



INFORME TÉCNICO

Valoración 4.1/TV/23 PARCELA M 4.2 DEL SECTOR S2 DE LA AH-5

Vistas la tasación efectuada por el adjudicatario Sociedad de Tasación, S.A., inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, en relación al contrato EC/2021/08 EMISIÓN DE TASACIONES Y VALORACIONES, sobre la valoración de la parcela M 4.2 DEL SECTOR S2 DE LA AH-5, se emite el presente Informe Técnico, de acuerdo con lo establecido en los artículos 118 del RBEL Y 114.1 de la LPAP, en consonancia con lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava del RGLPAP:

1.- La tasación se ha encargado a Sociedad de Tasación, S.A mediante el correspondiente contrato EC/2021/08 EMISIÓN DE TASACIONES Y VALORACIONES, teniendo en cuenta lo establecido en el 118 del RBEL y en conformidad con lo indicado en el art. 114.1 de la LPAP " *Las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que deban realizarse para el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley deberán explicitar los parámetros en que se fundamentan, y podrán ser efectuadas por personal técnico dependiente del departamento u organismo que administre los bienes o derechos o que haya interesado su adquisición o arrendamiento, o por técnicos facultativos del Ministerio de Hacienda. Estas actuaciones podrán igualmente encargarse a sociedades de tasación debidamente inscritas en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España y empresas legalmente habilitadas, con sujeción a lo establecido en la legislación de contratos.*"

2.- Por tanto, examinados los datos urbanísticos que toman como base para efectuar la citada tasación económica, procede **Informar Favorablemente**, teniendo en cuenta que son correctos, todo ello en virtud de los parámetros urbanísticos y antecedentes de gestión existentes y que se han tomado como base para la tasación.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN:

.- Valor de tasación total PARCELA M 4.2, P-2 DEL SECTOR S2 DE LA AH-5: 1.869.847 €

(Parcela M 4.2 del sector S2 de la AH-5), Ordenanza RU-5, Residencial Unifamiliar Intensiva

Las características físicas de la parcela y la aplicación de los parámetros urbanísticos permiten el desarrollo de la siguiente edificación, considerando, además, las características de las promociones existentes en el entorno inmediato:

Promoción residencial de 8 viviendas unifamiliares adosadas en división material o en forma de conjunto integrado.

- Superficie media de parcela por vivienda: algo menos de 202 m².

- Superficie por vivienda: Se plantean viviendas con las características habituales en su entorno, formadas por dos plantas sobre rasante (cumpliendo con las condiciones necesarias para una edificabilidad computable del 50% en la planta primera), y una planta bajo rasante no computable.

- Edificabilidad máxima permitida = 1.130,50 m² / 8 viviendas = 141,31 m² por vivienda, por lo que se adopta como propuesta de ordenación 8 viviendas adosadas de algo más de 92,40 m² de superficie media por planta, en dos plantas, con un total sobre rasante de algo más de 184,80 m² por vivienda (superficie computable 92,40 x 1,50 = 141,30 m²), más un sótano de usos no vívideros de con la misma superficie que el resto de las plantas, lo que totaliza 282,60 m² por vivienda.



**Boadilla
del Monte**
AYUNTAMIENTO

- Dotación obligatoria: 2 plazas de aparcamiento por vivienda, situadas en la planta sótano de la edificación

Las características de la parcela valorada permiten el desarrollo de una promoción residencial adecuada al mercado de la zona

Los parámetros urbanísticos básicos de aplicación sobre la parcela son los siguientes:

- Retranqueos: 3,00 m
- Ocupación máxima: 70 %
- Edificabilidad máxima: 1.130,50 m²
- Altura máxima: 2 plantas sobre rasante (7,00 m a cornisa o punto más alto peto fachada).
- Dotación mínima de aparcamientos: 2 plazas por vivienda dentro de la parcela
- Nº máximo de viviendas: 8

- M² construidos por vivienda: 282,60 m²
282,60 m² x 8 viviendas = 2.260,8 m² construidos totales, aproximamos a 2.261 m²

- Valor de repercusión suelo: 827 €/m²c

- Total tasación: 827 €/m²c x 2.261 m² = 1.869.847 €

Lo que se informa a los efectos oportunos;

1. Fdo. Digital: Alicia Valero, Directora de Arquitectura, Urbanismo, Actividades, Industria y Medio Ambiente

