



Ajuntament
Naut Aran

INFORME DE VALORACIÓ
Parcel.la 01del PMU PE1 Baquèira. Naut Aran.
Ref. Cadastral 0498017CH3209N0000SQ

Abril 2024

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	4
3.2.2.	Valor venda de l'edificació del producte immobiliari acabat (Vv).	4
3.2.3.	Coeficient de ponderació de les despeses generals (K).	4
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 pendants.	5
3.4.	Valor resultant.....	5

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 1 Baquèira. Carrer sense nom.
- Ref. cadastral 0498017CH3209N0000SQ
- Municipi Naut Aran. Baquèira
- Comarca Val d'Aran
- Província Lleida
- Promotor Ajuntament de Naut Aran
- Arquitecte José María Ané Verde.

1.2. Objecte

L'objecte d'aquest informe és valorar la parcel·la núm. 01 del projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana PE 1 de Baquèira.

1.3. Descripció i identificació de la propietat a valorar

Es tracta de la parcel·la amb referència cadastral 0498017CH3209N0000SQ, de propietat municipal.

D'acord amb les dades registrals, la superfície total de la finca en sòl urbà és de 410,05 m² de sòl. Cal afegir que la finca no està edificada.

La descripció de l'immoble que es fa a continuació es fonamenta en la informació registral obtinguda i del planejament urbanístic vigent.

- Propietat: Ajuntament de Naut Aran (cessió 10% APU)
- Naturalesa jurídica de la finca: Urbana.
- Dades registrals: Finca de Tredòs núm. 9264. Inscrita al Tom 868, llibre 131, foli 210 del Registre de la propietat de Vielha.
- Superfície de sòl a valorar : 410,05 m². (190,67 m² de sostre edificable)
- Edificació existent a parcel·la: No
- Ús actual: No

1.4. Localitat i entorn

- Tipus de nucli: Nucli urbà de muntanya de caràcter turístic i de serveis.
- Activitat dominant: Residencial i serveis.

- Cens d'habitants: 191 habitants (Font IDESCAT: Entitats de població Catalunya 1-01-2023)
- 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 en volumetria específica o edificació aïllada.
- Emplaçament: L'immoble està situat dins l'àmbit del PMU PE 1 de Baquèira.
- Altres característiques: La parcel·la no està edificada i no compta amb les obres d'urbanització executades. Aquestes obres són a càrrec dels propietaris privats del sector

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. Projecte de reparcel·lació PMU PE 1 de Baquèira.

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

- Gestió urbanística: Projecte de reparcel·lació aprovat i obres d'urbanització sense executar.
- Classificació urbanística: Sòl urbà.
- Qualificació urbanística: Residencial unifamiliar. Clau 3r.
- Condicions de les edificacions:
 - Edificabilitat màxima: 190,67 m²st
 - Nombre màxim habitatges: 1
 - 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) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació de urbanitzat destinats a la construcció de vivendes unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, vivendes sotjats a un règim de protecció que fije valors màxims de venda que se aparten de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials u altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquen la reducció del component de costos generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona.

b) Podrà augmentar-se fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació de urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, la extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, la alta qualitat de la tipologia edificatòria, el plaç previst de comercialització, el risc previsible, u altres característiques de la promoció, justifiquen la aplicació d'un major component de costos generals.

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

Tots els valors hauran d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes establerts en el apartat 2 de l'article 21 del text refundit de la Ley de Suelo.

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:

- 190,67m²st
- Nombre màxim d'habitatges corresponent a 1 unitats.

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 solars dins els sectors confrontants (PMU PE 2 Baquèira) en data abril 2024, s'obté un preu promig del sostre a valorar:

Vv: 7.500 €/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 plurifamiliar. 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: 2.000 €/m²st

3.2.5. Obtenció del valor de repercussió del sòl.

El valor de repercussió del sòl és:

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

$$VRS = (7.500 \text{ €/m}^2 / 1,4) - 2.000 \text{ €/m}^2 = \mathbf{3.357,14 \text{ €/m}^2\text{st}}$$

3.3. Deures i càrregues pendents.

No cal considerar càrregues d'urbanització.

3.4. Valor resultant

El valor de taxació final és el següent:

$$190,67 \text{ m}^2\text{st} \times 3.357,14 \text{ €/m}^2\text{st} = 640.105,88 \text{ €}.$$

El valor de taxació de la parcel·la és de 640.105,88 € (sis-cents quaranta mil cent cinc euros amb vuitanta-vuit cèntims..

Naut Aran, 24 d'abril de 2024

JOSÉ MARÍA ANÉ VERDE, arquitecte municipal.

Annex 1. Emplaçament de la finca valorada



Annex 2. Fitxa cadastral



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMEA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GR FICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0498017CH3209N0000SQ

PARCELA

Superficie gráfica: 410 m2
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

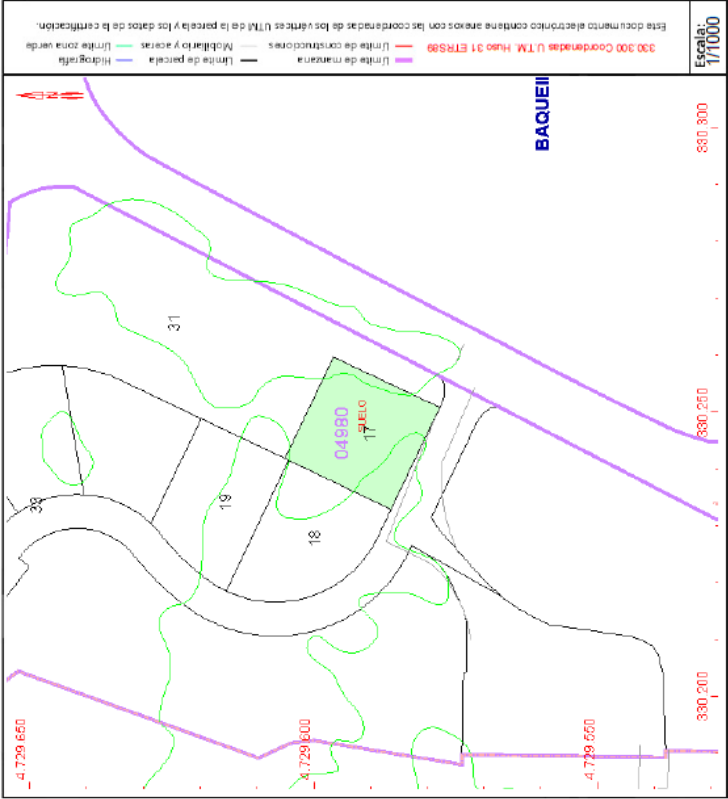
CL PORT, DETH-PE-1-AG.BAQUE Suelo
25598 NAUT ARAN [LLEIDA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:



330 300 Coordenadas UTM, Huso 31 ETRS89

Escala: 1:1000

Este documento electrónico contiene anejos con las coordenadas de los v rtices UTM de la parcela y los datos de la certificación.

— Límite de manzana
— Límite de construcción
— Límite de parcela
— Hidrografa
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde

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"

Miércoles , 24 de Abril de 2024

7