



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

INFORME DE VALORACIÓN DE LA PARCELA 14.2 DEL SECTOR API.5 "EL VALLE" DEL PGOU DE VILLAVICIOSA DE ODÓN.

1.- FINALIDAD

A petición del Concejal Delegado de Vivienda y del Departamento de Secretaría, se redacta el presente informe con la finalidad de valorar un SUELO URBANO de titularidad municipal, ya edificado, sobre el que se otorgó un derecho de superficie para la construcción de VIVIENDA PROTEGIDA, conforme a los pliegos de condiciones aprobados por sesión plenaria de 5 de marzo de 1998 y adjudicado a la cooperativa "Villaviciosa ecológica sociedad cooperativa madrileña" en sesión plenaria de fecha 10 de septiembre de 2002.

La constitución de dicho derecho de superficie se formalizó en escritura pública otorgada el 27 de noviembre de 2002 ante el Notario de Villaviciosa de Odón D. Luis Morales Rodríguez, en donde se hace constar que el mismo se constituye para la construcción de un conjunto de 48 viviendas unifamiliares de protección pública, conforme a la licencia de obras otorgada el 9 de septiembre de 2002 para el expediente LO 377/2001.

Si bien la presente valoración de suelo de la parcela 14.2 del Proyecto de Reparcelación del antiguo sector V "El Valle" (actual API-5 según el vigente PGOU) no entra en el ámbito de aplicación del RDL 7/2015 por no tratarse de ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 34 de la citada Ley, ni tampoco entra en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003, ambos textos normativos coinciden en señalar el método residual estático, como un método válido para la valoración de un suelo urbanizado, como es el caso, puesto que se trata de una parcela edificada y clasificada como suelo urbano consolidado.

De tal modo, es el RDL 7/2015 el que sirve de marco de referencia en la realización del presente Informe de Valoración, y en consecuencia, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RVLs).

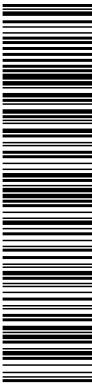
2.- DATOS DE LA PARCELA

La parcela objeto de este informe, originariamente y conforme al Plan Parcial del referido ámbito, aprobado definitivamente en mayo de 1995 en desarrollo del anterior planeamiento general (PGOU 1988), aparecía calificada como suelo municipal para Actividades Terciarias.

No obstante, con la aprobación y entrada en vigor del actual PGOU del año 1999, dicho ámbito se reconfigura como un ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO, en donde la parcela municipal 14.2 pasa a recalificarse para uso residencial con las condiciones indicadas en la ficha que acompaña a los anexos normativos del vigente PGOU:



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

DENOMINACIÓN: **EL VALLE**

API 5

1. ÁMBITO

SECTOR 5 correspondiente al 2º Cuatrienio del SUP del P.G.88.

2. PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA

PPO aprobado definitivamente en Mayo de 1.995.

Recalificación a residencial de la parcela municipal de Actividades 14.2
(superficie: 6.026 m² y edificabilidad 1,00 m²/m²)

3. CARACTERÍSTICAS

Superficies

Sector _____ 10,14 Has
S.G. adscritos _____ 8,42 Has
Total _____ 18,56 Has

Aprovechamientos

Unifamiliar intensiva (UI.2) _____ 25.600 m²c _____ 160 viviendas
Actividades _____ 15.887 m²c _____ 93 viviendas
R.M. (Ayuntamiento) _____ 6.026 m²c _____ 60 viviendas
Total _____ 47.513 m²c _____ 313 viviendas

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
7-12-2023
Madrid. _____
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFESA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución Junta de GACM-05/09)



De este modo, y conforme a lo recogido en la ficha, los parámetros urbanísticos que le resultan de aplicación son:

Uso: Residencial.

Superficie parcela: 6.026 m²

Edificabilidad máxima: 6.026 m²

Nº máximo de viviendas: 60



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

3.- DESCRIPCION DEL TERRENO

3.1.- Descripción

Topografía: La topografía del terreno es prácticamente plana

Morfología de los terrenos: La morfología de los terrenos es sensiblemente rectangular.

