado basado en datos acreditados de las últimas transacciones de inmuebles análogos, tanto transacciones reales como ofertas de compra firmes.

No cabe incluir en este estudio de mercado las transacciones condicionadas por la necesidad u otras situaciones apremiantes.

Tal y como debiera haberse concluido en los informes precedentes de fecha 28 de octubre de 2016 y 29 de mayo de 2017 no existe un mercado representativo de inmuebles comparables.

El edificio que se valora, con superficie construida total de 2105 m², con una ubicación inmejorable en el centro urbano de la ciudad, edificio que cuenta con

características arquitectónicas que llevan a su protección y por consiguiente a una cierta limitación de aprovechamiento del bien inmueble conjunto (suelo y edificación), propiedad de la Administración Pública Municipal, cedido a la Excm. Diputación de Cuenca, con uso dotacional equipamiento en la categoría de servicios urbanos, esto es, bien inmueble destinado al servicio público, destino que motiva la presente valoración toda vez que la Excm. Diputación necesita consolidar en el mismo la sede del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria y de Recaudación de la Provincia, constituye un bien inmueble singular que no encuentra comparable en el municipio.

La aplicación del método de comparación requiere disponer de datos suficientes sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.

Ya hemos afirmado "no existen comparables" no solo en la zona, "en el municipio", pues no existen inmuebles de características similares al que se valora, (ni tan siquiera mercado podríamos decir lamentablemente en la ciudad).

El método exige al menos contar con información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación de mercado.

No pueden ser consideradas como tal las referencias presentadas en los dos informes anteriores:

En el informe de 28 de octubre de 2016, fincas inmuebles en planta alzada de edificios de uso característico residencial, destinados a uso terciario oficinas (compatible con el anterior) o locales comerciales en planta baja de inmueble de uso residencia.

En ninguno de ellos se produce una enajenación completa del suelo que ocupan, (esto es, no se trata de inmueble de uso exclusivo como el que nos ocupa).

En ninguno de ellos se puede establecer correspondencia dimensional con el inmueble objeto de valoración, (superficie media de los comparables presentados de 171,5 m², no cabiendo homogeneización alguna toda vez que se trata de elementos completamente diferentes).

En el informe de 29 de mayo de 2017, la improcedencia de utilizar los comparables ofertados es si cabe más evidente, incluyéndose testigos con superficie que oscilan desde 38,00 m², la menor, hasta 185 m² la mayor.

No procede tampoco la aplicación del método de capitalización de rentas, toda vez que en la actualidad, (y conforme el fin último que motiva el presente informe, adquisición del inmueble por la Excm. Diputación Provincial de Cuenca, con destino al servicio público, Oficina de Gestión Tributaria y de Recaudación, también en el futuro) el inmueble no es susceptible de generar rentas por alquiler.

Por consiguiente son dos los métodos de valoración restantes.

De un lado el método de valoración residual y de otro el método del coste.

Para llevar a cabo la valoración solicitada proponemos utilizar el método residual para la determinación del valor del suelo y el método de coste para el establecimiento del valor de la construcción.

De un lado, tal y como hemos manifestado anteriormente, el método residual es el método recomendado cuando no puede aplicarse el método de comparación.

VALOR DEL SUELO

Con el método residual el valor del suelo se determina deduciendo del valor del inmueble del que dicho suelo forma parte, el importe de las construcciones existentes, los costes de producción y los beneficios de promoción.

Este método, como señala el autor antes citado, parte del principio conforme al cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor total del inmueble (inversión + beneficio del propietario) y los valores atribuibles al resto de los factores.

De esta manera, partiendo del valor en venta (valor de mercado) del inmueble, y descomponiendo los distintos factores que lo componen (suelo + obras de urbanización + edificación) se puede conocer el valor del factor suelo, que es el que interesa.

Esa es la razón por la que se denomina método residual.

En este método, el valor real o de mercado, es decir, el valor en venta de un determinado inmueble se calcula a partir del valor de mercado del edificio que se pueda construir en el terreno o solar en cuestión.

Por ello, dicho valor en venta, que se expresa en euros/m² de superficie construida de uso y tipología edificatoria (m²c), debe deducirse de un estudio de mercado realizado en el área correspondiente, comparando valores de distintas zonas.

