



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

Assumpte: Informe tècnic qualificació urbanística, ús, afectacions, preu contracte i valoració pericial detallada del dret de Superfície finca H3a1) del Pla parcial Sector Bellavista de Sant Joan Despí.

Referència: 10_21 (BELLAVISTA_H3a1) (Territori)

Miquel Guardia i Guardia, Arquitecte Municipal i Cap dels Serveis Tècnics Ajuntament Sant Joan Despí,

INFORMA:

INFORME TÈCNIC QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA, ÚS, AFECTACIONS, PREU CONTRACTE I VALORACIÓ PERICIAL DETALLADA DEL DRET DE SUPERFÍCIE PARCEL·LA H3a1), PLA PARCIAL SECTOR BELLAVISTA D'ACORD AMB NORMES DE VALORACIÓ OFICIALS, D'APLICACIÓ DE LA FINCA AFECTADA

APARTATS DE L'INFORME

1. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I ÚS ASSIGNAT FINCA AFECTADA
2. COMPLIMENT ARTÍCLE 46.4 TRLUC
3. LEGISLACIÓ D'APLICACIÓ DE LA VALORACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
4. VALORACIÓ PERICIAL DETALLADA DEL DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA PARCEL·LA OBJECTE DE L'OPERACIÓ PROJECTADA (MÈTODE RESIDUAL)
 - 4.1, VALOR PATRIMONIAL FIXAT A LES FITXES DEL PMSH, FINCA AFECTADA A LA CONSTITUCIÓ DE DRET REAL DE SUPERFÍCIE.
 - 4.2. VALORACIÓ PERICIAL DETALLADA DEL DRET DE SUPERFÍCIE I DE REVERSIÓ PARCEL·LA H3a1), D'ACORD AMB NORMATIVA I LEGISLACIÓ VIGENT D'APLICACIÓ DE LA FINCA AFECTADA
 - 4.2.1. PARÀMETRES INTERVINENTS EN LA VALORACIÓ
 - 4.2.2. **VALORACIÓ PERICIAL DETALLADA DEL DRET DE SUPERFÍCIE PARCEL·LA H3a1)**, PLA PARCIAL SECTOR BELLAVISTA, D'ACORD AMB NORMES DE VALORACIÓ OFICIALS, D'APLICACIÓ DE LA FINCA AFECTADA
 - 4.2.3. VALORACIÓ FINCA AFECTADA (REVERSIÓ) A LA FINALITZACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
5. VALOR PREU DEL CONTRACTE
 - 5.1. PREU MÍNIM DEL CONTRACTE
 - 5.2. PREU MÀXIM DEL CONTRACTE
6. NO AFECTACIÓ DE LA FINCA OBJECTE DE LA CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
7. INFORMACIÓ FINCA

1. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I ÚS ASSIGNAT FINQUES AFECTADES

FINCA H3a1, carrer 1 s/n, unitat de planejament "PLA PARCIAL BELLAVISTA".

Superfície: 1.041,43 m²s

Ordenació: alineació vial amb gàlils definits en Pla parcial.

ÚS RESIDENCIAL HABITATGE: En règim de protecció oficial (HPO) 2.559,87 m²st.

NÚM. MÀX. D'HABITATGES: Màxim segons legislació vigent: 37 habitatges, art. 13.4 Decret Llei 17/2019 (1 habitatge/70 m² sastre residencial habitatge).

Camí del Mig, 9

Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55

08970 Sant Joan Despí

2. COMPLIMENT ARTÍCLE 46.4 TRLUC

El present contracte de transmissió del dret de superfície, s'ajusta a les determinacions de l'article 46.4. del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TEXT CONSOLIDAT, Vigència 20/01/2021):

Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació.

4. S'han de destinar al règim de lloguer, **dret de superfície** o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3.

3. LEGISLACIÓ D'APLICACIÓ DE LA VALORACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

Els conceptes emprats en aquest cas per calcular el valor del PREU DEL CONTRACTE I VALOR DEL BÉ PATRIMONIAL (REVERSIÓ) A LA FINALITZACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE de la finca **H3a1, carrer 1 s/n**, sector "PLA PARCIAL BELLAVISTA", deriven de l'aplicació dels principis i regles contingudes en el:

- a) "DECRET LEGISLATIU 1/2010, TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME" (TEXT CONSOLIDAT, Vigència 20/01/2021).
- b) "LEY DEL SUELO, REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015".
- c) "REAL DECRETO 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el "REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO".
- d) ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS

a) DECRET LEGISLATIU 1/2010, TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació.

4. S'han de destinar al règim de lloguer, **dret de superfície** o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3.

Article 171. Dret de superfície.

1. L'Administració de la Generalitat, els ens locals, les entitats urbanístiques especials i les altres persones jurídiques de dret públic, dins l'àmbit de les competències respectives, i també les persones particulars, poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges.

3. **La titularitat de les construccions** a què es refereix l'apartat 1 correspon a l'adjudicatari del contracte pel termini que estableixi l'acte de constitució del dret de superfície, dins dels límits establerts per la legislació civil catalana.

b) LEY DEL SUELO, REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015

Derecho de superficie

Artículo 53. Contenido, constitución y régimen.

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, **manteniendo la propiedad temporal** de las construcciones o edificaciones realizadas.

c) REAL DECRETO 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el "REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO"

Art. 22 i següents.

ANNEX III

Vida útil màxima d'edificacions, construccions i instal·lacions (anys)

Edificacions i construccions

Ús residencial: 100.

d) ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS

Artículo 15. Métodos.

1. Los métodos técnicos de valoración utilizables

a efectos de esta Orden son:

- a) El Método del coste.
- b) El Método de comparación.
- c) El Método de actualización de rentas.
- d) El Método residual.

2. Dichos métodos permiten obtener el valor de mercado, el valor hipotecario y el **valor de reemplazamiento**.

Artículo 17. Aplicabilidad del método del coste.

1. El Método del coste será aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados.

2. Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará **valor de reemplazamiento**. Dicho valor podrá ser bruto o neto.

Artículo 19. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.

1. Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.

2. La depreciación física de la edificación se calculará por el siguiente procedimiento:

b) Mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total. En el caso de edificios de uso residencial: 100 años.

Artículo 31. Valor de reversión.

1. Cuando los flujos de caja se calculan de conformidad con lo previsto en el artículo 28 (Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres) de esta Orden, el valor de reversión al final de su vida útil será el valor en esa fecha del terreno en el que está edificado. Para ello:

a) Se calculará el valor del terreno en la fecha de la tasación de acuerdo con los métodos previstos en esta Orden.

b) Dicho valor se ajustará con la plusvalía o minusvalía que resulte razonable y sea debidamente justificada, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables.

2. Cuando los flujos de caja se calculan de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 (Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento) de esta Orden, el valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato. Para ello se calculará el valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de la tasación aplicando el método de valoración correspondiente y se ajustará el valor del suelo de acuerdo con la letra b) del apartado 1 anterior y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste.

3. Cuando los flujos de caja se calculen de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 (Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica) de esta Orden, para estimar el valor de reversión al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su **valor de reemplazamiento neto** en dicho momento. Para ello se tendrá en cuenta lo señalado en las letras siguientes:

- a) Se calculará el valor del suelo en la fecha de la tasación y se ajustará en los términos establecidos en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo.
- b) La depreciación de las edificaciones se corresponderá con el período citado.

SECCIÓN 5.a VALORACIÓN DE DETERMINADOS DERECHOS Y DE LOS BIENES OBJETO DE LOS MISMOS

Artículo 52. Aplicación.

1. Lo establecido en esta sección será de aplicación a la valoración de determinados derechos reales o limitaciones que recaigan sobre un bien objeto de valoración de acuerdo con la presente Orden.

2. Los derechos y limitaciones a que se refiere el apartado anterior son:

a) El derecho de superficie.

- b) La concesión administrativa.
- c) La servidumbre.
- d) La nuda propiedad, el usufructo, el uso y la habitación.
- e) Limitaciones de dominio.
- f) Las opciones de compra.
- g) Tiempo compartido sobre inmuebles.
- h) Compromisos de compra a plazos.

ARTÍCULO 53. Valoración de inmuebles sobre los que existe **derecho de superficie.**

3. Para valorar la propiedad de un terreno sobre el que está constituido un derecho de superficie se sumará:

- a) El valor actual de los pagos a efectuar al concedente.
- b) El valor actual del valor de reversión calculado de acuerdo con el artículo 31.3 (Valor de reversión), en la fecha de extinción del derecho de superficie.

4. VALORACIÓ PERICIAL DETALLADA DEL DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA PARCEL·LA OBJECTE DE L'OPERACIÓ PROJECTADA (MÈTODE RESIDUAL)

4.1. VALOR PATRIMONIAL FIXAT A LES FITXES DEL PMSH, FINCA AFECTADA A LA CONSTITUCIÓ DE DRET REAL DE SUPERFÍCIE

FITXA PATRIMONI

IDENTIFICACIÓ:

Adreça: Carrer 1

Referència cadastral: 1710504DF2811S0000WH

Superfície: Cadastral: 1.041,00m²

Esriptures: 1.041,43m²

Títol d'adquisició: cessió obligatòria i gratuïta en virtut del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació del Pla Parcial d'Ordenació del Sector Bellavista als termes municipals de Sant Joan Despí i Sant Just Desvern.

Dades registrals: Volum 2961, llibre 539 , foli 38, finca 29163 del REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SANT JOAN DESPÍ.

DESCRIPCIÓ:

“TERRENY de figura irregular situat al terme municipal de Sant Joan Despí. Ocupa una extensió superficial de 1.041,43m² .

Límits: Nord-Est, en una línia recta aproximada de 22,69 metres amb la finca adjudicada H3a2/b. Sud i Sud-Oest: en dues línies rectes aproximades de 18,08metres i 15,00 metres, amb la finca adjudicada H3c, Est, en una línia recta aproximada de 21,68metres amb la finca adjudicada H3a2/b1 i en una altra recta aproximada de 10,99 metres amb la finca adjudicada H3b2. Oest: en una línia recta aproximada de 40 metres amb vial públic de nova creació.”

Qualificació: Zona 18. Ordenació volumètrica específica

Aprofitament: 2.559,87m²st d'ús residencial plurifamiliar que es destinarà a habitatge amb protecció oficial segons la densitat que estableixi la normativa d'aplicació.

Valoració:

Legislació vigent

RDL 7/2015, de 30 de octubre, Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

RD 1492/2011, de 24 octubre, Reglament de valoracions de la llei de sòl.

L'article 22 del reglament, estableix el mètode de valoració i la fórmula del mètode residual.

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

- *VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.*
- *Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.*
- *VRSi = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.*

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

- *VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.*
- *Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.*

Mòdul de 1.940,48€/m² útil per habitatge amb protecció en règim general a la Zona A.
Per passar a preu construïda amb zones comunes multiplicarem per 0,80

- *K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.*

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

*a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, **habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a***

Camí del Mig, 9

Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55

08970 Sant Joan Despí

explotacions econòmiques per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

Aplicarem un coeficient de 1,20

• *Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.*

Aplicarem el valor de construcció de 1.013,16€/m² corresponent al Butlletí Econòmic de la Construcció del 3r trimestre de l'any 2020 i que fa referència a Habitatge Plurifamiliar Aïllat de Renda Social amb una alçada de PB +4PP.

En aquest import estan inclosos els següents conceptes:

- 20% de Benefici Industrial i despeses generals.
- 2% de Seguretat i Salut.
- 9,5% d'honoraris tècnics i permisos.

$$\text{VRS} = \text{Vv} / \text{K} - \text{Vc} = \frac{1.940,48\text{€/m}^2 \text{ útil} \times 0,80}{1,20} - 1.013,16\text{€/m}^2 = 280,49\text{€/m}^2\text{st}$$

Per tant, per una edificabilitat de 2.559,87m²st d'ús residencial plurifamiliar el valor del sòl serà:

$$\text{VS} = \sum \text{Ei} \times \text{VRSi} = 2.559,87\text{m}^2\text{st} \times 280,49\text{€/m}^2\text{st} = \mathbf{718.017,93 \text{ €}}. \text{ (valors contemplant venda finca i no dret de superfície)}$$

4.2. VALORACIÓ PERICIAL DETALLADA DEL DRET DE SUPERFÍCIE I DE REVERSIÓ PARCEL·LA H3a1), D'ACORD AMB NORMATIVA I LEGISLACIÓ VIGENT D'APLICACIÓ DE LA FINCA AFECTADA

4.2.1. PARÀMETRES INTERVINENTS EN LA VALORACIÓ

Tipologia valoració: VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (figura jurídica dret de superfície)

Unitats valorades i preus construcció:

- ÚS RESIDENCIAL HABITATGE en règim de protecció oficial (HPO): 2.559,87 m²st d'ús residencial plurifamiliar que es destinarà a habitatge amb protecció oficial en règim de lloguer.
- Preu construcció ús habitatge actualitzat: 1.021,81 €/m²st (boletín económico construcción 2T/2021)

En aquest cas es realitza una **simulació de valoració pel mètode residual**, contemplat a l'article 22 del "REAL DECRETO 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el "REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO", que estableix el mètode de valoració i la fórmula del mètode residual.

