ASUNTO: VALORACIÓN ATRIBUIBLE AL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 5 DE LA CALLE POSTAS QUE, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, FUE LA ANTIGUA SEDE DE LA AGENCIA PARA LA REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD HISTÓRICA DE VITORIA-GASTEIZ, S. A.

INFORME: El edificio que se identifica con el número 5 de la calle Postas, antigua sede de la Agencia para la Revitalización Integral de la Ciudad Histórica de Vitoria-Gasteiz, S.A., resulta ser de propiedad municipal y consta inscrito en el Inventario General de Bienes y Derechos de este Ayuntamiento con la signatura I-345 (correspondiente a la parcela) e I-346 (correspondiente al edificio). La matrícula catastral atribuida es 0059-1407-0173-0001-0015.

El edificio, cuya construcción original data del periodo de 1782-1794, forma parte del conjunto arquitectónico que delimita interiormente la Plaza de España y fue proyectado, en estilo neoclásico, por el arquitecto D. Justo Antonio de Olaguibel como parte del desarrollo urbanístico del antiguo y constreñido casco medieval. De conformidad con el *Decreto 312/1997, de 23 de diciembre, por el que se califica como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz y se fija su régimen de protección* (BOPV nº 9, de 15 de enero de 1998), la primera de sus crujías hacia el recinto interior resulta de Protección Especial, en tanto que las crujías exteriores se adscriben al nivel de Protección Media.

En lo que alcanza al planeamiento urbanístico municipal, principalmente comprendido en el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval vigente, y desde el punto de vista de la catalogación, la primera de las crujías interiores se adscribe a los denominados Edificios de Carácter Monumental, en tanto que las crujías exteriores se incorporan a la nómina de Edificios de Carácter Estructural. Por lo que respecta a su calificación urbanística debe considerarse la 7ª Modificación Puntual del Texto Refundido de la Revisión del PERI del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 3 de mayo de 2013 (BOTHA nº 61, de 29 de mayo de 2013). Este documento viene a resolver determinadas discrepancias e incoherencias advertidas entre el Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Especial, de forma que, en definitiva, la parcela objeto de informe adquiere la calificación pormenorizada (en ambos documentos) de uso residencial, sin que ello comprometa su grado y nivel de protección. Los usos compatibles serán los procedentes conforme a su calificación pormenorizada de acuerdo con lo expresado en el PERI.

En su estado actual, la volumetría del edificio se configura con una planta de sótano, planta baja, una entreplanta, dos plantas de piso y una

planta de entrecubierta. Las superficies de cada una de ellas son las descritas en la tabla siguiente:

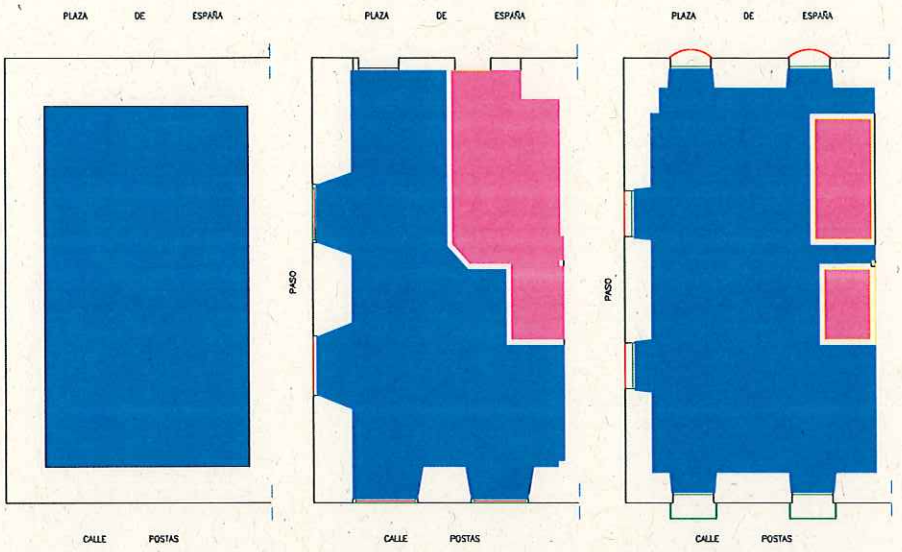
	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)	SUPERFCIE CONSTRUIDA (m²) (*)	SUPERFCIE ÚTIL (m²)
PLANTA SÓTANO	79,57	82,39	51,75
PLANTA BAJA	79,57	82,39	64,9
ENTREPLANTA	71,22	82,39	64,08
PLANTA 1ª	196,75	213,81	165,09
PLANTA 2ª	196,58	210,52	165,02
ENTRECUBIERTA	116,06	159,24	142,15

(*) Incluidos vuelos

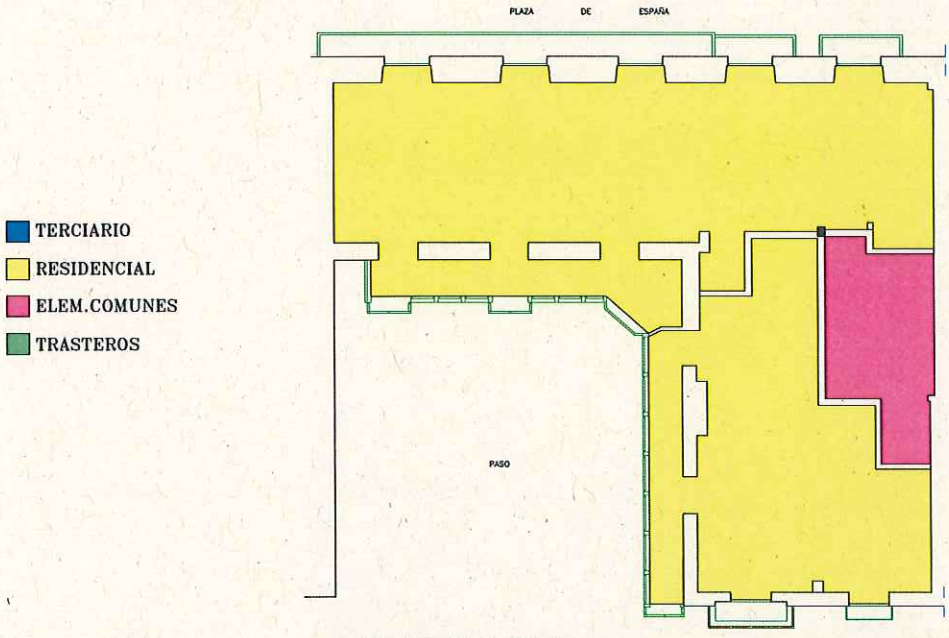
La planimetría, por su parte, es irregular en las plantas. Si bien planta de sótano, baja y entreplanta coinciden en proyección vertical, las plantas superiores extienden su desarrollo sobre el acceso al interior de la Plaza de España apoyadas en los pares de pilastras que definen la crujía interior de esta. Si la calificación urbanística de la proyección de las plantas sobre el terreno es la específica residencial (con la lógica excepción de los vuelos de edificación), las connotaciones jurídicas que han de asociarse al tránsito público por debajo de las plantas superiores son desconocidas para quien suscribe.

El inmueble objeto de informe acogió como último destino la sede de la Agencia para la Revitalización Integral de la Ciudad Histórica de Vitoria-Gasteiz, S.A., de forma que su distribución interior es fiel reflejo de una actividad puramente administrativa. Se tiene por reforma principal más reciente del edificio la realizada en 1985, fecha a la que se atribuyen ciertos refuerzos estructurales ejecutados con estructura metálica apreciables principalmente en la planta de sótano.

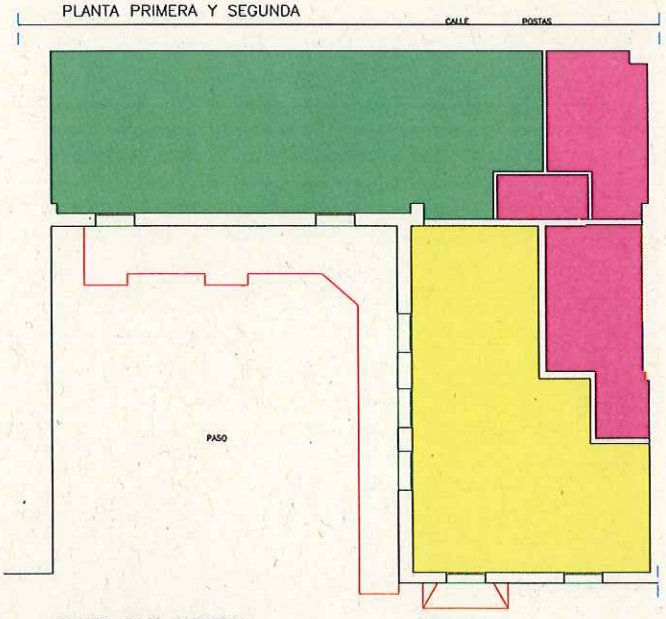
Para la confección de la valoración económica atribuible al edificio se ha efectuado el ejercicio de considerar los usos posibles conforme a su calificación, configurando una serie de áreas de uso vocacionalmente destinadas a los que se tiene por usos más naturales. Los esquemas distributivos son puramente orientativos, pues evidentemente la distribución final quedará a criterio del eventual adquirente, pero han servido para concretar, aun de forma aproximada, las cabidas de los distintos usos del inmueble. Los esquemas gráficos de usos que se acompañan vienen a diferenciar las áreas terciarias, residenciales, elementos comunes y espacios de instalaciones o trasteros.



PLANTA SOTANO | PLANTA BAJA | ENTREPLANTA



PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA



PLANTA BAJO CUBIERTA

Por otra parte, la determinación de los precios unitarios para los usos objeto de valoración (terciario y residencial) se ha elaborado mediante la consideración de testigos de transmisiones reales y efectivas que, aun no contando con un número significativo de muestras, ha permitido trazar una semblanza de la situación inmobiliaria del contexto.

Si bien puede advertirse una cierta decadencia del entorno comercial del eje que representa la calle de Eduardo Dato, los testigos disponibles en relación con el uso terciario revelan un valor latente que permanece elevado, pues así se manifiesta en los importes de las transmisiones. Por otro lado, no debe pasarse por alto la privilegiada situación que representa el enclave de la parcela, especialmente para las actividades terciarias. Su situación en la confluencia de las calles de Eduardo Dato, Postas y la disponibilidad de frente tanto al paso principal de acceso a la Plaza de España como a esta misma sugiere la consideración de un precio que represente esta posición. Así, es opinión de quien suscribe que, al uso comercial previsto para las plantas sótano, baja y entreplanta se le puede atribuir un valor unitario de 7.800 €/m²c, sin perjuicio de las consideraciones de detalle que más adelante se explicitan.

La efectiva utilización de la planta sótano para un uso comercial real es extraordinariamente compleja: se trata de una planta que cuenta, de partida, con una escasa altura libre (2,03 m) y, lógicamente, sin ninguna ventilación e iluminación natural, pero además, presuntamente al tiempo de la rehabilitación de 1985, se dispusieron sendas vigas metálicas de descarga del forjado superior que atraviesan la planta de lado a lado, provocando unos descuelgues de estos elementos estructurales que habilitan una altura libre bajo ellos en torno a 1,80 m. Así, desde un punto de vista efectivo, el valor de uso para la actividad comercial es puramente residual, razón que ha sugerido la utilización de un coeficiente de reducción de precio. Si los criterios de valoración contenidos en *el Decreto Foral 71/2004, del Consejo de Diputados de 14 de diciembre, que aprueba las normas concretas de valoración de bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana sitos en el Territorio Histórico de Álava* atribuyen a la planta de sótano un valor equivalente al 25% de la planta baja, para este supuesto, además, se ha considerado un coeficiente de minoración del 50% (sobre la reducción anterior) por las razones ya explicadas. En lo que alcanza a la entreplanta debe ponerse también de manifiesto la reducida altura libre que dispone (2,03 m), sin embargo, el hecho de contar con ventanales que inciden en todas sus fachadas es una circunstancia a considerar para una actividad comercial. Para su estimación económica se ha tomado razón exclusivamente del criterio valorativo incluido en la norma foral ya citada de atribuir a esta planta el 30% del correlativo de la planta baja.

Respecto del uso residencial, la existencia de testigos que denoten la tendencia del mercado ha sido bien compleja, pues se ha procurado contar con transmisiones reales que aúnen varias circunstancias (edificio céntrico, sin dotación de plazas de estacionamiento, rehabilitado íntegramente, dotado de ascensor, trasteros y con un grado de protección que hubiese impedido la demolición total del inmueble) de forma que se produzca el mayor paralelismo entre el tipo de intervención previsible para el inmueble objeto de valoración y las muestras representativas del valor económico.

De la consideración de los escasos testigos disponibles que respondan a las condiciones exigidas puede concluirse cómo la ratio media de venta, referida a superficie construida, se sitúa en torno a los 2.800 €/m²c para viviendas con frente al vial principal. Por otra parte, esta ratio es variable en razón a la altura de la planta considerada, tendiendo a elevarse hacia los pisos altos en relación con los inferiores, más reducida en estos siempre que exista ascensor. Se ha considerado, de forma separada, la afección económica que suponen los elementos comunes y los trasteros.

Con todo ello, la previsión de ingresos por ventas podría ser la siguiente:

		SUP. CONS. PROPIA (m²c)	SUP. CONS. TOTAL (m²c)	VALORES UNITARIOS	IMPORTES PARCIALES (€)	IMPORTE TOTAL (€)
USO TERCIARIO	SOTANO	82,39 m2		975,00 €/m2c	80.330,25	
	PLANTA BAJA	60,56 m2	216,10 m2	7.800,00 €/m2c	472.368,00	723.869,25
	ENTREPLANTA	73,15 m2		2.340,00 €/m2c	171.171,00	

		SUP. CONS. PROPIA (m²c)	SUP. CONS. ELEM. COM. (m²c)	SUP. CONS. TOTAL (m²c)	VALORES UNITARIOS	IMPORTES PARCIALES (€)	IMPORTE TOTAL (€)
USO RESIDENCIAL	PLANTA PRIMERA	194,21		443,01	2.750,00 €/m2c	534.077,50	1.531.163,00
	PLANTA SEGUNDA	190,92			2.850,00 €/m2c	544.122,00	
	ENTRECUBIERTA	57,88			2.500,00 €/m2c	144.700,00	
	PLANTA BAJA (PORTAL)		21,83				
	ENTREPLANTA (ESC. GRAL)		9,24				
	PLANTA PRIMERA		19,60	120,28	2.200,00 €/m2c	264.616,00	
	PLANTA SEGUNDA		19,60				
	ENTRECUBIERTA		50,01				
	ENTRECUB. (TRASTEROS)	51,35		51,35	850,00 €/m2c	43.647,50	

2.255.032,25

A partir de aquí se hace imprescindible tomar razón de los diferentes gastos que, como componentes indisolubles de la promoción inmobiliaria, son procedentes.

Procede, en primer lugar, considerar los costes de rehabilitación, entendiendo, además, que la particular situación de la parcela, inmersa en un contexto peatonal supondrá una complejidad añadida. Los costes considerados, expresados en términos de ejecución material, son los descritos en el cuadro siguiente:

		SUP. CONS. PROPIA (m²c)	SUP. CONS. TOTAL (m²c)	VALORES UNITARIOS	IMPORTES PARCIALES (€)	IMPORTE TOTAL (€)
USO TERCIARIO	SOTANO	82,39 m2	216,10 m2	500,00 €/m2c	108.050,00	108.050,00
	PLANTA BAJA	60,56 m2				
	ENTREPLANTA	73,15 m2				

		SUP. CONS. PROPIA (m²c)	SUP. CONS. ELEM. COM. (m²c)	SUP. CONS. TOTAL (m²c)	VALORES UNITARIOS	IMPORTES PARCIALES (€)	IMPORTE TOTAL (€)
USO RESIDENCIAL	PLANTA PRIMERA	194,21		443,01	900,00 €/m2c	398.709,00	527.501,00
	PLANTA SEGUNDA	190,92					
	ENTRECUBIERTA	57,88					
	PLANTA BAJA (PORTAL)		21,83				
	ENTREPLANTA (ESC. GRAL)		9,24				
	PLANTA PRIMERA		19,60	120,28	900,00 €/m2c	108.252,00	
	PLANTA SEGUNDA		19,60				
	ENTRECUBIERTA		50,01				
	ENTRECUB. (TRASTEROS)	51,35		51,35	400,00 €/m2c	20.540,00	

635.551,00

A este importe deben añadirse los inherentes al proceso puramente constructivo:

GASTOS GENERALES	13,00%
BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00%
ICIO	5,00%
SEGURIDAD Y SALUD	1,50%
CONTROL DE CALIDAD	1,50%
GESTIÓN DE RESIDUOS	1,00%
HONORARIOS PROFESIONALES	6,50%
TOTAL	34,50%

Así, el importe de los costos de rehabilitación, expresados en concepto de ejecución por contrata asciende a la cantidad de 854.816,10 €.

Por otra parte, el resto de los gastos de la promoción considerados son los descritos seguidamente:

Gastos de la promoción:

Seguros y avales	1,50%	s/total construcción	12.822,24 €
Administración y Gestión	3%	s/total construcción	25.644,48 €
Imprevistos y varios	4%	s/total construcción	34.192,64 €
Financieros	4%	s/(suelo + total const.)	58.630,84 €
Gestoría, notaría y registro propiedad	1,75%	s/(suelo + total const.)	25.650,99 €
Comercialización	1,5%	s/ ingresos	33.825,48 €

Suelo + total construcción se estima un 65% de los ingresos.

Estos conceptos suponen un importe total de 190.766,68 €.

Debe ahora considerarse el beneficio empresarial esperado de la promoción inmobiliaria, que se ha estimado en este supuesto en un 10% de los ingresos previstos. Consecuentemente, este concepto asciende a la cantidad de 225.503,23 €.

El resumen general de los distintos conceptos considerados es el que se expresa a continuación:

COSTOS CONSIDERADOS	
COSTE DE LA REHABILITACIÓN EN EJECUCIÓN POR CONTRATA	854.816,10
GASTOS DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA	190.766,68
BENEFICIO EMPRESARIAL	225.503,23
TOTAL	1.271.086,01

INGRESOS PREVISIBLES	
INGRESOS POR VENTAS	2.255.032,25
TOTAL	2.255.032,25

VALOR RESIDUAL DEL SUELO	**983.946,24**

De lo anterior puede colegirse que, bajo los supuestos expresados y con la información de muestras de mercado disponibles, el valor inherente al

edificio y parcela existente hoy en la finca con referencia catastral 0059-1407-0173-0001-0015, que de propiedad municipal se identifica con el número 5 de la calle Postas, asciende, a juicio de quien suscribe, a la cantidad de 983.946,24 € *(novecientos ochenta y tres mil novecientos cuarenta y seis euros con veinticuatro céntimos)*.

Los valores económicos de cualquier naturaleza, superficies, porcentajes o apreciaciones valorativas incluidas en el presente informe y utilizados en la construcción del precio final forman parte de un proceso complejo cuya finalidad consiste en la determinación de una estimación (precio final) para un cuerpo cierto. Respecto de todos los componentes citados no cabrá reclamación alguna en razón de las diferencias que en el ejercicio de la actividad inmobiliaria pudieran apreciarse.

Es cuanto informo, en Vitoria-Gasteiz, a 8 de junio de 2016.

JUAN CARLOS VILA RODRÍGUEZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL