



SERVICIO PLANEAMIENTO
EXPEDIENTE GP 13/2017
FECHA 16.06.20

ASUNTO
INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN SOBRE INMUEBLE
UBICADO EN LA PARCELA MUNICIPAL SITA EN LA CALLE
DE LAS TORRES, N.º 34, CON REFERENCIA CATASTRAL N.º
4063801WK7336C0001BT.

OBJETO:

A petición de la Sra. Jefa del Servicio de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, con el fin de retomar el expediente de la posible venta del inmueble de referencia donde actualmente se ubica el Organismo Autónomo de Recaudación dependiente de la Excm. Diputación Provincial, y dado que han transcurrido varios años desde que se llevó a cabo la valoración del mismo, que según consta en el expediente fue de 1.368.102,49 euros según valoración de los Técnicos de la Entidad Provincial y de 1.265.284,00 euros, según la última efectuada por los Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se emite el presente informe de valoración del inmueble ubicado en la parcela municipal sita en la Calle de Las Torres n.º 34.

Según consta en certificación expedida el 27 de septiembre de 2018 por el Sr. Registrador de la Propiedad del Distrito Hipotecario de Cuenca, Registro de la Propiedad de Cuenca, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Castilla La Mancha, la descripción del inmueble es como sigue:

"URBANA.- Finca consistente en un solar situado en la calle Dieciocho de Julio de Cuenca, que tiene una extensión superficial de novecientos veintitrés metros cuadrados – 923 m²-, y linda por el frente: con la calle Dieciocho de Julio; por la derecha, con el edificio denominado Zona de Reclutamiento, propiedad de herederos de doña Luz Briz; por la espalda, con la calle Ramón y Cajal y por la izquierda, con las dos citadas calles, formando esquina. Sobre el mismo se ha construido lo siguiente: Casa Forestal Central en Cuenca, en la calle Dieciocho de Julio sin número. Ocupa una superficie de novecientos veintitrés metros y once decímetros de los que están edificadas quinientos veintisiete metros y veinticinco decímetros, y trescientos noventa y cinco metros y ochenta y seis decímetros se destinan a jardín. Se compone de tres plantas y sótanos. LINDA: frente o norte, en la línea de sesenta y cuatro metros, la calle Dieciocho de Julio, que se considera fachada principal; Este o izquierda entrando, chafán en curva a las calles Dieciocho de Julio y Ramón y Cajal, con un radio de circunferencia de dos metros setenta centímetros; derecha o Poniente, en línea de veintidós metros sesenta centímetros, con el edificio que fue Zona de Reclutamiento, propiedad de los herederos de D. Manuel Lledó Briz; y frente o Sur, en línea de sesenta y cinco metros y treinta centímetros, la calle Ramón y Cajal".

Conforme información facilitada por la Sede Electrónica del Catastro, la parcela sobre la que descansa el edificio posee una superficie de 519 m², y cuenta con una superficie total construida, de uso administrativo público, de 1.428 m², distribuidos en tres plantas iguales de



476 m² cada una de ellas. El año de construcción reflejado es 1950¹. El número de finca catastral es 4063801WK7336C0001BT.

En el Proyecto de Ejecución Original redactado por Sr Arquitecto E. Torrallas, se reflejan las siguientes superficies:

Usos	Planta	Superficie construida
Administrativo	Baja	527,25 m ² t
	Primera	527,25 m ² t
	Segunda	482,25 m ² t
		1.536,75 m²t
Almacenes e instalaciones	Semisótano	345,45 m ² t
	Bajocubierta	299,15 m ² t
		644,60 m²t

No obstante, a los efectos de la presente valoración se considerarán las superficies según medición efectuada sobre cartografía municipal actualizada, en base a las cuales se emitió el último informe técnico municipal de valoración del inmueble en cuestión:

Superficie parcela	726,00 m ² s	
Usos	Planta	Superficie construida
Administrativo	Baja	508,30 m ² t
	Primera	476,00 m ² t
	Segunda	476,00 m ² t
		1.460,30 m²t
Almacenes e instalaciones	Semisótano	345,45 m ² t
	Bajocubierta	299,15 m ² t
		644,60 m²t

INFORME:

NORMATIVA APLICABLE:

La valoración del suelo se realizará según los criterios contenidos en el artículo 37, apartado 2, del 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 adelante TRLSRU), desarrollado por el artículo 23 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante RVLS), ya que el

¹Según consta en la última valoración efectuada por los Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo en 2018:

"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".

Por todo lo expuesto se estima una antigüedad de 22 años en 984,30 m²t (46,76%) y de 70 años en los 1.120,60 m²t restantes (53,24%), fijándose una media de 47,55 años de antigüedad, lo que supone un 63,41% de su vida útil.



suelo objeto de la valoración se clasifica, a los efectos de la citada ley, como suelo urbanizado edificado (Art. 21, apartado 3, del TRLSRU).

“Cuando se trate de 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”.

La valoración de la construcción se realizará según los criterios contenidos en el artículo 35, apartado 3, del TRLSRU, en el caso de valoración del suelo mediante el método de comparación:

“En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil”.

La valoración de la construcción se realizará según los criterios definidos en el método del coste de reposición, en el caso de valoración del suelo mediante el método residual. Podemos definir el Coste de Reposición de la Construcción como el valor que tendría reponer el edificio a fecha de hoy (con los precios actuales) al que deduciremos el valor de la depreciación que ha sufrido el inmueble por el paso del tiempo.

FECHA DE REFERENCIA PARA LA VALORACIÓN:

La valoración se entenderá referida a fecha junio de 2020.

VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO:

Método de comparación:

Para determinar la tasación conjunta del suelo y de la edificación ajustada a la legalidad, por el método de comparación, aplicada exclusivamente a los usos de la



edificación existente , o la construcción ya realizada (Vv), se parte del siguiente estudio de mercado calculado sobre la base de seis muestras comparables cuya selección ha tenido en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica (Art. 24 RVLS):

- Localización.
- Uso.
- Configuración geométrica de la parcela.
- Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- Superficie.
- Antigüedad y estado de conservación.
- Calidad de la edificación.
- Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- Fecha de toma de datos del comparable.

Estudio de mercado² (fecha comparables junio 2020):

Localización	Uso	Superficie	Antigüedad	Estado de conservación	Calidad de edificación	Valor en venta
C/ Antón Martín 12	Administrativo	38 m ² t	2.007 (13 años)	Normal	Normal	66.000,00 €
Avda. Castilla La Mancha 5	Administrativo	141 m ² t	1.991 (29 años)	Normal	Normal	245.000,00 €
C/ Colón 26	Administrativo	254 m ² t	1.970 (50 años)	Normal	Normal	376.996,00€
C/ Las Torres 29	Administrativo	254 m ² t	1.983 (37 años)	Normal	Normal	372.000,00 €
Avda. Castilla La Mancha 12	Administrativo	50 m ² t	1.993 (27 años)	Normal	Normal	80.000,00 €
C/ Hurtado de Mendoza 4	Administrativo	100 m ² t	1.994 (26 años)	Normal	Normal	159.900,00 €

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del RVLS, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot [(1 - \beta.F)/(1 - \beta_i.F)]$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

²Se ha creado este estudio tomando datos de la Dirección General del Catastro, portales inmobiliarios y Google Maps, donde se proporciona de forma simplificada información relevante para hacer una valoración del precio del inmueble.



Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno ($F = Vc/Vv = Vc/[(VRS+Vc) \times 1,40] = 799,20 \text{ €/m}^2 / [(526,00 \text{ €/m}^2 + 799,20 \text{ €/m}^2) \times 1,40] = 749,25 \text{ €/m}^2 / 1.785,35 \text{ €/m}^2 = 0,4308$)³.

β = Coeficiente corrector por antigüedad (63,41%) y estado de conservación (regular) del inmueble objeto de valoración = 0,5864

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra (considerando 75 años la vida útil máxima de edificios de oficinas y administrativos y estado de conservación normal).

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 del RVLS.