Es importante destacar que el valor en venta o valor de mercado de una parcela o solar es la suma de la inversión realizada más el beneficio del propietario, siendo el mercado el que fija este valor en cada momento.

Es un método que se aplica al suelo urbano o urbanizable, y tanto a las parcela o solares como a los edificios, toda vez que el valor que se pretende calcular es siempre el del suelo ya transformado por la urbanización, y su valor en venta o valor de mercado se determina partiendo del valor en venta o de mercado del edificio ya construido o que se pueda construir.

Para calcular este valor se parte de la base teórica de que el propietario de un terreno va a realizar en él la edificación que le permita consumir todo el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, esto es, la máxima edificabilidad y el uso y tipología edificatoria más lucrativos de los permitidos por el planeamiento.

En el caso que nos ocupa vamos a utilizar como estudio de mercado significativo el resultante de la consideración de la Ponencia de Valores Catastrales aprobada en 2016 en el municipio de Cuenca, Ponencia que para el emplazamiento de referencia establece un valor de repercusión del suelo de 494,00 euros /m².

Conforme determinaciones del PGOU de la ciudad de Cuenca, el inmueble que se valora se localiza en la zona de ordenanza 3, manzana cerrada, (si bien ha de señalarse que el inmueble existente no se ajusta a las condiciones asociadas a dicho tipo de edificación, "Manzana cerrada", toda vez que no sus fachadas no se ajustan a las alineaciones oficiales de la parcela, siendo esto obligatorio en el tipo zonal incluido).

Las condiciones de zona determinan la compatibilidad del uso terciario oficinas (en este caso dotacional administrativo), definiéndose las condiciones de aprovechamiento a partir de las condiciones del tipo edificatorio de referencia en la zona, esto es, ocupación 100% de parcela y, estando incluido en el grado 2, 4 o 5 plantas de altura).

No obstante, de las condiciones de protección resultante de su caracterización como bien inmueble integrante del patrimonio cultural de Castilla la Mancha, resultando obligada la conservación de su estructura formal, fachadas y cubierta, el aprovechamiento real queda limitado a los siguientes parámetros:

Superficie de suelo edificable: 508,30 m²
Alturas: Baja +2 y bajo cubierta

Así, el valor residual del suelo debe establecerse en:

508,30 m² x 494,00 euros/m² = 251.100 euros

VALOR DEL EDIFICIO

Para fijar el valor de la edificación existente, utilizaremos el método del coste.

Este método se utiliza únicamente para valorar edificios o construcciones, no para valorar suelo.

Los factores que intervienen son la antigüedad, estado de conservación, cargas que recaigan sobre el inmueble, así como otras informaciones sobre la funcionalidad, adecuación, etc.

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará valor de reemplazamiento. Dicho valor podrá ser bruto o neto.

Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumarán las siguientes inversiones:

a) El valor del terreno en el que se encuentra el edificio o el del edificio a rehabilitar.

b) El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación.

c) Los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento.

Para determinar los valores o importes a que se refiere el párrafo anterior se tendrá en cuenta lo señalado en los números siguientes.

El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación será el coste de la construcción por contrata.

Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor.

No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes. En el caso de edificios de carácter histórico o artístico se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran ese carácter.

Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración.

Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:

Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.

Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.

Los costes de licencias y tasas de la construcción.

El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.

Los gastos de administración del promotor.

Los debidos a otros estudios necesarios.

No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.

La depreciación física de la edificación se calculará por alguno de estos tres procedimientos:

a) Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación.
En el caso de que atribuyera diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción de edificio la justificación desglosará cada una de ellas.

b) Mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total. Esta última será la estimada por el tasador y, como máximo:

Para edificios de uso residencial: 100 años.

Para edificios de oficinas: 75 años.

Para edificios comerciales: 50 años.

Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años.

En el caso de edificios no destinados a un uso determinado, la vida útil máxima se obtendrá ponderando los plazos máximos señalados anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

c) Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características

Los elementos de un edificio seguirán el régimen de depreciación correspondiente al edificio en que se encuentren.

La depreciación funcional se calculará como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

Tomando como base los contenidos del RD 1020/1993 de 25 de junio por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, desarrolladas en la Ponencia de valores del Municipio de Cuenca aprobada en 2016,

Las construcciones se tipifican de acuerdo con el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones que se refleja en el apartado 2.2.4.3 de la referida Ponencia, en función de su uso, clase, modalidad y categoría. Esta tipificación tiene su correspondencia con el Catálogo de tipologías constructivas que se incluye en el Documento 3.

El valor de una construcción es el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario determinado.

Conforme el cuadro de coeficientes citado, nuestro inmueble se tipifica en el apartado 3.3.2.1, edificios de uso exclusivo, oficinas unitarias, categoría 1.
Coeficiente = 2,20

El Módulo de Valor de la Construcción que procede aplicar es el denominado MBC2 , fijado en 600 euros/m².

Coeficiente de Depreciación Física estimado:

b) Mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total. Esta última será la estimada por el tasador y, como máximo:

Para edificios de oficinas: 75 años.

El estado de conservación del edificio, de acuerdo con la información disponible, se establece en bueno.

El edificio fue objeto de obras de acondicionamiento y rehabilitación, en las plantas ocupadas por el Organismo Autónomo de Gestión Tributaria y de Recaudación, previamente a su ocupación (aproximadamente hace 20 años).

No obstante ciertas partes del edificio, espacios de planta segunda y bajo cubierta y zona de instalaciones en semisótano, no fueron objeto de intervención, debiendo considerar para ellos una edad superior.

En el Catastro Inmobiliario se hace constar como fecha de construcción del inmueble 1950.

En el documento propuesta de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio de Cuenca se refiere el inmueble con origen en el 2º tercio del siglo XX.

Ante la imprecisión existente, adoptamos como edad de la edificación, en las partes que no fueron objeto de actuación con la cesión del mismo en favor de la Excm. Diputación de Cuenca, el promedio resultante de la consideración de ambas referencias, esto es, 59 años, $(68+50/2)$.

Así, podemos establecer el coeficiente de depreciación física del edificio en

$20/75 = 0,267$ para los 508,30 m² de la planta baja y los 476 m² de la planta primera.

$59/75 = 0,787$ para los 476 m² de la planta segunda, los 299,15 del bajo cubierta y los 345,45 del semisótano.

Coeficiente de Depreciación Funcional = 0,80

(Se considera inadecuación cuando la construcción existente debido a sus características de diseño uso e instalaciones estén impidiendo o dificultando la obtención de un rendimiento considerado normal o tipo en su zona, siempre que el planeamiento permita la sustitución de esa construcción inadecuada, (en el caso que nos ocupa el planeamiento no permite la sustitución pero si obras de rehabilitación integral que permitirían eliminar la afección funcional existente, esto es, procede la aplicación del factor).

De acuerdo con lo anterior, el Valor de la Construcción resulta ser:

$V_c = 600 \times 2,2 \times 0,8 \times (1 - 0,267) \times (508,30 + 476) + 600 \times 2,2 \times 0,8 \times (1 - 0,787) \times (476 + 299,15 + 345,45)$
 $VC = 761.870 \text{ euros} + 252.314 \text{ euros} = 1.014.184 \text{ euros.}$

CONCLUSIONES Y RESULTADO DE LA VALORACIÓN.

En virtud de los principios y factores recogidos en el presente informe de valoración, para el inmueble sito en Calle Las Torres 34, con referencia catastral 4063801wK7336C y superficies

De parcela = 726 m²

Límite de edificación en planta = 508,30 m²

Planta baja (principal) = 508,30 m² construidos

Planta 1ª = 476 m² construidos

Planta 2ª = 476 m² construidos

Planta bajo cubierta (destinada en la actualidad a oficinas del servicio eléctrico del Ayuntamiento de Cuenca)) = 299,15 m² construidos

Se establece el siguiente valor inmobiliario:

Valor del suelo:

508,30 m² x 494,00 euros/m² = 251.100 euros

Valor de la edificación existente:

VC= 1.014.184 euros.

Total Valor Inmobiliario resultante = 1.014.184 + 251.100 = 1.265.284 euros

Un millón doscientos sesenta y cinco mil doscientos ochenta y cuatro euros.



Dámaso Marañanz López

Arquitecto Municipal

