



Oriol Forgas Jorquera, arquitecte del Consell Comarcal del Baix Ebre, en funcions d'assistència tècnica a l'Ajuntament d'Aldover, emeto el següent informe en relació amb:

Assumpte: Valoració econòmica d'una parcel·la per a la seva possible compra per a poder-se acollir a subvenció de mitigació i canvi climàtic

Adreça: c/ Sant Domenech, 40, 43591 Aldover

Referencia catastral: 9498107BF8299G0001WG

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 9498107BF8299G0001WG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA
Localización: CL S DOMENECH 40 Suelo 43591 ALDOVER (TARRAGONA)	Superficie gráfica: 212 m2 Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:
Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:	

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, 6 de Septiembre de 2023



Superfície i descripció

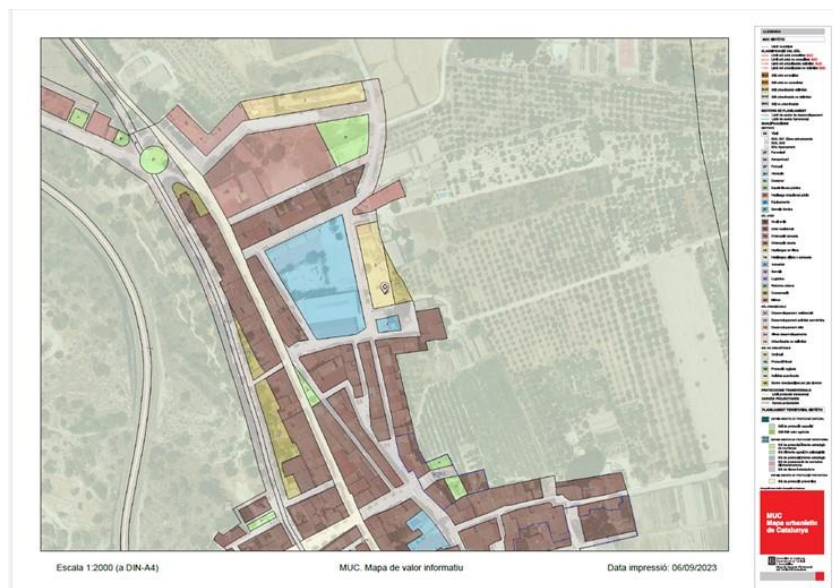
Superfície: 212 m²

Parcel·la de sòl urbà consolidat, procedent de la UA-9 ja executada, situada dintre el casc urbà de la població d'Aldover, de forma rectangular i lliure d'edificacions.



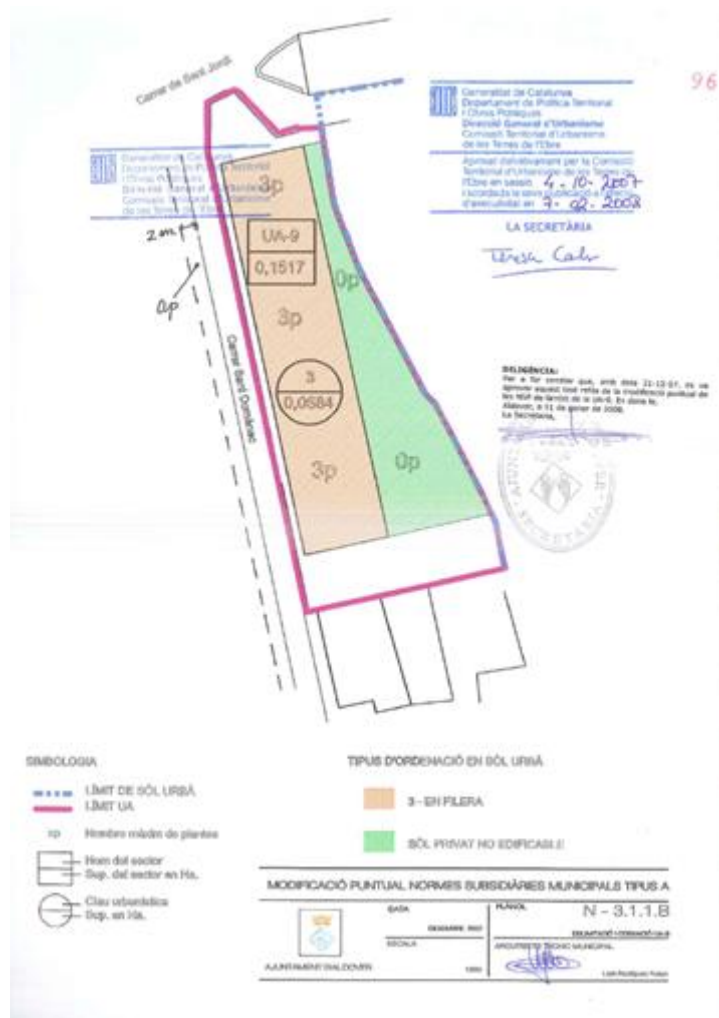
Normativa urbanística

- Normes Subsidiàries de planejament d'Aldover
- Clau: 3 zona residencial en edificació en filera
- Profunditat edificable: 12 m
- Núm. de plantes edificables: pl. Baixa + 2 pl. Pis





En conclusió, l'edificació compleix en la normativa urbanística actual del municipi.



No hi ha al municipi cap immoble amb les mateixes característiques, ubicació i dimensions que se li pugui donar l'ús pretès.

Així mateix, informo favorablement la compatibilitat urbanística dels usos de la finca amb la finalitat que se li vol donar.



Edificabilitat parcel·la

Edificabilitat:

Parcel·la: 212 m²

- 8,3 m façana x 12 m prof. edificable= 99,60 m² x 3 pl. = **298,80 m²**

Valoració

La valoració de la parcel·la es realitzarà segons l'**article 22**, del Reial decret 1492/2011 de 24 d'octubre, Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, **valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat**.

El valor en situació del sòl urbanitzat no edificat, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència, el valor de repercussió de sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

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

En què:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. 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:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$



En què:

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.

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:

- 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 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.
- Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

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. Tots els valors han d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes que estableix l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de sòl.

Càlculs:

Analitzat el mercat de la zona, s'observa que els habitatges unifamiliars, d'obra nova, equiparables amb l'habitatge a construir sobre la parcel·la a valorar, es situen amb un preu de mercat de venda de 1.099 eur/m².



Segons el mercat, es considera que Aldover té una dinàmica Immobiliària baixa, per tant s'aplica un coeficient K de 1,2273.

$$VRS = \frac{1099 \text{ eur/m}^2}{1.2273} - 830 \text{ eur/m}^2 = 65,46 \text{ eur/m}^2$$

$$VS = 298,80 \text{ m}^2 \times 65,46 \text{ eur/m}^2 = 19.559,45 \text{ Euros.}$$

CONCLUSIONS

El cost d'adquisició de la parcel·la situada al carrer Sant Domenech nº 40 és de **19.559,45 €**.

És el que informo a l'efecte oportú.

Aldover, 15 de gener de 2025

El tècnic municipal

Document signat digitalment

Oriol Forgas Jorquera

Arquitecte del Consell Comarcal del Baix Ebre
Assistència tècnica a l'ajuntament d'Aldover



Oriol Forgas Jorquera, arquitecte del Consell Comarcal del Baix Ebre, en funcions d'assistència tècnica a l'Ajuntament d'Aldover, emeto el següent informe en relació amb:

Assumpte: Valoració econòmica d'una parcel·la per a la seva possible compra per a poder-se acollir a subvenció de mitigació i canvi climàtic

Adreça: c/ Sant Domenech, 42, 43591 Aldover

Referencia catastral: 9498106BF8299G0001HG

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 9498106BF8299G0001HG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL S DOMENECH 42 Suelo
43591 ALDOVER (TARRAGONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 741 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

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, 6 de Septiembre de 2023



Superfície i descripció

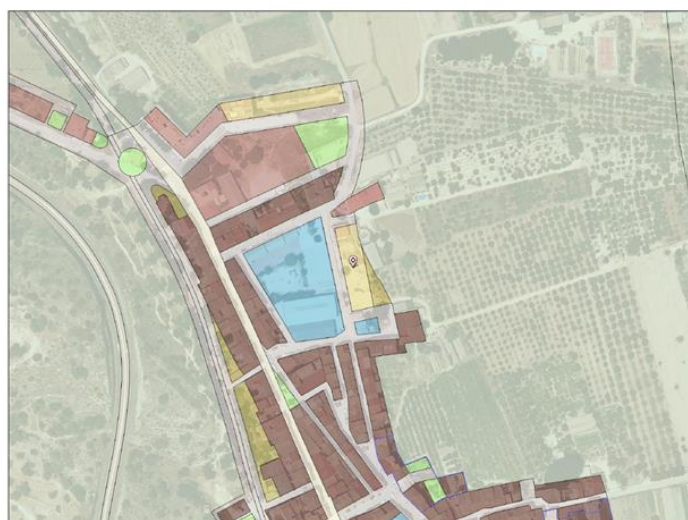
Superfície: 741 m²

Parcel·la de sòl urbà consolidat, procedent de la UA-9 ja executada, situada dintre el casc urbà de la població d'Aldover, de forma mitjanament rectangular i lliure d'edificacions.



Normativa urbanística

- Normes Subsidiàries de planejament d'Aldover
- Clau: 3 zona residencial en edificació en filera
- Profunditat edificable: 12 m
- Núm. de plantes edificables: pl. Baixa + 2 pl. Pis



Escala 1:2000 (a DIN-A4)

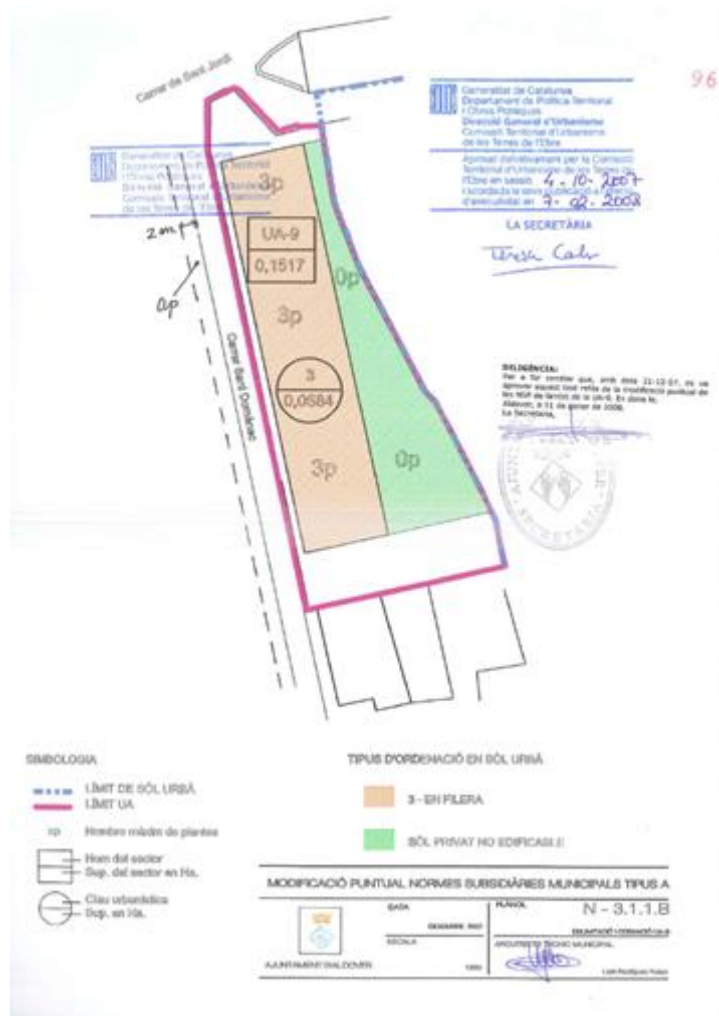
M.U.C. Mapa de valor informatiu

Data impressió: 05/09/2023





En conclusió, l'edificació compleix en la normativa urbanística actual del municipi.



No hi ha al municipi cap immoble amb les mateixes característiques, ubicació i dimensions que se li pugui donar l'ús pretès.

Així mateix, informo favorablement la compatibilitat urbanística dels usos de la finca amb la finalitat que se li vol donar.



Edificabilitat parcel·la

Edificabilitat:

Parcel·la: 741 m²

- 38,40 m façana x 12 m prof. edificable= 460,80 m² x 3 pl. = **1.382,40 m²**

Valoració

La valoració de la parcel·la es realitzarà segons l'**article 22**, del Reial decret 1492/2011 de 24 d'octubre, Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, **valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat**.

El valor en situació del sòl urbanitzat no edificat, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència, el valor de repercussió de sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

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

En què:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. 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:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$



En què:

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.

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:

- 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 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.
- Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

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. Tots els valors han d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes que estableix l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de sòl.

Càlculs:

Analitzat el mercat de la zona, s'observa que els habitatges unifamiliars, d'obra nova, equiparables amb l'habitatge a construir sobre la parcel·la a valorar, es situen amb un preu de mercat de venda de 1.099 eur/m².



Segons el mercat, es considera que Aldover té una dinàmica Immobiliària baixa, per tant s'aplica un coeficient K de 1,2273.

$$VRS = \frac{1099 \text{ eur/m}^2}{1.2273} - 830 \text{ eur/m}^2 = 65,46 \text{ eur/m}^2$$

$$VS = 1.382,40 \text{ m}^2 \times 65,46 \text{ eur/m}^2 = 90.491,90 \text{ Euros.}$$

CONCLUSIONS

El cost d'adquisició de la parcel·la situada al carrer Sant Domenech nº 42 és de **90.491,90 €**.

És el que informo a l'efecte oportú.

Aldover, 15 de gener de 2025

El tècnic municipal

Document signat digitalment

Oriol Forgas Jorquera

Arquitecte del Consell Comarcal del Baix Ebre
Assistència tècnica a l'ajuntament d'Aldover