Localización	Vv	β_i (antigüedad)	β (antigüedad)	F	$Vv' = Vv \cdot [(1 - \beta \cdot F)/(1 - \beta_i \cdot F)]$
C/ Antón Martín 12	66.000,00 €/38 m ² =1.736,8421 €/m ²	0,0995 (17%)	0,5864	0,4308	$1.736,8421 \text{ €/m}^2 \cdot [(1 - 0,5864 \cdot 0,4308)/(1 - 0,0995 \cdot 0,4308)] = 1.413,2015 \text{ €/m}^2$
Avda. Castilla La Mancha 5	245.000,00 €/141 m ² =1.737,5886 €/m ²	0,2711 (39%)	0,5864	0,4308	$1.737,5886 \text{ €/m}^2 \cdot [(1 - 0,5864 \cdot 0,4308)/(1 - 0,2711 \cdot 0,4308)] = 1.470,3602 \text{ €/m}^2$
C/ Colón 26	376.996,00 €/254 m ² =1.484,2362 €/m ²	0,5595 (67%)	0,5864	0,4308	$1.484,2362 \text{ €/m}^2 \cdot [(1 - 0,5864 \cdot 0,4308)/(1 - 0,5595 \cdot 0,4308)] = 1.461,5737 \text{ €/m}^2$
C/ Las Torres 29	372.000,00 €/254 m ² =1.464,5669 €/m ²	0,3651 (49%)	0,5864	0,4308	$1.464,5669 \text{ €/m}^2 \cdot [(1 - 0,5864 \cdot 0,4308)/(1 - 0,3651 \cdot 0,4308)] = 1.298,8810 \text{ €/m}^2$
Avda. Castilla La Mancha 12	80.000,00 €/50 m ² =1.600,000 €/m ²	0,2448 (36%)	0,5864	0,4308	$1.600,000 \text{ €/m}^2 \cdot [(1 - 0,5864 \cdot 0,4308)/(1 - 0,2448 \cdot 0,4308)] = 1.336,7831 \text{ €/m}^2$
C/ Hurtado de Mendoza 4	159.900,00 €/100 m ² =1.599,0000 €/m ²	0,2363 (35%)	0,5864	0,4308	$1.599,0000 \text{ €/m}^2 \cdot [(1 - 0,5864 \cdot 0,4308)/(1 - 0,2363 \cdot 0,4308)] = 1.330,5012 \text{ €/m}^2$

Por todo lo expuesto, 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, homogeneizada por antigüedad y

³El factor F se calcula recurriendo a la vigente ponencia catastral de valores del municipio de Cuenca, que para la Zona de Valor R-28 C en la que se ubica el bien de referencia, fija el valor de repercusión del suelo destinado a oficinas en 526 €/m².

El valor de la construcción (Vc) se calcula tomando como base el módulo para el cálculo de los presupuestos de referencia de ejecución material establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha para el año 2020 ($M = 370 \text{ €/m}^2$), multiplicado por el coeficiente de tipología ($C_M \text{ EDIFICIO ADMINISTRATIVO} = 1,6$) y añadiendo los gastos generales y el beneficio industrial (19%) para obtener el presupuesto de contrata, al que sumamos 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, estimados en un 16% sobre el presupuesto de ejecución material, por lo que:

$$Vc_{\text{EDIFICIO ADMINISTRATIVO}} = 370 \times 1,6 \times 1,19 + (370 \times 1,6) \times 0,16 = 799,20 \text{ €/m}^2$$



estado de conservación, en euros por metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario, sería 1.385,2168 €/m²t para uso administrativo.

Considerando en el conjunto de comparables seleccionadas diferencias superficiales y de localización entre las muestras y el inmueble objeto de valoración, se aplica un coeficiente corrector de valor 0,80, por lo que la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, ascendería a la cantidad de:

$(1.385,2168 \text{ €/m}^2\text{t para uso administrativo} \times 0,80 \times 1.460,30 \text{ m}^2\text{t}) + (1.385,2168 \text{ €/m}^2\text{t} \times 0,43^4 \text{ para uso de almacenaje e instalaciones} \times 0,80 \times 644,60 \text{ m}^2\text{t}) = \underline{1.925.426,9721 \text{ €}}$

Método residual:

Conforme a lo establecido en el apartado 1 del artículo 37 del TRLSRU (al que remite el apartado 2 del mismo artículo):

"a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Para determinar el valor del suelo urbanizado (V_s) se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos según artículos 8.3.3.4 y 8.3.3.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU, a cuyos efectos se tendrá en cuenta que la edificación se encuentra incluida en el Inventario Provisional del Bienes Inmuebles Protegidos del PGOU, siéndole de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 9.2 del PGOU :

"Uso característico: Residencial".

"El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos número 7 aplicando simultáneamente el aprovechamiento bajo cubierta permitido en

⁴ Se estima el coeficiente de relación de los usos de almacenaje e instalaciones en bajo cubierta y semisótano, conforme al criterio establecido en el apartado 8 de la Norma 20 del Real Decreto 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 que determina que: "Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.". Por ello, y teniendo en cuenta que se estima que se encuentra en un estado regular, se adopta la categoría 4, siendo el coeficiente de relación con el valor del uso principal 0,43.



esta norma zonal, el aprovechamiento derivado de los cuerpos volados y terrazas permitidos en esta norma zonal y descontando la superficie de los patios de parcela si los hubiera".

Sin embargo, dado que el edificio se encuentra inventariado provisionalmente, de manera cautelar se considera como edificabilidad de referencia la preexistente en plantas semisótano, baja, primera y segunda, admitiéndose la transformación del bajocubierta en planta de piso al considerarse ésta una actuación compatible con el grado de protección del inmueble.

Por tanto, la edificabilidad residencial de referencia será $1.460,30 \text{ m}^2\text{t} + 345,45 \text{ m}^2\text{t} + 476,00 \text{ m}^2\text{t} = 2.281,75 \text{ m}^2\text{t}$.

El valor de repercusión del suelo se determinará por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión (Art. 22.2 del RVLS):

$$\text{VRS} = (\text{Vv}/\text{K}) - \text{Vc}$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (€/m²).

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 (€/m²).

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.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (€/m²). 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.



Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 34 del TRLSRU.

Para determinar el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado (Vv), se parte del siguiente estudio de mercado calculado sobre la base de siete muestras comparables cuya selección ha tenido en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica (Art. 24 RVLS):

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Estudio de mercado⁵ (fecha comparables junio 2020):

Localización	Uso	Tipología	Superficie	Antigüedad	Estado de conservación	Calidad de edificación	Valor en venta
C/ Noheda 3	Residencial	Manzana cerrada	85 m ² †	2.009 (11 años)	Normal	Normal	165.000,00 €
C/ Colón 51 D C/ Carretería 34	Residencial	Manzana cerrada	90 m ² †	1.990 (30 años)	Normal	Normal	160.000,00 €
C/ Maestro Pradas 8	Residencial	Manzana cerrada	98 m ² †	1.968 (52 años)	Normal	Normal	128.000,00 €
C/ Ramón y Cajal 8	Residencial	Manzana cerrada	105 m ² †	1.969 (51 años)	Normal	Normal	150.000,00€
C/ Colón 51 D C/ Carretería 34	Residencial	Manzana cerrada	165 m ² †	1.990 (30 años)	Normal	Normal	210.000,00 €
C/Parque San Julián 5	Residencial	Manzana cerrada	160 m ² †	1.970 (50 años)	Normal	Normal	310.000,00 €
C/ Carretería 32	Residencial	Manzana cerrada	67 m ² †	2.011 (9 años)	Normal	Normal	150.000,00 €

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del RVLS, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al

⁵Se ha creado este estudio tomando datos de la Dirección General del Catastro, portales inmobiliarios y Google Maps, donde se proporciona de forma simplificada información relevante para hacer una valoración aproximada del precio del inmueble.



valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot [(1 - \beta \cdot F) / (1 - \beta_i \cdot F)]$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno ($F = Vc/Vv = Vc / [(VRS + Vc) \times 1,40] = 749,25 \text{ €/m}^2 / [(526,00 \text{ €/m}^2 + 749,25 \text{ €/m}^2) \times 1,40] = 749,25 \text{ €/m}^2 / 1.785,35 \text{ €/m}^2 = 0,4197$).

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración = 0

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra (considerando 100 años la vida útil máxima de edificaciones residenciales y estado de conservación normal).

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 del RVLS.

Localización	Vv	β_i (antigüedad)	F	$Vv' = Vv \cdot [(1 - \beta \cdot F) / (1 - \beta_i \cdot F)]$
C/ Noheda 3	165.000,00 €/85 m ² =1.941,1765 €/m ²	0,0611 (11%)	0,4197	1.941,1765 €/m ² . [1/(1-0,0611 . 0,4197)] = 1.992,2655 €/m ²
C/ Colón 51 D C/ Carretería 34	160.000,00 €/90 m ² =1.777,7778 €/m ²	0,1950 (30%)	0,4197	1.777,7778 €/m ² . [1/(1-0,1950 . 0,4197)] = 1.936,2728 €/m ²
C/ Maestro Pradas 8	128.000,00 €/98 m ² =1.306,1224 €/m ²	0,3952 (52%)	0,4197	1.306,1224 €/m ² . [1/(1-0,3952 . 0,4197)] = 1.565,8414 €/m ²
C/ Ramón y Cajal 8	150.000,00 €/105 m ² =1.428,5714 €/m ²	0,3851 (51%)	0,4197	1.428,5714 €/m ² . [1/(1-0,3851 . 0,4197)] = 1.703,9796 €/m ²
C/ Colón 51 D C/ Carretería 34	210.000,00 €/165 m ² =1.272,7273 €/m ²	0,1950 (30%)	0,4197	1.272,7273 €/m ² . [1/(1-0,1950 . 0,4197)] = 1.386,1738 €/m ²
C/ Parque San Julián 5	310.000,00 €/160 m ² =1.937,5000 €/m ²	0,3750 (50%)	0,4197	1.937,5000 €/m ² . [1/(1-0,3750 . 0,4197)] = 2.299,3962 €/m ²
C/ Carretería 32	150.000,00 €/67 m ² =2.238,8060 €/m ²	0,0491 (9%)	0,4197	2.238,8060 €/m ² . [1/(1-0,0491 . 0,4197)] = 2.285,9124 €/m ²

Considerando en el conjunto de comparables seleccionadas diferencias superficiales y de localización entre las muestras y el inmueble objeto de valoración, se aplica un coeficiente corrector de valor 0,95, por lo que el valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario, sería de:

$$1.881,4060 \text{ €/m}^2 \text{ para uso residencial} \times 0,95 = 1.787,3357 \text{ €/m}^2$$



El valor de la construcción (V_c) se calcula tomando como base el módulo para el cálculo de los presupuestos de referencia de ejecución material establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha para el año 2020 ($M = 370 \text{ €/m}^2$), multiplicado por el coeficiente de tipología ($C_{M \text{ RESIDENCIAL}} = 1,5$) y añadiendo los gastos generales y el beneficio industrial (19%) para obtener el presupuesto de contrata, al que sumamos 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, estimados en un 16% sobre el presupuesto de ejecución material, por lo que:

$$V_{c \text{ RESIDENCIAL}} = 370 \times 1,5 \times 1,19 + (370 \times 1,5) \times 0,16 = 749,25 \text{ €/m}^2$$

Por consiguiente, el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (VRS) ascendería a:

$$VRS_{\text{RESIDENCIAL}} = (V_v / K) - V_c = (1.787,3357 \text{ €/m}^2 / 1,40) - 749,25 \text{ €/m}^2 = 527,4184 \text{ €/m}^2$$

Por todo lo expuesto, el valor del suelo urbanizado (V_s) objeto del presente informe sería el siguiente:

$$V_s = 2.281,75 \text{ m}^2 \times 527,4184 \text{ €/m}^2 = 1.203.436,8364 \text{ €}$$

Finalmente, el valor del suelo (método residual) más el de la construcción existente (método reposición del coste), considerando su antigüedad y estado de conservación (antigüedad de 22 años (29,33 % de su vida útil) y estado de conservación normal en 984,30 m² de uso administrativo y de 70 años y estado de conservación regular (93,33% de su vida útil) en los 1.120,60 m² restantes (644,60 m² de uso almacenaje e instalaciones y 476 m² de uso administrativo), resultaría:

$$1.203.436,8364 \text{ €} + [(1-0,1871) \times 799,20 \text{ €/m}^2 \times 984,30 \text{ m}^2 + (1-0,9128) \times 799,20 \text{ €/m}^2 \times 476,00 \text{ m}^2 + (1-0,9128) \times 349,65 \text{ €/m}^2 \times 644,60 \text{ m}^2] = 1.203.436,8364 \text{ €} + 639.469,8660 \text{ €} + 33.172,5542 \text{ €} + 19.653,5188 \text{ €} = \underline{1.895.732,7754 \text{ €}}$$

CONCLUSIÓN:

Por todo lo expuesto, según los criterios contenidos en el artículo 37, apartado 2, del TRLSRU, la tasación conjunta del suelo y de la edificación objeto del presente informe, asciende a la cantidad de **UN MILLÓN NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS** (1.925.426,97 €).

Es lo que cabe informar según mi leal saber y entender.

VERÓNICA LÓPEZ MIRANZOS
ARQUITECTA-JEFA SECCIÓN TÉCNICA