

INFORME DE VALORACIÓ
GESSA. Camin Reiau s/n
Ref. Cadastral: 7104508CH2370S0001SH

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN
Oficina:
Data: 13/11/2018 11:13:00
Registre: 2018 / 4165
Exp: 2018/870 (2303)
AJ Registre General d'Entrada

INFORME DE VALORACIÓ
GESSA. Camin Reiau s/n
Ref. Cadastral: 7104508CH2370S0001SH

1. MEMORIA

1.1. Informació

Les dades generals de la present valoració són les que segueixen a continuació:

Ubicació	Camín Reiau s/n de Gessa
Ref. cadastral	7104508CH2370S0001SH
Municipi	NAUT ARAN
Comarca	VAL D'ARAN
Província	LLEIDA
Promotor	Ajuntament Naut Aran
Arquitecte tècnic	Lluís Domingo Vicent

1.2. Objecte

L'objecte d'aquest informe és valorar la parcel·la de terreny urbà consolidat, amb urbanització finalitzada i amb certificat d'aprofitament urbanístic que li permet construir 425m² amb una densitat màxima de 3 habitatges.

1.3. Descripció e Identificació de la propietat a valorar

Es tracta de la parcel·la amb referència cadastral **7104508CH2370S0001SH**. D'acord amb la seva fitxa, la superfície total de la finca en sol urba és de 238m² de sol. Sense cap edificació sobre ella i amb finca veïna construïda amb edifici plurifamiliar amb planta soterrani destinada a aparcamenr.

La descripció de l'immoble que es fa a continuació es fonamenta en la informació obtinguda i del planejament urbanístic vigent, havent-se fet una inspecció ocular pero no una comprovació topogràfica.

Propietat:	Ajuntament de Naut Aran (segons sol·licitud)
Naturalesa jurídica de la finca:	Urbana.
Dades registrals:	No s'aporten
Superfície de sol a valorar:	237,10m ² segons certificat d'aprofitament urbanístic
Edificació existent a parcel·la:	Sense edificar
Ús actual:	Sense ús

1.4. Localitat i entorn

Tipus de nucli:	Nucli urbà de muntanya de petites dimensions.
Activitat dominant:	Residencial i serveis.
Cens d'habitants:	137 habitants de dret, segons padró de 2007.
Tendència població:	Creixent. Evolució segons dades INE.

Definició de l'entorn: L'entorn es caracteritza pel seu caràcter consolidat.

Tipologia edificatòria: La ordenació predominant és l'habitatge unifamiliar en alineació a vial.

Emplaçament: El terreny està situat al camin reiau, que comunica Salardú amb Arties.

1.5. Dades urbanístiques

El planejament vigent que afecta el sol objecte de valoració és:

I. *Normes Subsidiàries i complementaries de la Val d'Aran* definitivament aprovada pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 18 de Gener de 1982.

En base a aquest marc urbanístic vigent se n'extreuen les següents dades: Gestió urbanística: Sol directe

Classificació urbanística: Sol urbà.

Qualificació urbanística: Ampoliació de casc, clau 2, ús residencial

Condicions de les edificacions:

Edificabilitat màxima: 425,00m²

Nombre màxim habitatges: 3 hab.

Nombre màxim de plantes: PB+ 1+fumeral

Usos admesos: Es defineix com a ús principal el residencial d'habitatge plurifamiliar i unifamiliar.

2. BASES LEGALS

La present valoració es realitza en el moment que esta en vigor el *Real Decret 2/2008, de 20 de juny pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sol* i el *Real Decret 7492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sol*.

En matèria urbanística la legislació vigent és el *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme* i el *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme*, amb les modificacions introduïdes per la *Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme*.

2. VALORACIÓ

2.1. Aplicació del marc legal

A efectes de la Llei de sol estatal, el sol on es troba emplaçada la finca és SOL URBANITZAT. El mètode a utilitzar per valorar el terreny serà el del MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC, ja que ens trobem en el supòsit de l'article 22 del *Real Decret 1492/2011, de*

24 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sol, que diu:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$VS = Ei \cdot VRSi$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

$VRSi$ = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$VRS = Vv/K - Ve$

Siendo:

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

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Ve = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3.2. Determinació del valor del sol

Tal i com s'exposa en el punt anterior, la finca es valora mitjançant el Mètode Residual Estàtic definit a l'article 22 del Reglament de Valoracions.

Val a dir, però, que no existeixen dades sobre operacions de venda de sol a, Gessa en particular, i el Municipi de Naut Aran, en general. Per tal de poder determinar un

INFORME DE VALORACIÓ
GESSA. Camin Reiau s/n
Ref. Cadastral: 7104508CH2370S0001SH

valor per al sol residencial.

Es realitza residual estàtic amb un valor final del sol de 357.318,35 €, el qual s'annexa al present informe junt amb el certificat d'aprofitament urbanístic.

Vielha, 3 d'Agost de 2017

Firmado digitalmente por Lluís Domingo Vicent - DNI 46653179W (TCAT)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Conselh Generau d'Aran,
2.5.4.97=VATES-P7500011G, ou=Treballador públic de nivell mig, sn=Domingo
Vicent - DNI 46653179W, givenName=Lluís, serialNumber=IDCES-46653179W,
cn=Lluís Domingo Vicent - DNI 46653179W (TCAT)
Fecha: 2018.11.09 08:19:24 +01'00'

Lluís Domingo Vicent
arquitecte tècnic

**METODO RESIDUAL ESTATICO - VARIOS USOS
VALORACION DE SUELOS URBANOS**

VIVIENDA RESIDENCIAL ADOSADA

(CCc) Coste de Construcción por Contrata	1.200,00
(CEM) Coste Ejecución Material (€/m2c)	1.008,40
(Gastos Grales + Bfcio.Industrial) s/ CEM	1,19
(Curb) Coste de urbanización pendiente	0,00
(VM) Valor de Mercado Primario (Obra Nueva)	3.100,00
(VC) Valor por Comparación actual	3.100,00

TIPOLOGIA	
Prima de Riesgo Suplementaria (PRS)	2º RESIDENCIA

SUPERFICIE ADOPTADA (m2c)	
EE (Edad efectiva)	426,00
(VU) Vida Util a origen	100,00
	100,00

CALIDAD	
COEF. CALIDAD	Media-baja
% EJECUTADO	0,8000
	0,00

(b) Beneficio de Promoción	
Permuta de Suelo s/VM (%)	26,00%
	27,12

COMPROBACION POR RD 1020/93	
SUELO x Residual Estático Simplificado	1.014,29
Diferencia de valor en % respecto al calculado	20,64

(Su) = VM x (1 - b) - [CCc + Gn + Gf + Gc]	840,76
--	--------

(Su)	SUELO URBANIZADO	€	840,75	357.318,35 €
(Sact)	SUELO S/ESTADO ACTUAL_ (descontada urb.pte)	€/M²	840,75	357.318,35 €

(CCc)	Coste de construcción por contrata	1.200,00	510.000,00 €
(CEM)	Coste de ejecución material	1.008,40	428.571,43 €
(Gg + B)	Gastos Grales + Bfcio. Industrial contratista	191,60	81.428,57 €
(Curb)	Coste de Urbanización pendiente	0,00	0,00 €

(Gn)	GASTOS NECESARIOS	181,04	76.942,00 €
(H)	Honorarios proyecto	42,07	17.879,75 €
(D)	Dirección de obra	36,06	15.325,50 €
(I + A)	Impuestos no recuperables y aranceles	26,42	11.228,50 €
(I)	Licencia de obras	30,25	12.856,25 €
(T)	Tasas y otros gastos	9,54	4.054,50 €
(Gap)	Gastos administración promotor	36,70	15.597,50 €

(Gf + Gc)	Gastos fiscales y comercialización	72,20	30.685,00 €
-----------	------------------------------------	-------	-------------

(Dep)	DEPRECIACION	-1.189,00	-505.325,00 €
-------	--------------	-----------	---------------

V.R.B.	Valor de Reposición Bruto	2.050,19	862.831,78 €
V.R.N.	Valor de Reposición Neto	841,19	357.506,78 €

VALOR DEL VUELO/SEGURO (VRB-Su)	505.513,00 €
CUOTA DE AMORTIZACION (VRN-SU)/(VU-EE)	#/DIVO!
VALOR DE MERCADO ACTUAL	1.317.500,00 €

CALCULO DEL VRB EN CASO DE OBRAS EN EJECUCION	
	€/M²

% DE OBRA EJECUTADO (Descontada Urb. Pte.ejecución)	0,00
V.R.B. Valor de Reposición Bruto (según % ejecución)	840,75
	357.318,35 €