

AJUNTAMENT DE NAUT ARAN

Oficina:

Data: 20/07/2018 07:51:00

Registre: 2018 / 2591

Exp: 2004/3706 (2266.05)

AJ Registre General d'Entrada



Ajuntament
Naut Aran

INFORME DE VALORACIÓ

Parcel.la corresponent a l'aprofitament urbanístic del PMU PE 5 de Baquèira. Naut Aran.

Ref. Cadastral 0798048CH3209N0001EW

Juliol 2018

ÍNDEX

1.	MEMÒRIA	1
1.1.	Informació.....	1
1.2.	Objecte	1
1.3.	Descripció i identificació de la propietat a valorar	1
1.4.	Localitat i entorn.....	1
1.5.	Dades urbanístiques	2
2.	BASES LEGALS	2
3.	VALORACIÓ	3
3.1.	Aplicació del marc legal	3
3.2.	Determinació del valor del sòl	4
3.2.1.	Aprofitament urbanístic de la finca	5
3.2.2.	Valor venda de l'edificació del producte immobiliari acabat (Vv)	5
3.2.3.	Coefficient de ponderació de les despeses generals (K)	5
3.2.4.	Valor de construcció en euros/m2 edificable (Vc)	5
3.2.5.	Obtenció del valor de repercussió del sòl.....	5
3.3.	Deures i càrregues pendents.....	5
3.4.	Valor resultant	6

ANNEXES

Annex 1. Emplaçament de les finques valorades

Annex 2. Fitxa cadastral

1. MEMÒRIA

1.1. Informació

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

- Ubicació PMU PE 5 Baquèira. Carrer sense nom.
- Ref. cadastral 0798048CH3209N0001EW
- Municipi Naut Aran. Baquèira
- Comarca Val d'Aran
- Província Lleida
- Promotor Ajuntament de Naut Aran
- Arquitecte Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero.

1.2. Objecte

L'objecte d'aquest informe és valorar la parcel·la corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic del PMU PE 5 de Baquèira, en data juliol de 2018.

1.3. Descripció i identificació de la propietat a valorar

Es tracta de la parcel·la amb referència cadastral 0798048CH3209N0001EW, de propietat municipal.

El sector compta amb planejament i gestió aprovats però no està urbanitzat.

D'acord amb la seva fitxa, la superfície total de la finca en sòl urbà és de 2.094 m² de sòl.

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 però no una comprovació topogràfica.

- Propietat: Ajuntament de Naut Aran (cessió del 10% APU)
- Naturalesa jurídica de la finca: Urbana. No es pot considerar solar atès que el sector no es troba urbanitzat.
- Dades registrals: Es desconeixen
- Superfície de sòl a valorar : 2.094 m².
- Edificació existent a parcel·la: No
- Ús actual: No

1.4. Localitat i entorn

- Tipus de nucli: Nucli urbà de muntanya.
- Activitat dominant: Turístic i serveis.
- Cens d'habitants: ----
- Tendència població: Creixent.
- Definició de l'entorn: L'entorn es caracteritza pel seu caràcter consolidat.
- Tipologia edificatòria: La ordenació predominant és l'habitatge plurifamiliar/unifamiliar i hotelera.
- Emplaçament: L'immoble està situat dins l'àmbit del PMU PE 5.
- Altres característiques de l'immoble: El sector no està urbanitzat

1.5. Dades urbanístiques

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

1. *Revisió de les Normes Subsidiàries i complementàries de la Val d'Aran al municipi de Naut Aran*, definitivament aprovada pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data de 20 de juny de 2002.

2. PMU(PE 5) i Modificació puntual PMU (PE 5).

En base a aquest marc urbanístic vigent se n'extreuen les següents dades:

- Gestió urbanística: Projecte de reparcel·lació i d'urbanització aprovats.
- Classificació urbanística: Sòl urbà.
- Qualificació urbanística: 3e-1 (Clau R).
- Condicions de les edificacions:

Edificabilitat màxima: 919,90 m²st

Nombre màxim habitatges: 5 (unifamiliar)

Nombre màxim de plantes: PB+1+fumeral

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

2. BASES LEGALS

La present valoració es realitza en el moment que està en vigor el *Real Decret 2/2008, de 20 de juny pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl* i el *Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl*.

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*.

3. VALORACIÓ

3.1. Aplicació del marc legal

A efectes de la Llei de sòl estatal, el sòl on es troba emplaçada la finca és SÒL 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 sòl*, 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:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

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:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

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 reducció del component 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.

Vc = 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. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

3.2. Determinació del valor del sòl

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, on s'estableix la fórmula:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del terreny en euros per cada m² de sostre edificable (...)

Vv = Valor en venda d'edificació (...)

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals (...)

Vc = Valor de la construcció en euros per m2 edificable (...)

En base a això, cal determinar i justificar cadascun d'aquests paràmetres.

3.2.1. Aprofitament urbanístic de la finca

Caldrà en primer lloc determinar l'aprofitament urbanístic de la parcel·la. El planejament vigent assigna un aprofitament privat corresponent a:

- 919,9 m²st
- Nombre màxim d'habitatges corresponent a 5 unitats unifamiliars.

3.2.2. Valor venda de l'edificació del producte immobiliari acabat (Vv).

Examinat l'estat del mercat per a productes similars immobiliaris, això com vendes de sòl dins el mateix PMU PE 5 durant l'any 2018, s'obté un preu promig del sostre a valorar:

Vv: 5.115 €/m²st

3.2.3. Coeficient de ponderació de les despeses generals (K).

Es pren el valor de K=1,40.

3.2.4. Valor de construcció en euros/m2 edificable (Vc)

S'ha considerat un valor promig de construcció habitual per zona i producte d'habitatge unifamiliar. Aquest valor inclou el benefici industrial i costos generals del constructor i altres costos de construcció repercutibles (honoraris tècnics, permisos d'obra, seguretat i salut, etc). Segons això, el valor considerat és:

Vc: 1.500 €/m²st

3.2.5. Obtenció del valor de repercussió del sòl.

El valor de repercussió del sòl és:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

$$VRS = (5.115 \text{ €/m}^2 / 1,4) - 1.500 \text{ €/m}^2 = \mathbf{2.150 \text{ €/m}^2\text{st}}$$

3.3. Deures i càrregues pendents.

No cal considerar càrregues d'urbanització pendent en tant en quant la parcel·la és la corresponent a l'aprofitament urbanístic i està exempta de costos d'urbanització.

Així, les determinacions del punt 3 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 sòl, per les qual caldria restar al valor de sòl edificable del sector els costos d'urbanització de 3.395.100,79 d'euros previstos pel sector segons la fórmula $V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$ no resulta d'aplicació pels sòls de la parcel·la de cessió de l'aprofitament urbanístic.

3.4. Valor resultant

El valor de taxació final és el següent:

$919,9 \text{ m}^2\text{st} \times 2.150 \text{ €/m}^2\text{st} = 1.977.785 \text{ €}$.

El valor de taxació de la parcel·la és de 1.977.785 € (Un milió nou-cents setanta-set mil set-cent vuitanta-cinc euros.

Naut Aran, 19 de juliol de 2018

JUAN ANTONIO MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte

Annex 1. Emplaçament de la finca valorada



Annex 2. Fitxa cadastral



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

0798048CH3209N0001EW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL PLA BERET;AG.BAQUEIRA Suelo PE-5	
25588 NAUT ARAN [LLEIDA]	
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.
POPORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	-
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)	-

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
CL PLA BERET;AG.BAQUEIRA PE-5	
NAUT ARAN [LLEIDA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)	0
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M²) TIPO DE FINCA	2.094
Suelo sin edificar	

INFORMACIÓN GRÁFICA



E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y suerros
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 19 de Julio de 2018