

**AYUNTAMIENTO DE TRECASAS**

**Asunto:** *Valoración de parcelas urbanas.*  
**Situación:** C/ Caz 20 y 22 y C/ Portillos 15.  
**Ref. catastral:** Parcelas 25428-02, 25428-01, 29536-10.  
**Fecha Reg. Ent.:** 06/08/2020  
**Solicitante:** Ayuntamiento de Trescasas.  
**Promotor:** Ayuntamiento de Trescasas.  
**D. Notificación:** Plaza Mayor 1. 40194. Trescasas. Segovia.

OBRA MAYOR     OBRA MENOR     OTRAS: Informe Urbanístico

**1. SOLICITUD.**

Se solicita valoración económica de tres parcelas de suelo urbano de titularidad municipal.

**2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.**

Todas y cada una de las parcelas se encuentran en suelo clasificado como suelo urbano consolidado, teniendo la consideración de solar y la calificación de RU-Ab Residencial unifamiliar aislada, grado B (Art. 120 NUM).

La calificación urbanística les asigna el uso de vivienda unifamiliar aislada, con una edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se asumen como correctas las superficies que figuran en oficina virtual del catastro.

Se hace constar que no consta que en las parcelas existan construcciones, vallados u otros elementos que pudieran variar su valor, ni estén sujetas a cargas o servidumbres.

Las parcelas objeto de informe son:

Parcela 1. C/ Caz 20. Ref. catastral 2542802VL1324S0001ER. Superficie 580 m<sup>2</sup>. Edificabilidad 203,00 m<sup>2</sup>.  
Parcela 2. C/ Caz 22. Ref. catastral 2542801VL1324S0001JR. Superficie 963 m<sup>2</sup>. Edificabilidad 337,05 m<sup>2</sup>.  
Parcela 3. C/ Portillos 15. Ref. catastral 2953610VL1325S0001WZ. Superficie 768 m<sup>2</sup>. Edificabilidad 268,80 m<sup>2</sup>.

**3. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN.**

Para la valoración de las presentes parcelas se opta por utilizar el método residual estático, tomando como referencia la comparación con diversos testigos de parcelas de similares características a la venta.

Se han consultado hasta 13 ofertas de parcelas de vivienda unifamiliar aislada en Trescasas de hasta 5 portales inmobiliarios (*milanuncios, idealista, trovit, fotocasa y pisos.com*). Una vez descartados los testigos más caro y más barato, se obtienen los siguientes valores medios:

- Superficie de parcela: 506 m<sup>2</sup>.
- Valor unitario por m<sup>2</sup> de parcela: 166,17 €/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad media (E): 233,35 m<sup>2</sup>.
- Valor medio de repercusión (Vr): 371,36 €/m<sup>2</sup>.

Se hace constar que todos los testigos analizados tienen un coeficiente de edificabilidad mayor (0,40 y 0,50) al que tienen las parcelas objeto de valoración (0,35), por lo que se toma como valor de referencia para la valoración el valor de repercusión (Vr), como el más correcto al valorar el aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

No obstante, el técnico que suscribe considera que dicho valor medio debe corregirse con los siguientes coeficientes de depreciación:

- K1. Obligaciones del pliego. Coeficiente en función de las obligaciones inherentes al pliego de condiciones de subasta, (limitación de venta, obligación de construir, empadronamiento...), estimado en 0,80.
- K2. Inmediatez de la oferta. Coeficiente en función del plazo de presentación de ofertas que establezca el pliego, ya que varios de los testigos empleados llevan a la venta varios meses, estimado en 0,93.

Criterio que se estima suficientemente razonado y coherente, y que se somete a cualquier otro mejor fundado, haciendo constar que en cualquier caso, y comoquiera que se trata de una licitación pública mediante subasta, se presume que las ofertas recibidas determinarán las correcciones que el mercado inmobiliario demane.



**4. VALORACIÓN.**

La valoración de cada parcela sería la resultante de calcular el aprovechamiento urbanístico o edificabilidad, el cual se multiplicaría por el valor de repercusión (Vr) y los coeficientes correctores señalados.

En aplicación de los criterios expuestos, la valoración sería la que se expresa en la siguiente tabla:

PARCELA	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> )			VALORACIÓN (€) E x Vr x K1 x K2	PRECIO MEDIO €/m <sup>2</sup> parc.
		SUP. PARCELA	COEF. EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD (E)		
1	RU-Ab Unifamiliar Aislada	580	0,35	203,00	203,00 x 371,36 x 0,80 x 0,93 = <b>56.087,24 €</b>	96,70
2	RU-Ab Unifamiliar Aislada	963	0,35	337,05	337,05 x 371,36 x 0,80 x 0,93 = <b>93.124,16 €</b>	96,70
3	RU-Ab Unifamiliar Aislada	768	0,35	268,80	268,80 x 371,36 x 0,80 x 0,93 = <b>74.267,25 €</b>	96,70
TOTALES		2.311		808,85	<b>223.478,65 €</b>	96,70

Resultando:

**Parcela 1. C/ Caz 20.**

**Valor: 56.087,24 €.** Cincuenta y seis mil ochenta y siete euros con veinticuatro céntimos de euro.

**Parcela 2. C/ Caz 22.**

**Valor: 93.124,16 €.** Noventa y tres mil ciento veinticuatro euros con dieciseis céntimos de euro.

**Parcela 3. C/ Portillos 15.**

**Valor: 74.267,25 €.** Setenta y cuatro mil doscientos sesenta y siete euros con veinticinco céntimos de euro.

Informe valorativo que se emite con carácter no vinculante y sin perjuicio de que se realice valoración por sociedad oficial de tasación, a instancia del requerimiento del Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Trescasas, a 15 de octubre de 2020.

Fdo.: Miguel Ángel García Grande  
Arquitecto colaborador en el municipio  
Colegiado: nº 2414

