



INFORME DE VALORACIÓ

Expedient:	2024/574
Assumpte:	Valoració de parcel·la amb habitatge a la zona de l'Ermita de L'Aldea
Emplaçament:	Polígon 7 parcel·la 231, partida de l'Ermita. Disseminat 46
Ref. Cadastral:	Part de la referencia 9818901BF9191S0001DE

Damià Encontrado Sol, Arquitecte Municipal, d'acord amb el que disposa l'Alcaldia, per ordre expressa al respecte, referent al bé immoble està situat al polígon 7 parcel·la 231, disseminat 46, partida de l'Ermita. Emeto l'informe de valoració, referent a aquest terreny municipal, que compren els terrenys i l'edificació existents en una parcel·la segregada, adjacent al pàrquing del Cementeri Municipal.

INFORME

1. MOTIU DE LA VALORACIÓ

Taxació de bé municipal.

2. CARACTERÍSTIQUES

Qualificació urbanística.

El bé immoble està classificat urbanísticament com a **sòl urbà no consolidat**, d'acord amb les Normes Subsidiàries del municipi de l'Aldea aprovades definitivament el 15.01.1997, així com el Text Refós de les NNSS aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre amb data 6 d'abril de 2005. Amb qualificació de Zona patrimoni urbà, (Clau 5).

Superfícies, límits i característiques constructives.

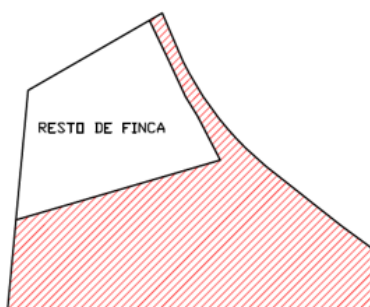
La superfície es de 741.31 m².

Els seus límits són: Nord i oest amb camins i part mitjançant regadora i marge de pedra seca.

Est, amb camí municipal

Sud, parcel·la municipal de SU.

Amb les següents coordenades UTM segons Fus: 31 ETRS89, dels vèrtexs que conformen la parcel·la (anomenada al plano de segregació, Resto de Finca)



RESTO DE FINCA
Superficie= 741.31 m2

X=299662.6020 Y=4511848.7354
X=299660.4610 Y=4511852.1760
X=299657.3000 Y=4511858.9660
X=299654.0765 Y=4511865.6699
X=299632.5985 Y=4511853.3020
X=299630.4473 Y=4511830.3986
X=299666.6020 Y=4511840.9810

Av. Catalunya, s/n 43896 L'Aldea Tel. 977 45 00 12 Fax. 977 45 08 63
e-mail: ajuntament@laldea.cat

Signatura 1 de 1
29/05/2024
DAMIÀ ENCONTRADO SOL

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	d8aa88e5154d466f874b86511982e3fa001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	956747c2a4c247b996c8fdf34f90fb98001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	f1fa32cec8d144359734e4465df056b5001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Ajuntament de l'Aldea

En aquest terreny hi ha un habitatge unifamiliar de planta baixa i planta pis, que ocupa conjuntament en altres construccions secundaries una superfície de solar de 190,92 m², la resta es troba sense edificar.

La superfícies construïdes es:

Planta baixa	80,18 m ²	habitatge
	86,51 m ²	magatzems
	24.23 m ²	porxo

Planta 1 pis 61,43 m² habitatge

La superfície construïda total d'us d'habitatge és 141,61m², situats 80,18 m² en planta baixa i 61,43 m² en planta 1 pis.

Referent a la cèdula d'habitabilitat

L'immoble esmentat NO REUNEIX LES CONDICIONS D'HABITABILITAT tal com exigeix l'Annex 2 "Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges preexistents, construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984", del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

L'habitatge podrà obtenir la cèdula d'habitabilitat un cop executades les obres de rehabilitació necessàries per complir la normativa tècnica d'habitabilitat.

Càrregues i gravàmens

No hi consten

Fruïtes i rendes

Inexistent.

3. VALORACIÓ, MÈTODE A APLICAR

La valoració es fa d'acord amb l'article 23 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.***
- b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.***

Av. Catalunya, s/n 43896 L'Aldea Tel. 977 45 00 12 Fax. 977 45 08 63
e-mail: ajuntament@laldea.cat

Signatura 1 de 1
29/05/2024
DAMIA ENCONTRADO SOL

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	d8aa88e5154d466f874b86511982e3fa001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	956747c2a4c247b996c8fd34f90fb98001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	f1fa32cec8d144359734e4465df056b5001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



a) Valoració determinada per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent

NORMATIVA A APLICAR

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Av. Catalunya, s/n 43896 L'Aldea Tel. 977 45 00 12 Fax. 977 45 08 63
e-mail: ajuntament@laldea.cat

Signatura 1 de 1
29/05/2024
DAMIA ENCONTRADO SOL

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	d8aa88e5154d466f874b86511982e3fa001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	956747c2a4c247b996c8fd34f90fb98001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	f1fa32cec8d144359734e4465df056b5001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

CÀLCUL VALORACIÓ

VENTA 188.000 €



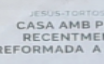


Casa en venta en L'Aldea

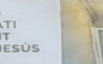
Ref. 000603

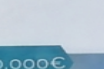
Superficie total 188 m², casa superficie solar 232 m², superficie útil 188 m²,
dobles: 5, 1 baño, 1 aseo, antigüedad entre 30 y 50 años, armarios empotrados,
carpintería exterior (aluminio), estado conservación: buen estado, nº de pla-
terazo.

JESÚS TORTOSA
CASA AMB PATI
REFORMADA A JESÚS



160.000€





 4
 1
 1
 1

 1
 187.000 m²
 en tram.

TIVENYS CASA DE POBLE SITUADA A TIVENYS

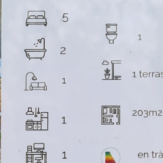
Encantadora casa completament reformada.



115.000€

	5		1
	2		1 terrassa
	1		203m ²
	1		en tramit
	1		





Av. Catalunya, s/n 43896 L'Aldea Tel. 977 45 00 12 Fax. 977 45 08 63
e-mail: ajuntament@laldea.cat

Signatura 1 de 1	
DAMIÀ ENCONTRADO SOL	29/05/2024

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	d8aa88e5154d466f874b86511982e3fa001	
Url de validació	https://ajuntament.laideia.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	956747c2a4c247b996c8fdf34f90fb98001	
Url de validació	https://ajuntament.laidea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	f1fa32cec8d144359734e4465df056b5001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



CÀLCUL DEL PREU DE VENDA a partir d'un ESTUDI MERCAT, CORREGIT I HOMOTENITZAT																
MODELS		FONT	EDAD ANYS	ESTAT	Sup m2	OFERTA	PREU €/M2	Regl 0.7-1 Cofl descompte	PREU €/M2	localitzacio	tamany	qualitat	antig/conser	cementeri		
										Cofl hom-1	Cofl hom-2	Cofl hom-3	Cofl hom-4	Cofl hom-5	Valor homogenitza	
CAS	1	Sanchez	ANY5	BE	189,00	189.000,00	1.000,00	0,7	737,66		1	1	0,7	0,9	0,6	278,84
CAS	2	Sanchez	20	BE	164,00	150.000,00	914,63	0,8	731,71	1	1	0,6	0,8	0,6	0,6	237,07
CAS	3	Rieres	REFORMA	BE	187,00	160.000,00	855,61	0,95	812,83	0,7	1	0,5	0,9	0,6	0,6	184,35
CAS	4	Rieres	REFORMA	BE	203,00	115.000,00	566,50	0,95	538,18	1	1,1	0,6	0,9	0,6	0,6	191,81
CAS	5	Rieres	REFORMA	BE	101,00	127.000,00	1.257,43	0,85	1.068,81	0,7	0,9	0,6	0,6	0,9	0,6	218,17
CAS	5	Rieres	50	NORMAL	138,00	160.000,00	1.159,42	0,85	985,51	0,7	1	0,7	0,9	0,6	0,6	260,77
PREU DE VENDA a partir d'un ESTUDI MERCAT, CORREGIT I HOMOTENITZAT , PER m2															228,50	

CÀLCUL DE VALORACIÓ per superfícies construïdes del habitatge objecte, amb % de repercutició per tipus d'ús						
	Ús	Sup	% repercutit	Preu mercat €/m2	VALOR PARCIAL	
PLANTA BAIXA	Habitatge	80,18	100			18.321,09
	Magatzem	86,51	33			6.523,27
	Porxo	24,33	33	228,50		1.834,60
PLANTA 1	Habitatge	80,18	100			18.321,09
VALOR DE LA CASA I LA PARCEL·LA PEL METODE DE COMPARACIÓ (e)						45.000

La valoració de la casa i la parcel·la pel mètode de comparació puja: 45.000 €

b) Valoració determinada pel mètode residual

NORMATIVA A APLICAR

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:

Av. Catalunya, s/n 43896 L'Aldea Tel. 977 45 00 12 Fax. 977 45 08 63
e-mail: ajuntament@laldea.cat

Signatura 1 de 1	
DAMIÀ ENCONTRADO SOL	29/05/2024

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	d8aa88e5154d466f874b86511982e3fa001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	956747c2a4c247b996c8fd34f90fb98001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	f1fa32cec8d144359734e4465df056b5001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





Ajuntament de l'Aldea

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = 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:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

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.

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.

CÀLCUL VALORACIÓ

Càlcul del valor de repercussió del sol:

$$VRS = (Vv/k) - Vc = (1500€/m^2 / 1,2) - 1200€/m^2 = 50€/m^2$$

Càlcul del valor:

El solar té una superfície de 741,31 m²

L'índex d'edificabilitat, al no estar definit a la Clau 5, s'utilitza el de la Clau 3, que correspon a la mateixa tipologia, i és 0,8 m² sostre/ m² sòl

Av. Catalunya, s/n 43896 L'Aldea Tel. 977 45 00 12 Fax. 977 45 08 63
e-mail: ajuntament@laldea.cat

Signatura 1 de 1
29/05/2024
DAMIA ENCONTRADO SOL

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	d8aa88e5154d466f874b86511982e3fa001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	956747c2a4c247b996c8fd34f90fb98001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	f1fa32cec8d144359734e4465df056b5001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



VS= E-VRS=(741,31x0.8) 50= 29.652,40 €

La valoració de la casa i la parcel·la pel mètode residual puja: 29.652,40 €

4. VALORACIÓ

D'acord amb el que fixa l'article 23 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, i un cop fetes les dos valoracions a que obliga, el valor de la taxació es el superior obtingut, que correspon a La Valoració determinada per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent. Aquesta valoració té en compte l'estat de l'edificació i la necessitat de portar a terme obres necessàries per poder assolir els criteris d'habitabilitat.

Per tant segons el que s'ha exposat, estimo el preu del bé queda valorat, en la quantitat de:

Valoració de parcel·la amb l'habitatge = 45.000 €

Damià Encontrado Sol,
Arquitecte Municipal

Signatura 1 de 1
29/05/2024
DAMIÀ ENCONTRADO SOL

Av. Catalunya, s/n 43896 L'Aldea Tel. 977 45 00 12 Fax. 977 45 08 63
e-mail: ajuntament@laldea.cat

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	d8aa88e5154d466f874b86511982e3fa001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	956747c2a4c247b996c8fd34f90fb98001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	f1fa32cec8d144359734e4465df056b5001	
Url de validació	https://ajuntament.laldea.cat/absis/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	