



Ref.: JJAM / AMLA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CUENCA

Servicios de obras, movilidad, e infraestructuras



FECHA: 23.02.18

ASUNTO:

INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DE LAS SUBPARCELAS C-3.2.A Y C-3.2.B

D. Juan José Arteaga Martínez, Jefe de Sección Técnica del Servicio Municipal de Obras, a petición del Sr. Concejal de Hacienda, Planificación Económica, Personal, Contratación y Patrimonio, se realiza por medio de este Informe Técnico la valoración de las subparcelas C-3.2.A y C-3.2.B, procedentes de la segregación practicada a la finca matriz de uso Dotacional Compacto (Ordenanza 1 Grado 1), denominada C-3 del Polígono correspondiente al P.E.R.I "RM-2A" con una superficie total de 12.004,00 m², y acceso rodado desde la calle Ronda de San José.

- Subparcela "C-3.2.A": 3.630,24 m²

Linderos:

Norte: Ronda de San José; parcela C-3.1 con referencia catastral 4049105WK7345A; parcela con referencia catastral 4049101WK7345A.

Este: Ronda de San José; subparcela C-3.2.B

Oeste: parcela con referencia catastral 3757001WK7335D

Sur: subparcela C-3.2.B.

- Subparcela "C-3.2.B": 3.000,00 m²

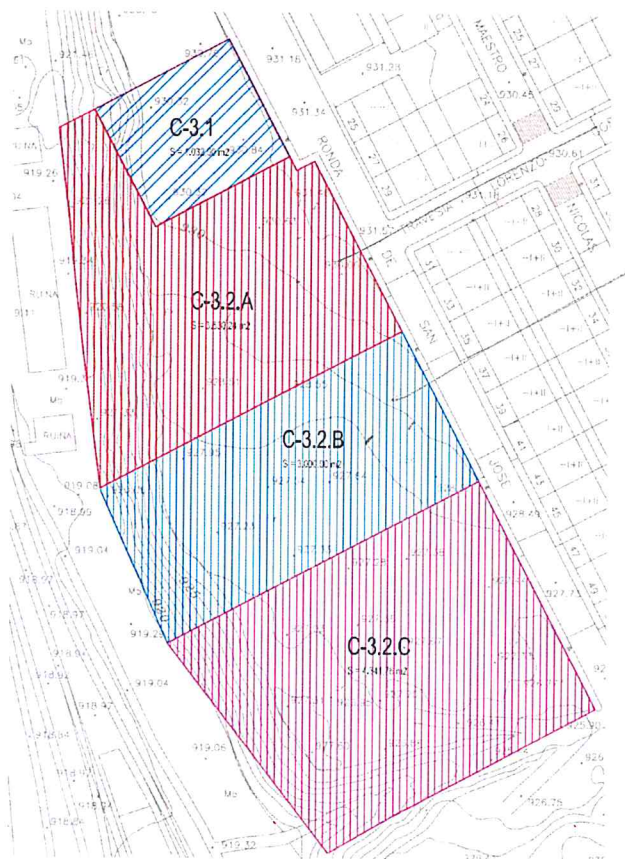
Linderos:

Norte: Ronda de San José; subparcela C-3.2.A.

Este: Ronda de San José; subparcela C-3.2.C.

Oeste: parcela con referencia catastral 3757002WK7335D; subparcela C-3.2.A.

Sur: parcela con referencia catastral 3757002WK7335D; subparcela C-3.2.C.





Se ha de indicar que en ambas subparcelas se encuentran obras sin finalizar donde se iban a construir las sedes de los sindicatos CCOO y UGT. Sobre estas obras se ha realizado comprobación de lo ejecutado por el Sr. Arquitecto Técnico D. David Valverde Cantero, en el Informe/Certificación de Obra Ejecutada "Construcción de edificios para sedes de UGT/CCOO" de fecha 31 de julio de 2017, resolviendo que el presupuesto de ejecución material de las obras ejecutadas y en base a los precios aprobados en el Proyecto Básico y de Ejecución asciende a la cantidad de 1.574.072,78 €. Si a esta cantidad sumamos el 13% de Gastos Generales, el 6% de Beneficio Industrial, podemos decir que el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca realizó una inversión directa en las dos parcelas de 1.873.146,61 € (IVA no incluido).

Para los usos futuros de estas parcelas y edificaciones, a parte de lo indicado en este Informe de Valoración, se estará a lo establecido en el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

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 de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En su artículo 37 se establece cómo debe realizarse la valoración:

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física.
2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación.

Dada la singularidad de la situación de los actuales edificios, que se encuentran en obras (por lo que se podría considerar los criterios del apartado 2), pero que están paralizadas desde hace años, y lo ejecutado ha sufrido daños por el abandono de la obra y por los actos vandálicos que se han producido, el criterio que se establece para realizar la presente valoración es aplicar las técnicas y criterios de valoración como si el suelo no estuviera edificado, y sumaremos posteriormente la inversión real reflejada en el citado Informe/Certificación de Obra Ejecutada, aplicando un porcentaje de 5% por los daños que se han producido en los elementos ejecutados, básicamente en tabiquerías e instalaciones, puesto que la mayoría de la obra certificada son elementos estructurales y de cerramiento que pueden utilizarse para los usos futuros.

En el presente Informe se tendrá en cuenta también, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Según el artículo 22 "Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado":

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$



Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que 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.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Se ha de advertir que el presente informe de valoración no se realiza para las finalidades contempladas en la ECO/805/2003 de 27 de marzo, ajustándose a los criterios establecidos en el propio Informe.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, y utilizando también el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, publicado en el B.O.P. el 4 de septiembre de 1996, en adelante PGOU, se elabora el Informe Técnico de Valoración.



1. DATOS URBANÍSTICOS

Dada la importancia de determinar la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido, y analizada la localización, se incorpora la siguiente tabla, según datos obtenidos del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, publicado en el B.O.P. el 4 de septiembre de 1996, en adelante PGOU:

	SITUACIÓN	ORDENANZA (Zona)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE (m ²)
1	Subparcela "C-3.2.A"	1 i	2	3.630,24
2	Subparcela "C-3.2.B"	1 i	2	3.000,00

Se ha de indicar que los usos mayoritarios o característicos en cada una de las localizaciones es el uso residencial, sobretudo en bloque si bien existe también zonas de residencial unifamiliar en la zona.

2. ANÁLISIS DE MERCADO

2.1 CARACTERÍSTICAS DEL USO PRINCIPAL

Se analizan a continuación la situación del mercado para el uso residencial en bloque, con el fin de poder determinar un valor de mercado primario, es decir, de vivienda nueva, considerándose como uso característico y mayoritario en el entorno.

OFERTA

Nivel de producción

Mercado Primario: alto
Mercado Secundario: alto

Nivel de existencias en oferta

Mercado Primario: medio
Mercado Secundario: medio

Tendencia oferta

Mercado Primario: mantenimiento
Mercado Secundario: mantenimiento

DEMANDA

Nivel de demanda

Mercado Primario: bajo
Mercado Secundario: bajo

Nivel oferta-demanda

Mercado Primario: medio
Mercado Secundario: medio

**Ritmo de realización de las ventas**

Mercado Primario: bajo

Mercado Secundario: bajo

Intervalo Precios Actuales Venta Contado (€/m²)

Mercado Primario: 1.100,00 - 1.500,00

Mercado Secundario: 900,00 - 1.300,00

Tendencia oferta-demanda y Expectativas

Mercado Primario: Estabilizada

Mercado Secundario: Estabilizada

Revalorización

Mercado Primario: Estabilizada

Mercado Secundario: Estabilizada

2.2 CAPACIDAD DE REVALORIZACIÓN

Inmueble: no significativa

Entorno: la creación de infraestructuras y edificios dotaciones puede influir positivamente en la revalorización del entorno.

Mercado: no significativa

3. MUESTRAS DE COMPARABLES DE LOS USOS VALORADOS

Para el análisis de los precios de uso residencial se han analizado 6 comparables de la localidad, de diferentes zonas, de superficies comprendidas entre los 67 y los 140 metros cuadrados, todos ellos con precios actuales y contrastados, siendo las fuentes de información Agentes de la propiedad Inmobiliaria. Se ajustan las características de la futura edificación mediante el coeficiente de homogeneización y el de ponderación.

3.1 COMPARABLES USO PRINCIPAL

CO	Localización	Fecha datos	Fuente
1	PLAZA DE SEGUNDO PASTOR	23/02/2018	API
	https://www.idealista.com/inmueble/30269964/		
2	CALLE ORTEGA Y GASSET	23/02/2018	API
	https://www.idealista.com/inmueble/37434437/		
3	PLAZA DE SEGUNDO PASTOR	23/02/2018	API
	https://www.idealista.com/inmueble/38108306/		
4	PLAZA DE SEGUNDO PASTOR	23/02/2018	PARTICULAR
	https://www.idealista.com/inmueble/2049719/		
5.	CALLE HERMANOS BECERRIL	23/02/2018	API
	https://www.idealista.com/inmueble/39670314/		
6.	CALLE HERMANOS BECERRIL	23/02/2018	API
	https://www.idealista.com/inmueble/37892616/		



CO	Situación	Calidades	Antigüedad	Superficie(m²)	Precios
(€/m²)					
1	Buena	Medias	30	120,00	1.200,00
2	Buena	Medias	20	130,00	1.114,62
3	Buena	Medias	30	137,00	1.094,89
4	Buena	Medias	30	139,00	1.151,07
5	Buena	Medias	30	130,00	1.084,62
6	Buena	Medias	30	130,00	1.153,08

Con el fin de homogeneizar las comparables, y posteriormente obtener un único valor de mercado significativo tras el estudio realizado se aplica un coeficiente de homogeneización donde se tienen en cuenta la situación de los diferentes comparables, así como las calidades y su antigüedad.

Según el artículo 24 "Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación" del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, se realiza por el método de comparación, aplicando coeficientes correctores de valor de los comparables comprendidos entre 0,7 y 1, y un factor de ponderación que marca la fiabilidad de las fuentes de las comparables. Este último, es de mayor valor en las comparables de más fiabilidad, como por ejemplo las comparables de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, de menor fiabilidad las obtenidas de particulares.

El valor de repercusión del suelo se ha calculado por medio del método residual. Los datos de inmuebles comparables, al objeto de la obtención del valor de mercado, son los siguientes:

DATOS	Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4	Comp.5	Comp.6
Prec.€/m2	1.200,00	1.114,62	1.094,89	1.151,07	1.084,62	1.153,08
Coef.Hom.	0,90	0,95	0,90	0,90	0,95	0,95
Val.Hom.	1.080,00	1.058,89	985,40	1.035,96	1.030,39	1.095,43
Ponderac.	0,17	0,17	0,17	0,15	0,17	0,17

Valor homogeneizado a partir de comparables:

$$183,60 + 180,01 + 167,52 + 155,39 + 175,17 + 186,22 = 1.047,91 \text{ €}$$

Valor de Mercado por Comparación (redondeo): 1.048 €/m²



4. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Métodos de valoración utilizados:

4.1 CÁLCULO DE VALOR DEL SUELO (€/m²)

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Se toma V_v la media de las comparables que se ha obtenido.

Se tomará como V_c el definido por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha (coste de ejecución material de la obra), según las NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE PRESUPUESTOS DE REFERENCIA DE EJECUCIÓN MATERIAL, actualizadas para el año 2018:

$$V_c = M \times C_m \times C_a \times C_c \times C_h$$

M: Módulo de Referencia fijado por la Junta de Gobierno del COACM.
(M = 350 €)

C_m : Coeficiente de aplicación al Módulo según el tipo de edificación.
(dado que el uso es dotacional compacto, en el caso que nos ocupa oficinas, se toma el valor para EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS previsto en estas normas del COACLM, tomándose 1,6)

C_a : Coeficiente de Ámbito Territorial y Área Geográfica.
(Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C, municipio de Cuenca)

C_c : Coeficiente de Calidad de Edificación.

C_h : Coeficiente por Rehabilitación.

SITUACIÓN	M	C_m	C_a	C_c	C_h	V_c
PRINCIPAL	350,00	1,6	1,00	0,9	1	504,00

Dado en este valor no se incluyen los Gastos Generales ni el Beneficio Industrial del Contratista, según se refleja en el apartado 1.1. Costes de Referencia, de las citadas Normas, estimándose un 13 % de Gastos Generales y un 6% de Beneficio Industrial del Contratista como si se realizara una actuación acogida al Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.



Para tener una orientación sobre los gastos necesarios, asociados a la construcción, se pueden obtener como un porcentaje de los costes de construcción por contrata. De los estudios realizados sobre revistas especializadas, de los honorarios establecidos por los colegios profesionales correspondientes, de las tasas de los impuestos correspondientes, de las primas de los seguros obligatorios de la edificación, se obtienen unos coeficientes medios para el cálculo de estos costes. En resumen, los gastos necesarios pueden variar entre el 18,00% y el 24,00% del coste de construcción por contrata. Por ello, se toma el valor medio, considerando un 20% del Vc de gastos asociados a la construcción, promoción, impuestos no recuperables, honorarios profesionales, etc.

$$V_c = 504,00 \text{ €/m}^2 \times 1,19 \times 1,20 = 719,71 \text{ €/m}^2$$

Por lo tanto, el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable es:

SITUACIÓN	Vv	K	Vc	VRS
PRINCIPAL	1.048,00	1,40	719,71	28,86

Por lo tanto, el valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo, en cada una de las zonas se refleja en la tabla siguiente:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

	SITUACIÓN	VRS	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VS
1	PRINCIPAL	28,86	2	57,72

4.2 RESUMEN DE VALORES

Por todo lo anterior, se han determinado unos valores de suelo de cada una de las zonas que han quedado determinados en la tabla siguiente:

	SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	VS	Valor del Suelo
1	Subparcela "C-3.2.A"	3.630,24	57,72	209.547,82
2	Subparcela "C-3.2.B"	3.000,00	57,72	173.168,57

$$\text{VALOR TOTAL DEL SUELO} = 382.716,39 \text{ €}$$

Como se ha indicado en principio del presente Informe, el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca realizó una inversión directa en las dos parcelas de 1.873.146,61 € (IVA no incluido).

Si le descontamos el 5% estimado por daños, que asciende a la cantidad de 93.657,33 €, el resultado es de 1.779.489,28 €.

Por lo tanto, y con los criterios que se han establecido en el presente Informe, el valor total de las subparcelas C-3.2.A y C-3.2.B asciende a la cantidad de:

$$V_{\text{TOTAL}} = 1.779.489,28 + 209.547,82 + 173.168,57 = 2.162.205,67 \text{ €}$$



5. OBSERVACIONES GENERALES

5.1 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS GENERALES

No existen condicionantes ni advertencias.

5.2 INDICACIONES

El Técnico Redactor no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por el solicitante o por terceros.

En aquellos casos en los que se han observado discrepancias entre la realidad y algunos documentos, o entre estos mismos, se han aceptado los datos que se han considerado más ajustados a la finalidad del informe, siempre que no ha sido posible conciliarlos entre sí.

El informe ha sido realizado con la finalidad concreta que se indica en el mismo. El Técnico Redactor no se responsabiliza de la utilización de este informe con finalidad distinta de aquella para la que se emitió.

En el estudio y toma de datos para emitir el informe, el Técnico Redactor se ha limitado a la inspección ocular del inmueble, no habiéndose realizado ninguna comprobación sobre el estado, ni sobre el de las instalaciones o cualquier otro elemento oculto, por lo que el informe de valoración no constituye un informe pericial sobre estos aspectos. La posible existencia de defectos o vicios ocultos de estos elementos, o su aparición posterior, alteraría el valor de tasación expresado.

Las superficies de los terrenos valorados se comprueban en base a la información aportada. El Técnico Redactor no se responsabiliza de las variaciones de valor producidas por las diferencias que pudieran existir entre las superficies expresadas en el informe y las reales.

La valoración se realiza bajo el supuesto que se dispone de, o se pueden obtener, cuantas autorizaciones, licencias o certificaciones -de Organismos y Entidades Públicas o Privadas- sean necesarias para cuantos usos han sido considerados en el presente informe.

En la determinación del valor, se han tenido en cuenta las circunstancias actuales del mercado inmobiliario y sus precios de venta al contado, especialmente las referentes a la financiación habitualmente obtenible por los adquirentes del inmueble que se valora. La alteración de estas circunstancias debe incidir en los equilibrios del mercado y, en consecuencia, en los valores.

La valoración se ha realizado sin considerar posibles cargas, arrendamientos o cualesquiera otras limitaciones en su precio.

Del valor deben descontarse todas las cargas y afecciones que no hayan sido reflejadas en el presente informe.

No se han considerado limitaciones al dominio de la finca distintas de las señaladas en el informe, por lo que, en caso de existir alguna, deberá estudiarse su incidencia en el valor de la misma.



Ref.: JJAM / AMLA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CUENCA

Servicios de obras, movilidad, e infraestructuras



QUEDA TOTALMENTE PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN O COPIA, PARCIAL O TOTAL DEL PRESENTE INFORME SIN LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL TÉCNICO REDACTOR.

La presente informe, que se compone de 10 páginas, no tiene ninguna validez excepto para las finalidades descritas anteriormente.

Salvo criterio mejor fundado, por todo lo anteriormente expuesto, se firma el presente informe el 22 de febrero de 2018.

Fdo: Juan José Arteaga Martínez
EL JEFE DE SECCIÓN TÉCNICA