4.2.2. VALORACIÓ PERICIAL DETALLADA DEL DRET DE SUPERFÍCIE PARCEL·LA H3a1), PLA PARCIAL SECTOR BELLAVISTA, D'ACORD AMB NORMES DE VALORACIÓ OFICIALS, D'APLICACIÓ DE LA FINCA AFECTADA

Tipologia valoració: VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL.

Unitats valorades de la FINCA H3a1), Pla parcial Sector Bellavista.

- ÚS RESIDENCIAL HABITATGE en règim de protecció oficial (HPO): 2.559,87 m²st d'ús residencial plurifamiliar que es destinarà a habitatge amb protecció oficial en règim de lloguer.

En aquest cas es realitza una **simulació de valoració pel mètode residual**, contemplat a l'article 22 del reglament, que estableix el mètode de valoració i la fórmula del mètode residual.

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

- VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros/metre quadrat de sòl.
- Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables/metre quadrat de sòl.
- VRSi = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros/metre quadrat edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

- VRS = Valor de repercussió del sòl en euros/ metre quadrat edificable de l'ús considerat.
- Vv: Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros/metre quadrat edificable.
Mòdul de 2.385,63 €/m2st útil per habitatge amb protecció en règim general a la Zona A, amb aplicació de coeficient reductor del 20%, per limitació de venda en situació de dret de superfície (art. 54 del Decret 75/2014 de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge): 1.908,50 €/m2 sup. Útil.
Conversió sup. Construïda/sup. Útil: 0,70 (1.908,50 €/m2 sup. Útil*0,70): **1.335,95 €/m2 sostre construït** (habitatge protegit, dret de superfície).
- K: Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.
L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40 (aquest valor es pot reduir fins a un mínim d'1,2 o en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial). En aquest cas es fixa en 1,27 a criteri del tasador, atenent al concepte de cessió de dret de superfície en **règim de lloguer**, i de la resta de paràmetres que tenen incidència en aquest factor (situació, mobilitat, accessibilitat, etc).
- Vc: Valor de la construcció en euros/metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.
Valor de construcció ús habitatge: 1.021,81 €/m2st, tenint en compte la tipologia de construcció d'edifici plurifamiliar de protecció pública, volum de construcció, i nombre de plantes de l'edifici (Boletín económico construcción 2T/2021).
En aquests imports estan inclosos els següents conceptes:
 - 20% de Benefici Industrial i despeses generals.
 - 2% de Seguretat i Salut.
 - 9,5% d'honoraris tècnics i permisos.

VALOR REPERCUSIÓ ÚS RESIDENCIAL HABITATGE PROTEGIT (RÈGIM DE LLOGUER)

$$VRS = Vv / K - Vc = \frac{1.335,95}{1,27} - 1.021,81 \text{ €/m2const: } 30,12 \text{ €/m2st}$$

$$VS: 2.559,87 \text{ m2st} \times 30,12 \text{ €/m2st} = 77.103,28 \text{ €}$$

4.2.3. VALORACIÓ FINCA AFECTADA (REVERSIÓ) A LA FINALITZACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

D'acord amb l'article 53.3. de la ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS, per a valorar la propietat d'un terreny sobre el que està constituït un dret de superfície se sumara:

- a) El valor del pagament a efectuar al concedent.
- b) El valor actual del valor de reversió calculat d'acord amb l'article 31.3 (valor de reversió), d'acord al termini d'extinció del dret de superfície.

a) El valor del pagament a efectuar pel adjudicatari del contracte:

Aquest valor s'estableix coincidint amb el preu mínim estimat del contracte que es basa en el valor de repercussió del sòl, tenint en compte la finalitat i particularitat del contracte (adjudicació del dret de superfície de les finques pel termini de 99 anys, i les limitacions de la finalitat de la promoció de lloguer protegit dels habitatges): **77.103,28 €**.

b) El valor actual del valor de reversió calculat d'acord amb l'article 31.3 (valor de reversió), en la data d'extinció del dret de superfície

D'acord amb aquest article, per estimar el valor de reversió al final del termini en el que finalitza el dret de superfície es pendrà el **valor de reemplaçament** net en dit moment, en el que es tindrà en compte els següents valors:

- Càlcul del valor del sòl en data actual, aplicant la reducció del 80% al preu màxim de venda, en aplicació de la figura jurídica de dret de superfície (VALORACIÓ MÈTODE RESIDUAL).
- Depreciació de les edificacions corresponents al termini del dret de superfície.

El primer dels valors calculat pel sistema de VALORACIÓ PEL MÈTODE RESIDUAL (apartat 4.2.2.), serà coincident amb el preu mínim estimat del contracte: **77.103,28 €**.

El segon dels valors es el "VALOR ACTUAL DE REVERSIÓ EDIFICI CALCULAT A PARTIR DEL VALOR DE REEMPLAÇAMENT AL FINAL DEL TERMINI D'EXTINCIÓ DE LA CONSTITUCIÓ DEL DRET REAL DE SUPERFÍCIE"

El valor de reversió de l'edifici es determinat per la normativa de valoració del mercat hipotecari, Orden ECO 805/2003, aplicant la tècnica de la depreciació lineal següent:

$$VRN = VRB - VRB \cdot \frac{\text{TERMINI DRET SUPERFICIE}}{\text{VIDA ÚTIL EDIFICI}}$$

VRB: valor reemplaçament brut edifici.

VRN: valor reemplaçament net edifici.

Vida útil edifici residencial habitatge: 100 anys.

SOSTRE HABITATGE

VRB = 2.559,87 m²st * 1.021,81€/m²st: 2.615.700,76 €

VRN = 2.615.700,76 83 - (2.615.700,76 * $\frac{99}{100}$) = **26.157,01 €**

EL VALOR FINAL VALOR DEL BÉ PATRIMONIAL (REVERSIÓ) A LA FINALITZACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE D'ACORD AMB ELS PRECEPTES ANTERIORS SERÀ LA SUMA DELS VALORS ESTIMATS ALS APARTATS ANTERIORS a) i b):

77.103,28 + 77.103,28 + 26.157,01: 180.363,58 €

VALOR DEL BÉ PATRIMONIAL (REVERSIÓ) A LA FINALITZACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE: 180.363,58 €

5. VALOR PREU DEL CONTRACTE

La valoració del contracte d'aquest bé patrimonial tindrà en compte la legislació vigent en matèria de valoracions:

- a) "DECRET LEGISLATIU 1/2010, TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME" (TEXT CONSOLIDAT, Vigència 20/01/2021).
- b) "LEY DEL SUELO, REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015".
- c) "REAL DECRETO 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el "REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO".
- d) ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS

La valoració es realitza tenint en compte la finalitat de l'aprofitament del sostre residencial d'habitatge protegit en règim de lloguer, i per tant no contemplar la venda de la parcel·la per no ser alienable aquest bé patrimonial.

El valor del contracte tindrà en compte com a valor mínim, el valor del sòl calculat d'acord amb l'apartat anterior 4.2.2., i com a valor màxim, el valor amb aplicació de l'índex corrector "K" més favorable d'1,25, com a valor màxim admissible de repercussió del sòl per una correcta promoció i construcció que asoleixi els estàndars mínims de qualitat i sostenibilitat de l'edifici.

5.1. PREU MÍNIM CONTRACTE: 77.103,28€

VALOR DEL SÒL ÚS RESIDENCIAL HABITATGE PROTEGIT

$$VRS = V_v / K - V_c = \frac{1.335,95}{1,27} - 1.021,81 \text{ €/m}^2 \text{const: } 30,12 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

$$VS = 2.559,87 \text{ m}^2 \text{st} \times 30,12 \text{ €/m}^2 \text{st} = 77.103,28 \text{ €}$$

5.2. PREU MÀXIM CONTRACTE: 120.185,90 €

VALOR DEL SÒL ÚS RESIDENCIAL HABITATGE PROTEGIT

$$VRS = V_v / K - V_c = \frac{1.335,95}{1,25} - 1.021,81 \text{ €/m}^2 \text{const: } 46,95 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

$$VS = 2.559,87 \text{ m}^2 \text{st} \times 46,95 \text{ €/m}^2 \text{st} = 120.185,90 \text{ €}$$

6. NO AFECTACIÓ DE LES FINQUES OBJECTE DE LA CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

La finca H3a1), c/Les Vinyes s/n, unitat de planejament "PLA PARCIAL BELLAVISTA", de Sant Joan Despí, no es troba subjecta ni afectada a planejament general o sectorial previst o en tràmit que limitin les finalitats determinades en el present informe.

Sant Joan Despí, data de signatura digital

Miquel Guardia Guardia
Arquitecte Municipal
Cap Serveis Tècnics

Camí del Mig, 9

Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55

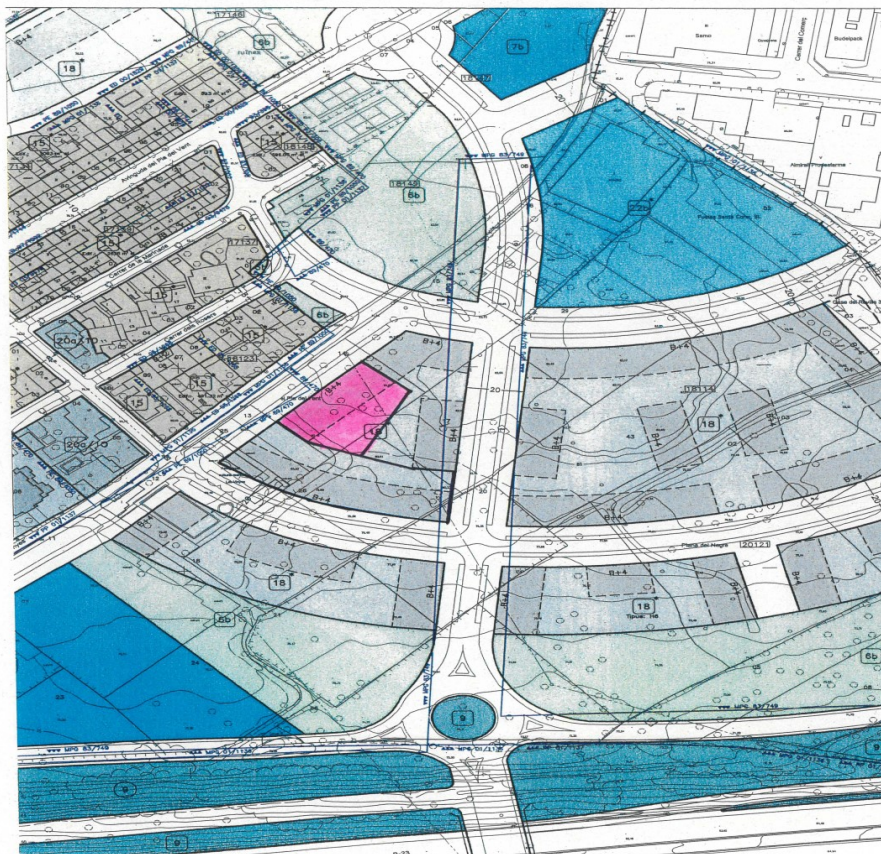
08970 Sant Joan Despí



AJUNTAMENT DE
SANT JOAN DESPÍ

7. INFORMACIÓ FINCA

FINCA H3a1), carrer 1 s/n, BELLAVISTA



IDENTIFICACIÓ

FINCA H3a1, SECTOR PLA PARCIAL BELLAVISTA

ADREÇA: carrer 1 s/n,

TÍTOL D'ADQUISICIÓ: cessió aprofitaments Pla parcial Bellavista

SUPERFÍCIE: 1.041,43 m²s

ÚS RESIDENCIAL HABITATGE: Règim de protecció oficial (HPO) 2.559,87 m²st.

NÚM. MÀX. D'HABITATGES: Màxim segons legislació vigent, 37 habitatges, art. 13.4 Decret Llei 17/2019 (1 habitatge/70 m² sostre residencial habitatge).

Sant Joan despí, data de signatura digital

Miquel Guardia Guardia
Arquitecte Municipal
Cap Serveis Tècnics

Camí del Mig, 9

Tel. 93 480 60 00 – Fax 93 480 60 55

08970 Sant Joan Despí