La parcela se encuentra edificada en su totalidad, por lo que a efectos de la valoración se valora el suelo como urbanizado.

3.2.- Infraestructuras y servicios en el entorno

- Red de teléfono – existe
 - Alcantarillado – existe
 - Depuración aguas residuales – existe
 - Suministro de agua – existe
 - Alumbrado público – existe
 - Energía eléctrica – existe
 - Red de telecomunicaciones – existe
 - Canalización de gas – existe
 - Pavimentación de viales – existe
 - Zonas verdes – existe
 - Red de comunicaciones - existe

3.3.- Edificaciones existentes:

Según datos obtenidos de Catastro, sobre la parcela se encuentra construido un conjunto de 48 viviendas unifamiliares adosadas, con garaje y trastero en planta sótano y zonas comunes, materializando una superficie construida sobre rasante de 4.703,00 m²c y bajo rasante de 836 m²c, con 686 m² de suelo para accesos a viviendas y zonas comunes en el interior.

4.- DESCRIPCION URBANISTICA

Planeamiento GENERAL: Plan General de Ordenación Urbana de Villaviciosa de Odón, aprobado definitivamente y publicado en el BOCM de fecha 4 de septiembre de 1999.

Planeamiento de DESARROLLO: Plan parcial del sector V "El Valle" (actualmente API-5), aprobado por el Ayuntamiento en mayo de 1995 y modificado en abril de 1998.

Clasificación y calificación urbanística: Suelo Urbano para uso Residencial (según ficha de API-5 del PGOU 1999).





Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

5.- VALORACIÓN URBANÍSTICA

Partiendo del hecho fáctico de que el **terreno a valorar está en situación básica de urbanizado** es de aplicación el artículo 37.2. del TR 7/2015 que explicita cuanto sigue:

Artículo 37 Valoración en el suelo urbanizado

1

2. 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.

5.1 CONSIDERACIONES PREVIAS

Tal y como ya se ha manifestado en párrafos anteriores, la superficie de la finca es de **6.026 m²s** por lo que conforme a la ficha del API-5 indicada anteriormente, su edificabilidad máxima sería de **6.026,00 m²e**.

En la parcela hay un total de 48 viviendas, con garaje y trastero, además de zonas comunes, teniendo de media cada una de ellas una superficie construida en torno a los 130 m²c.

Para la valoración de terrenos que se encuentran en situación de suelo urbanizado edificado es de aplicación el artículo 23 del RVLS, que en su redacción determina cuanto sigue, en desarrollo de lo indicado anteriormente en el TPLS:

"Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación"

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 según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada."

En este sentido, al tratarse de una valoración exclusivamente del suelo (no de la construcción), para obtener el valor del mismo se aplicará una combinación de ambos, de modo que se utilizará el método de comparación para obtener el valor en venta y a partir de dicho dato, a través del método residual, establecer el valor del suelo.





Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

5.2. MÉTODO DE COMPARACIÓN

El método de comparación es el método más habitual para la valoración de edificios construidos y consiste en calcular el valor de mercado del inmueble, mediante comparación con inmuebles de características similares y por tanto, que puedan ser sustitutivo del mismo.

Si podemos considerar un bien, cuyo valor se desea estimar, semejante o similar a un determinado grupo de bienes con un precio o valor conocido, estas magnitudes se utilizarán para el cálculo de aquél.

Está basado en el principio de sustitución que considera que el valor de un inmueble es equivalente al de otros inmuebles sustitutivos por ser de características similares.

Es un método de valoración que utiliza la técnica conjunta, es decir que con el método de comparación obtenemos el valor de mercado del inmueble pero sin desglosar en el valor del suelo y el valor de la construcción, por lo que se tendrá que deducir del valor total.

Así, el artículo 24 del RVLS indica que *"cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, se realizará por el método de comparación de mercado."*

Para utilizar el método de comparación, debe seguirse el siguiente proceso:

1. Análisis del inmueble a valorar.
2. Estudio de mercado
3. Selección de comparables
4. Homogeneización de comparables
5. Asignación del valor.

Se ha realizado un Estudio de mercado de elementos comparables en la zona (viviendas unifamiliares adosadas), obteniéndose los siguientes testigos:

Testigo	Localización	Sup. Cons. (m ²)	precio	Vreperc por m ²
1	Centro Villaviciosa	239	515.000 €	2.154,81 €
2	Centro Villaviciosa	282	430.000 €	1.524,82 €
3	Jazmín	219	454.900 €	2.077,17 €
4	Cueva de la Mora	135	399.900 €	2.962,22 €
5	Centro Villaviciosa	205	469.900 €	2.292,20 €
6	Centro Villaviciosa	200	464.900 €	2.324,50 €
7	Azahar	192	450.000 €	2.343,75 €
8	Av. Príncipe de Asturias	300	695.000 €	2.316,67 €
9	Laura G ^a Noblejas	243	590.000 €	2.427,98 €
10	Centro Villaviciosa	200	475.000 €	2.375,00 €



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

Dado que existe un número superior de testigos al mínimo exigido por la normativa, se procede a discriminar tanto el mayor Valor de repercusión de venta (testigo 4) como el menor (testigo 2), quedándonos por lo tanto con 8 testigos comparables.

El principio básico para homogeneizar los comparables, es el de la adecuación de las características del comparable a las características específicas del inmueble objeto de valoración.

Dado que es imposible obtener comparables exactos es preciso analizar las diferencias entre los comparables seleccionados y nuestro inmueble, así el RVLS establece en su artículo 24:

En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

El proceso de homogeneización consiste en aplicar coeficientes sobre el valor de los comparables para equilibrar esas diferencias, teniendo en cuenta dos conceptos básicos:

- Se deberá incrementar el valor del comparable cuando sus características sean inferiores al inmueble objeto de valoración.
- Se deberá disminuir el valor del comparable cuando sus características sean superiores al inmueble objeto de valoración.

La homogeneización se puede hacer mediante un coeficiente global o mediante distintos coeficientes desglosados.

En este caso, se va a optar por aplicar un coeficiente por cada una de las características diferentes entre el comparable y el inmueble objeto de valoración, estableciendo las siguientes variables:

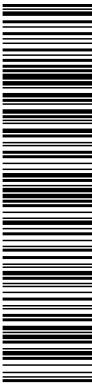
- LOCALIZACIÓN: Mejor (1,05) - Igual (1,00) - Peor (0,95)
- ANTIGÜEDAD: Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

En la homogeneización de precios no se han considerado los posibles factores de negociación con los vendedores de los testigos comparables que pudieran disminuir el valor de venta de las viviendas.

Con estas determinaciones, los valores homogeneizados que resultan son los siguientes:





Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

Testigo	Localización	Sup. Cons. (m ²)	precio	Vreperc por m ² c	Localización	Antigüedad	Coef. Homog.	Valor homogeneizado
1	Centro Villaviciosa	239	515.000 €	2.154,81 €	1,00	0,97	0,97	2.090,17 €
3	Jazmín	219	454.900 €	2.077,17 €	0,95	0,98	0,931	1.933,84 €
5	Centro Villaviciosa	205	469.900 €	2.292,20 €	1,00	0,96	0,96	2.200,51 €
6	Centro Villaviciosa	200	464.900 €	2.324,50 €	1,00	1,01	1,01	2.347,75 €
7	Azahar	192	450.000 €	2.343,75 €	0,95	1,00	0,95	2.226,56 €
8	Av. Príncipe de Asturias	300	695.000 €	2.316,67 €	0,95	0,99	0,9405	2.178,83 €
9	Laura G ^{ra} Noblejas	243	590.000 €	2.427,98 €	0,95	1,00	0,95	2.306,58 €
10	Centro Villaviciosa	200	475.000 €	2.375,00 €	1,00	1,01	1,01	2.398,75 €
							Vv promedio	2.210,37 €

Es decir, que el valor en venta (suelo + edificación) promedio arroja un valor de **2.210,37 €/m²c**.

Una vez obtenido el valor total, tenemos que deducir el valor de la construcción, para así obtener el valor del suelo a través del método residual.

5.2. MÉTODO RESIDUAL

Según se establece en el reglamento de valoraciones, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente se determinará 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.

Además, para calcular el Valor de Replicación del Suelo VRS, se determinará por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

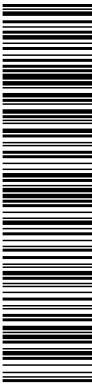
VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

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.



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

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.

Vamos por lo tanto a calcular y establecer cada uno de estos valores y coeficientes:

Valor de Venta (Vv):

Partimos del dato calculado anteriormente como promedio de los 8 testigos comparables homogeneizados que han sido considerados, es decir, un **Vv = 2.210,37 €/m²c.**

Coeficiente K:

El coeficiente K es el coeficiente que pondrá la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial del promotor, normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

A este coeficiente K se le admite con carácter general un valor de 1,4, pero este valor puede minorarse hasta un mínimo del 1,2 y hasta un máximo del 1,5.

Valor de Construcción (Vc):

El valor de construcción a nuevo es 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.

El valor de la construcción está compuesto por:

- Coste de Ejecución material de la obra
- Gastos generales y beneficio industrial del constructor que realiza la obra.
- Tasas y licencias municipales por construir.
- Honorarios de los facultativos que intervienen en el proceso de la edificación, tanto proyecto como dirección de obra.
- Otros gastos necesarios, como notario, registro o los seguros obligatorios de la construcción.

Si se parte del coste de ejecución material de las obras, se estima que los gastos y costes necesarios para construir se sitúan en una promoción de calidades medias y superficies medias, pueden rondar incluso el 40% del PEM, de tal forma que:

Vc nuevo = Coste ejecución material de las obras x 1,40.

Para calcular el Vc de lo edificado, recurrimos al Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid, donde para la tipología indicada (vivienda unifamiliar adosada), se establece un valor medio de construcción de 1.030,00 €/m²c:





Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
1 RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA					
Banda de costes €/m ²	927,00-1133,00			En el 50% de la Banda	1030,00 €/m ²
Coeficiente de situación geográfica (CS)					
VILLAVICIOSA DE ODÓN 1,00 (Área 1)					
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste medio 1,00					
Coeficiente por rehabilitación (RH)					
Obra nueva 1,00					
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra 1,00					
Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)					
Banda de Costes	Coste de referencia				
€/m ²	927-1.133	En el <input type="text" value="50"/> % de la Banda		1,030	€/m ²
?		En una superficie de <input type="text" value="100"/> m ²		103.000	€

Asimismo, para los garajes y trasteros, el valor medio de construcción se establece en 500,00 €/m²c:

Coste de Referencia	Tipo de Edificación	Situación Geográfica	Acabados	Rehabilitación	Dificultad de acceso
Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)					
1 RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR GARAJE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR					
Banda de costes €/m ²	450,00-550,00			En el 50% de la Banda	500,00 €/m ²
Coeficiente de situación geográfica (CS)					
VILLAVICIOSA DE ODÓN 1,00 (Área 1)					
Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)					
Acabados de coste medio 1,00					
Coeficiente por rehabilitación (RH)					
Obra nueva 1,00					
Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)					
Sin dificultad de acceso a la obra 1,00					
Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)					
Banda de Costes	Coste de referencia				
€/m ²	450-550	En el <input type="text" value="50"/> % de la Banda		500,00	€/m ²
?		En una superficie de <input type="text" value="100"/> m ²		50.000	€

Y para determinar el valor de la urbanización de las zonas comunes, se considera un valor de 72 €/m².

A la vista de estos valores, para obtener el Vc unitario tenemos que recurrir a calcular los costes de ejecución material tanto de los usos sobre rasante (residencial) que suponen una superficie construida del 84,91% como de los bajo rasante (garaje+trastero) que materializan el 15,09% restante, de forma que si tenemos en consideración las superficies construidas indicadas en el apartado 3.3 del presente informe, obtendríamos lo siguiente:



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

Coste ejecución obras:

$$\text{Viviendas} = 1.030 \text{ €/m}^2 \times 4.703 \text{ m}^2 = 4.844.090 \text{ €}$$

$$\text{Garajes y trasteros} = 500 \text{ €/m}^2 \times 836 \text{ m}^2 = 418.000 \text{ €}$$

$$\text{Zonas comunes} = 72 \text{ €/m}^2 \times 686 \text{ m}^2 = 49.392 \text{ €}$$

$$\text{Coste ejecución obras (total)} = 4.844.090 \text{ €} + 418.000 \text{ €} + 49.392 \text{ €} = 5.311.482 \text{ €}$$

Si se repercutie este importe total sobre la superficie construida (no de suelo), se obtiene un valor medio unitario de costes de construcción para este inmueble en concreto de:

$$5.311.482 \text{ €}$$

$$\text{Coste construcción unitario} = \frac{5.311.482 \text{ €}}{4.703 \text{ m}^2 + 836 \text{ m}^2} = 958,92 \text{ €/m}^2$$

Al que hay tenemos que añadirle el resto de costes indicados anteriormente y que pueden llegar a suponer hasta un 40% del importe de ejecución material de las obras, por lo que el Vc será:

$$Vc = 958,92 \text{ €/m}^2 \times 1,40 = 1.342,49 \text{ €/m}^2$$

Con los valores obtenidos anteriormente, obtenemos por aplicación de la fórmula, el Valor de Repercusión del Suelo VRS:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc = \frac{2.210,37 \text{ m}^2}{1,40} - 1.342,49 \text{ m}^2 = 236,35 \text{ €/m}^2$$

Conocido el dato del VRS, ya solamente nos faltaría determinar el valor del suelo VS en función de la edificabilidad asignada por el planeamiento, que tal y como se muestra en la ficha del PGOU correspondiente al API-5 es de 1,00 m²s/m²s:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i = 1,00 \text{ m}^2 \text{ s/m}^2 \times 236,35 \text{ €/m}^2 = 236,35 \text{ €/m}^2 \text{ s}$$

Como la superficie de la parcela 14.2 del API-5 es de 6.026 m²s, el valor total del suelo resulta de multiplicar esta cantidad por dicha superficie:

$$VS (\text{parcela 14.2}) = 6.026 \text{ m}^2 \text{ s} \times 236,35 \text{ €/m}^2 \text{ s} = 1.424.245,10 \text{ €}$$

6.- REPARTO EN FUNCIÓN DE LA DIVISIÓN HORIZONTAL ESTABLECIDA EN LA PARCELA

Como hemos indicado anteriormente, sobre la parcela 14.2 se encuentra edificado un conjunto de 48 viviendas, con garaje y trastero, contando además con zonas comunes.

Consultados los datos que figuran en Catastro, se ha verificado el porcentaje de participación que cada unidad de vivienda tiene sobre el total, a los efectos de efectuar el reparto del precio total del suelo sobre cada uno de los inmuebles construidos, arrojando los siguientes resultados:



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUP. CONS. (m ²)	SUP. CONS. S/R (m ²)	SUP. CONS. B/R (m ²)	SUP. ELEM. COMUNES (m ²)	CUOTA PARTIC. (%)	VALOR SUELO
2479402VK2627N0049PE	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:00 Pt:01	113	81	17	15	1,91	27.203,08 €
2479402VK2627N0002ZF	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:00 Pt:02	113	81	17	15	1,91	27.203,08 €
2479402VK2627N0003XG	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:00 Pt:03	113	81	17	15	1,91	27.203,08 €
2479402VK2627N0004MH	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:00 Pt:04	113	81	17	15	1,91	27.203,08 €
2479402VK2627N0005QJ	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:00 Pt:05	113	81	17	15	1,91	27.203,08 €
2479402VK2627N0006WK	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:00 Pt:06	113	81	17	15	1,91	27.203,08 €
2479402VK2627N0007EL	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:00 Pt:07	113	81	17	15	1,91	27.203,08 €
2479402VK2627N0008RB	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:00 Pt:08	117	86	31	0	1,93	27.487,93 €
2479402VK2627N0009TZ	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:01 Pt:09	151	119	17	15	2,39	34.039,46 €
2479402VK2627N0010EL	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:01 Pt:10	152	119	18	15	2,40	34.181,88 €
2479402VK2627N0011RB	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:01 Pt:11	150	119	16	15	2,39	34.039,46 €
2479402VK2627N0012TZ	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:01 Pt:12	150	119	16	15	2,39	34.039,46 €
2479402VK2627N0013YX	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:01 Pt:13	151	119	17	15	2,39	34.039,46 €
2479402VK2627N0014UM	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:01 Pt:14	151	119	17	15	2,39	34.039,46 €
2479402VK2627N0015QJ	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:01 Pt:15	151	119	17	15	2,39	34.039,46 €
2479402VK2627N0016OW	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:1 Pl:01 Pt:16	118	86	17	15	1,89	26.918,23 €
2479402VK2627N0017PE	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:2 Pl:01 Pt:17	148	118	16	14	2,29	32.615,21 €
2479402VK2627N0018AR	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:2 Pl:01 Pt:18	128	98	16	14	1,95	27.772,78 €
2479402VK2627N0019ST	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:2 Pl:01 Pt:19	129	98	17	14	1,94	27.630,35 €
2479402VK2627N0020PE	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:2 Pl:01 Pt:20	128	98	16	14	1,95	27.772,78 €
2479402VK2627N0021AR	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:2 Pl:01 Pt:21	130	98	17	15	1,95	27.772,78 €
2479402VK2627N0022ST	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:2 Pl:01 Pt:22	130	98	17	15	1,95	27.772,78 €
2479402VK2627N0023DY	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:2 Pl:01 Pt:23	130	98	17	15	1,95	27.772,78 €
2479402VK2627N0024FU	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:2 Pl:01 Pt:24	130	98	17	15	1,95	27.772,78 €
2479402VK2627N0025GI	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:2 Pl:01 Pt:25	146	114	17	15	2,35	33.469,76 €
2479402VK2627N0026HO	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:00 Pt:26	111	79	17	15	1,79	25.493,99 €
2479402VK2627N0027JP	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:00 Pt:27	113	81	17	15	1,92	27.345,51 €
2479402VK2627N0028KA	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:00 Pt:28	113	81	17	15	1,92	27.345,51 €
2479402VK2627N0029LS	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:00 Pt:29	113	81	17	15	1,92	27.345,51 €
2479402VK2627N0030JP	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:00 Pt:30	113	81	17	15	1,92	27.345,51 €
2479402VK2627N0031KA	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:00 Pt:31	113	81	17	15	1,92	27.345,51 €
2479402VK2627N0032LS	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:00 Pt:32	113	81	17	15	1,92	27.345,51 €
2479402VK2627N0033BD	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:00 Pt:33	117	86	31	0	1,93	27.487,93 €
2479402VK2627N0034ZF	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:01 Pt:34	142	110	17	15	2,39	34.039,46 €
2479402VK2627N0035XG	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:01 Pt:35	142	110	17	15	2,39	34.039,46 €
2479402VK2627N0036MH	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:01 Pt:36	142	110	17	15	2,39	34.039,46 €
2479402VK2627N0037QJ	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:01 Pt:37	142	110	17	15	2,39	34.039,46 €
2479402VK2627N0038WK	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:01 Pt:38	142	110	17	15	2,39	34.039,46 €
2479402VK2627N0039EL	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:01 Pt:39	142	110	17	15	2,39	34.039,46 €
2479402VK2627N0040QJ	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:3 Pl:01 Pt:40	114	82	17	15	1,90	27.060,66 €
2479402VK2627N0041WK	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:4 Pl:01 Pt:41	149	118	16	15	2,29	32.615,21 €
2479402VK2627N0042EL	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:4 Pl:01 Pt:42	129	98	16	15	1,94	27.630,35 €
2479402VK2627N0043RB	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:4 Pl:01 Pt:43	129	98	16	15	1,94	27.630,35 €
2479402VK2627N0044TZ	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:4 Pl:01 Pt:44	129	98	16	15	1,94	27.630,35 €
2479402VK2627N0045YX	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:4 Pl:01 Pt:45	130	98	17	15	1,95	27.772,78 €
2479402VK2627N0046UM	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:4 Pl:01 Pt:46	130	98	17	15	1,95	27.772,78 €
2479402VK2627N0047IQ	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:4 Pl:01 Pt:47	130	98	17	15	1,95	27.772,78 €
2479402VK2627N0048OW	CL JUAN RAMON JIMENEZ 2 Es:4 Pl:01 Pt:48	146	114	17	15	2,35	33.469,76 €

6.225,00 4.703,00 836,00 686,00 100,00 1.424.245,10 €

El presente informe consta de 16 páginas, incluido el ANEXO con los testigos considerados.

La validez de la presente valoración es de 6 meses desde la firma de la misma.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Villaviciosa de Odón, a fecha de firma digital

Marcos Sánchez Quesada
DIRECTOR DE SERVICIOS TÉCNICOS
- Arquitecto -





Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

ANEXO: Testigos Chalets Unifamiliares pareados (Villaviciosa centro)

TESTIGO 1: <https://www.idealista.com/inmueble/100794964/>



40 fotos 5 planos Visita 3D Vídeo

Chalet adosado en venta en Centro

Villaviciosa de Odón [Ver mapa](#)

515.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

239 m² | 3 hab. | Garaje incluido

TESTIGO 2: <https://www.idealista.com/inmueble/100995909/>



29 fotos 4 planos Vídeo

Chalet adosado en venta en Centro

Villaviciosa de Odón [Ver mapa](#)

430.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

282 m² | 3 hab. | Garaje incluido



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

TESTIGO 3: <https://www.idealista.com/inmueble/99220524/>



26 fotos 4 planos 360 Virtual tour 2 videos Home Staging

Chalet adosado en venta en Jazmín

Centro, Villaviciosa de Odón [Ver mapa](#)

454.900 € ~~464.900 €~~ ↓ 2%

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

219 m² | 4 hab. | Garaje incluido

TESTIGO 4: <https://www.idealista.com/inmueble/101652281/>



23 fotos Video

Chalet adosado en venta en cueva de la mora

Centro, Villaviciosa de Odón [Ver mapa](#)

399.900 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

135 m² | 3 hab.



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

TESTIGO 5: <https://www.idealista.com/inmueble/101813851/>



5 fotos

Chalet adosado en venta en Centro

Villaviciosa de Odón [Ver mapa](#)

469.900 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

205 m² | 4 hab. | Garaje incluido

TESTIGO 6: <https://www.idealista.com/inmueble/100558232/>



18 fotos

Chalet adosado en venta en Centro

Villaviciosa de Odón [Ver mapa](#)

464.900 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

200 m² | 4 hab. | Garaje incluido



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

TESTIGO 7: <https://www.idealista.com/inmueble/101528346/>



49 fotos 4 videos

Chalet adosado en venta en azahar

Centro, Villaviciosa de Odón [Ver mapa](#)

450.000 € ~~480.000 €~~ ↓ 6%

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

192 m² | 4 hab.

TESTIGO 8: <https://www.idealista.com/inmueble/101585434/>



46 fotos

Chalet pareado en venta en av principe de asturias

Centro, Villaviciosa de Odón [Ver mapa](#)

695.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

300 m² | 5 hab. | Garaje incluido



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

SERVICIOS TÉCNICOS

TESTIGO 9: <https://www.idealista.com/inmueble/101815203/>



19 fotos

Chalet pareado en venta en Laura García Noblejas

Centro, Villaviciosa de Odón [Ver mapa](#)

590.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

243 m² | 4 hab. | Garaje incluido

TESTIGO 10: <https://www.idealista.com/inmueble/99980738/>



55 fotos

Chalet pareado en venta en Centro

Villaviciosa de Odón [Ver mapa](#)

475.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

200 m² | 4 hab. | Garaje incluido



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón