

Codi Segur de Verificació: b5d9954c-b441-43c3-802c-a7570ef65479  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01082397\_2024\_19955148  
Data d'impressió: 15/07/2024 21:08:56  
Pàgina 1 de 8

**SIGNATURES**  
1.- Jordi Fargas Soler (SIG) (Arquitecte), 03/04/2024 20:06

Ajuntament de  
SANT QUIRZE SAFAJA

EXPEDIENT  
ACTES D'EDIFICACIÓ I/O ÚS DEL SÒL  
VALORACIÓ PER A ACTUACIONS MUNICIPALS  
FINCA CARRER BARCELONA 15

INFORME TÈCNIC <sup>i</sup>

FETS

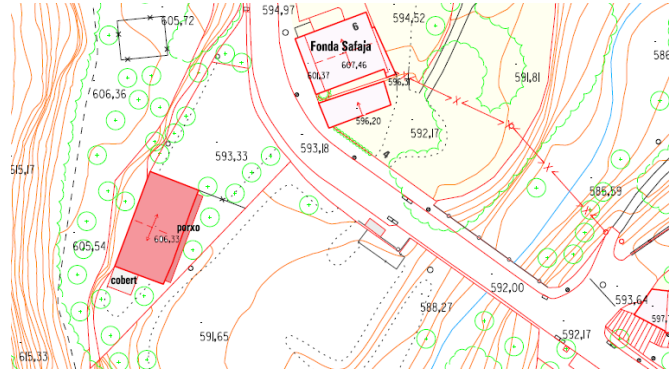
Objecte

Es demana determinar un valor a la finca del carrer Barcelona 15 a efectes de futures actuacions municipals.

Dades significatives

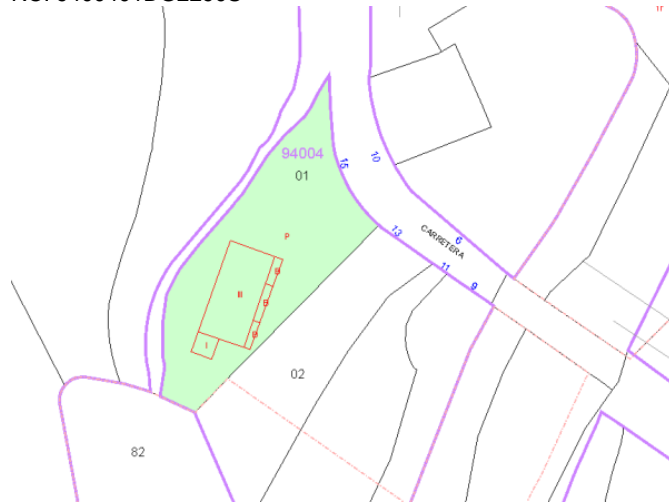
Localització:

Carrer Barcelona 15



Cadastre:

RC: 9400401DG2290S



Sòl:

Superfície (m2): 1.399

Ajuntament de  
SANT QUIRZE SAFAJA

Edificacions: Superfície (m2): 634  
Any construcció: 1974(Transcorregut 50)  
Ús principal: Residencial

| Ús principal | Escala | Planta | Porta | Superfície<br>m <sup>2</sup> |
|--------------|--------|--------|-------|------------------------------|
| APARCAMIENTO | T      | OD     | OS    | 190                          |
| VIVIENDA     | T      | OD     | OS    | 380                          |
| ALMACEN      | T      | OD     | OS    | 40                           |
| ALMACEN      | T      | OD     | OS    | 24                           |

**Valor catastral [ 2024 ]:** 127.166,50 €  
**Valor catastral suelo:** 24.737,66 €  
**Valor catastral construcción:** 102.428,84 €

Informació registral: «FINCA DE Sant Quirze de Safaja Nº: 263  
»CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 08078000337558  
»DESCRIPCIÓN DE LA FINCA  
»URBANA.- SOLAR edificable, situat en el terme municipal de Sant Quirze de Safaja, que té una extensió superficial de mil cent quaranta-cinc metres quadrats amb trenta decímetres quadrats, equivalents a trenta mil tres-cents setze pams quadrats amb cinquanta-cinc dècimes de pam. Sobre l'esmentat solar es troba construïda una EDIFICACIÓ aïllada que consta de planta baixa, planta pis i golfes, que té el seu davant la carretera de Barcelona, sense número. La planta baixa té una superfície construïda de cent vuitanta-nou metres, cinquanta-dos decímetres quadrats i està destinada a magatzem. La planta pis té una superfície de cent vuitanta-nou metres cinquanta-dos decímetres quadrats, està destinada a contenir dos habitatges, distribuïts en diverses dependències i serveis. La planta golfes té una superfície de noranta-cinc metres quadrats, destinada a habitatge i distribuïda en diverses dependències i serveis. AFRONTA en el seu conjunt: al Nord, amb la Carretera; al Sud i l'Oest, amb Federico Torelló Cendra; i a l'Est, amb finca de la que es va segregar.»

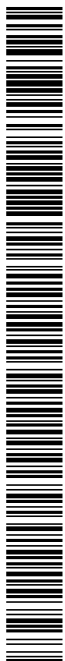
El PGOU (Revisió del Pla general ordenació urbana municipal, aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 18.6.1997, publicat el 9.9.1997, amb les modificacions vigents) és l'instrument de planejament urbanístic aplicable.

No hi ha procediments de revisió o modificació que puguin afectar les determinacions urbanístiques aplicables o hagin pogut provocar la suspensió reglada de tramitacions i d'atorgament de llicències segons preveu l'article 73 TRLUC.

No hi ha cap delimitació d'àmbit d'unitat de planejament urbanístic integrat, pendent de desenvolupament, que afecti aquests terrenys.

No hi ha subjecció a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta prèvia a l'edificació (article 40.3.a) RLUC), o enderrocament de construccions existents o a la participació en un àmbit de reparcel·lació que exigís suspendre o condicionar una autorització per a obres d'edificació.

Es tracta de terrenys classificats de sòl urbà i qualificats de zona 4 Residencial amb la regulació dels articles 164 a 171 PGOU i concurrents on s'estableix que l'ús residencial és permès i que l'edificabilitat es regirà per l'ordenació establerta per l'edificació existent i per modificar-lo caldrà un ED (article 169.1 PGOU).

Ajuntament de  
SANT QUIRZE SAFAJA

L'edifici existent en aquesta finca figura implantat a l'ortofoto de l'ICGC de l'any 1986 i no hi ha constància de que l'Ajuntament hagi incoat algun procediment de protecció de la legalitat urbanística sobre la finca.

Donada l'antiguitat d'aquestes construccions i la prescripció d'accions que hagin pogut vulnerar l'ordenament jurídic impedint aplicar mesures de restauració si escau, s'haurà de considerar el que determinen els articles 108 TRLUC i 119 RLUC.

S'ha comprovat una llicència urbanística atorgada l'any 1973, anterior al planejament, per a la construcció d'un edifici definit en un projecte tècnic visat pel COAC l'1.8.1969, reg. 545385; de 189,52m<sup>2</sup> d'ocupació; de plantes baixa, primera i sotacoberta; amb un magatzem a la planta baixa, 2 habitatges a la primera i 1 habitatge a la sotacoberta.

També, una llicència per a la constitució d'un règim de divisió horitzontal (DH) atorgada l'any 2023 amb diferents entitats segons la definició gràfica següent:

| Núm.     | Superfície construïda  | Quota  |
|----------|--|--------|
| Entitat: | m <sup>2</sup> :   | %:     |
| 1(A)     | 90,25(hbtge.porta 1r-1a)+12,15(balcó)+26,85(garatge)+12,33(magatzem) | 27,24  |
| 2(B)     | 92,80(hbtge.porta 1r-2a)+17,60(balcó)+26,85(garatge)+12,33(magatzem) | 27,78  |
| 3(C)     | 65,65(hbtge.porta 2n-1a)+9,95(balcó)+27,68(garatge)                  | 19,64  |
| 4(D)     | 92,70(hbtge.porta 2n-2a)+17,15(balcó)+12,85(traster)+27,68(garatge)  | 25,34  |
|          |  | 100,00 |



Ajuntament de  
SANT QUIRZE SAFAJA





## Ajuntament de SANT QUIRZE SAFAJA

S'ha de comprovar les qualitats d'obra, especialment de l'estructura per descartar que s'hagi utilitzat ciment aluminós en la seva construcció. Aquest ciment s'utilitzava en la fabricació de les biguetes de formigó entre el 1950 i el 1980.

Els principals símptomes són l'aparició de fissures i taques d'òxid en els sostres d'últims pisos o àtics (per ser els més exposats a l'exterior) o en les zones humides de qualsevol altre pis com són banys o cuines. És impossible determinar amb certesa si un formigó és aluminós a simple vista, tot i que hi ha una sèrie d'indicis en el seu color o so al colpejar el formigó amb un martell que ens poden conduir a formar-nos aquesta hipòtesi, que caldrà ser confirmada en un laboratori de materials.

### CONSIDERACIONS

#### Descripció

L'actuació que motiva el present informe és establir un valor de mercat o preu probable d'un bé lliure de càrregues per a la seva transmissió.

#### Tràmit

Procediment corresponen a l'adquisició d'un bé que s'ha de considerar patrimonial, es a dir, que no estan destinats directament a l'ús públic o a l'exercici de cap servei públic de competència local.

#### Documentació

La documentació de què es disposa és la que es fa constar en l'apartat anterior fent referència a dades significatives.

#### Regulació

La valoració del sòl, i la dels altres béns i drets dels quals l'administració n'ha de posseir el domini s'ha d'ajustar als efectes d'actuacions urbanístiques, al procediment i criteris que estableix les instruccions següents:

- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana. (TRLS).
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl. (RVLS).

Ajuntament de  
SANT QUIRZE SAFAJA

Essent que la finca de què es demana determinar un valor de venda és un sòl urbanitzat edificat, s'adopten les disposicions del mètode de comparació (article 24 RVL) sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu. A aquest efecte, a la selecció dels comparables s'han de tenir en compte les condicions de semblança o equivalència bàsica següents:

- Localització.
- Ús.
- Configuració geomètrica de la parcel·la.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics.
- Superfície.
- Antiguitat i estat de conservació.

«Per realitzar l'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació s'utilitzen els coeficients correctors que estableix la taula de l'annex II d'aquest Reglament, aplicats en proporció al pes corresponent del valor de la construcció respecte al valor en venda del producte immobiliari considerat, d'acord amb l'expressió següent:

$$«Vv' = Vv [(1-\beta F)/(1-\beta_i F)]»$$

En què:

Vv' = Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat.

Vv = Valor en venda de l'immoble, en euros per metre quadrat.

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u.

$\beta$  = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

$\beta_i$  = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra.

Als efectes de la determinació del coeficient  $\beta$ , se segueixen els criteris que estableix l'apartat 4 de l'article 18 d'aquest Reglament.

- Qualitat de l'edificació.

- Gravàmens o càrregues que condicionin el valor atribuïble al dret de propietat.

- Data de presa de dades del comparable.

Si s'apreciïn diferències substancials entre els preus d'oferta i els valors reals de mercat, es pot aplicar un coeficient corrector de valor comprès entre 0,7 i 1.

Les dades del 2021 publicades per GENCAT indicatives del preu de venda i unitaris per m2 construït d'habitatge a les comarques centrals és de 1.381.21€ l'habitatge nou i 1.286,06 l'habitatge usat.

El preu màxim de venda de l'habitatge de protecció oficial (HPPO) de règim especial, general i concertat nous, actuals, a Sant Quirze Safaja (Zona C) és:

|                | €/m2 útil | coef. Útil/construït | €/m2 construït |
|----------------|-----------|----------------------|----------------|
| Règim general  | 1.916,21  | 0,75                 | 1.437,16       |
| Règim especial | 1.796,44  | 0,75                 | 1.347,33       |
| Preu Concertat | 1.773,72  | 0,75                 | 1.330,29       |

El preus de venda d'habitatges d'obra nova es de 1.402,52€ al Moianès l'any 2022 segons l'Anuari estadístic de Catalunya de l'IDESCAT actualitzat a 1.562,41€ l'any 2023/24.

Dades d'edificacions comparables a efectes de valoració:

| Localització   | Any(anys) | Preu (€) | Sup.(m2) | Hab/Serv | Calef. |
|----------------|-----------|----------|----------|----------|--------|
| Castellcir     | 1978(46)  | 118.000  | 100      | 3/2      | si     |
| Castellterçol  | 1974(50)  | 128.000  | 84       | 3/1      | si     |
| Castellterçol  | 1970(54)  | 105.900  | 116      | 3/1      | no     |
| Les Clotes (1) | 1971(53)  | 112.800  | 117      |          |        |
| Mas Badó (2)   | 1985(39)  | 92.500   | 77       |          |        |

(1) Compra venda s/Escriptures 27.1.2023 (2) Compra venda s/Escriptures 29.12.2022

Ajuntament de  
SANT QUIRZE SAFAJA

L'aplicació del càlcul del valor de l'edifici en valor actual és:

| Identificació | Sup.(m2) | Preu (€)   | Preu (€/m2) | Coef (ajust preu oferta i valor real de 0,7 a 1) | Preu (€/m2) ajustat | F | βi  | β      | Coef (antiguitat conservació s/fórmula) | Preu (€/m2) homogeni |          |
|---------------|----------|------------|-------------|--|---------------------|---|-----|--------|---|----------------------|----------|
| 1978(46)      | 100,00   | 118.000,00 | 1.180,00    | 0,8  | 944,00              |   | 0,8 | 0,3358 | 0,0000                                  | 1,3673               | 1.290,75 |
| 1974(50)      | 84,00    | 128.000,00 | 1.523,81    | 0,8  | 1.219,05            |   | 0,8 | 0,3750 | 0,0000                                  | 1,4286               | 1.741,50 |
| 1970(54)      | 116,00   | 105.900,00 | 912,93      | 0,8  | 730,34              |   | 0,8 | 0,4158 | 0,0000                                  | 1,4984               | 1.094,38 |
| 1971(53)      | 117,00   | 112.800,00 | 964,10      | 1  | 964,10              |   | 0,8 | 0,4055 | 0,0000                                  | 1,4802               | 1.427,03 |
| 1985(39)      | 77,00    | 92.500,00  | 1.201,30    | 1  | 1.201,30            |   | 0,8 | 0,2711 | 0,0000                                  | 1,2769               | 1.533,99 |
| 2021(03)      |          |            |             | 1  | 1.286,06            |   | 0,8 | 0,0155 | 0,0000                                  | 1,0126               | 1.302,21 |
|               |          |            |             |  |                     |   |     |        |   |                      | 1.398,31 |

El resultat de **1.398,31€** de venda d'una obra nova obtingut per comparació és assimilable al preu indicat de **1.402,52€** al Moianès l'any 2022.

Com a coeficient d'antiguitat, per adaptar el valor actual d'un edifici a la seva data de construcció, és possible computar 0,90, per al tram d'antiguitat 0-14 anys; 0,70, per al tram d'antiguitat 15-29 anys; 0,55 per l'interval de 30 a 49 anys; i 0,40 per al tram d'antiguitat 50 o més anys.

Igualment, s'ha de considerar que la vida útil d'un edifici destinat a habitatge és de 100 anys i per tant, en un edifici de 50 anys, data d'implantació de l'edifici a valorar, pot considerar-se un coeficient de depreciació de 0,50 aplicat al cost d'un edifici nou per obtenir un valor del cost de la seva reposició.

Adoptant el preu de venda d'una obra nova obtingut per comparació i depreciat un 50% per adaptar-lo a l'antiguitat de l'edifici existent a valorar s'obté el preu de **781,20€**.

Aquest preu és inferior al següent de 978,82€ que s'obté amb aplicació de la fórmula indicada tenint en compte la seva antiguitat de 50 anys:

| Identificació | Sup.(m2) | Preu (€)   | Preu (€/m2) | Coef (ajust preu oferta i valor real de 0,7 a 1) | Preu (€/m2) ajustat | F | βi  | β      | Coef (antiguitat conservació s/fórmula) | Preu (€/m2) homogeni |          |
|---------------|----------|------------|-------------|--|---------------------|---|-----|--------|---|----------------------|----------|
| 1978(46)      | 100,00   | 118.000,00 | 1.180,00    | 0,8  | 944,00              |   | 0,8 | 0,3358 | 0,3750                                  | 0,9571               | 903,52   |
| 1974(50)      | 84,00    | 128.000,00 | 1.523,81    | 0,8  | 1.219,05            |   | 0,8 | 0,3750 | 0,3750                                  | 1,0000               | 1.219,05 |
| 1970(54)      | 116,00   | 105.900,00 | 912,93      | 0,8  | 730,34              |   | 0,8 | 0,4158 | 0,3750                                  | 1,0489               | 766,07   |
| 1971(53)      | 117,00   | 112.800,00 | 964,10      | 1  | 964,10              |   | 0,8 | 0,4055 | 0,3750                                  | 1,0361               | 998,92   |
| 1985(39)      | 77,00    | 92.500,00  | 1.201,30    | 1  | 1.201,30            |   | 0,8 | 0,2711 | 0,3750                                  | 0,8939               | 1.073,79 |
| 2021(03)      |          |            |             | 1  | 1.286,06            |   | 0,8 | 0,0155 | 0,3750                                  | 0,7088               | 911,55   |
|               |          |            |             |  |                     |   |     |        |   |                      | 978,82   |

Es considera que s'ha de comprovar que la construcció a valorar manté condicions de manteniment i conservació adequada sense defectes en la construcció de l'època que requereixin reparació per poder adoptar aquest preu.

L'aplicació del preu HPPO de nova planta i de la mitjana resultant dels preus de mercat de mostres comparables a les entitats de la DH de les quals s'ha comptabilitzat el 50% de balcó, garatge i magatzem com a superfície construïda d'acord amb els criteris adoptats pel DPTOP segons els quals el preu de venda d'aquests és el 50% del preu de venda que correspon als habitatges:

| Entitat: | M2const | R General  | R Especial | P Concertat | P mostres         |
|----------|---------|------------|------------|-------------|-------------------|
|          |         | 1.437,16   | 1.347,33   | 1.330,29    | <b>781,20</b>     |
| 1(A)     | 115,92  | 166.588,40 | 156.175,76 | 154.200,57  | 90.553,22         |
| 2(B)     | 121,19  | 174.169,42 | 163.282,92 | 161.217,85  | 94.674,07         |
| 3(C)     | 84,47   | 121.389,72 | 113.802,23 | 112.362,94  | 65.984,37         |
| 4(D)     | 121,54  | 174.672,43 | 163.754,49 | 161.683,45  | 94.947,49         |
|          | 443,11  | 636.819,97 | 597.015,40 | 589.464,80  | <b>346.159,14</b> |

Codi Segur de Verificació: b5d9954c-b441-43c3-802c-a7570ef65479  
Origen: Administració  
Identificador document original: ES\_L01082397\_2024\_19955148  
Data d'impressió: 15/07/2024 21:08:56  
Pàgina 8 de 8

**SIGNATURES**  
1.- Jordi Fargas Soler (SIG) (Arquitecte), 03/04/2024 20:06

Ajuntament de  
SANT QUIRZE SAFAJA

CONCLUSIÓ/ONS

El resultat de la valoració de l'edifici existent a la finca del carrer Barcelona 15 és de 346.159,14€.

Sant Quirze Safaja, l'arquitecte de l'Oficina Tècnica Comarcal

Abreviatures:

TRLUC    Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions vigents  
RLUC     Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions vigents

