

Codi de verificació:	 6L5U334S2U4G571702II
Procediment: N437 Concessions demanials	
Expedient: 31793/2024	Document: 388174/2024

Informe núm. : V040.24 - VAL/24/23

**INFORME TÈCNIC DEL SERVEI DE VALORACIONS,
PATRIMONI I DISCIPLINA URBANÍSTICA**

Objecte:	Informe relatiu a determinar el valor urbanístic de la finca destinada a equipaments; situada a l'illa compresa per les vies urbanes de l'Av. De la Clota, Av. De Can Bellet, C. Concepció Pila i C. Benet Cortada.
Interessats:	Direcció de l'Àmbit de Territori. Serveis jurídics municipals.
Emplaçament:	C. Benet Cortada, núm. 21
Referència cadastral:	2428301DF2922G0001AK
Finca registral número:	48.673; Tom 1368, Llibre 1368, Foli 163
Règim del sòl:	Urbà Consolidat
Condicció de solar:	Compleix la condició de solar.
Superfície finca:	4264'00 m ² sòl (segons dades de patrimoni municipal)
Titularitat de la finca:	Ajuntament de Sant Cugat del Vallès
Codi Bé (IMBI) :	779
Qualificació urbanística:	Sistema d'Equipaments comunitaris i dotacions de nova creació de caràcter local (clau 7b)

Antoni Olaria i Cañadell, arquitecte tècnic i cap de Servei de Valoracions, Patrimoni i Disciplina Urbanística d'aquest Ajuntament de Sant Cugat del Vallès, emet el següent informe en relació a la necessitat de determinar el valor urbanístic de la finca de propietat municipal, inscrita al Registre de la Propietat amb el núm. 48.673; situada al C. Benet Cortada, núm. 21; i destinada a Sistema d'Equipaments comunitaris (clau 7b); i determinar el cànon de cessió del sòl a un tercer.

INFORME :

D'acord amb la sol·licitud de la Direcció de l'Àmbit d'Urbanisme i Projectes i dels serveis jurídics municipals, en relació a determinar el valor urbanístic de la finca destinada a Sistema d'Equipaments comunitaris i dotacions de nova creació de caràcter local (clau 7b); la qual està previst destinar-la a la futura Residència per a la Gent Gran; el Servei de Valoracions i Patrimoni d'aquest Ajuntament emet el següent informe tècnic,

Descripció de la finca :

La finca de constant referència està delimitada per les vies urbanes de l'Av. De la Clota, Av. De Can Bellet, C. Concepció Pila; i C. Benet Cortada, núm. 21.

Aquesta finca disposa d'una superfície de 4.264 m² sòl, i està incorporada a l'inventari municipal de Béns Immobles amb el número 779; consta inscrita amb el número 48.673 en el Registre de la Propietat de Sant Cugat del Vallès, tom-llibre 1368, Foli 163, amb la següent descripció:

“URBANA, E-4 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, procedente de la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación, modalidad de Compensación Básica, aprobado por la Comisión de Gobierno, el día 7 de abril de 2003, del sector de Can Bellet, Can Canyameras i La Guinardera II de Sant Cugat del Vallès, en el ámbito delimitado por el Plan Parcial aprobado por la Comisión de Urbanismo de Barcelona, el 17 de abril de 2002, Porción de terreno de figura casi cuadrada de superficie 4.264 m² (cuatro mil doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados).

LINDA: Norte, calle de nueva creación, Carrer 4; Este, Avinguda Graells, Sur, calle de nueva creación, carrer 5; y Oeste, calle de nueva creación, carrer H, que separa con la Masia Can Bellet (8b).

CARGAS: Libre. Calificación urbanística Espacios EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (clave 7b). Se adjudica al Ayuntamiento de Sant Cugat del Vallès, por cesión obligatoria en la aprobación definitiva del proyecto de Compensación.

CORRESPONDENCIA CON FINCA APORTADA: Cesión obligatoria al Municipio.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0'75 m²techo / m² suelo”.

Situació urbanística vigent :

Règim del sòl : Urbà consolidat.

Clau urbanística : 7b (Equipaments comunitaris i dotacions de nova creació de caràcter local).

Aquesta finca prové del projecte de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, en els termes del projecte aprovat inicialment en sessió de la Comissió de govern de 20 de gener de 2003; havent estat aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació per acord de la Comissió de Govern de 7 d'abril de 2003.

Posteriorment, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, va aprovar en sessió de data 16 de desembre de 2010, una modificació puntual del Pla Parcial d'Ordenació del sector de Can Bellet, Can Canyameres i la Guinardera II, a l'illa d'equipaments delimitada per l'avinguda Clota, l'avinguda de Can Bellet, el carrer Concepció Pila i el carrer Benet Cortada, que va proposar la necessitat de variar la intensitat d'edificabilitat prevista al Pla Parcial d'Ordenació del sector de Can Bellet (establint l'índex d'edificabilitat màxima en 1'20 m²st/m²sòl) i modificar el gàlib màxim a 14'50 metres; havent estat concretada la necessitat de destinar aquesta reserva de sòl per a la implantació d'una residència assistida per a gent gran amb centre de dia.

En relació a les determinacions de la modificació puntual del Pla Parcial d'Ordenació del sector de Can Bellet, Can Canyameres i la Guinardera II, a l'illa d'equipaments delimitada per l'avinguda Clota, l'avinguda de Can Bellet, el carrer Concepció Pila i el carrer Benet Cortada (expedient 42731/2010), aprovada definitivament en data 16 d'abril de 2010, i publicada en data 15 de febrer de 2011; es van establir les següents condicions d'edificació:



3.4 Equipament E4

- a) Tipus d'ordenació: edificació aïllada.
- b) Intensitat neta d'edificació: 1,20 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,20 m²/ m² sòl).
- c) Alçada màxima: 14,5 m corresponents a PB+3, ambdós paràmetres podran ultrapassar-se puntualment quan es justifiqui per les característiques de l'equipament a instal·lar, fins un màxim de 18 m.
- d) Ocupació màxima en planta baixa: 75%.
- e) Separacions a límits de parcel·la:

- Front de carrer: s'admet l'edificació en alineació de límit.

Usos admesos:

Us preferent: Abastaments i subministraments / tècnics - administratius.

Usos compatibles: Cultural, religiós / sanitari – assistencial / docent.

Serveis existents :

De la visita ocular realitzada "in situ" es pot observar que l'entorn està totalment urbanitzat i disposa de la totalitat de serveis que qualsevol nova urbanització incorpora sobre el territori. Les condicions de contractació i connexió de serveis s'han de concretar amb les companyies de subministrament de serveis.

Disponibilitat :

D'acord amb la informació disponible i segons consta acreditat a l'expedient, la finca es troba a plena disponibilitat per a la seva cessió a la Generalitat de Catalunya, als efectes de ser destinada a l'ús de l'equipament acordat en base a les determinacions del planejament vigent derivat, tal i com es constata en relació als diferents acords municipals i documents urbanístics a que s'ha fet referència, per la qual cosa es considera que aquesta finca es apta per edificar, i té plena disponibilitat per a la finalitat prevista en base a les determinacions de la modificació puntual del Pla Parcial d'Ordenació del sector de Can Bellet, Can Canyameres i la Guinardera II, a l'illa d'equipaments delimitada per l'avinguda Clota, l'avinguda de Can Bellet, el carrer Concepció Pila i el carrer Benet Cortada (expedient 42731/2010), aprovada definitivament en data 16 d'abril de 2010, i publicada en data 15 de febrer de 2011 .

Valoració del solar :

Per coherència amb els antecedents utilitzats en altres valoracions d'altres efectes municipals de finques municipals que han estat objecte de cessió a la Generalitat de Catalunya; i que s'han destinat a la implantació de determinats equipaments en el municipi (centres d'educació infantil i primària, etc...); es farà servir l'estructura i els conceptes aplicats amb anterioritat i s'haurà de tenir present que aquesta finca té consolidat determinant valor patrimonial i comptable; per la qual cosa haurem de mantenir el valor unitari de repercussió obtingut en el tràmit de cessió instruït fins a aquell moment, màxim si tenim en compte que el valor de la finca, té caràcter de cessió gratuïta i s'atorga als conceptes d'una transcendència purament formal i exclusivament administrativa per raons obvies.



Cal tenir present que la valoració de la finca s'estableix per a determinar l'eventual valor urbanístic de la finca, la qual queda exclosa del tràfic immobiliari privat i circumscrita a la cessió del béns patrimonials; i el valor resultant de la finca, és exclusiu i respon únicament a les característiques especials del present expedient, que tractant-se d'una cessió a favor de la Generalitat de Catalunya, té com a objectiu facilitar la disponibilitat d'una finca que permeti i faciliti a aquesta ciutat de Sant Cugat del Vallès, la possibilitat de disposar a la major brevetat possible, la implantació d'una nova Residència per a la Gent Gran; i per tant aquest informe de valoració s'ha d'entendre dins d'un tràmit i acte formal; sense perjudici de l'evolució al·listica de preus actuals, que respon a una conjuntura immobiliària sense solució de continuïtat, i que en el seu cas s'haurà d'auto - regular en breu a les condicions de mercat lliure de futur (oferta i demanda).

Realitzada l'observació anterior, s'ha de considerar que la valoració de la finca, es realitza en funció de la qualificació urbanística del terreny, es calcularà en base als preus de referència dels valors de realització en les darreres operacions de característiques anàlogues, convenientment homogeneïtzats, d'acord amb l'emplaçament i ubicació general del sector on realitzem la present valoració.

En síntesi, per realitzar aquesta valoració s'apliquen els criteris del "R.D. 1020/93 de 25 de junio"; per la qual cosa per a determinar el valor de repercussió del sòl que correspon a la finca (VR) en €/m2, aplicarem la següent expressió:

$$V_v = 1,4 (V_R + V_C) F_L$$

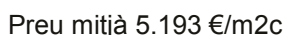
De l'expressió anterior, podem convenir que el valor de repercussió del sòl és :

$$V_R = (V_v / 1,4 \times F_L) - V_C$$

Cal recordar que aquest mètode no desvirtua ni contradiu allò que s'estableix al RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl; en aplicació de la fórmula matemàtica prevista a l'article 22, per a determinar el valor de sòl urbanitzat no edificat (pel mètode residual); i de conformitat al previst a l'article 37 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

En relació al valor de construcció (Vc), l'obtidrem d'una revista especialitzada en el sector de la construcció com és l'agenda de construcció EME DOS (Revista EME DOS número 192, 2n trimestre-2024), la qual està acceptada de forma generalitzada pels tècnics del sector; i altrament de costos vigents de projectes similars a Catalunya.

Als efectes de garantir la proporcionalitat entre els valors de mercat del sòl residencial i el sòl destinat a equipaments, aquests serveis tècnics han d'informar i acreditar en aquests tipus d'expedients de valoracions; que com a valor de venda (Vv), es prendrà com a valor de referència aquell que consta al portal immobiliari especialitzat (www.idealista.com); essent objecte de reflexió, la necessitat de considerar informació actualitzada (2n trimestre de 2024) degudament minorat per l'aplicació d'un coeficient reductor que oscil·laria entre un 50 i un 60% sobre el preu d'habitatges d'ús residencial per aplicar-lo al sòl destinat a equipaments; essent el criteri del tècnic que subscriu aquest informe, el d'aplicar un coeficient reductor del 50 % respecte al valor estadístic a Sant Cugat del Vallès.



- Valor en venda (2n trimestre - 2024); Vv = 5.193 €/m² construït (Fonts: Informe de preus del portal idealista.com).
- Aquest valor de venda, se sotmet a un coeficient (reductor) de negociació immobiliària, del 10 %
- Reduïm aquest Vv (sòl residencial) = 5.193 €/m² construït x 0,90 = 4.673,70€/m²c, aplicant coeficient de negociació (-10%).
- Aquest valor de venda de mercat residencial se sotmet a un coeficient de correcció d'usos per transformar el valor del sòl residencial en valor del sòl destinat a equipaments. Aquest coeficient és del 50 % tal i com subscriu aquest tècnic.

D'aquesta reducció resultarà aplicat al sòl destinat a equipament un V_v , arrodonit de :

- Vv (sol d'equipament) = 2.336,85 €/m² construït

Valor de construcció = V_c , amb un rati que oscil·la entre 1.200 i 1.500 €/m² construït (mòdul obtingut de la mitjana de preus consultats en revista especialitzada en preus de la construcció, revista EME DOS", i costos vigents de projectes similars a Catalunya).

- $V_c = 1.300 \text{ €/m}^2$

Valor del sòl; VR = Valor de repercussió del sòl (a calcular pel mètode residual). Per obtenir el valor de repercussió del sòl, aplicarem la següent expressió:

$$VR = (V_v / (1.4 \times FL)) - V_c$$

$$VR = (2.336,85 / (1,4 \times 1)) - 1.300$$

$$VR \approx 369 \text{ €/m}^2 \text{ sostre (arrodonit)}$$

- Factor de localització= FL = 1,00 (Aplicarem el coeficient FL = 1,00, doncs ens trobem en zona urbana de característiques normals i en conseqüència el factor de localització caldrà entendre'l com a neutre.)

D'aquest valor de repercussió del sòl (expressat com a valor de repercussió aplicable al sòl destinat a equipament), aplicable al sostre edificable que correspon a l'índex d'edificabilitat de la finca, s'obté un valor de sòl Vs :

$$Vs = 4.264,00 \text{ m}^2\text{s} \times 1,20 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s} \times 369 \text{ €/m}^2\text{st} = 1.888.099,20 \text{ €}$$

Per tant, el valor adoptat, d'acord amb els criteris establerts i als efectes administratius exclusius de la present cessió, ascendeix a UN MILIÓ VUIT-CENTS VUITANTA-VUIT MIL, NORANTA-NOU EUROS AMB VINT CÈNTIMS (1.888.099,20 €).

Càlcul del cànon anual :

En relació al valor urbanístic amb efectes 2024, i considerant una taxa lineal del 2% com a índex de preus del consum (ponderant el valor especulatiu del sòl en aplicació de les regles del mercat immobiliari), es pot preveure la re-valorització anual del valor urbanístic del sòl de forma anual, tal i com s'expressa a la taula annexa.

Aplicant un cànon de lloguer anual del 3% en relació al valor urbanístic anual (tenint en compte una taxa del 2% en concepte de re-valorització anual del sòl), es va estimar en informe tècnic V027.24 - VAL/24/23, expedient AUPAC 31793/2024 i document 274252/2024, el cànon anual i també la renda obtinguda al final del període (per a un termini màxim de 75 anys), i concretant aqueta assolia la quantia de 10.122.765,95 €, oportunament d'acord amb la taula justificativa inserida a tots els efectes a l'informe emès.

En data actual es planteja que cal tenir en compte altres aspectes per tenir garanties de la viabilitat de l'adjudicació d'una eventual concessió dels drets a un tercer, sense que aquest Ajuntament hagi d'assumir el risc de que quedi desert el concurs per ser excessives les condicions econòmiques inicials, per la qual cosa es proposa que sota la premissa que queda garantida la quantia de 10.122.765,95 €, es proposa i es preveu que el cànon anal sigui el següent tenint en compte les següents condicions econòmiques "una carència que afecta els 10 primers anys de la concessió garantint la capitalització de la renda a la finalització de la concessió de 75 anys" i aplicant els percentatges corresponents a cada any segons taula annexa :

VALOR URBANÍSTIC EQUIPAMENT (2024)			1.888.099,20 €
any	%		
2101	1,02		8.504.286,10 €

RENDA LLOGUER FINCA x 75 ANYS			10.122.765,95 €
% renda/any	valor urbanístic	any	Renda del període
Pagament final	8.504.286,10 €	2101	269.661,35 €



Període inflacionista prorratjat al 2,00 %	2100	1,02	8.337.535,39 €	3,50%	8.337.535,39 €	2100	291.813,74 €
	2099	1,02	8.174.054,30 €	3,50%	8.174.054,30 €	2099	286.091,90 €
	2098	1,02	8.013.778,73 €	3,50%	8.013.778,73 €	2098	280.482,26 €
	2097	1,02	7.856.645,81 €	3,50%	7.856.645,81 €	2097	274.982,60 €
	2096	1,02	7.702.593,93 €	3,50%	7.702.593,93 €	2096	269.590,79 €
	2095	1,02	7.551.562,68 €	3,50%	7.551.562,68 €	2095	264.304,69 €
	2094	1,02	7.403.492,82 €	3,50%	7.403.492,82 €	2094	259.122,25 €
	2093	1,02	7.258.326,30 €	3,50%	7.258.326,30 €	2093	254.041,42 €
	2092	1,02	7.116.006,17 €	3,50%	7.116.006,17 €	2092	249.060,22 €
	2091	1,02	6.976.476,64 €	3,50%	6.976.476,64 €	2091	244.176,68 €
	2090	1,02	6.839.682,98 €	3,50%	6.839.682,98 €	2090	239.388,90 €
	2089	1,02	6.705.571,55 €	3,50%	6.705.571,55 €	2089	234.695,00 €
	2088	1,02	6.574.089,76 €	3,50%	6.574.089,76 €	2088	230.093,14 €
	2087	1,02	6.445.186,04 €	3,50%	6.445.186,04 €	2087	225.581,51 €
	2086	1,02	6.318.809,84 €	3,50%	6.318.809,84 €	2086	221.158,34 €
	2085	1,02	6.194.911,61 €	3,50%	6.194.911,61 €	2085	216.821,91 €
	2084	1,02	6.073.442,75 €	3,50%	6.073.442,75 €	2084	212.570,50 €
	2083	1,02	5.954.355,64 €	3,50%	5.954.355,64 €	2083	208.402,45 €
	2082	1,02	5.837.603,57 €	3,50%	5.837.603,57 €	2082	204.316,12 €
Període inflacionista prorratjat al 2,00 %	2081	1,02	5.723.140,75 €	3,50%	5.723.140,75 €	2081	200.309,93 €
	2080	1,02	5.610.922,31 €	3,25%	5.610.922,31 €	2080	182.354,97 €
	2079	1,02	5.500.904,22 €	3,25%	5.500.904,22 €	2079	178.779,39 €
	2078	1,02	5.393.043,35 €	3,25%	5.393.043,35 €	2078	175.273,91 €
	2077	1,02	5.287.297,41 €	3,25%	5.287.297,41 €	2077	171.837,17 €
	2076	1,02	5.183.624,91 €	3,25%	5.183.624,91 €	2076	168.467,81 €
	2075	1,02	5.081.985,20 €	3,25%	5.081.985,20 €	2075	165.164,52 €
	2074	1,02	4.982.338,44 €	3,25%	4.982.338,44 €	2074	161.926,00 €
	2073	1,02	4.884.645,53 €	3,25%	4.884.645,53 €	2073	158.750,98 €
	2072	1,02	4.788.868,16 €	3,25%	4.788.868,16 €	2072	155.638,22 €
	2071	1,02	4.694.968,79 €	3,25%	4.694.968,79 €	2071	152.586,49 €
	2070	1,02	4.602.910,57 €	3,25%	4.602.910,57 €	2070	149.594,59 €
	2069	1,02	4.512.657,43 €	3,25%	4.512.657,43 €	2069	146.661,37 €
	2068	1,02	4.424.173,95 €	3,25%	4.424.173,95 €	2068	143.785,65 €
	2067	1,02	4.337.425,44 €	3,25%	4.337.425,44 €	2067	140.966,33 €
	2066	1,02	4.252.377,88 €	3,25%	4.252.377,88 €	2066	138.202,28 €
	2065	1,02	4.168.997,92 €	3,25%	4.168.997,92 €	2065	135.492,43 €
	2064	1,02	4.087.252,87 €	3,00%	4.087.252,87 €	2064	122.617,59 €
	2063	1,02	4.007.110,65 €	3,00%	4.007.110,65 €	2063	120.213,32 €
	2062	1,02	3.928.539,85 €	3,00%	3.928.539,85 €	2062	117.856,20 €
	2061	1,02	3.851.509,66 €	3,00%	3.851.509,66 €	2061	115.545,29 €
	2060	1,02	3.775.989,86 €	3,00%	3.775.989,86 €	2060	113.279,70 €
	2059	1,02	3.701.950,85 €	3,00%	3.701.950,85 €	2059	111.058,53 €
	2058	1,02	3.629.363,58 €	3,00%	3.629.363,58 €	2058	108.880,91 €
	2057	1,02	3.558.199,58 €	3,00%	3.558.199,58 €	2057	106.745,99 €
	2056	1,02	3.488.430,97 €	3,00%	3.488.430,97 €	2056	104.652,93 €
	2055	1,02	3.420.030,36 €	3,00%	3.420.030,36 €	2055	102.600,91 €
	2054	1,02	3.352.970,94 €	2,50%	3.352.970,94 €	2054	83.824,27 €
	2053	1,02	3.287.226,41 €	2,50%	3.287.226,41 €	2053	82.180,66 €
	2052	1,02	3.222.770,99 €	2,50%	3.222.770,99 €	2052	80.569,27 €



Període inflacionista prorratejat al 2,00 %	2051	1,02	3.159.579,40 €	2,50%	3.159.579,40 €	2051	78.989,49 €
	2050	1,02	3.097.626,87 €	2,50%	3.097.626,87 €	2050	77.440,67 €
	2049	1,02	3.036.889,08 €	2,50%	3.036.889,08 €	2049	75.922,23 €
	2048	1,02	2.977.342,24 €	2,50%	2.977.342,24 €	2048	74.433,56 €
	2047	1,02	2.918.962,98 €	2,50%	2.918.962,98 €	2047	72.974,07 €
	2046	1,02	2.861.728,41 €	2,50%	2.861.728,41 €	2046	71.543,21 €
	2045	1,02	2.805.616,09 €	2,50%	2.805.616,09 €	2045	70.140,40 €
	2044	1,02	2.750.604,01 €	2,00%	2.750.604,01 €	2044	55.012,08 €
	2043	1,02	2.696.670,60 €	2,00%	2.696.670,60 €	2043	53.933,41 €
	2042	1,02	2.643.794,70 €	2,00%	2.643.794,70 €	2042	52.875,89 €
	2041	1,02	2.591.955,59 €	2,00%	2.591.955,59 €	2041	51.839,11 €
	2040	1,02	2.541.132,93 €	2,00%	2.541.132,93 €	2040	50.822,66 €
	2039	1,02	2.491.306,80 €	2,00%	2.491.306,80 €	2039	49.826,14 €
	2038	1,02	2.442.457,64 €	2,00%	2.442.457,64 €	2038	48.849,15 €
	2037	1,02	2.394.566,32 €	2,00%	2.394.566,32 €	2037	47.891,33 €
	2036	1,02	2.347.614,04 €	2,00%	2.347.614,04 €	2036	46.952,28 €
	2035	1,02	2.301.582,39 €	2,00%	2.301.582,39 €	2035	46.031,65 €
	2034	1,02	2.256.453,32 €	0,75%	2.256.453,32 €	2034	16.923,40 €
	2033	1,02	2.212.209,14 €	0,75%	2.212.209,14 €	2033	16.591,57 €
	2032	1,02	2.168.832,49 €	0,75%	2.168.832,49 €	2032	16.266,24 €
	2031	1,02	2.126.306,36 €	0,15%	2.126.306,36 €	2031	3.189,46 €
	2030	1,02	2.084.614,08 €	0,15%	2.084.614,08 €	2030	3.126,92 €
	2029	1,02	2.043.739,30 €	0,15%	2.043.739,30 €	2029	3.065,61 €
	2028	1,02	2.003.665,98 €	0,15%	2.003.665,98 €	2028	3.005,50 €
	2027	1,02	1.964.378,41 €	0,15%	1.964.378,41 €	2027	2.946,57 €
	2026	1,02	1.925.861,18 €	0%	1.925.861,18 €	2026	0,00 €
	2025		1.888.099,20 €	0%	1.888.099,20 €	2025	0,00 €

Aquest és l'informe que subscriu el tècnic i cap de Servei que signa el present, amb independència de l'anàlisi i vistiplau que han d'efectuar els serveis jurídics, i sempre sotmès als criteris superiors i jurídics que determinin allò que en cada cas consideri oportú resoldre.