



Ajuntament
Naut Aran

INFORME DE VALORACIÓ

Finca número R-26 del SAU-2 de Bagergue. Naut Aran.

Ref. Cadastral 9418810CH2391N0000WO

ÍNDEX

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).	5
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 pendents.....	5
3.4.	Valor resultant.....	5

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 Carrer Camí Pla de Beret (Parcel·la R-26 del SAU-2)
- Ref. cadastral 9418810CH2391N0000WO
- Municipi Naut Aran. Nucli de Bagergue
- Comarca Val d'Aran
- Província Lleida
- Promotor Ajuntament de Naut Aran
- Arquitecte Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero.

1.2. Objecte

L'objecte d'aquest informe és valorar la propietat la parcel·la R-26 del Projecte de reparcel·lació del SAU 2 de Bagergue, en el municipi de Naut Aran, en data novembre 2024.

1.3. Descripció i identificació de la propietat a valorar

Es tracta de la parcel·la amb referència cadastral 949418810CH2391N0000WO D'acord amb el projecte de reparcel·lació, la seva superfície total de la finca en sòl urbà és de 137,07m² de sòl.

La descripció de l'immoble que es fa a continuació es fonamenta en la informació obtinguda en el projecte de reparcel·lació aprovat, de la informació registral i del planejament urbanístic vigent.

- Propietat: Ajuntament de Naut Aran. Cessió del 10% APU
- Naturalesa jurídica de la finca: Urbana.
- Dades registrals: Finca 1243, del Registre de la Propietat de Vielha. Secció Bagergeu
- Superfície de sòl a valorar : 137,07m²
- Edificació existent a parcel·la: No
- Ús actual: No

1.4. Localitat i entorn

- Tipus de nucli: Nucli urbà de muntanya de petites dimensions.
- Activitat dominant: Residencial i serveis.

- Cens d'habitants: 107 habitants de dret, segons padró de 2017.
- Tendència població: Creixent. Evolució segons la taula que segueix:
- Definició de l'entorn: L'entorn es caracteritza pel seu caràcter consolidat.
- Tipologia edificatòria: La ordenació predominant és l'habitatge plurifamiliar en alineació a vial.
- Emplaçament: L'immoble està situat al carrer Pla de Beret del nucli de Bagergue, a Naut Aran. Concretament, es tracta de la finca número R-26 del SAU-2 de Bagergue.
- Altres característiques de l'immoble: La parcel·la no està edificada i està pendent d'urbanitzar el 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. *Pla parcial SAU-2 de Bagergue*.

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

- Gestió urbanística: Pla parcial SAU-2 de Bagergue ja reparcel·lat i pendent d'urbanitzar.
- Classificació urbanística: Sòl urbanitzable amb planejament aprovat, pendent d'urbanització.
- Qualificació urbanística: Zona residencial. Subzona RM
- Condicions de les edificacions
 - Edificabilitat màxima: 150,78 m²st computables
 - 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) 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, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores

objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

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.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido 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:

- 150,78m²st + 60m²st de planta funeral.

Tenint en compte el caràcter unifamiliar de la parcel·la i en coherència amb les determinacions de computabilitat del sostre de les NNSS, es considera per la valoració exclusivament el sostre urbanístic assignat, és a dir, 150,78 m².

- Nombre màxim d'habitatges corresponent a 1 unitat.

Així doncs, resulta un sostre total edificable de 150,78 m² per a destinar a ús residencial.

3.2.2. Valor venda de l'edificació del producte immobiliari acabat (Vv).

Examinat l'estat del mercat per a productes similars per Bagergue en data de desembre del 2024, s'obté un preu promig del sostre a valorar:

Vv: 4.350€/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 unifamiliar. 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:

$V_c: 1.400\text{€/m}^2\text{st}$

3.2.5. Obtenció del valor de repercussió del sòl.

El valor de repercussió del sòl és:

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

$$VRS = (4.350\text{€/m}^2 / 1,4) - 1.400\text{€/m}^2 = \mathbf{1.707,14\text{€/m}^2\text{st}}$$

3.3. Deures i càrregues pendents.

En tant que parcel·la corresponent a la cessió del 10% de l'Aprofitament urbanístic del sector, la parcel·la no té càrregues d'urbanització pendents.

3.4. Valor resultant

$150,78 \text{ m}^2\text{st} \times 1.707,14\text{€/m}^2\text{st} = \mathbf{257.402,57\text{€}}$. (dos-cents cinquanta-set mil quatre-cents dos euros amb cinquanta-set cèntims

Barcelona, 2 de desembre de 2024

JUAN ANTONIO MANCIÑEIRAS VAZ-ROMERO, arquitecte

Annex 1. Emplaçament de la finca valorada



