

SESION JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025

- .- Propuesta de la Concejalía Delegada de Hacienda, Contratación, Patrimonio Municipal y Régimen Interior para aprobar inicialmente la mutación demanial subjetiva con transferencia de titularidad solicitada por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, de las parcelas DPU-9 y DPU-10 del Sector 115-A, para su afectación al desarrollo y ejecución del "Plan Vive Joven", con destino a la construcción de vivienda joven en alquiler, con la correspondiente modificación del Inventario de Bienes Municipal.

Vistos los siguientes informes emitidos al respecto:

- Informe emitido por el Arquitecto Municipal-Coordinador de Planeamiento Urbanístico, del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 20-05-2025, que a continuación se transcribe:

"ANTECEDENTES

Con fecha 7 de marzo de 2025 la Directora General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid remite escrito donde se indica:

"(...) Teniendo en consideración el ofrecimiento efectuado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares de cesión a la Comunidad de Madrid de la titularidad de la parcela DPU-9 Sector 115A, situada en Espartales Norte, con referencia catastral 9949601VK6894N0001AW, con una superficie de suelo de 4.902,01 m2 y de la parcela DPU-10 Sector 115A, situada en Espartales Norte con referencia catastral 9548601VK6894N0001GW, con una superficie de suelo de 4.979,40 m2 según Plan Parcial (4.986 m2 según catastro), ambas de titularidad municipal, para su inclusión en próximas licitaciones de concesiones de dominio público sobre terrenos titularidad de la Comunidad de Madrid, para la construcción de viviendas destinadas al alquiler a precio asequible, se SOLICITA la tramitación de la mutación demanial de las parcelas referenciadas, con transmisión de su titularidad a favor de la Comunidad de Madrid."

Con fecha 3 de abril de 2025 se solicita por parte de la TAG de Patrimonio informe en relación a los siguientes asuntos:

- 1.- De acuerdo con lo recogido en el artículo 110 del Reglamento de Bienes 1372/1986, de 13 de junio, los terrenos no se encuentran comprendidos en ningún plan de ordenación, reforma o adaptación, no siendo necesaria para la entidad local ni es previsible que lo sea en los diez años inmediatos.
- 2.- Solicitamos que por los Servicios Técnicos Municipales se emita un informe en relación con el bien inmueble que se va a ceder a otra Administración.

INFORME

En relación a la primera cuestión planteada, las parcelas DPU-9 y DPU-10 sí se encuentran incluidas en un plan de ordenación urbanística, como todo el suelo incluido en el término municipal. En este caso las parcelas se encuentran reguladas por Plan de Sectorización del Sector 115-A "Espartales Norte" y el Plan Especial de Redes Supramunicipales del Sector 115-A "Espartales Norte". Ambos planes se encuentran totalmente ejecutados y el suelo ha adquirido la condición de suelo urbano consolidado. En relación sobre si las parcelas son necesarias para la entidad local en los próximos 10 años, en este servicio, y desde las competencias del mismo, no se tiene constancia sobre ninguna previsión que pueda existir sobre las mismas por parte del Ayuntamiento, más allá de la solicitud formulada por la Directora General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, antes citada.

En relación a la segunda cuestión, las competencias de este servicio es informar sobre las condiciones urbanísticas aplicables a ambas parcelas.

Las parcelas DPU-9 y DPU-10 forman parte de las redes públicas de cesión obligatoria, en la categoría de red de equipamientos sociales, del Plan de Sectorización del Sector 115-A "Espartales Norte" aprobado definitivamente el 30 de agosto de 2005 (en adelante PS-S115A).

De acuerdo con el citado Plan las parcelas se encuentran reguladas por la Ordenanza nº 5 "Dotaciones Comunitarias Públicas".

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 1 de 31
--	---	--	-----------------------

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

Sin embargo, el artº 36.2.c.2º de la LSCM, modificado en 2022, introduce la posibilidad de implantar viviendas públicas sujetas a un régimen de protección en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la edificabilidad del uso a implantar sea inferior al 5 por 100 de la edificabilidad residencial establecida por el planeamiento para el ámbito o sector.
b) Que al computarse la edificabilidad resultante como residencial a estos únicos efectos, se mantenga el cumplimiento de la dotación de redes públicas exigibles.
"Será de aplicación a este uso concreto la normativa urbanística de edificación aplicable al uso residencial que resulte más adecuado para la vivienda sujeta a un régimen de protección y que se encuentre definida en el ámbito superior de referencia"

Para la definición de la normativa urbanística aplicable en el marco de lo establecido en el artº 36.2.c.2º de la LSCM, se ha redactado un Criterio de Interpretación que ha sido elevado a la Comisión Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento con fecha 8 de mayo de 2025 y posteriormente trasladado con fecha 16 de mayo de 2025 a la Junta de Gobierno Local para su aprobación.

Se adjunta el citado CRITERIO DE INTERPRETACIÓN como anexo al presente informe, así como las correspondientes fichas de condiciones urbanísticas aprobadas.

Nombre del Archivo	CSV (Código seguro de verificación)
Acta Criterio de Interpretacion.pdf	15704303454706466735
Ficha condiciones urbanísticas DPU-9.pdf	15701627467707644260
Ficha condiciones urbanísticas DPU-10.pdf	15701627742052364406

- Informe emitido por el Arquitecto Municipal-Coordinador de Planeamiento Urbanístico, del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fecha 04-09-2025, que a continuación se transcribe:

"INFORME DE VALORACIÓN DE LAS PARCELA DPU-9 Y DPU-10 DEL SECTOR 115-A DE ALCALÁ DE HENARES.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 7 de marzo de 2025 la Directora General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid remite escrito donde se indica:

"(...) Teniendo en consideración el ofrecimiento efectuado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares de cesión a la Comunidad de Madrid de la titularidad de la parcela **DPU-9** Sector 115A, situada en Espartales Norte, con referencia catastral 9949601VK6894N0001AW, con una superficie de suelo de 4.902,01 m2 y de la parcela **DPU-10** Sector 115A, situada en Espartales Norte con referencia catastral 9548601VK6894N0001GW, con una superficie de suelo de 4.979,40 m2 según Plan Parcial (4.986 m2 según catastro), ambas de titularidad municipal, **para su inclusión en próximas licitaciones de concesiones de dominio público sobre terrenos titularidad de la Comunidad de Madrid, para la construcción de viviendas destinadas al alquiler a precio asequible**, se SOLICITA la tramitación de la mutación demanial de las parcelas referenciadas, con transmisión de su titularidad a favor de la Comunidad de Madrid."

Con fecha 8 de mayo de 2025 se aprueba, por parte de la Comisión Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcalá de Henares el "CRITERIO DE INTERPRETACIÓN RELATIVO A LAS PARCELAS DPU-9 Y DPU-10 DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR 115-A DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES EN EL MARCO DEL ARTÍCULO 36.2.C.2 DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

2. OBJETO Y FINALIDAD

El presente informe tiene como finalidad la valoración de las **parcelas DPU-9 y DPU-10 del Sector 115-A** de Alcalá de Henares, con motivo del expediente de mutación demanial de las mismas a favor de la Comunidad de Madrid.

El artº 34 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 establece que las 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:

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es			
Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 2 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

"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."

La valoración de la parcela se realiza a efectos de **valoración de mercado**, y no a efectos de ninguno de los supuestos anteriores. Por tanto, en la valoración que nos ocupa no es de aplicación 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, que se desarrolla a través del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

La Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE de 9 de abril), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, es la normativa de referencia que utilizan las sociedades de tasación para determinar el valor de mercado de un inmueble (cuando no se encuentran sujetas al Real Decreto Legislativo 7/2015), a pesar de que puedan no encontrarse sujetas estrictamente al ámbito de aplicación de la misma, por ser unánimemente considerada el método más preciso para la determinación del valor de mercado.

Por tanto, de acuerdo con la práctica habitual de la valoraciones inmobiliarias de mercado, el informe se realiza siguiendo los criterios y disposiciones contenidos en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE de 9 de abril), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, y EHA/564/2008, de 28 de febrero, utilizando el método residual y el de actualización de rentas para la obtención de los valores de venta del producto inmobiliario.

3. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

PARCELA DPU-09

Dirección:

Calle Alfonso VII c/v Calle García Sánchez

Superficie suelo:

4.902 m2

Referencia catastral:

9949601VK6894N0001AW

PARCELA DPU-10

Dirección:

Av. Víctimas del terrorismo c/v c/v Calle Pedro I

Superficie suelo:

4.979 m2

Referencia catastral:

9548601VK6894N0001GW

4. COMPROBACIONES REALIZADAS Y DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Se ha consultado la siguiente documentación:

- Documentación catastral
- Ficha de Inventario municipal
- Levantamiento topográfico del Servicio de Topografía municipal
- Fotografías aéreas
- Plan de sectorización del sector 115-A del PGOU de Alcalá de Henares
- Criterio de interpretación de la Comisión Técnica de Urbanismo de Alcalá de Henares relativo a las parcelas dpu-9 y dpu-10 del plan de sectorización del sector 115-A del PGOU de Alcalá de Henares en el marco del artículo 36.2.c.2 de la ley 9/2001, del suelo de la comunidad de Madrid de 8 de mayo de 2025.

5. LOCALIDAD Y ENTORNO

5.1. LOCALIDAD

El término municipal de Alcalá de Henares está situado al este de la Comunidad de Madrid, formando parte del denominado "Corredor del Henares". Su característica territorial más determinante deviene del asentamiento a todo lo largo del mismo de una amplia actividad industrial desde los años 1960. Y sin olvidar su enorme riqueza patrimonial, producto de la acumulación de la rica historia que la caracteriza.

Con una superficie de 8.871 hectáreas el término municipal de Alcalá de Henares constituye el de mayor importancia poblacional dentro del corredor del Henares con 195.649 personas en 2019. Su estratégica posición en el corredor y la implantación en el

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 3 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

mismo de una industria que precisaba unos importantes volúmenes de mano de obra, hizo de él, en el periodo 1960-1970, un importante foco de atracción en el Este metropolitano madrileño generando unos notables índices de crecimiento poblacional.

Físicamente limita con los términos municipales madrileños de Daganzo, Camarma de Esteruelas, Meco, Los Santos de la Humosa, Anchuelo, Villalbilla, Torres de la Alameda, San Fernando de Henares, Torrejón de Ardoz, y con el municipio castellano manchego de Azuqueca (Guadalajara).

La economía del municipio tiene como base el sector servicios, de larga tradición en la ciudad que además se ha visto favorecida por el proceso de "terciarización" que se ha producido, tanto en la economía local como en la nacional, encaminado a satisfacer las necesidades derivadas de su condición de ciudad turística y de los sucesivos incrementos de la población experimentados por el municipio.

La segunda actividad relevante en la economía del municipio es la industrial, con un porcentaje medio que supera en 10 puntos la media autonómica poniendo de relieve el considerable tejido industrial existente en el municipio.

La renta bruta media per cápita de Alcalá de Henares en 2021 fue de 30.000 €.

5.2. ENTORNO

El Sector 115-A es un sector residencial urbanizado en 2007-2008 con un nivel de consolidación edificatorio cercano al 80% de su capacidad máxima, con predominio de vivienda protegida sobre la vivienda libre.

6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

Las parcelas objeto de la presente valoración son solares urbanizados sin edificar. En la parcela DPU-09 existe algún ejemplar de arbolado espontáneo no incompatible con la edificación, mientras que en la parcela DPU-10 existe vegetación arbustiva espontánea.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Alcalá de Henares se rige urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 5 de julio de 1991, y publicado tanto en el BOCM (18/07/1991) como en el BOE (14/08/1991). Con posterioridad se aprueba la corrección de errores materiales detectados en el Plan General aprobado en el 1991 y se publica dicho acuerdo en el BOCM (05/05/1994).

Las parcelas se encuentran ubicadas en el Sector 115-A y se están reguladas por el Plan de Sectorización del Sector 115-A "Espartales Norte" aprobado definitivamente el 30 de agosto de 2005 (en adelante PS-S115A).

Las parcelas DPU-9 y DPU-10 forman parte de las redes públicas de cesión obligatoria, en la categoría de red de equipamientos sociales, del PS-S115A. De acuerdo con el citado Plan las parcelas se encuentran reguladas por la Ordenanza nº 5 "Dotaciones Comunitarias Públicas".

Sin embargo, el artº 36.2.c.2º de la LSCM, modificado en 2022, introduce la posibilidad de implantar viviendas públicas sujetas a un régimen de protección en suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos, siempre que se cumplan una serie de condiciones establecidas en el citado artículo.

Para la definición de la normativa urbanística aplicable en el marco de lo establecido en el artº 36.2.c.2º de la LSCM, se ha redactado un Criterio de Interpretación que ha sido elevado a la Comisión Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento con fecha 8 de mayo de 2025 y posteriormente trasladado con fecha 16 de mayo de 2025 a la Junta de Gobierno Local para su aprobación.

Se adjunta el citado CRITERIO DE INTERPRETACIÓN al presente informe, así como las correspondientes fichas de condiciones urbanísticas aprobadas.

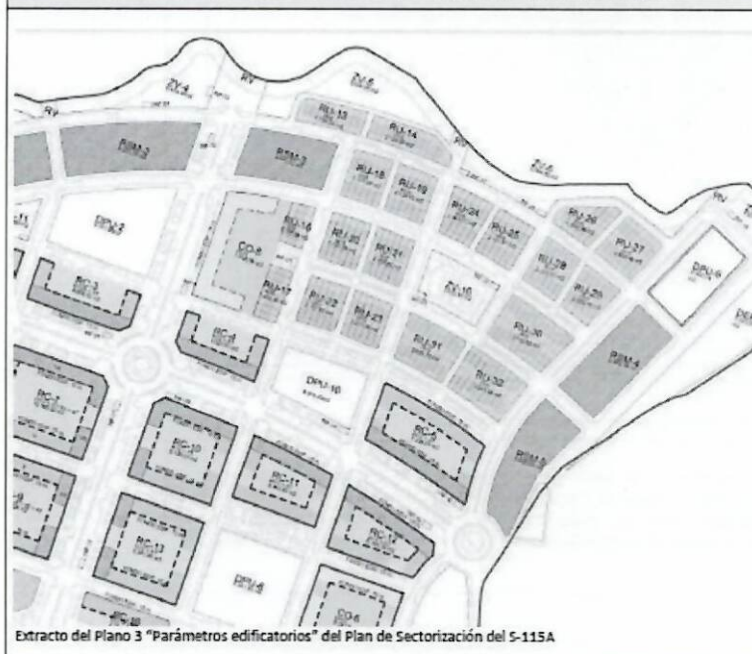
Nombre del Archivo	CSV (Código seguro de verificación)
Acta Criterio de Interpretacion.pdf	15704303454706466735
Ficha condiciones urbanísticas DPU-9.pdf	15701627467707644260
Ficha condiciones urbanísticas DPU-10.pdf	15701627742052364406

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 4 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

FICHA RESUMEN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN EL MARCO DEL ARTº 36.2.C.2º DE LA LSCM		SECTOR 115-A PARCELA: DPU-9
Ordenanza de aplicación:	Ordenanza 7 – RSM "Red Supramunicipal de Viviendas Públicas o de Integración Social" del Plan de Sectorización del Sector 115-A "Espartales Norte".	
Planeamiento remitido por Ordenanza 7:	Plan Especial de Redes Supramunicipales del Sector 115-A "Espartales Norte"	
Superficie Parcela:	4.902 m2	
Tipología:	Edificación en bloque abierto	
Uso característico:	Vivienda con protección pública en régimen de alquiler	
Ocupación máxima sobre rasante:	50 %	
Ocupación máxima bajo rasante:	100 %	
Altura máxima:	cinco plantas (baja + 4) + ático	
Edificabilidad:	1,861 m2c/m2s (9.122,62 m2c)	
Cerramiento de parcelas:	Prohibidos	
Separación entre bloques:	Semisuma de las ambas alturas	
Alineaciones y Retranqueos:	Definidos por el área de movimiento	
Área de movimiento:	Definida gráficamente	

LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA EN EL MARCO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN - SECTOR 115A

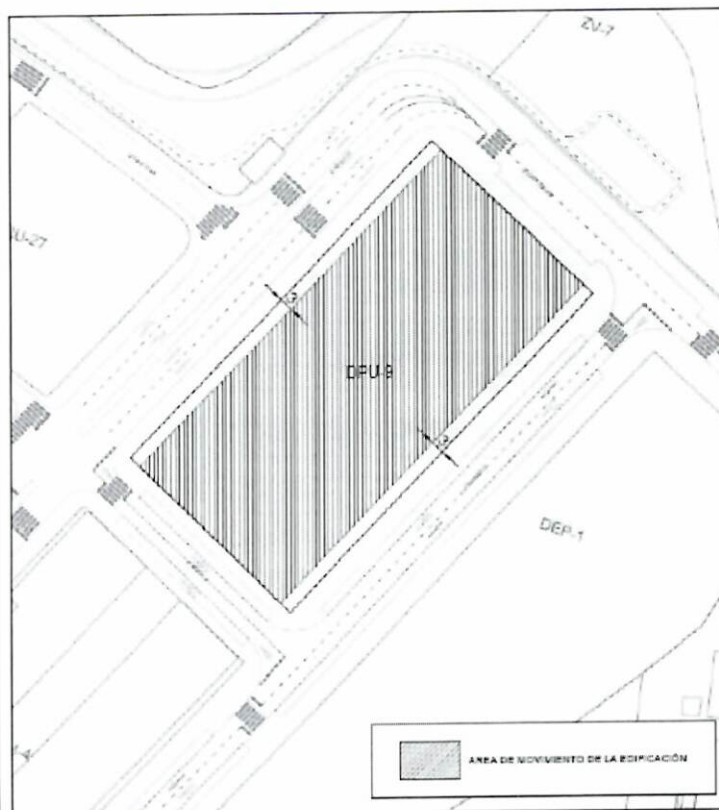


Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 5 de 31
--	---	--	----------------

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

DEFINICIÓN DE PARÁMETROS GRÁFICOS



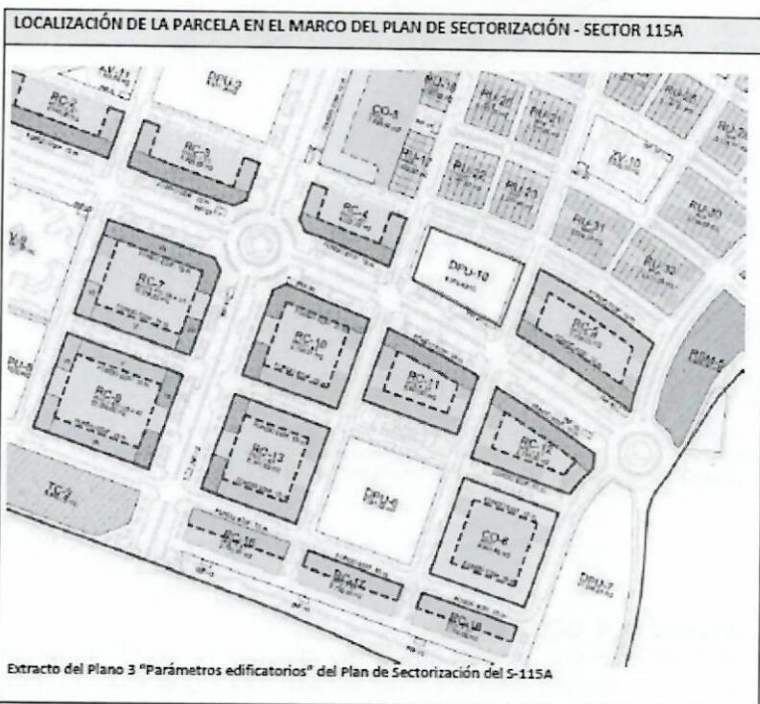
OBSERVACIONES

La presente ficha es un resumen de los parámetros urbanísticos más relevantes. La normativa de aplicación será la contenida en la Ordenanza 7, que remite al Plan Especial de Redes Supramunicipales del Sector 115-A "Espartales Norte" en concurrencia con las normas urbanísticas del Plan de Sectorización del S-115 A, así como las del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

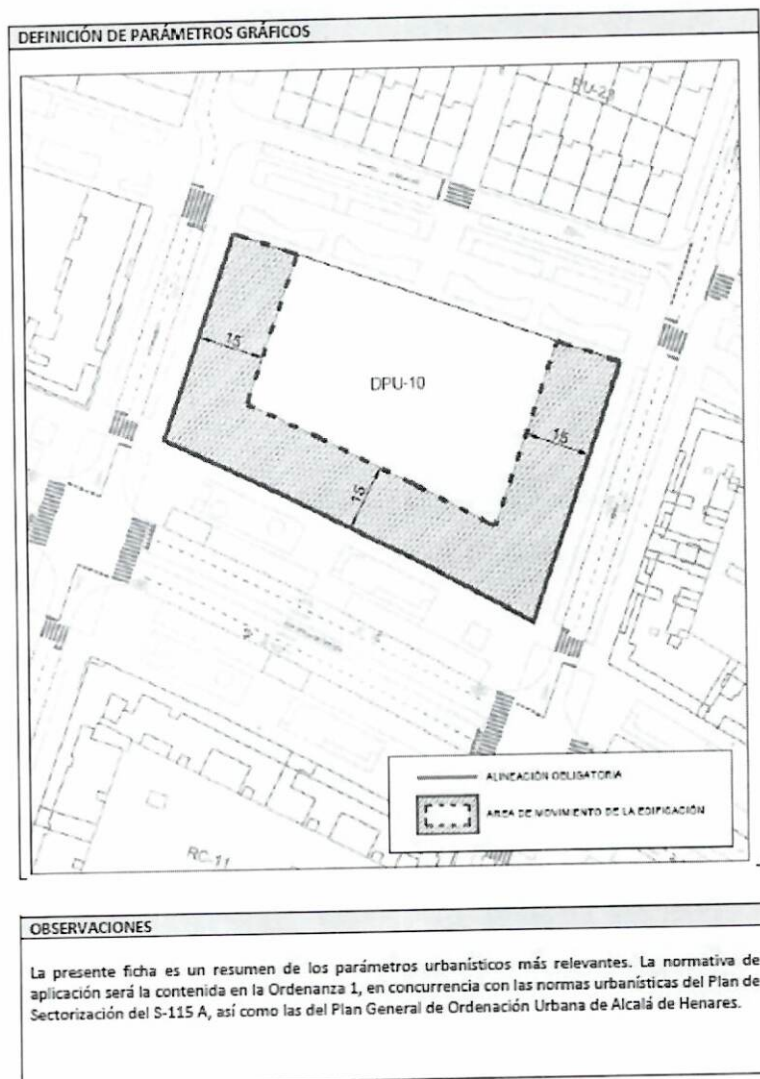
Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 6 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

FICHA RESUMEN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN EL MARCO DEL ARTº 36.2.C.2º DE LA LSCM		SECTOR 115-A PARCELA: DPU-10
Ordenanza de aplicación:	Ordenanza 1 – RC “Vivienda Colectiva/Residencial Intensiva” del Plan de Sectorización del Sector 115-A “Espartales Norte”.	
Superficie Parcela:	4.979 m2	
Tipología:	Edificación en manzana sobre alineaciones de viario, con espacio libre privado interior.	
Condiciones de parcelación:	Parcela indivisible.	
Usos característicos:	Vivienda Residencial Colectiva con Protección Pública	
Usos compatibles:	Según listado de grupos y posiciones definidos en la Ordenanza 1.	
Ocupación máxima sobre rasante:	Definida por el área de movimiento	
Ocupación máxima bajo rasante:	100 %	
Altura máxima:	cinco plantas (baja + 4) + ático	
Edificabilidad:	11.038 m2c	
Alineaciones y Retranqueos:	Definidos por el área de movimiento	
Fondo máximo:	15 m	
Área de movimiento:	Definida gráficamente	
Superficie mínima ajardinada:	50% del espacio libre de edificación sobre rasante.	



Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 7 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			



8. RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

Las parcelas DPU-9 y DPU-10 son titularidad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares en 100% del pleno dominio, en concepto de cesiones obligatorias y gratuitas de redes públicas de equipamientos establecidas por la LSCM-01. Tienen consideración, por tanto, de bienes **demaniales**.

9. ANALISIS DE MERCADO

De acuerdo con las condiciones urbanísticas anteriormente expresadas en el marco de la LSCM y el destino que se pretende como viviendas de protección pública VPPL en régimen de alquiler, se establece como principio de mayor y mejor uso la **explotación económica en régimen de alquiler protegido de las parcelas**.

Para el cálculo del valor de mercado, dada la necesaria explotación en alquiler de las viviendas VPPL por su consideración de bien demanial, se debe necesariamente recurrir al cálculo por actualización de rentas de alquiler protegido, según metodología recogida en la ORDEN ECO/805/2003.

Para el cálculo de la actualización de rentas se ha utilizado parte de la información recogida en los Estudios de Viabilidad para la construcción y explotación de promociones de

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es			
Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 8 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

viviendas en régimen de alquiler asequible en parcelas del Ayuntamiento de Alcalá de Henares (lotes 4-5) elaboradi en abril de 2024 por parte de CaboAzul Asesores Financieros. De acuerdo al citado estudio, para el cálculo de los flujos de caja considerados se establecen las siguientes hipótesis:

1. Renta bruta anual: según ORDEN de 15 de febrero de 2024 de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establece los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid, actualizado a 2025.

2. Periodo de actualización considerado: 70 años.

3. Tasa de actualización 5,70%

4. Tasa de ocupación estabilizada 92%

5. Costes de servicios comunes:

- Limpieza zonas comunes 3,5% s/ingresos anuales alquiler
- Mantenimiento edificio 3,2% s/ingresos anuales alquiler
- Suministros zonas comunes 2,5% s/ingresos anuales alquiler
- Servicio Conserjería 3,5% s/ingresos anuales alquiler
- Servicio Piscina 2,2% s/ingresos anuales alquiler
- Jardinería 1,2% s/ingresos anuales alquiler
- Varios e imprevistos 5% s/costes total servicios

6. Costes de estructura de explotación

- Impuestos (IAE) 0,13% s/ingresos anuales
- Seguros 1,50 % s/ingresos anuales
- Costes gestión 5,00 % s/ingresos anuales

7. Reinversiones

- Cada 3 años 600 €/vivienda
- Cada 6 años 1800 €/vivienda

10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

De acuerdo con lo expuesto en el epígrafe 1 del presente informe, para el cálculo del valor de tasación del solar se utilizará el método residual estático establecido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \cdot (1 - b) - \sum Ci$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

En nuestro caso, donde existen tres usos desagregados, el valor del suelo se determinará a través de la siguiente expresión:

$$F = [VM_{viv} \cdot (1 - b) - \sum Ci_{viv}] + [VM_{gar} \cdot (1 - b) - \sum Ci_{gar}] + [VM_{tra} \cdot (1 - b) - \sum Ci_{tra}]$$

10.1 CALCULO DE VM (valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado)

Para el cálculo del valor de mercado, dada la necesaria explotación en alquiler de las viviendas VPPL por su consideración de bien demanial, se ha recurrido al cálculo por actualización de rentas de alquiler protegido, según metodología recogida en la ORDEN ECO/805/2003 (artículos 24 hasta 33).

El valor de actualización del inmueble objeto de valoración será el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido. El VA se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VA = \sum \frac{E_j}{(1 + i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1 + i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1 + i)^n}$$

En donde:

VA = Valor actual.

Ej = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 9 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

t_j = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente E_j .

t_k = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S_k .

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

De acuerdo con lo anterior se obtienen los siguientes valores:

RELACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS	
(USO VIVIENDA)	

INGRESOS		
Precio módulo VPPL 2025	2.498,04	(€/m ² util)
Coeficiente relación sup const/sup util	1,25	
Precio módulo VPPL 2025	1.998,43	(€/m ² c)
Alquiler máximo anual	5,50%	s/modulo
Repercusión servicios comunidad	18%	s/alquiler
IPC estimado	1,50%	
Ingresos anuales por alquiler de vivienda	109,91	(€/m ² c)
Ingresos anuales por servicios comunidad	19,78	(€/m ² c)
Ingresos totales	129,70	(€/m ² c)

COSTES SERVICIOS COMUNES			
--------------------------	--	--	--

Limpieza zonas comunes	3,85	(€/m ² c)	3,50%	s/ingresos anuales alquiler
Mantenimiento edificio	3,52	(€/m ² c)	3,20%	s/ingresos anuales alquiler
Suministros zonas comunes	2,75	(€/m ² c)	2,50%	s/ingresos anuales alquiler
Servicio Conserjería	3,85	(€/m ² c)	3,50%	s/ingresos anuales alquiler
Servicio Piscina	2,42	(€/m ² c)	2,20%	s/ingresos anuales alquiler
Jardinería	1,32	(€/m ² c)	1,20%	s/ingresos anuales alquiler
Varios e imprevistos	0,88	(€/m ² c)	5,00%	s/coste total servicios
Costes servicios comunes totales	18,58	(€/m ² c)		

COSTES ESTRUCTURA DE EXPLOTACIÓN			
----------------------------------	--	--	--

Impuestos (IAE)	0,17	(€/m ² c)	0,13%	s/ingresos anuales
Seguros	1,95	(€/m ² c)	1,50%	s/ingresos anuales
Costes gestión	6,48	(€/m ² c)	5,00%	s/ingresos anuales
Costes explotación totales	8,60	(€/m ² c)		

REINVERSIONES		
---------------	--	--

Cada 3 años	8,57	(€/m ² c)	600 €/vivienda
Cada 6 años	25,71	(€/m ² c)	1800 €/vivienda

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es			
Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 10 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS
(USO VIVIENDA)

DESCUENTOS DE FLUJOS DE CAJA

tiempo de descuento	Año	Días de renta	Facturación BRUTA anual (€/m2c)	Ocupación	Costes Servicios Comunes(€/m2c)	Costes Explotación (€/m2c)	Reinversiones (€/m2c)	Flujo de caja (€/m2c)	Tasa de actualización 5,70%	V.A.N. €/r
1,00	1	365	129,70	92%	18,58	8,60	0,00	92		87,17
2,00	2	365	131,64	92%	18,86	8,73	0,00	94		83,71
3,00	3	365	133,62	92%	19,14	8,86	8,57	86		73,12
4,00	4	365	135,62	92%	19,43	8,99	0,00	96		77,19
5,00	5	365	137,66	92%	19,72	9,13	0,00	98		74,12
6,00	6	365	139,72	92%	20,02	9,27	25,71	74		52,74
7,00	7	365	141,82	92%	20,32	9,41	0,00	101		68,35
8,00	8	365	143,94	92%	20,62	9,55	0,00	102		65,63
9,00	9	365	146,10	92%	20,93	9,69	8,57	95		57,82
10,00	10	365	148,30	92%	21,25	9,83	0,00	105		60,52
11,00	11	365	150,52	92%	21,56	9,98	0,00	107		58,11
12,00	12	365	152,78	92%	21,89	10,13	25,71	83		42,58
13,00	13	365	155,07	92%	22,22	10,28	0,00	110		53,59
14,00	14	365	157,40	92%	22,55	10,44	0,00	112		51,46
15,00	15	365	159,76	92%	22,89	10,60	8,57	105		45,68
16,00	16	365	162,15	92%	23,23	10,75	0,00	115		47,45
17,00	17	365	164,59	92%	23,58	10,92	0,00	117		45,56
18,00	18	365	167,05	92%	23,93	11,08	25,71	93		34,27
19,00	19	365	169,56	92%	24,29	11,25	0,00	120		42,02
20,00	20	365	172,10	92%	24,66	11,41	0,00	122		40,35
21,00	21	365	174,68	92%	25,03	11,59	8,57	116		36,07
22,00	22	365	177,30	92%	25,40	11,76	0,00	126		37,20
23,00	23	365	179,96	92%	25,78	11,94	0,00	128		35,73
24,00	24	365	182,66	92%	26,17	12,11	25,71	104		27,51
25,00	25	365	185,40	92%	26,56	12,30	0,00	132		32,94
26,00	26	365	188,19	92%	26,96	12,48	0,00	134		31,63
27,00	27	365	191,01	92%	27,36	12,67	8,57	127		28,46
28,00	28	365	193,87	92%	27,77	12,86	0,00	138		29,17
29,00	29	365	196,78	92%	28,19	13,05	0,00	140		28,01
30,00	30	365	199,73	92%	28,61	13,25	25,71	116		22,02
31,00	31	365	202,73	92%	29,04	13,44	0,00	144		25,83
32,00	32	365	205,77	92%	29,48	13,65	0,00	146		24,80
33,00	33	365	208,86	92%	29,92	13,85	8,57	140		22,44
34,00	34	365	211,99	92%	30,37	14,06	0,00	151		22,87
35,00	35	365	215,17	92%	30,83	14,27	0,00	153		21,96
36,00	36	365	218,40	92%	31,29	14,48	25,71	129		17,59
37,00	37	365	221,67	92%	31,76	14,70	0,00	157		20,25
38,00	38	365	225,00	92%	32,23	14,92	0,00	160		19,45
39,00	39	365	228,37	92%	32,72	15,15	8,57	154		17,69

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 11 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

40,00	40	365	231,80	92%	33,21	15,37	0,00	165		17,93
41,00	41	365	235,27	92%	33,71	15,60	0,00	167		17,22
42,00	42	365	238,80	92%	34,21	15,84	25,71	144		14,03
43,00	43	365	242,39	92%	34,72	16,08	0,00	172		15,88
44,00	44	365	246,02	92%	35,25	16,32	0,00	175		15,25
45,00	45	365	249,71	92%	35,77	16,56	8,57	169		13,93
46,00	46	365	253,46	92%	36,31	16,81	0,00	180		14,06
47,00	47	365	257,26	92%	36,86	17,06	0,00	183		13,50
48,00	48	365	261,12	92%	37,41	17,32	25,71	160		11,17
49,00	49	365	265,04	92%	37,97	17,58	0,00	188		12,45
50,00	50	365	269,01	92%	38,54	17,84	0,00	191		11,95
51,00	51	365	273,05	92%	39,12	18,11	8,57	185		10,97
52,00	52	365	277,14	92%	39,70	18,38	0,00	197		11,02
53,00	53	365	281,30	92%	40,30	18,66	0,00	200		10,59
54,00	54	365	285,52	92%	40,90	18,94	25,71	177		8,88
55,00	55	365	289,80	92%	41,52	19,22	0,00	206		9,76
56,00	56	365	294,15	92%	42,14	19,51	0,00	209		9,37
57,00	57	365	298,56	92%	42,77	19,80	8,57	204		8,64
58,00	58	365	303,04	92%	43,41	20,10	0,00	215		8,64
59,00	59	365	307,58	92%	44,07	20,40	0,00	219		8,30
60,00	60	365	312,20	92%	44,73	20,70	25,71	196		7,05
61,00	61	365	316,88	92%	45,40	21,02	0,00	225		7,65
62,00	62	365	321,63	92%	46,08	21,33	0,00	228		7,35
63,00	63	365	326,46	92%	46,77	21,65	8,57	223		6,80
64,00	64	365	331,36	92%	47,47	21,98	0,00	235		6,78
65,00	65	365	336,33	92%	48,18	22,31	0,00	239		6,51
66,00	66	365	341,37	92%	48,91	22,64	25,71	217		5,59
67,00	67	365	346,49	92%	49,64	22,98	0,00	246		6,00
68,00	68	365	351,69	92%	50,38	23,32	0,00	250		5,76
69,00	69	365	356,96	92%	51,14	23,67	8,57	245		5,35
70,00	70	365	362,32	92%	51,91	24,03	0,00	257		5,31
										1.976,7

Valor de flujos de caja (€/m2c)

VALOR DE REVERSION

VRB (año 70) = VC+VS+Plusvalia suelo	1.914,95	(€/m²c)
VC: Valor de Construcción	1.220,22	(€/m2c)
VS: Valor de repercusión del suelo	330,00	(€/m2c)
Plusvalia suelo	364,73	(€/m2c)

VRB = Valor de reemplazamiento bruto

Plusvalia anual estimada

1,50%

VRN (año 70)= VRB - Depreciación	938,77	(€/m²c)
Depreciación	976,18	(€/m2c)

VRN = Valor de reemplazamiento neto

Valor de reversión = VRN

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 12 de 31
--	---	--	-----------------

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

Valor de reversión actualizado al año 0	58,72	(€/m2c)
---	-------	---------

VALOR POR ACTUALIZACION

Valor por flujos de caja	1.976,74	(€/m2c)
Valor de reversión	58,72	(€/m2c)

Valor por actualización	2.035,46	(€/m2c)
-------------------------	----------	---------

RELACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS

(USO GARAJE VINCULADO)

INGRESOS

Precio módulo VPPL 2025 -garajes vinculados	1.249,02 (€/m2util)
Coficiente relación sup const/sup util	1,25
Precio módulo VPPL 2025	999,22 (€/m2c)
Alquiler máximo anual	5,50% s/modulo
IPC estimado	1,50%
Ingresos anuales por alquiler de garaje vinculado	54,96 (€/m2c)

COSTES SERVICIOS COMUNES

Limpieza zonas comunes	0,82 (€/m2c)	1,50% s/ingresos anuales alquiler
Tasa TPV	1,76 (€/m2c)	3,20% s/ingresos anuales alquiler
Varios e imprevistos	0,13 (€/m2c)	5,00% s/coste total servicios
Costes servicios comunes totales	2,71 (€/m2c)	

REINVERSIONES

Cada 9 años	3,57 (€/m2c)	100 €/plaza
-------------	--------------	-------------

RELACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS

(USO GARAJE NO VINCULADO)

INGRESOS

Precio módulo VPPL 2025 -garajes no vinculados	999,22 (€/m2util)
Coficiente relación sup const/sup util	1,25
Precio módulo VPPL 2025	799,37 (€/m2c)
Alquiler máximo anual	5,50% s/modulo
IPC estimado	1,50%
Ingresos anuales por alquiler de garaje vinculado	43,97 (€/m2c)

COSTES SERVICIOS COMUNES

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 13 de 31

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

Limpieza zonas comunes	0,66 (€/m2c)	1,50% s/ingresos anuales alquiler
Tasa TPV	1,41 (€/m2c)	3,20% s/ingresos anuales alquiler
Varios e imprevistos	0,10 (€/m2c)	5,00% s/coste total servicios
Costes servicios comunes totales	2,17 (€/m2c)	

REINVERSIONES

Cada 9 años	3,57 (€/m2c)	100 €/plaza
-------------	--------------	-------------

METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS
(USO GARAJE VINCULADO)

DESCUENTOS DE FLUJOS DE CAJA

Tiempo de descuento	Año	Días de renta	Facturacion BRUTA anual (€/m2c)	Ocupación	Costes Servicios Comunes(€/m2c)	Reinversiones (€/m2c)	Flujo de caja (€/m2c)	Tasa de actualizacion 5,70%	V.A.N. €/m2
1,00	1	365	54,96	92%	2,71	0,00	48		45,27
2,00	2	365	55,78	92%	2,75	0,00	49		43,47
3,00	3	365	56,62	92%	2,79	0,00	49		41,74
4,00	4	365	57,47	92%	2,84	0,00	50		40,08
5,00	5	365	58,33	92%	2,88	0,00	51		38,49
6,00	6	365	59,20	92%	2,92	0,00	52		36,96
7,00	7	365	60,09	92%	2,97	0,00	52		35,49
8,00	8	365	60,99	92%	3,01	0,00	53		34,08
9,00	9	365	61,91	92%	3,06	3,57	50		30,56
10,00	10	365	62,84	92%	3,10	0,00	55		31,43
11,00	11	365	63,78	92%	3,15	0,00	56		30,18
12,00	12	365	64,74	92%	3,19	0,00	56		28,98
13,00	13	365	65,71	92%	3,24	0,00	57		27,83
14,00	14	365	66,69	92%	3,29	0,00	58		26,72
15,00	15	365	67,69	92%	3,34	0,00	59		25,66
16,00	16	365	68,71	92%	3,39	0,00	60		24,64
17,00	17	365	69,74	92%	3,44	0,00	61		23,66
18,00	18	365	70,79	92%	3,49	3,57	58		21,40
19,00	19	365	71,85	92%	3,55	0,00	63		21,82
20,00	20	365	72,93	92%	3,60	0,00	63		20,95
21,00	21	365	74,02	92%	3,65	0,00	64		20,12
22,00	22	365	75,13	92%	3,71	0,00	65		19,32
23,00	23	365	76,26	92%	3,76	0,00	66		18,55
24,00	24	365	77,40	92%	3,82	0,00	67		17,81
25,00	25	365	78,56	92%	3,88	0,00	68		17,11
26,00	26	365	79,74	92%	3,94	0,00	69		16,43
27,00	27	365	80,94	92%	3,99	3,57	67		14,98
28,00	28	365	82,15	92%	4,05	0,00	72		15,15

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 14 de 31
-------------------------------------	---	--	-----------------

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

29,00	29	365	83,38	92%	4,11	0,00	73	14,55
30,00	30	365	84,63	92%	4,18	3,57	70	13,29
31,00	31	365	85,90	92%	4,24	0,00	75	13,41
32,00	32	365	87,19	92%	4,30	0,00	76	12,88
33,00	33	365	88,50	92%	4,37	0,00	77	12,37
34,00	34	365	89,83	92%	4,43	0,00	78	11,88
35,00	35	365	91,17	92%	4,50	0,00	79	11,40
36,00	36	365	92,54	92%	4,57	0,00	81	10,95
37,00	37	365	93,93	92%	4,64	0,00	82	10,52
38,00	38	365	95,34	92%	4,70	0,00	83	10,10
39,00	39	365	96,77	92%	4,78	3,57	81	9,29
40,00	40	365	98,22	92%	4,85	0,00	86	9,31
41,00	41	365	99,69	92%	4,92	0,00	87	8,94
42,00	42	365	101,19	92%	4,99	3,57	85	8,24
43,00	43	365	102,71	92%	5,07	0,00	89	8,25
44,00	44	365	104,25	92%	5,14	0,00	91	7,92
45,00	45	365	105,81	92%	5,22	0,00	92	7,60
46,00	46	365	107,40	92%	5,30	0,00	94	7,30
47,00	47	365	109,01	92%	5,38	0,00	95	7,01
48,00	48	365	110,64	92%	5,46	0,00	96	6,73
49,00	49	365	112,30	92%	5,54	0,00	98	6,46
50,00	50	365	113,99	92%	5,63	0,00	99	6,21
51,00	51	365	115,70	92%	5,71	3,57	97	5,75
52,00	52	365	117,43	92%	5,80	0,00	102	5,72
53,00	53	365	119,19	92%	5,88	0,00	104	5,50
54,00	54	365	120,98	92%	5,97	0,00	105	5,28
55,00	55	365	122,80	92%	6,06	0,00	107	5,07
56,00	56	365	124,64	92%	6,15	0,00	109	4,87
57,00	57	365	126,51	92%	6,24	0,00	110	4,67
58,00	58	365	128,41	92%	6,34	0,00	112	4,49
59,00	59	365	130,33	92%	6,43	0,00	113	4,31
60,00	60	365	132,29	92%	6,53	3,57	112	4,01
61,00	61	365	134,27	92%	6,63	0,00	117	3,97
62,00	62	365	136,29	92%	6,73	0,00	119	3,82
63,00	63	365	138,33	92%	6,83	0,00	120	3,66
64,00	64	365	140,41	92%	6,93	0,00	122	3,52
65,00	65	365	142,51	92%	7,03	0,00	124	3,38
66,00	66	365	144,65	92%	7,14	0,00	126	3,24
67,00	67	365	146,82	92%	7,25	0,00	128	3,12
68,00	68	365	149,02	92%	7,35	0,00	130	2,99
69,00	69	365	151,26	92%	7,46	3,57	128	2,80
70,00	70	365	153,52	92%	7,58	0,00	134	2,76

Valor de flujos de caja (€/m2c) 1.066,43

VALOR DE REVERSION

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 15 de 31

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

'RB (año 70) = VC+VS+Plusvalía suelo	1.914,95	(€/m ² c)
'C: Valor de Construcción	1.220,22	(€/m ² c)
'S: Valor de repercusión del suelo	330,00	(€/m ² c)
Plusvalía suelo	364,73	(€/m ² c)
'RB = Valor de reemplazamiento bruto		
Plusvalía anual estimada	1,50%	

'RN (año 70)= VRB - Depreciación	938,77	(€/m ² c)
Depreciación	976,18	(€/m ² c)

'RN = Valor de reemplazamiento neto
Valor de reversión = VRN

Valor de reversión actualizado al año 0	58,72	(€/m ² c)
---	-------	----------------------

VALOR POR ACTUALIZACION

Valor por flujos de caja	1.066,43	(€/m ² c)
Valor de reversion	58,72	(€/m ² c)

Valor por actualización	1.125,15	(€/m ² c)
-------------------------	----------	----------------------

**METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS
(USO GARAJE NO VINCULADO)**

DESCUENTOS DE FLUJOS DE CAJA

Registro Salida: - - CSV:15704321742262035060 - https://sede.ayto-alcaldedehenares.es/validacion	Tiempo de descuento	Año	Días de renta	Facturación BRUTA anual (€/m ² c)	Ocupación	Costes Servicios Comunes(€/m ² c)	Reinversiones (€/m ² c)	Flujo de caja (€/m ² c)	Tasa de actualización 5,70%	V.A.N. €/m ²
	1,00	1	365	43,97	92%	2,17	0,00	38		36,21
	2,00	2	365	44,62	92%	2,20	0,00	39		34,78
	3,00	3	365	45,29	92%	2,24	0,00	39		33,39
	4,00	4	365	45,97	92%	2,27	0,00	40		32,07
	5,00	5	365	46,66	92%	2,30	0,00	41		30,79
	6,00	6	365	47,36	92%	2,34	0,00	41		29,57
	7,00	7	365	48,07	92%	2,37	0,00	42		28,39
	8,00	8	365	48,79	92%	2,41	0,00	42		27,27
	9,00	9	365	49,53	92%	2,44	3,57	40		24,01
	10,00	10	365	50,27	92%	2,48	0,00	44		25,14
	11,00	11	365	51,02	92%	2,52	0,00	44		24,14
	12,00	12	365	51,79	92%	2,56	0,00	45		23,18
	13,00	13	365	52,57	92%	2,59	0,00	46		22,26
	14,00	14	365	53,35	92%	2,63	0,00	46		21,38
	15,00	15	365	54,15	92%	2,67	0,00	47		20,53
	16,00	16	365	54,97	92%	2,71	0,00	48		19,71
	17,00	17	365	55,79	92%	2,75	0,00	49		18,93
	18,00	18	365	56,63	92%	2,79	3,57	46		16,86
	19,00	19	365	57,48	92%	2,84	0,00	50		17,45

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaldedehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 16 de 31
--	---	--	-----------------

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

20,00	20	365	58,34	92%	2,88	0,00	51	16,76
21,00	21	365	59,22	92%	2,92	0,00	52	16,10
22,00	22	365	60,10	92%	2,97	0,00	52	15,46
23,00	23	365	61,00	92%	3,01	0,00	53	14,84
24,00	24	365	61,92	92%	3,06	0,00	54	14,25
25,00	25	365	62,85	92%	3,10	0,00	55	13,69
26,00	26	365	63,79	92%	3,15	0,00	56	13,14
27,00	27	365	64,75	92%	3,20	3,57	53	11,82
28,00	28	365	65,72	92%	3,24	0,00	57	12,12
29,00	29	365	66,71	92%	3,29	0,00	58	11,64
30,00	30	365	67,71	92%	3,34	3,57	55	10,50
31,00	31	365	68,72	92%	3,39	0,00	60	10,73
32,00	32	365	69,75	92%	3,44	0,00	61	10,30
33,00	33	365	70,80	92%	3,49	0,00	62	9,89
34,00	34	365	71,86	92%	3,55	0,00	63	9,50
35,00	35	365	72,94	92%	3,60	0,00	64	9,12
36,00	36	365	74,03	92%	3,65	0,00	64	8,76
37,00	37	365	75,14	92%	3,71	0,00	65	8,41
38,00	38	365	76,27	92%	3,76	0,00	66	8,08
39,00	39	365	77,41	92%	3,82	3,57	64	7,35
40,00	40	365	78,58	92%	3,88	0,00	68	7,45
41,00	41	365	79,75	92%	3,94	0,00	69	7,15
42,00	42	365	80,95	92%	3,99	3,57	67	6,52
43,00	43	365	82,16	92%	4,05	0,00	72	6,60
44,00	44	365	83,40	92%	4,12	0,00	73	6,33
45,00	45	365	84,65	92%	4,18	0,00	74	6,08
46,00	46	365	85,92	92%	4,24	0,00	75	5,84
47,00	47	365	87,21	92%	4,30	0,00	76	5,61
48,00	48	365	88,51	92%	4,37	0,00	77	5,39
49,00	49	365	89,84	92%	4,43	0,00	78	5,17
50,00	50	365	91,19	92%	4,50	0,00	79	4,97
51,00	51	365	92,56	92%	4,57	3,57	77	4,56
52,00	52	365	93,95	92%	4,64	0,00	82	4,58
53,00	53	365	95,36	92%	4,71	0,00	83	4,40
54,00	54	365	96,79	92%	4,78	0,00	84	4,22
55,00	55	365	98,24	92%	4,85	0,00	86	4,06
56,00	56	365	99,71	92%	4,92	0,00	87	3,89
57,00	57	365	101,21	92%	4,99	0,00	88	3,74
58,00	58	365	102,73	92%	5,07	0,00	89	3,59
59,00	59	365	104,27	92%	5,15	0,00	91	3,45
60,00	60	365	105,83	92%	5,22	3,57	89	3,18
61,00	61	365	107,42	92%	5,30	0,00	94	3,18
62,00	62	365	109,03	92%	5,38	0,00	95	3,05
63,00	63	365	110,66	92%	5,46	0,00	96	2,93
64,00	64	365	112,32	92%	5,54	0,00	98	2,82
65,00	65	365	114,01	92%	5,63	0,00	99	2,70
66,00	66	365	115,72	92%	5,71	0,00	101	2,60
67,00	67	365	117,45	92%	5,80	0,00	102	2,49

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 17 de 31

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

68,00	68	365	119,22	92%	5,88	0,00	104	2,39
69,00	69	365	121,00	92%	5,97	3,57	102	2,22
70,00	70	365	122,82	92%	6,06	0,00	107	2,21
								851,91

Valor de flujos de caja (€/m2c)

VALOR DE REVERSION

VRB (año 70) = VC+VS+Plusvalia suelo	1.914,95	(€/m²c)
VC: Valor de Construcción	1.220,22	(€/m²c)
VS: Valor de repercusión del suelo	330,00	(€/m²c)
Plusvalia suelo	364,73	(€/m²c)

VRB = Valor de reemplazamiento bruto
Plusvalia anual estimada 1,50%

VRN (año 70) = VRB - Depreciación	938,77	(€/m²c)
Depreciación	976,18	(€/m²c)

VRN = Valor de reemplazamiento neto
Valor de reversión = VRN

Valor de reversión actualizado al año 0	58,72	(€/m²c)
---	--------------	---------

VALOR POR ACTUALIZACION

Valor por flujos de caja	851,91	(€/m²c)
Valor de reversion	58,72	(€/m²c)
Valor por actualización	910,64	(€/m²c)

**RELACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS
(USO TRASTEROS)**

INGRESOS

Precio módulo VPPL 2025 -garajes vinculados	1.249,02	(€/m²util)
Coefficiente relación sup const/sup util	1,25	
Precio módulo VPPL 2025	999,22	(€/m²c)
Alquiler máximo anual	5,50%	s/modulo
IPC estimado	1,50%	
Ingresos anuales por alquiler de garaje vinculado	54,96	(€/m²c)

COSTES SERVICIOS COMUNES

Limpieza zonas comunes	0,82	(€/m²c)	1,50% s/ingresos anuales alquiler
Tasa TPV	1,76	(€/m²c)	3,20% s/ingresos anuales alquiler
Varios e imprevistos	0,13	(€/m²c)	5,00% s/coste total servicios
Costes servicios comunes totales	2,71	(€/m²c)	

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 18 de 31

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

REINVERSIONES

Cada 9 años

3,57 (€/m2c)

METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS

(USO TRASTEROS)

DESCUENTOS DE FLUJOS DE CAJA

Tiempo de descuento	Año	Días de renta	Facturacion BRUTA anual (€/m2c)	Ocupación	Costes Servicios Comunes(€/m2c)	Reinversiones (€/m2c)	Flujo de caja (€/m2c)	Tasa de actualización 5,70%	V.A.N. €/m2
1,00	1	365	54,96	92%	2,71	0,00	48		45,27
2,00	2	365	55,78	92%	2,75	0,00	49		43,47
3,00	3	365	56,62	92%	2,79	0,00	49		41,74
4,00	4	365	57,47	92%	2,84	0,00	50		40,08
5,00	5	365	58,33	92%	2,88	0,00	51		38,49
6,00	6	365	59,20	92%	2,92	0,00	52		36,96
7,00	7	365	60,09	92%	2,97	0,00	52		35,49
8,00	8	365	60,99	92%	3,01	0,00	53		34,08
9,00	9	365	61,91	92%	3,06	3,57	50		30,56
10,00	10	365	62,84	92%	3,10	0,00	55		31,43
11,00	11	365	63,78	92%	3,15	0,00	56		30,18
12,00	12	365	64,74	92%	3,19	0,00	56		28,98
13,00	13	365	65,71	92%	3,24	0,00	57		27,83
14,00	14	365	66,69	92%	3,29	0,00	58		26,72
15,00	15	365	67,69	92%	3,34	0,00	59		25,66
16,00	16	365	68,71	92%	3,39	0,00	60		24,64
17,00	17	365	69,74	92%	3,44	0,00	61		23,66
18,00	18	365	70,79	92%	3,49	3,57	58		21,40
19,00	19	365	71,85	92%	3,55	0,00	63		21,82
20,00	20	365	72,93	92%	3,60	0,00	63		20,95
21,00	21	365	74,02	92%	3,65	0,00	64		20,12
22,00	22	365	75,13	92%	3,71	0,00	65		19,32
23,00	23	365	76,26	92%	3,76	0,00	66		18,55
24,00	24	365	77,40	92%	3,82	0,00	67		17,81
25,00	25	365	78,56	92%	3,88	0,00	68		17,11
26,00	26	365	79,74	92%	3,94	0,00	69		16,43
27,00	27	365	80,94	92%	3,99	3,57	67		14,98
28,00	28	365	82,15	92%	4,05	0,00	72		15,15
29,00	29	365	83,38	92%	4,11	0,00	73		14,55
30,00	30	365	84,63	92%	4,18	3,57	70		13,29
31,00	31	365	85,90	92%	4,24	0,00	75		13,41
32,00	32	365	87,19	92%	4,30	0,00	76		12,88
33,00	33	365	88,50	92%	4,37	0,00	77		12,37
34,00	34	365	89,83	92%	4,43	0,00	78		11,88
35,00	35	365	91,17	92%	4,50	0,00	79		11,40

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 19 de 31

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

36,00	36	365	92,54	92%	4,57	0,00	81	10,95
37,00	37	365	93,93	92%	4,64	0,00	82	10,52
38,00	38	365	95,34	92%	4,70	0,00	83	10,10
39,00	39	365	96,77	92%	4,78	3,57	81	9,29
40,00	40	365	98,22	92%	4,85	0,00	86	9,31
41,00	41	365	99,69	92%	4,92	0,00	87	8,94
42,00	42	365	101,19	92%	4,99	3,57	85	8,24
43,00	43	365	102,71	92%	5,07	0,00	89	8,25
44,00	44	365	104,25	92%	5,14	0,00	91	7,92
45,00	45	365	105,81	92%	5,22	0,00	92	7,60
46,00	46	365	107,40	92%	5,30	0,00	94	7,30
47,00	47	365	109,01	92%	5,38	0,00	95	7,01
48,00	48	365	110,64	92%	5,46	0,00	96	6,73
49,00	49	365	112,30	92%	5,54	0,00	98	6,46
50,00	50	365	113,99	92%	5,63	0,00	99	6,21
51,00	51	365	115,70	92%	5,71	3,57	97	5,75
52,00	52	365	117,43	92%	5,80	0,00	102	5,72
53,00	53	365	119,19	92%	5,88	0,00	104	5,50
54,00	54	365	120,98	92%	5,97	0,00	105	5,28
55,00	55	365	122,80	92%	6,06	0,00	107	5,07
56,00	56	365	124,64	92%	6,15	0,00	109	4,87
57,00	57	365	126,51	92%	6,24	0,00	110	4,67
58,00	58	365	128,41	92%	6,34	0,00	112	4,49
59,00	59	365	130,33	92%	6,43	0,00	113	4,31
60,00	60	365	132,29	92%	6,53	3,57	112	4,01
61,00	61	365	134,27	92%	6,63	0,00	117	3,97
62,00	62	365	136,29	92%	6,73	0,00	119	3,82
63,00	63	365	138,33	92%	6,83	0,00	120	3,66
64,00	64	365	140,41	92%	6,93	0,00	122	3,52
65,00	65	365	142,51	92%	7,03	0,00	124	3,38
66,00	66	365	144,65	92%	7,14	0,00	126	3,24
67,00	67	365	146,82	92%	7,25	0,00	128	3,12
68,00	68	365	149,02	92%	7,35	0,00	130	2,99
69,00	69	365	151,26	92%	7,46	3,57	128	2,80
70,00	70	365	153,52	92%	7,58	0,00	134	2,76

valor de flujos de caja (€/m²c)

1.066,43

VALOR DE REVERSION

RE (año 70) = VC+VS+Plusvalía suelo

1.914,95 (€/m²c)

Valor de Construcción

1.220,22 (€/m²c)

Valor de repercusión del suelo

330,00 (€/m²c)

Plusvalía suelo

364,73 (€/m²c)

RE = Valor de reemplazamiento bruto

Plusvalía anual estimada 1,50%

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 20 de 31

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

'RN (año 70) = VRB - Depreciación	938,77	(€/m²c)
Depreciación	976,18	(€/m²c)
'RN = Valor de reemplazamiento neto		
'valor de reversión = VRN		
'valor de reversión actualizado al año 0	58,72	(€/m²c)
VALOR POR ACTUALIZACION		
'valor por flujos de caja	1.066,43	(€/m²c)
'valor de reversion	58,72	(€/m²c)
'valor por actualización	1.125,15	(€/m²c)

10.2. CALCULO DE VC (costes de construcción y gastos asociados)

El valor de construcción total (VC) incluidos los gastos asociados a la misma son los expresados de la siguiente expresión:

$$VC = PEM + GG + BI + T + H + O + GA$$

10.2.1 Estimación del PEM (presupuesto de ejecución material) por módulos de referencia

Para la obtención de los costes unitarios de la edificación se ha tomado los reflejados en los Costes de Referencia de Edificación de la Comunidad de Madrid según su última actualización de **2.022**. Los costes de referencia son unos intervalos de valores que pueden considerarse referencia del precio de ejecución material de la edificación por metro cuadrado construido. Los costes de referencia general no comprenden beneficio industrial ni gastos generales del contratista, pero si los costes indirectos de la ejecución de las diferentes partidas.

Tomando como referencia dichos costes se calculará el coste unitario para cada uso aplicando la siguiente formula:

$$CRP = CRG \times CS \times CA \times CH \times CDA$$

En donde:

CRP: Coste de Referencia Particularizado (Presupuesto de ejecución material)

CRG: Coste de referencia general por tipo edificatorio.

CS: Coeficiente por la situación geográfica.

CA: Coeficiente por acabados y calidades.

CH: Coeficiente por rehabilitación.

CDA: Coeficiente por dificultad de acceso.

10.2.2 Estimación de otros gastos asociados a la construcción

Los gastos asociados a la construcción, recogidos en el artº 18.3 y 18.4 de la Orden ECO/805/2003 se agrupan en los siguientes conceptos:

$$GG + BI + T + H + O + GA$$

GG: Gastos Generales de la constructora. Se han tomado los valores usuales de los contratos de la Administración Pública.

BI: Beneficio Industrial de la constructora. Se han tomado los valores usuales de los contratos de la Administración Pública.

T: Tributos municipales derivados de la construcción. Incluye el ICIO, tasa urbanística y otras tasas municipales como ocupación vía pública etc...Se toman datos particularizados para el municipio de Alcalá de Henares.

H: Honorarios profesionales. Comprende los gastos derivados de honorarios técnicos por proyectos de edificación, así como la dirección de obras u otros necesarios, los honorarios se consideran los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración.

O: Otros gastos: Incluye el importe los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, así como de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas y otros estudios necesarios.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 21 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

GA: Gastos de administración del promotor. Se deben incluir los gastos de administración del promotor que están relacionados con su actividad de promover y no de construir, ya que la Orden ECO/805/2003 los incluye para calcular el valor de reposición bruto.

10.2.3. Resultado del cálculo del valor de construcción (VC)

Según las siguientes tablas se obtienen unos Valores de Construcción (VC), desglosados por usos, que incluyen todos los gastos asociados al proceso de construcción de:

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN				
VIVIENDAS				

VC= PEM + GG + BI + T + H + O + GA			1220,22	(€/m²)
VC= Valor de construccion				
PEM= CRP x IPC			909,72	
IPC 2022-2025	1,08%			
CRP (2022) = CRG x CS x CA x CH x CDA			900,00	(€/m²)
CRG	871	1064	900,00	(€/m²)
CS			1,00	
CA			1,00	
CH			1,00	
CDA			1,00	
GG: Gastos generales	13,00%	S/(PEM)	117,00	(€/m²)
BI: Beneficio industrial	6,00%	S/(PEM)	54,00	(€/m²)
T: Tributos Construccion	4,50%	S/(PEM)	40,50	(€/m²)
H: Honorarios profesionales	6,00%	S/(PEM)	54,00	(€/m²)
O: Otros gastos	2,00%	S/(PEM)	18,00	(€/m²)
GA: Gastos admin. Promotor	3,00%	S/(PEM)	27,00	(€/m²)

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN				
GARAJES				

VC= PEM + GG + BI + T + H + O + GA			774,16	(€/m²)
VC= Valor de construccion				
PEM= CRP x IPC			577,17	
IPC 2022-2025	1,08%			
CRP (2022) = CRG x CS x CA x CH x CDA			571,00	(€/m²)
CRG	514	628	571,00	(€/m²)
CS			1,00	
CA			1,00	
CH			1,00	
CDA			1,00	
GG: Gastos generales	13,00%	S/(PEM)	74,23	(€/m²)
BI: Beneficio industrial	6,00%	S/(PEM)	34,26	(€/m²)
T: Tributos Construccion	4,50%	S/(PEM)	25,70	(€/m²)
H: Honorarios profesionales	6,00%	S/(PEM)	34,26	(€/m²)

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 22 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

O: Otros gastos	2,00%	S/(PEM)	11,42	(€/m²)
GA: Gastos admin. Promotor	3,00%	S/(PEM)	17,13	(€/m²)

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN
TRASTEROS

VC= PEM + GG + BI + T + H + O + GA			774,16	(€/m²)
VC= Valor de construccion				
PEM= CRP x IPC			577,17	
IPC 2022-2025	1,08%			
CRP (2022) = CRG x CS x CA x CH x CDA			571,00	(€/m²)
CRG	514	628	571,00	(€/m²)
CS			1,00	
CA			1,00	
CH			1,00	
CDA			1,00	
GG: Gastos generales	13,00%	S/(PEM)	74,23	(€/m²)
BI: Beneficio industrial	6,00%	S/(PEM)	34,26	(€/m²)
T: Tributos Construccion	4,50%	S/(PEM)	25,70	(€/m²)
H: Honorarios profesionales	6,00%	S/(PEM)	34,26	(€/m²)
O: Otros gastos	2,00%	S/(PEM)	11,42	(€/m²)
GA: Gastos admin. Promotor	3,00%	S/(PEM)	17,13	(€/m²)

10.3. CALCULO DEL VRS (valor de repercusión del suelo)

De acuerdo con lo expuesto en el epígrafe 1 del presente informe, para el cálculo del valor de tasación del solar se utilizará el método residual estático establecido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \cdot (1 - b) - \sum Ci$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

El cálculo del valor de repercusión de suelo, desagregado por usos se ha realizado según los siguientes cuadros:

CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO				
VIVIENDAS VPPL				
VS=F			367,44	(€/m²c)
VS= Valor de repercusión del suelo				
F= VM x (1-b) -ΣCi			367,44	(€/m²)
VM			2.035,46	(€/m²)

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 23 de 31
-------------------------------------	---	--	-----------------

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

b (Disposición adicional sexta Orden ECO 805/2003)	residencial		0,18	
Calculo de ΣCi				
$\Sigma Ci = VC + GC + GF$			1.301,64	(€/m ²)
VC: Valor de construcción			1220,22	(€/m ²)
GC: Gastos de comercialización	1,00%	S/(VM)	20,35	(€/m ²)
GF: Gastos financieros	3,00%	S/(VM)	61,06	(€/m ²)

CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO				
GARAJES VINCULADOS VPPL				
VS=F			103,45	(€/m ² c)
VS= Valor de repercusión del suelo				
F= VM x (1-b) - ΣCi			103,45	(€/m ²)
VM			1.125,15	(€/m ²)
b (Disposición adicional sexta Orden ECO 805/2003)	garajes de residencial		0,18	
Calculo de ΣCi				
$\Sigma Ci = VC + GC + GF$			819,17	(€/m ²)
VC: Valor de construcción			774,16	(€/m ²)
GC: Gastos de comercialización	1,00%	S/(VM)	11,25	(€/m ²)
GF: Gastos financieros	3,00%	S/(VM)	33,75	(€/m ²)

CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO				
GARAJES NO VINCULADOS VPPL				
VS=F			-63,87	(€/m ² c)
VS= Valor de repercusión del suelo				
F= VM x (1-b) - ΣCi			-63,87	(€/m ²)
VM			910,64	(€/m ²)
b (Disposición adicional sexta Orden ECO 805/2003)	garajes de residencial		0,18	

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 24 de 31

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

Calculo de ΣCi				
$\Sigma Ci = VC + GC + GF$			810,59	(€/m ²)
VC: Valor de construcción			774,16	(€/m ²)
GC: Gastos de comercialización	1,00%	S/(VM)	9,11	(€/m ²)
GF: Gastos financieros	3,00%	S/(VM)	27,32	(€/m ²)

CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO				
TRASTEROS VPPL				
VS=F			103,45	(€/m²c)
VS= Valor de repercusión del suelo				
F= VM x (1-b) - ΣCi			103,45	(€/m²)
VM			1.125,15	(€/m ²)
b (Disposición adicional sexta Orden ECO 805/2003)	residencial		0,18	
Calculo de ΣCi				
$\Sigma Ci = VC + GC + GF$			819,17	(€/m ²)
VC: Valor de construcción			774,16	(€/m ²)
GC: Gastos de comercialización	1,00%	S/(VM)	11,25	(€/m ²)
GF: Gastos financieros	3,00%	S/(VM)	33,75	(€/m ²)

11. VALORACION

Los valores resultantes de los métodos aplicados, en resumen, son los siguientes:

CUADRO RESUMEN	
CALCULO DEL VALOR DEL SUELO (PRECIO LIMITADO-VPPL)	

		Parcela DPU-9	Parcela DPU-10
Número estimado de viviendas	(viv.)	125	200
Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento	(plazas)	137	211
Número garajes vinculados	(plazas)	125	200
Número garajes no vinculados	(plazas)	12	11
Número estimado de trasteros	(trast.)	125	200
Superficie Construida vivienda	(m2)	9.122	14.069
Superficie Construida garajes vinculados	(m2)	3.500	5.600
Superficie Construida garajes no vinculados	(m2)	331	309
Superficie Construida trasteros	(m2)	1.150	1.840

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 25 de 31
--	---	--	-----------------

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

Valor de repercusión de suelo de vivienda	(€/m²c)	367,44	367,44
Valor de repercusión de suelo de garajes vinculados	(€/m²c)	103,45	103,45
Valor de repercusión de suelo de garajes no vinculados	(€/m²c)	0,00	0,00
Valor de repercusión de suelo de trasteros	(€/m²c)	103,45	103,45
Valor de suelo / vivienda	(€)	3.351.802 €	5.169.583 €
Valor de suelo / garajes vinculados	(€)	362.090 €	579.344 €
Valor de suelo / garajes no vinculados	(€)	0 €	0 €
Valor de suelo / trasteros	(€)	118.972 €	190.356 €
Valor total suelo		3.832.864€	5.939.283 €

12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS AL INFORME

De acuerdo a los artículos 10 y 11 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo:

Condicionantes

La parcela **son bien demaniales** por tratarse de cesiones obligatorias y gratuitas de redes públicas de equipamientos previstas por el planeamiento urbanístico, por lo que deberán conservar su condición de dominio público en tanto un fuese modificado el planeamiento de acuerdo a lo previsto en el artº 67.2 de la LSCM.

El valor establecido en el presente informe está condicionado a la capacidad de las parcelas de acoger vivienda protegida, de acuerdo a las condiciones establecidas en el artº 36.2.c.2º de la LSCM.

Advertencias

No existen advertencias

13. CONCLUSIONES

Por tanto, de acuerdo con la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, la valoración de las parcelas **DPU-09 y DPU-10** del Sector 115-A Espartales Norte de Alcalá de Henares asciende a la cantidad de:

- **PARCELA DPU-9: 3.832.864 € (TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS)**

- **PARCELA DPU-10: 5.939.283 € (CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS)"**

• Informe emitido por la TAG de Patrimonio y Seguros y por el Secretario-Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local y Titular de la Asesoría Jurídica, de fecha 04-09-2025, que a continuación se transcribe:

"Asunto: Inicio de Expediente Mutación demanial subjetiva de las parcelas municipales DPU-9 Sector 115A y DPU-10 Sector 115A, con transmisión de su titularidad a favor de la Comunidad de Madrid destinadas a la construcción de vivienda joven de alquiler.

Primero.—Con fecha de escrito 7 de marzo de 2025, referencia 06/087055.9/25 y entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el 10 de marzo de 2025 la Directora General de Vivienda y Rehabilitación presenta escrito donde expone que:

"(...) Teniendo en consideración el ofrecimiento efectuado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares de cesión a la comunidad de Madrid de la titularidad de la parcela DPU-9 Sector 115A, situada en Espartales Norte, con referencia catastral 9949601VK6894N0001AW, con una superficie de suelo de 4.902,01 metros cuadrados y de la Parcela DPU-10 Sector 115A, situada en Espartales Norte con referencia catastral 9548601VK6894N0001GW, con una superficie de suelo de 4.979,40 metros cuadrados según Plan Parcial (4.986 metros cuadrados según catastro), ambas de titularidad municipal, para su inclusión en próximas

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 26 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

licitaciones de concesiones de dominio público sobre terrenos titularidad de la Comunidad de Madrid, para la construcción de viviendas destinadas al alquiler a precio asequible, se SOLICITA la tramitación de la mutación demanial de las parcelas referenciadas, con transmisión de su titularidad a favor de la comunidad de Madrid".

Segundo.—El Ayuntamiento es titular de pleno dominio de las parcelas municipales DPU-9 Sector 115A y DPU-10 Sector 115A, cuyos datos se detallan a continuación. Ambas parcelas son de interés de la Administración Autonómica para su inclusión en las próximas licitaciones de concesiones de dominio público sobre terrenos titularidad de la Comunidad de Madrid para la afectación a la construcción de viviendas destinadas a alquiler a precio asequible tal y como explica el escrito presentado.

Parcela DPU-9 SECTOR 115A

- Ref. catastral: 9949601VK6894N0001AW
- Superficie de suelo: 4.902,011 m2.
- Coeficiente de edificabilidad: 1,861 m2C /m2 s.
- Linderos: al Norte en línea recta de 50 metros con calle 35, hoy calle García Sánchez, al Sur en línea recta de 50 metros con calle 16, hoy calle Alfonso XI, al Este en línea formada por arco de 98,22 metros de desarrollo con Calle 40, hoy Calle Fernando IV, al Oeste en línea formada por arco de 97,87 metros, de desarrollo con calle 35, hoy Calle Alfonso VII.
- Calificación uso característico: Vivienda con protección pública en régimen de alquiler
- Calificación jurídica: Demanial.
- Finca Registral: 50068.
- Inscripción registral: Tomo 4254 Libro 712 Folio 115.

Parcela DPU-10 SECTOR 115A

- Ref. catastral: 9548601VK6894n0001GW
- Superficie de suelo: 4.979.4 m2.
- Coeficiente de edificabilidad: 1,861 m2C /m2 s.
- Linderos: al Norte en línea recta de 50 metros con calle 35, hoy calle García Sánchez, al Sur en línea recta de 50 metros con calle 16, hoy calle Alfonso XI, al Este en línea formada por arco de 98,22 metros de desarrollo con Calle 40, hoy Calle Fernando IV, al Oeste en línea formada por arco de 97,87 metros, de desarrollo con calle 35, hoy Calle Alfonso VII.
- Calificación uso característico: Vivienda con protección pública en régimen de alquiler
- Calificación jurídica: Demanial.
- Finca Registral: 50068.
- Inscripción registral: Tomo 4254 Libro 712 Folio 115.

Tercero.—_Se emite informe con fecha de 20 de mayo de 2025 por parte del Arquitecto Municipal en el que se informa sobre las condiciones urbanísticas aplicables a ambas parcelas:

En el mismo se señala que para la definición de la normativa urbanística aplicable en el marco de lo establecido en el artº 36.2.C.2º de la LSCM, se ha redactado un Criterio de Interpretación que ha sido elevado a la Comisión Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento con fecha 8 de mayo de 2025 y posteriormente trasladado con fecha 16 de mayo de 2025 a la Junta de Gobierno Local para su aprobación".

En dicha Junta de Gobierno Local se aprueban los Criterios de Interpretación relativo a las dos parcelas objeto del asunto.

En cuanto a la motivación de los criterios de interpretación se intenta analizar y justificar las condiciones de implantación de las viviendas en las parcelas DPU-9 y DPU-10 sujetas a un régimen de protección público en suelos vacante de la red de servicios o de la red de equipamientos, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 36.2.c 2º de la LSCM.

En el análisis se concluye que para lo aplicación de lo previsto en dicho artículo de la LSCM la normativa urbanística de edificación más adecuada aplicable a las parcelas es:

*-Parcela DPU-9: **Ordenanza 7** del Plan de Sectorización del Sector 115 A "Espartales Norte".*

*-Parcela DPU-10 **Ordenanza 1** del Plan de sectorización del Sector 115-A "Espartales Norte" con una edificabilidad establecida en 11.038 metros cuadrados.*

Se adjuntan las dos fichas de condiciones urbanísticas según el mencionado criterio al expediente.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 27 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

Dichos Criterios fueron publicados en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 145 de fecha 19 de junio de 2025 y en la página web del Ayuntamiento.

Cuarto. Según señala el artículo 24.6 de la Ley 3/2001 de Patrimonio de la Comunidad Cuando resulte necesario para el cumplimiento de sus fines, las administraciones territoriales de la Comunidad de Madrid podrán afectar bienes y derechos demaniales a un uso o servicio público competencia de dicha administración autonómica y transferirle la titularidad. Si el bien o derecho no fuera destinado al uso o servicio público o dejara de destinarse posteriormente, revertirá a la Administración transmitente, integrándose en su patrimonio con todas sus pertenencias y accesiones.

Quinto.—Conforme a lo establecido en los artículos 71 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, la mutación demanial es el acto en virtud del cual se efectúa la desafectación de un bien o derecho del Patrimonio del Estado, con simultánea afectación a otro uso general, fin o servicio público de la Administración General del Estado o de los organismos públicos vinculados o dependientes de ella, y por regla general deben de efectuarse de forma expresa.

En consecuencia, se produce una previa desafectación de la parcela habida cuenta la naturaleza demanial, y por tanto inalienable, de la misma, y una doble alteración jurídica del bien: desafectación y simultánea afectación.

En relación a ello, la Doctrina entiende que la mutación demanial supone un cambio del tipo de servicio público o tipo de uso público al que está afecto el bien, con simultanea afectación a otro distinto, lo cual implica que el bien no deja en ningún momento de ser de dominio público, y por otro lado, que la cesión gratuita de bienes está vinculada a un fin que la justifique, pudiendo ser de la propiedad o del uso del bien.

En este sentido, tanto el artículo 81 de la LBRL como el artículo 8 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, señalan que la alteración de la calificación jurídica de los bienes de las entidades locales requiere expediente en el que se acrediten su oportunidad y legalidad. Corresponde ahora, por tanto, referirse brevemente a la legalidad y la oportunidad de la mutación del suelo descrito.

En cuanto a la legalidad y tras lo expuesto con anterioridad, cabe destacar que la Ley 3/2001, de 26 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, establece en su artículo 24.6, la posibilidad de que, las administraciones territoriales de la Comunidad de Madrid puedan afectar sus bienes y derechos demaniales a un uso o servicio público competencia de dicha administración autonómica, transfiriéndole su titularidad, cuando ello resulte necesario para el cumplimiento de sus fines.

En cuanto a la competencia municipal en materia de vivienda, la doctrina coincide, en la falta de claridad en cuanto a las competencias de los Municipios en esta materia, pues el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, (LBRL), en la redacción dada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, dispone lo siguiente: "El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, [...] la "promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación".

En relación a ello, existen diversas interpretaciones doctrinales, respecto a si las materias enumeradas en el artículo 25.2 de LBRL, concluyendo que las mismas no constituyen títulos competenciales exclusivos de las entidades locales y excluyentes del resto de Administraciones públicas, sino que precisamente se caracterizan por precisar para su efectivo desarrollo de la colaboración con otras Administraciones Públicas, como es el caso que nos ocupa, entre Ayuntamiento de Alcalá de Henares y Comunidad de Madrid, existiendo a su vez, un fin de interés público común, que obliga a ambos entes a colaborar entre sí.

En esta materia, la Comunidad de Madrid, conforme a lo dispuesto en su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, ejerce la competencia exclusiva en materia de vivienda (artículo 26.1.4), y como consecuencia de ello, la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria. En ejecución de esta competencia se dictó la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid. En virtud de la disposición final primera de la citada ley, que autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la misma sean necesarias, se aprueba el Decreto 84/2020, de 7 de octubre,

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 28 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales, en el que se fundamenta el escrito presentado por la Dirección General de Vivienda que da inicio a la tramitación del presente expediente.

En cuanto a la oportunidad, se trata de un proyecto de construcción de alojamientos que pretende dar solución al desajuste entre la oferta de vivienda y la demanda del mercado, así como a la falta de suelo disponible para la edificación, siendo notablemente insuficiente la oferta de vivienda nueva. Situación que afecta en especial a los jóvenes y a las familias de ingresos medios y bajos cuya accesibilidad se encuentra limitada debido a la escasez de creación de nuevos hogares. En definitiva, garantizar un derecho constitucionalmente reconocido facilitando el acceso a una vivienda digna y adecuada.

El suelo dotacional es la parte del suelo urbano destinada a uso público: calles; centros de enseñanza, de salud o culturales; instalaciones deportivas que también se pueden destinar a viviendas o "alojamientos", por tiempo limitado.

En definitiva, no cabe duda de la oportunidad de la mutación demanial que permite hacer realidad las promociones necesarias para paliar problemas de escasez de viviendas en España y de las dificultades de acceso a la misma para los jóvenes.

Por todo ello, se emite informe favorable, sin perjuicio de informe de la Intervención general Municipal, para la aprobación en Junta de gobierno Local si procede de los siguientes puntos:

Primero.—Aprobar inicialmente la mutación demanial subjetiva con transferencia de titularidad solicitada por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, de de las parcelas **DPU-9 Sector 115A y DPU-10 Sector 115A**, para su afectación al desarrollo y ejecución del "Plan Solución Joven"

Segundo.—Que se proceda a realizar las actuaciones necesarias en aras a la correcta tramitación y ejecución del acuerdo procediéndose a someter este expediente a información pública por plazo de un mes según lo establecido en el artículo 8 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, mediante anuncio a insertar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Transcurrido el plazo sin que se formulen alegaciones, se entenderá definitivamente aprobada la mutación demanial subjetiva acordada.

Tercero.—Dar cuenta del acuerdo adoptado a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

Cuarto.—Emplazar a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación para formalización y firma de la previa acta de recepción y entrega, como requisito indispensable para la mutación demanial cuando sea aprobada de forma definitiva.

Quinto.—Anotar la mutación demanial subjetiva en el Inventario Municipal de Bienes al efecto de actualizarlo".

• Informe de la Intervención Municipal de fecha 04-09-2025 en el que se hace constar que:

Antecedentes:

- La Junta de Gobierno Local el 16 de mayo de 2025 aprobó el criterio de interpretación adoptado por la Comisión Técnica de Urbanismo celebrada el 8 de mayo de 2025 para la aplicación del artículo 36.2.c.2º de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid a las parcelas DPU-9 Y DPU-10 del Plan de Sectorización del Sector 115-a "Espartales Norte" del PGOU de Alcalá de Henares.

- Anuncio del anterior acuerdo en el BOCM número 145 de 19 de junio de 2025, página 157.

Que, entre otros documentos que forman el expediente, se acompaña:

-- Escrito firmado electrónicamente el 7 de marzo de 2025 por la Directora General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid solicitando la mutación demanial de las parcelas municipales DPU-9 y DPU-10 con el objeto de su inclusión en próximas licitaciones de concesiones de dominio público sobre terrenos de titularidad de la Comunidad de Madrid para la construcción de viviendas destinadas al alquiler a precio asequible. Documento con entrada a través del Sistema de Interconexión de Registros de fecha 10 de marzo de 2025 y número de anotación registral REGAGE25e00017294615.

- Acta de la Sesión de la Comisión Técnica de Urbanismo celebrada el 08 de mayo de 2025.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 29 de 31

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

- Fichas de inventario municipal de las parcelas:
- DPU-9, del Sector 115-A con referencia catastral 9949601VK6894N0001AW, con una superficie de 4.902,01 m² y una edificabilidad de 4.902,01 m² inventariada con número de orden 266.P, naturaleza urbana de uso residencial dotacional obtenida por cesión del Consorcio Urbanístico "Espartales Norte", aceptada por la Junta de Gobierno Local en fecha 23 de marzo de 2010.
- DPU-10, del Sector 115-A con referencia catastral 9548601VK6894N0001GW, con una superficie de 4.979,40, m2 y una edificabilidad de 4.979,40 m2 inventariada con número de orden 267.P naturaleza urbana de uso residencial dotacional obtenida por cesión del Consorcio Urbanístico "Espartales Norte", aceptada por la Junta de Gobierno Local en fecha 23 de marzo de 2010.

En virtud de lo anterior se informa:

Se comprueban los siguientes extremos en el expediente:

- Su objeto es la desafectación de dos parcelas de titularidad municipal para afectarlas a un uso o servicio público con transferencia de titularidad a favor de la Comunidad de Madrid.
- Se motiva el expediente en la solicitud formulada por la Comunidad de Madrid para destinar ambas parcelas al PLAN VIVE JOVEN de construcción de viviendas a jóvenes a precio reducido.

- Se acompaña al expediente informes técnicos y jurídicos favorables.

- El valor de las parcelas a transferir no supera el 10 % de los recursos ordinarios del Presupuesto Municipal y no conlleva gastos con cargo al Presupuesto Municipal, salvo los derivados de la exposición pública del acuerdo, comprobando que existe consignación presupuestaria adecuada y suficiente en la aplicación presupuestaria **15-922-2260201**

Anuncios oficiales no reintegrables del presupuesto municipal, que se encuentra en situación de prórroga presupuestaria.

- Se verifica en el expediente que se cumplen los requisitos señalados por el artículo 36.2.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- La posibilidad de la mutación demanial está expresamente prevista en el artículo 24.6 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

- Al tener dichas parcelas la condición de demaniales obtenidos de cesión gratuita obligatoria para redes públicas no figuran incluidas en el inventario contable municipal, por lo que con independencia de que se deban dar de baja del inventario municipal de bienes y derechos, el acuerdo no conlleva inicialmente anotaciones contables, salvo los asientos directos de los correspondientes ajustes con motivo del cierre del ejercicio.

En virtud de lo anterior, no existe inconveniente económico o presupuestario en aprobar la propuesta presentada y SE INFORMA FAVORABLEMENTE el expediente, debiendo quedar el acuerdo condicionado, tal y como señala el artículo 24.6 de la citada LPCM a que **"si el bien o derecho no fuera destinado al uso o servicio público o dejara de destinarse posteriormente, revertirá a la Administración transmitente, integrándose en su patrimonio con todas sus pertenencias y accesiones"**.

La Junta de Gobierno Local, a la vista de los informes anteriormente transcritos, por unanimidad de sus miembros, acuerda:

1.- Aprobar inicialmente la mutación demanial subjetiva con transferencia de titularidad solicitada por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, de las parcelas DPU-9 Sector 115A y DPU-10 Sector 115A, para su afectación al desarrollo y ejecución del "Plan Vive Joven".

2.- Que se proceda a realizar las actuaciones necesarias en aras a la correcta tramitación y ejecución del acuerdo procediéndose a someter este expediente a información pública por plazo de un mes según el artículo 8 del Reglamento de bienes de las entidades Locales, mediante anuncio a insertar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Transcurrido el plazo sin que se formulen alegaciones, se entenderá definitivamente aprobada la mutación demanial subjetiva acordada.

3.- Dar cuenta del acuerdo adoptado a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

4.- Emplazar a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación para formalización y firma de la previa acta de recepción y entrega, como requisito indispensable para la mutación demanial cuando sea aprobada de forma definitiva.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00 ext. 1092-1059-1060-1061- email: comisiongobierno@ayto-alcaladehenares.es

Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 30 de 31
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

5.- Anotar la mutación demanial subjetiva en el Inventario Municipal de Bienes al efecto de actualizarlo.

Pase el expediente a la Concejalía de Hacienda, Contratación y Patrimonio Municipal y Régimen Interior -Patrimonio Municipal- y comuníquese a Intervención Municipal, a los efectos oportunos.

EL CONCEJAL-SECRETARIO DE LA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL



Gustavo Severien Tigras
Concejal-Secretario de la Junta de Gobierno

Documento firmado electrónicamente por GUSTAVO SEVERIEN
TIGERAS

5 de septiembre de 2025, 12:50:51

Autenticidad Verificable mediante Código Seguro de Verificación

15712412223157427340 en [https://sede.ayto-](https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion)

[alcaladehenares.es/validacion](https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion)

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES