



Ayuntamiento de Móstoles

INFORME DE PATRIMONIO.

ASUNTO.

PREVISIÓN DE INGRESOS POR VENTA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO ubicadas en los aparcamientos conocidos como Benjamín Palencia y El Soto.

Los actuales cesionarios de las plazas detentan un derecho preferente de adquisición directa de los bienes.

GESTIÓN.

La gestión del procedimiento se encomienda a IMS (Instituto Municipal del Suelo S.A.) y lleva aparejada un gasto de entre el 2,5% y el 3 %. Dicho porcentaje debe cubrir los gastos administrativos y de comercialización de cada plaza.

PROCEDIMIENTO:

Se deberá acometer diferentes pasos como la desafectación de los edificios en subsuelo, constitución del complejo inmobiliario (régimen de propiedad horizontal y sus estatutos), segregación de las fincas registrales que constituían el suelo (de carácter público) y el subsuelo (de carácter privado) y proceder a la declaración de obra nueva y a la división horizontal de las fincas registrales antes de realizar la venta a los actuales usuarios concesionales de cada una de las plazas de aparcamiento existentes.

APARCAMIENTOS.

Los aparcamientos objeto de estudio son:

1.- Benjamín Palencia:

Ubicación: c/CL BENJAMIN PALENCIA 33; 28933 MOSTOLES (MADRID)

Número de plazas: 212 plazas

Plazas ocupadas actualmente a 75 años: 212 (100 %)

Titularidad: Bien incluido en el Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Móstoles.

Ficha de Inventario número **INM 0474**

Referencia Catastral: 6250701VK2665S

Superficie de parcela: 1.852 m²

Superficie edificio.: 5.556 m² (3 plantas)

Convenio de 26 de enero de 1.994, con la empresa Cedente de la extinción de la Concesión de Servicio Público.

Extinción del régimen de uso concesional de servicio público fijada en el Convenio de fecha 6 de mayo de 2013.

2.- El Soto:

Ubicación: Zona verde entre Av. Olímpica y c/ Pintor Velázquez.

Número de plazas: 521 Plazas

Plazas ocupadas actualmente a 75 años: 521 Plazas (100%)

Titularidad: Bien incluido en el Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Móstoles.

Ficha de Inventario número **INM 0729**

Referencia Catastral: 5046401VK2654N

Superficie de parcela: 4093 m²

Superficie Edificio: 12.279 m² (3 plantas)

PRECIO.

Consideraciones.

El concesionario de la plaza detenta el derecho preferente de adquisición directa de las plazas a la venta.

El concesionario del derecho de uso y disfrute de la plaza de aparcamiento en su día procedió a un pago del precio en origen, al inicio de la concesión o bien a un pago actualizado por la transmisión de ese derecho a otro concesionario, con un período de la concesión administrativa que se fijaba en 75 años.

Se debe tener en cuenta que la venta de las plazas ya no supone una transmisión del derecho de uso y disfrute sino la plena propiedad del suelo y construcción (plaza de aparcamiento y elementos comunes), por tanto a efectos fiscales se considera una primera transmisión, operación que estará sujeta a la aplicación del Impuesto del Valor Añadido (IVA 21%) sobre el precio base y la aplicación de los diferentes impuestos y/o tasas (Registro, AJD y transmisiones,...)

El precio a fijar no tiene en cuenta la antigüedad de la concesión al usuario ni un precio individualizado para cada uno de los dos aparcamientos o dentro de estos según la ubicación de la plaza en planta y dentro de esta. Se fija un precio base unitario por plaza.



Ayuntamiento de Móstoles

Estimación del precio.

De informes realizados con anterioridad para diferentes aparcamientos incluidos en el Plan Especial de Aparcamientos (aprobado por Corporación Plena en sesión de 14 de octubre de 2004) se obtuvo un canon municipal por plaza de aparcamiento de 601,01 (informe fecha de 3 de agosto de 2005) que posteriormente se actualizó en septiembre de 2014 hasta los 721,81, basándose en datos del Instituto Nacional de Estadística (variación del IPC).

Continuando con el proceso de actualización a Octubre de 2017 encontramos una variación del IPC del 21,7 % para la Comunidad de Madrid

Por tanto los precios fijados en el año 2005 pasarían a **731,43 €** en octubre de 2017.

Para poder repercutir los gastos de gestión encomendados en el precio de la plaza estos se repercuten sobre el valor total de la promoción.

Se debe calcular el valor del inmueble (suelo + edificación) (ver anexos)

Benjamín Palencia.

Valor total	2.915.940,20 €*
Gestión 3%	87.478,20 €
Repercusión por plaza.	$87.478,20 \text{ €} / 212 = 412,63 \text{ €} / \text{ plaza}$
Precio de Plaza.	$731,43 \text{ €} + 412,63 \text{ €} = \mathbf{1.144,06 \text{ €} / \text{ plaza}}$

El Soto.

Valor total	6.297.740,86 € **
Gestión 3%	188.932,22 €
Repercusión por plaza.	$188.932,22 \text{ €} / 521 \text{ plazas} = 362,63 \text{ €} / \text{ plaza}$
Precio de Plaza.	$731,43 \text{ €} + 362,63 \text{ €} = \mathbf{1.058,06 \text{ €} / \text{ plaza}}$

* Anexo 1. Valor del edificio. Aparcamiento Benjamín Palencia.

** Anexo 2. Valor del edificio. Aparcamiento El Soto.

PREVISIÓN DE INGRESOS.

La previsión de ingresos en la venta se estima sobre un posible porcentaje de venta de las plazas, no todas la plazas puesta en venta son compradas por los actuales concesionarios y por ventas realizadas en otros aparcamientos realizados los porcentajes de venta se encuentran entre el 80 -85 % del total de las plazas.

Atendiendo al principio de prudencia se procede a rebajar en dos puntos esas estimaciones sobre la venta de las plazas y se calcula sobre diferentes escenarios, fijando una horquilla de probabilidades entre el 78% y el 85%, procediendo

Se calculan ingresos sobre el valor de plaza estimado de **731,43 €**

PLAZAS		PORCENTAJE ESTIMADO DE VENTA							
		78%	79%	80%	81%	82%	83%	84%	85%
BENJAMÍN PALENCIA	212	165,36	167,48	169,6	171,72	173,84	175,96	178,08	180,2
		165	167	169	171	173	175	178	180
		120.685,95	122.148,81	123.611,67	125.074,53	126.537,39	128.000,25	130.194,54	131.657,40
EL SOTO	521	406,38	411,59	416,8	422,01	427,22	432,43	437,64	442,85
		406	411	416	422	427	432	437	442
		296.960,58	300.617,73	304.274,88	308.663,46	312.320,61	315.977,76	319.634,91	323.292,06
SUMA		417.646,53	422.766,54	427.886,55	433.737,99	438.858,00	443.978,01	449.829,45	454.949,46

variaciones	78%-85%
MEDIA	435.861,26
MEDIANA	436.298,00

Obtenemos unos valores medios (media y mediana) entre 435.861,26 € y 436.298,00 € pudiendo estimar un valor aproximado de **436.000 €**

La estimación de ingresos con el proceso de venta de las plazas de los dos aparcamientos mencionados asciende a un total de **CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL EUROS.**

Esta es mi valoración, que someto a otra consideración mejor fundada.

En Móstoles a 30 de noviembre de 2017



Alejandro Riesco Romero.
Arquitecto. Departamento de Patrimonio

NOTA: se considera que una vez iniciado el procedimiento de la venta de las plazas se debe realizar un informe de valoración de las mismas individualizado para cada uno de los aparcamientos, de modo que se revisen los precios y las depreciaciones debido a la antigüedad y el estado de conservación de los inmuebles conjuntamente con un estudio de mercado de la cada una de las zonas.



Ayuntamiento de Móstoles

ANEXO 1. VALORACIÓN EDIFICIO: APARCAMIENTO BENJAMÍN PALENCIA.

Se procede a calcular el valor actual del edificio, para ello se calcula el valor de reposición del Edificio a lo que se suma el valor del suelo tomado del Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Móstoles.

VALOR ACTUAL DEL EDIFICIO. Valor de reposición.

Para la obtención del valor actual del edificio calcularemos su valor de reposición, para ello nos basaremos en los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid (<http://www.madrid.org/bdccm/utilidades/costesreferencia>). Dichos valores se encuentran referenciados al año 2015, por lo que se procederá a actualizar todos por la variación del IPC, que desde octubre de 2015 a octubre de 2017 se fija en 2,3 %. Esta herramienta fija los precios en base a la ubicación (municipio: Móstoles), el tipo de edificación a construir (garajes planta sótano primero y garajes plantas sótano restantes) y la calidad de la edificación (estimamos una calidad media). Sumaremos también el valor de la reposición que conllevaría la cubierta, en este caso la urbanización de la calle una vez acabada la construcción del aparcamiento.

Al valor de construcción se le añadirá un porcentaje del 19% que correspondería a los gastos generales de la promoción más el beneficio industrial. Obtendremos así el **valor de reposición. (VR)**. A este valor se le aplicará la depreciación por antigüedad del edificio.

Al valor de reposición de la edificación se le añade el **valor de suelo** que en este caso aplicaremos el valor incluido en la ficha del Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Móstoles. **(VS)**

Tenemos de la suma de los dos valores anteriores (edificio + suelo) el **coste de la promoción. (CP)**

Al coste de promoción añadiremos los gastos de promoción y el beneficio del promotor, obteniendo un valor final de venta **(VV)** que después se definirá por plaza sobre la que se añade el gasto de comercialización del 3%.

VALOR DE REPOSICIÓN. (VR)

Aparcamiento Benjamín Palencia.

Superficie de Parcela: 1.852 m²

Superficie edificada: 5.556 m² (tres plantas)

Entramos en los costes fijados en 2015 por la Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid.

Coste de Referencia de la construcción (Coste de referencia particularizado $CRP = CRG \times CS \times CA \times RH$)

GARAGE. En Planta Semisótano ó 1er. Sótano → 288,70 €/m² (Variación IPC 2,3 %) → 295,43 €/m²

GARAGE. En Resto de Plantas Sótano → 368,57 €/m² (Variación IPC 2,3 %) → 377,04 €/m²

Superficie planta sótano 1º: 1.852 m²

Superficie plantas sótano 2º y 3º: 3.704 m²

Valor construcción Planta Sótano 1º → 295,43 €/m² x 1.852 m² = 547.136,90 €

Valor construcción Planta Sótano 2º y 3º → 377,04 €/m² x 3.704 m² = 1.396.556,16 €

Valor Cubierta (reposición calle)

Superficie estimada será igual a la superficie de parcela más una franja de 3 m alrededor de ella, tenemos por tanto una superficie de 2.640 m²

Coste aproximado de urbanización 58,10 €/m²

Valor de reposición calle (cubierta del edificio) = 2.640 m² x 58,10 €/m² = 153.384 €

Presupuesto de ejecución material = 547.136,90 € + 1.396.556,16 € + 153.384 € = 2.097.077,06 €

A este presupuesto se le aplica el 19 % derivado de los gastos generales y el beneficio industrial.

2.097.077,06 € x 19% = **2.495.521,70 € =VR**

VALOR ACTUAL DE LA PROMOCIÓN

Gastos de la promoción, se fijan en un 20% (atendiendo a Impuestos y tasas no recuperables, aranceles, honorarios técnicos, primas de seguro y gastos de administración del Promotor), que se cifran en una cantidad aproximada del 20 % sobre el valor de reposición.

VR x 20% = 2.495.521,70 € x 20% = **2.994.626,04 € Valor de reposición actual.**

Valor de reposición depreciado por la antigüedad.

Procedemos depreciar el valor de reposición obtenido debido a la antigüedad de la edificación.

Año de construcción: 1.997

Vida útil: 100 años

Antigüedad: 20 años. -----→ Factor de antigüedad (lineal) = 1- 20/100 = 0,8

2.994.626,04 € x 0,8 = **2.395.700,83 €**



Ayuntamiento de Móstoles

VALOR DEL SUELO. (VS)

Valor fijado en la ficha INM 474 del inventario municipal de bienes inmuebles.

VS = 34.249,34 €

VALOR DE VENTA.

VV = Valor de la Promoción+ Valor del suelo = 2.395.700,83 € + 34.249,34 € = **2.429.950,17 €**

A este valor le añadimos el 20 % de beneficio del promotor (margen fijado en la Disposición adicional sexta. Primas de riesgo y márgenes de beneficio de la Orden ECO/805/2003 modificada por la Orden EHA/3011/2007) y tendremos el valor en venta de la promoción de la siguiente forma:

2.429.950,17 € x 20% = 2.915.940,20 €

Si repercutimos el valor de venta de la promoción a cada una de las plazas obtenemos un precio por plaza de:

2.915.940,20 € / 212 plazas = 13.754,43 € /plaza.

COSTES DE GESTIÓN.

Se plantean unos costes de gestión y comercialización de cada plaza, se calcula sobre un 2,5% o 3% sobre el coste total de la promoción.

2.915.940,20 € x 3% = 87.478,20 €

Entre el número total de plazas = **87.478,20 € / 212 plazas = 412,63 €/ plaza.**

Luego el precio estimado de venta de cada plaza es el precio de cada plaza más la comercialización de la misma:

13.754,43 € /plaza + 412,63 €/ plaza = 14.167,06 €/plaza

Por tanto, según lo anterior, el valor actual de una plaza de estacionamiento en el edificio de aparcamiento denominado Benjamín Palencia, se estima en **CATORCE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE EUROS CON SEIS CÉNTIMOS.**

En Móstoles a 30 de noviembre de 2017.

Fdo.: Alejandro Riesco Romero.
Arquitecto. Departamento de Patrimonio.





Ayuntamiento de Móstoles

ANEXO 2. VALORACIÓN EDIFICIO: APARCAMIENTO EL SOTO.

Se procede a calcular el valor actual del edificio, para ello se calcula el valor de reposición del Edificio a lo que se suma el valor del suelo tomado del Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Móstoles.

VALOR ACTUAL DEL EDIFICIO. Valor de reposición.

Para la obtención del valor actual del edificio calcularemos su valor de reposición, para ello nos basaremos en los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid (<http://www.madrid.org/bdccc/utilidades/costesreferencia>). Dichos valores se encuentran referenciados al año 2015, por lo que se procederá a actualizar todos por la variación del IPC, que desde octubre de 2015 a octubre de 2017 se fija en 2,3 %. Esta herramienta fija los precios en base a la ubicación (municipio: Móstoles), el tipo de edificación a construir (garajes planta sótano primero y garajes plantas sótano restantes) y la calidad de la edificación (estimamos una calidad media). Sumaremos también el valor de la reposición que conllevaría la cubierta, en este caso la urbanización de la calle una vez acabada la construcción del aparcamiento.

Al valor de construcción se le añadirá un porcentaje del 19% que correspondería a los gastos generales de la promoción más el beneficio industrial. Obtendremos así el **valor de reposición. (VR)**. A este valor se le aplicará la depreciación por antigüedad del edificio.

Al valor de reposición de la edificación se le añade el **valor de suelo** que en este caso aplicaremos el valor incluido en la ficha del Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Móstoles. **(VS)**

Tenemos de la suma de los dos valores anteriores (edificio + suelo) el **coste de la promoción. (CP)**

Al coste de promoción añadiremos los gastos de promoción y el beneficio del promotor, obteniendo un valor final de venta **(VV)** que después se definirá por plaza sobre la que se añade el gasto de comercialización del 3%.

VALOR DE REPOSICIÓN. (VR)

Aparcamiento El Soto.

Superficie de Parcela: 4.093 m²

Superficie edificada: 12.279 m² (tres plantas)

Entramos en los costes fijados en 2015 por la Aplicación del Método de Determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid.

Coste de Referencia de la construcción (Coste de referencia particularizado $CRP=CRG \times CS \times CA \times RH$)

GARAGE. En Planta Semisótano ó 1er. Sótano → 288,70 €/m² (Variación IPC 2,3 %) → 295,43 €/m²

GARAGE. En Resto de Plantas Sótano → 368,57 €/m² (Variación IPC 2,3 %) → 377,04 €/m²

Superficie planta sótano 1º: 4.093 m²

Superficie plantas sótano 2º y 3º: 8.186m²

Valor construcción Planta Sótano 1º → 295,43 €/m² x 4.093 m² = 1.209.194,99 €

Valor construcción Planta Sótano 2º y 3º → 377,04 €/m² x 8.186m² = 3.086.449,44 €

Valor Cubierta (reposición calle)

Superficie estimada será igual a la superficie de parcela más una franja de 3 m alrededor de ella, tenemos por tanto una superficie de 4.392 m²

Coste aproximado de urbanización 58,10 €/m²

Valor de reposición calle (cubierta del edificio) = 4.392 m² x 58,10 €/m² = 255.175,2 €

Presupuesto de ejecución material = 1.209.194,99 € + 3.086.449,44 € + 255.175,2 € = 4.550.819,63 €

A este presupuesto se le aplica el 19 % derivado de los gastos generales y el beneficio industrial.

4.550.819,63 € x 19% = **5.415.475,35 € =VR**

VALOR ACTUAL DE LA PROMOCIÓN

Gastos de la promoción, se fijan en un 20% (atendiendo a Impuestos y tasas no recuperables, aranceles, honorarios técnicos, primas de seguro y gastos de administración del Promotor), que se cifran en una cantidad aproximada del 20 % sobre el valor de reposición.

VR x 20% = 5.415.475,35 € x 20% = **6.498.570,42 € Valor de reposición actual.**

Valor de reposición depreciado por la antigüedad.

Procedemos depreciar el valor de reposición obtenido debido a la antigüedad de la edificación.

Año de construcción: 1.991

Vida útil: 100 años

Antigüedad: 26 años. -----> Factor de antigüedad (lineal) = 1- 26/100 = 0,74

6.498.570,42 € x 0,74 = **4.808.942,11 €**



Ayuntamiento de Móstoles

VALOR DEL SUELO. (VS)

Valor fijado en la ficha **INM 729** del inventario municipal de bienes inmuebles.

VS = 439.175,28 €

VALOR DE VENTA.

VV = Valor de la Promoción+ Valor del suelo = 4.808.942,11 € + 439.175,28 € = **5.248.117,39 €**

A este valor le añadimos el 20 % de beneficio del promotor (margen fijado en la Disposición adicional sexta. Primas de riesgo y márgenes de beneficio de la Orden ECO/805/2003 modificada por la Orden EHA/3011/2007) y tendremos el valor en venta de la promoción de la siguiente forma:

$5.248.117,39 € \times 20\% = 6.297.740,86 €$

Si repercutimos el valor de venta de la promoción a cada una de las plazas obtenemos un precio por plaza de:

$6.297.740,86 € / 521 \text{ plazas} = 12.087,79 € / \text{plaza.}$

COSTES DE GESTIÓN.

Se plantean unos costes de gestión y comercialización de cada plaza, se calcula sobre un 2,5% o 3% sobre el coste total de la promoción.

$6.297.740,86 € \times 3\% = 188.932,22 €$

Entre el número total de plazas = $188.932,22 € / 521 \text{ plazas} = 362,63 € / \text{plaza.}$

Luego el precio estimado de venta de cada plaza es el precio de cada plaza más la comercialización de la misma:

$12.087,79 € / \text{plaza.} + 362,63 € / \text{plaza} = 12.450,42 € / \text{plaza}$

Por tanto, según lo anterior, el valor actual de una plaza de estacionamiento en el edificio de aparcamiento denominado El Soto, se estima en **DOCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS.**

En Móstoles a 30 de noviembre de 2017.

Fdo.: Alejandro Riesco Romero.
Arquitecto. Departamento de Patrimonio.



