

**Sol·licitant:** Servei de Patrimoni de l'ajuntament de Cerdanyola del Vallès

**Assumpte:** Valoració d'un dret de superfície sobre la finca municipal situada a la Finca resultant P3 del PA-02 de l'entorn dels cinemes el Punt de Cerdanyola del Vallès

## **INFORME TÈCNIC REFERENT A LA VALORACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE DE LA FINCA MUNICIPAL RESULTANT P3 DEL PA-02 DE L'ENTORN DELS CINEMES EL PUNT**

### **FETS**

El municipi de Cerdanyola del Vallès té la necessitat de donar resposta a les necessitats d'accés a l'habitatge de les persones joves i altres col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge del municipi.

Són diverses les casuístiques que fan que calgui considerar la promoció d'habitatge de protecció oficial al municipi:

Per una banda el Dret a l'Habitatge i la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, defineixen a Cerdanyola del Vallès dins l'àrea de demanda residencial forta i acreditada.

També cal tenir en compte que el Pla Territorial Sectorial d'habitatge, estableix un objectiu de solidaritat urbana en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 1, de manera que preveu un objectiu per al 2031 del 15% del parc immobiliari com a habitatge destinat a polítiques socials, que es concerten en el Municipi de Cerdanyola del Vallès.

**El Pla territorial sectorial del dret a l'habitatge i de solidaritat urbana es publica amb el DECRET 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.**

L'objecte d'aquest decret és doble, d'una banda, aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i, de l'altra, desenvolupa reglamentàriament la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en aquells aspectes interrelacionats amb el pla que requereixen l'esmentat desenvolupament perquè es puguin aplicar i desplegar.

La finalitat d'aquest Pla és garantir que les persones que formin noves llars puguin accedir a un habitatge digne i adequat en unes condicions de preu, localització, entorn urbà, règim de tinença, estabilitat residencial, superfície, qualitat, disseny i altres aspectes atenent les necessitats i les característiques de la llar i el territori.

Aquest Pla entra en vigor el 26 d'octubre de 2024, excepte la part relativa al compliment dels objectius de solidaritat urbana, de lloguer social i de protecció oficial per a les diferents àrees, que entrarà en vigor l'1 de gener de 2025.

Les Finalitats del Pla són:

- La solidaritat urbana. Això vol dir disposar en el termini de 20 anys d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total dels habitatges principals existents en els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada.
- L'increment del parc d'habitatges de lloguer social fins a arribar a un 9% del parc d'habitatges principals de Catalunya.



## **El Pla Local d'Habitatge de Cerdanyola del Vallès**

El Pla Local d'Habitatge (PLH) està regulat per l'article 14 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, el qual estableix que és un document que:

Determina les propostes i compromisos que regiran en matèria de política d'habitatge al municipi.

Facilita, potencia i, finalment, porta a la concertació entre agents públics i privats i al seu compromís sobre les accions acordades.

És vigent per 6 anys (2020 – 2025 més 2019 en el cas de Cerdanyola per ser l'any en que s'ha iniciat la seva redacció).

Segons la diagnosi del Pla, previsiblement, al voltant de 3.111 noves llars vindran a residir a Cerdanyola fins l'any 2025 i 911 d'aquestes noves llars –el 29,3%- no trobaran al mercat lliure solució a les seves necessitats d'habitatge, perquè no disposen d'uns ingressos inferiors als 1.653,47€ familiars mensuals nets que requereix accedir a l'habitatge lliure representatiu dels habitatges més econòmics ni d'un habitatge propi que els proporcionï ajut inicial. Aquest resultat deriva de l'existència de tres desequilibris qualitatius fonamentals entre oferta i demanda d'habitatge lliure: 1. Manca de cobertura de les necessitats de lloguer: el mercat ofereix un 5,3% d'oferta en lloguer, però el 42,9% dels sol·licitants en demanen un. 2.

Les dificultats d'accés al mercat lliure a causa dels preus:

- El 71,4% dels sol·licitants d'habitatge lliure en propietat i el 90,6% dels sol·licitants d'habitatge lliure en lloguer estan disposats a pagar, com a màxim, un preu inferior a l'ofert pel mercat lliure.
- En el cas del lloguer, 675,71 €/mes de mitjana, versus 1.223 €/mes (també de mitjana) que ofereix el mercat.
- En el cas de la propietat, 152.582,03 € de mitjana versus més de 347.000 € (també de mitjana).

Resulta notori que més de la meitat de les noves llars precisaran un habitatge assequible en lloguer, i més de dos terços no podran accedir ni a l'habitatge assequible més econòmic.

Pel que fa a la qualitat i l'ús del parc d'habitatges de Cerdanyola, no presenta problemàtiques greus, ni de estat de conservació ni de presència d'anomalies, com ara l'infrahabitatge, la sobreocupació o l'habitatge buit.

Amb tot, hi ha tres zones que requereixen intervencions en matèria de rehabilitació, cal millorar la manca d'ascensor i els problemes d'accessibilitat en edificis de tres o més plantes.

S'identifica un parc d'habitatges buits potencial màxim que podria assolir el 8,7% del parc total (2.186 habitatges) i cap habitatge protegit disponible per resoldre necessitats d'habitatge.

Quant als recursos en matèria d'habitatge disponibles per executar les actuacions que es comprometin, no es detecten problemes a nivell econòmic però sí que l'estructura de recursos humans dedicats a habitatge requereix un reforçament estable.

Això és especialment important també per mantenir el ritme actual de tramitació d'ajuts i signatura de contractes de lloguer al Servei d'Habitatge Municipal, per evitar generar necessitats addicionals al llarg del PLH.

Segons dades extretes del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de la Generalitat de Catalunya el municipi té una clara necessitat d'habitatge assequible degut a la forta demanda de la ciutadania i cal seguir treballant en aquesta línia i poder incrementar l'oferta pública mitjançant les actuacions i promocions necessàries i poder assolir els objectius que ens marca el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.

Aquestes afirmacions venen recolzades per les dades següents facilitades per part de l'Oficina Local d'Habitatge:

- a) Inscrits com a sol·licitants d'HPO: 1.297 personas.
- b) El Parc d'Habitatges d'HPO en règim de lloguer de l'Agència catalana de l'habitatge son els ubicats a:
  - i. C/ la La Clota: 112 habitatges
  - ii. C/ Cordova: 24 habitatges
  - iii. Els Pisos de la Mesa d'Emergència de l'Agència: 14 habitatges
- c) Els Pisos de lloguer social que son propietat de l'ajuntament:
  - i. El bloc per a antics funcionaris del C/Sant Iscle: 21 habitatges dels quals:
    - 1. 9 estan destinats a lloguer social (7 dels quals estan ocupats i 2 s'estan rehabilitant per a poder ocupar-los)
    - 2. 12 encara estan ocupats per antics funcionaris.
  - ii. Els pisos comprats mitjançant el dret de Tanteig i retracte son 5: 3 ocupats amb famílies i 2 pendants de reformar per a poder ocupar-los.

De les dades exposades se n'extreu, a més, que en relació a aquesta demanda, l'oferta actual del mercat immobiliari de Cerdanyola del Vallès és molt amplia en quant a habitatges de compravenda, però en quant als habitatges de lloguer els preus son molt elevats degut en part a la intensitat que al mercat li ocasiona la proximitat amb la UAB.

Per tant, segons les dades exposades i l'estat actual del Parc d'habitatges on hi ha una clara manca d'oferta d'habitatge públic i privat amb preus assequibles, comporta que l'Ajuntament es proposi actuar mobilitzant el sòl del parc d'habitatges de protecció i a tal efecte es planteja el oferir el solar de la parcel·la P3 de l'entorn dels cinemes el Punt mitjançant un dret de superfície.

## 1.- OBJECTE

Valoració d'un dret de superfície amb l'objecte de construir un edifici plurifamiliar per habitatges d'HPO en règim de Lloguer, de planta baixa i cinc plantes pis a la parcel·la P3 del PA02 de la MPPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els Cinemes.

## 2.- COMPLIMENT ARTÍCLE 46.4 TRLUC

El present contracte de transmissió del dret de superfície, s'ajusta a les determinacions de l'article 46.4. del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TEXT CONSOLIDAT, Vigència 20/01/2021):

Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació.

4. S'han de destinar al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de **cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública** a què fa referència l'apartat 3.

### 3.- MARC LEGAL

Els conceptes emprats en aquest cas per calcular el valor del PREU DEL CONTRACTE I VALOR DEL BÉ PATRIMONIAL (REVERSIÓ) A LA FINALITZACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE de la finca P3, de l'entorn dels cinemes el Punt, deriven de l'aplicació dels principis i regles contingudes en el:

- “DECRET LEGISLATIU 1/2010, TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME” (TEXT CONSOLIDAT, Vigència 20/01/2021).
- “LEY DEL SUELO, REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015”.
- “REAL DECRETO 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el “REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO”.
- ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS

### 4.- DESCRIPCIÓ DE LA SUPERFÍCIE DE SÒL

Es tracta de la finca registral nº52174, adjudicada, en ple domini, a l'AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès, a títol de cessió obligatòria i gratuïta en concepte de part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic, en virtut del present Projecte de reparcel·lació del PA02.

### 5.- DADES URBANÍSTIQUES BÀSIQUES

5.1.- La parcel·la P3 s'ubica dintre de l'àmbit de la Modificació puntual del Pla general metropolità a l'entorn de l'estació de Renfe i els Cinemes, aprovada en data 26 de febrer de 2020 i publicada en data 28 de febrer de 2020.

La modificació esmentada, entre altres extrems, delimita una sèrie de polígons d'actuació amb la finalitat de dur a terme una millora i remodelació urbana en aquest àmbit.

Aquest fet comporta **que el sòl inclòs en la delimitació esmentada actualment és un sòl urbà no consolidat** segons disposa l'article 31.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant, TRLUC).

|                                                       |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |
|-------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Classificació del sòl:</b>                         |            | <b>Sol urbà no consolidat</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |
| Qualificació urbanística:                             |            | Clau 18N (subjecte a Volumetria Específica de Nova Edificació) parcel·la P3 del PA 02 de la MPPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els Cinemes El Punt.                                                                                                                       |                              |
| Planejament vigent:                                   |            | Pla General Metropolità, aprovat definitivament el dia 14/07/1976, (BOPB-19/07/1976).<br>Normes Urbanístiques i Ordenances d'Edificació del PGM.<br>MPPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els Cinemes El Punt, aprovada definitivament el dia 26/02/2020, (DOGC-28.02.2020). |                              |
| Està pendent de planejament derivat o reparcel·lació? |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                 | PR amb AD de data 30.12.2022 |
| Cal urbanitzar?                                       | Si         | És solar?                                                                                                                                                                                                                                                                       | No                           |
| Tipus d'obra:                                         | Edificació | Ús principal:                                                                                                                                                                                                                                                                   | Residencial                  |
| Referència cadastral                                  |            | Sense actualitzar                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| Expedients relacionats                                |            | 537/2020/01, 111/2020/001                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |

## **5.2.- En relació a la compatibilitat d'usos:**

### **Planta Baixa**

L'ús principal de la planta baixa és el comercial (inclòs el de bar i restauració) i terciari (oficines).

S'admeten també els usos sanitaris, (dispensaris, etc) cultural i esportiu amb un màxim de 400m<sup>2</sup>. També s'admet l'ús recreatiu amb un màxim de 400 m<sup>2</sup> amb les limitacions establertes a l'ordenança.

La superfície dels locals no serà inferior a 100 m<sup>2</sup>útils.

A les plantes baixes de l'edificació no s'admeten usos residencials excepte pel que fa als espais destinats als accessos comunitaris dels habitatges. Aquests elements computaran com a sostre residencial.

### **Plantes pis**

L'ús principal a les plantes pis és l'habitatge plurifamiliar. S'admet també l'ús d'oficina / despatx professional, inclosos consultoris mèdics, amb un màxim de 200 m<sup>2</sup>.

S'admet l'ús comercial en planta primera vinculat a la planta baixa tan sols al front del carrer de les cases catalogades de Santa Teresa per facilitar, si escau, una millor adequació.

## **5.3.- En relació a la condició de solar:**

D'acord amb l'article 39 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant, RPLUC), **no es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació en terrenys que no han assolit la condició de solar, llevat que es garanteixi l'execució simultània de les obres d'edificació i urbanització necessàries per a que els terrenys assoleixin l'esmentada condició.**

Quan els terrenys estan compresos en un polígon d'actuació urbanística, només es poden atorgar llicències urbanístiques per a la seva edificació abans d'assolir la condició de solar **si concorren les circumstàncies de l'article 39.2 del RPLUC:**

- Que el projecte de reparcel·lació corresponent estigui inscrit en el Registre de la Propietat.*
- Que, per l'estat d'execució de les obres d'urbanització pendents, sigui previsible que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació. Les obres pendents d'execució poden estar referides a una part d'un polígon d'actuació urbanística quan, d'acord amb els requisits de cessió i recepció parcials de les obres d'urbanització, s'executi per fases.*
- Que l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització pendents no s'interfereixin mútuament de manera greu.*

## **5.4.- Pel que fa a la concurrència de les circumstàncies de l'article 39.2 del RPLUC:**

**a) El projecte de reparcel·lació** està inscrit en el Registre de la Propietat n°52174, adjudicada, en ple domini, a l'AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès, a títol de cessió obligatòria i gratuïta en concepte de part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic, en virtut del present Projecte de reparcel·lació del PA02, la descripció registral de la qual és la següent:

*Porció de terreny de figura rectangular, situada en el terme municipal de Cerdanyola del Vallès, de superfície **389,00 m<sup>2</sup>**, que constitueix la finca resultant **P3** del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació PA 02 "Cinemes el Punt" de la MpPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els cinemes el Punt, qualificada com a zona d'edificació volumetria específica-nova edificació (clau 18N3 Hp).*

*Té una edificabilitat màxima de 1.009,00 m<sup>2</sup> de sostre, dels quals un mínim de 800 m<sup>2</sup> s'ha de destinar a la construcció d'habitatge amb protecció pública de règim general, amb un nombre màxim de 10 habitatges, i la resta de sostre es pot destinar a ús comercial.*

**Limita:** *al nord-est, amb terrenys del sistema ferroviari; al sud-est, amb finca resultant C4 del Projecte de reparcel·lació, destinada a sistema urbanístic d'espais lliures; al sud-oest, amb lateral de la finca amb façana al carrer de santa Teresa núm. 13 ; i al nord-oest, en part, amb la finca resultant P2 del Projecte de reparcel·lació i, en part, amb el lateral de la finca amb façana al carrer de santa Teresa núm. 11.*

Les càrregues de la finca son:

1) D'acord amb les determinacions de la MpPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els cinemes el Punt, es constitueix en favor d'aquesta finca, en condició de predi dominant una servitud de pas sobre la finca resultant P4, que és el predi servent, per a comunicar el futur aparcament que es construeixi en el subsòl d'aquesta finca resultant P4 amb els futurs aparcaments en subsòl que es construeixin en les finques resultants P2 i P3 del Projecte de reparcel·lació, i fer possible l'accés a aquests aparcaments des de la finca resultant P4. Les característiques, ubicació i dimensions exactes de la servitud s'hauran de precisar en el futur projecte edificatori de la finca resultant P4 incorporat a la llicència d'obres, que s'atorgarà amb la condició expressa de la seva inscripció en el Registre de la propietat.

2) D'acord amb les determinacions de la MpPGM a l'entorn de l'estació de Renfe i els cinemes el Punt, es constitueix sobre aquesta finca una servitud de pas, en condició de predi servent, per a comunicar el futur aparcament que es construeixi en el subsòl d'aquesta finca amb el futur aparcament en subsòl que es construeixi en la finca resultant P2 del Projecte de reparcel·lació, que és el predi dominant, i fer possible l'accés a aquest aparcament de la finca resultant P2 des de la finca resultant P3. Les característiques, ubicació i dimensions exactes de la servitud s'hauran de precisar en el futur projecte edificatori d'aquesta finca P3 incorporat a la llicència d'obres, que s'atorgarà amb la condició expressa de la seva inscripció en el Registre de la propietat.

**b) Les obres d'urbanització de l'àmbit estan contemplades en els següents projectes d'obres d'urbanització, aprovats definitivament per acord de JGL del 28/11/2022, publicats al BOPB del 26/01/2023:**

- Projecte executiu de les obres bàsiques i complementàries d'urbanització de la Plaça de l'Estació i Parc del Riu Sec,
- Projecte executiu de les obres de pas inferior sota les vies del ferrocarril i prolongació del carrer de La Via fins a la seva connexió amb el carrer Santa Teresa.
- Projecte executiu de les obres d'endegament del marge esquerre del Riu Sec en el tram comprès entre l'Avinguda de la Primavera i el pont del Ferrocarril.
- Projecte executiu de les obres de la passera de vianants sobre el Riu Sec de connexió del Parc del Riu Sec amb el barri de Fontetes.

**c) En data 22.09.2023 es signa l'acta de replanteig i d'inici de les obres d'urbanització contemplades i aprovades d'acord amb l'expedient relacionat 111/2020/001, el qual preveu uns terminis i calendari d'execució de les obres del PA1 i PA2 el projecte d'urbanització aprovat fixa un termini de DOTZE (12) mesos a partir de la firma de l'acta de Replanteig i preveu l'execució de les obres en una única fase.**

**d) Per tant, es pot preveure que els terrenys tindran la condició de solar a l'acabament de l'edificació, en base al Pla i als terminis d'execució de les obres d'urbanització, segons:**

|                    |            |                 |                        |
|--------------------|------------|-----------------|------------------------|
| Previsió Llicència | 4rt T 2025 | Inici 01 / 2026 | Finalització 01 / 2029 |
|--------------------|------------|-----------------|------------------------|

**e) Pel que fa a la simultaneïtat de les obres d'urbanització i la interferència en el seu normal desenvolupament, cal tenir en compte que:**

- la durada de les obres d'urbanització és inferior al termini estimat establert per a la finalització de les obres d'edificació (3anys).
- que el programa de treball de les obres d'urbanització fa previsible que no es produeixin greus interferències amb la simultaneïtat d'aquestes obres.

**f) Per raó del Projecte de reparcel·lació, el percentatge de participació en el polígon d'actuació del 3,181% i li suposa un percentatge de participació en els costos d'urbanització del 0,00%.**

**g) En relació a la garantia determinada a l'art.40.2 del RPLUC:**

La carrega d'urbanització pendent és de 0€ i per tant, la garantia serà de 0€ en relació a les obres d'urbanització pendents d'execució que correspon suportar a la persona propietària del sòl en relació amb la finca que es pretén edificar.

## 6.- DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICACIÓ RESULTANT

Es tracta de materialitzar el màxim aprofitament a la parcel·la P3, en aquest sentit cal tenir en compte els següents aspectes:

- En la planta baixa s'hi ubicarà un local el destí final del qual serà per a serveis municipals (comercial, terciari, oficines, usos sanitaris, cultural o esportiu).
- La zona de la parcel·la que el planejament determina com a no edificable de la planta baixa restarà al servei d'aquest local de serveis municipals com un espai o zona d'espera a l'aire lliure i d'accés per als seus usuaris a fi i efecte de no obstaculitzar l'espai públic d'accés als habitatges.
- En les plantes alçades (de la planta primera a la cinquena) s'hi ubicaran el nombre màxim d'habitatges possibles en el règim d'HPO que el planejament ha determinat per a la parcel·la, caldrà tenir en compte per al seu càlcul les determinacions de la disposició addicional vint-i-quatrena del text refós de la Llei d'urbanisme.  
Sota aquesta premissa tenint en compte l'edificabilitat total de 1.000m<sup>2</sup> pot destinar-se a usos residencials amb un mínim de 800m<sup>2</sup> per a habitatge i la resta per a usos comunitaris que computen com a sostre residencial, obtindriem segons un mòdul de 70m<sup>2</sup>/habitatge un nombre total de 14 habitatges en règim de protecció.
- Aquest bloc disposarà d'un accés independent per als habitatges des de la façana principal i un altre accés independent per al local municipal des de la façana principal, tot i que el local pot disposar d'un accés alternatiu a través de la zona lliure d'edificació de la parcel·la en planta baixa que es destinarà a l'ús i servei d'aquest local.

## 7.- QUADRE DE SUPERFÍCIES RESULTANTS ESTIMADES (m2st):

|                                                                   |                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Planta baixa – accés habitatge (st.resid.) + local ofcina         | 80m <sup>2</sup> + 100 m <sup>2</sup> (18m fe*10m)                   |
| Planta 1 <sup>a</sup> – 3 habitatges d'1 hab. (1 hab. Accessible) | 160m <sup>2</sup> = 30m <sup>2</sup> ac. + 3hab (120m <sup>2</sup> ) |
| Planta 2 <sup>a</sup> - 3 habitatges d'1 dorm.                    | 160m <sup>2</sup> = 30m <sup>2</sup> ac. + 3hab (120m <sup>2</sup> ) |

|                                                                  |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Planta 3 <sup>a</sup> - 3 habitatges d'1 dorm.                   | 160m <sup>2</sup> = 30m <sup>2</sup> ac. + 3hab (120m <sup>2</sup> ) |
| Planta 4 <sup>a</sup> - 3 habitatges d'1 dorm.                   | 160m <sup>2</sup> = 30m <sup>2</sup> ac. + 3hab (120m <sup>2</sup> ) |
| Planta 5 <sup>a</sup> - 1 habitatge d'1 dorm + 1 hab. de 2 dorm. | 160m <sup>2</sup> = 30m <sup>2</sup> ac. + 2hab (120m <sup>2</sup> ) |
| Total Residencial                                                | 880m <sup>2</sup> (80PB+800PP)                                       |
| Total no residencial – ús terciari                               | 100m <sup>2</sup> en PB                                              |

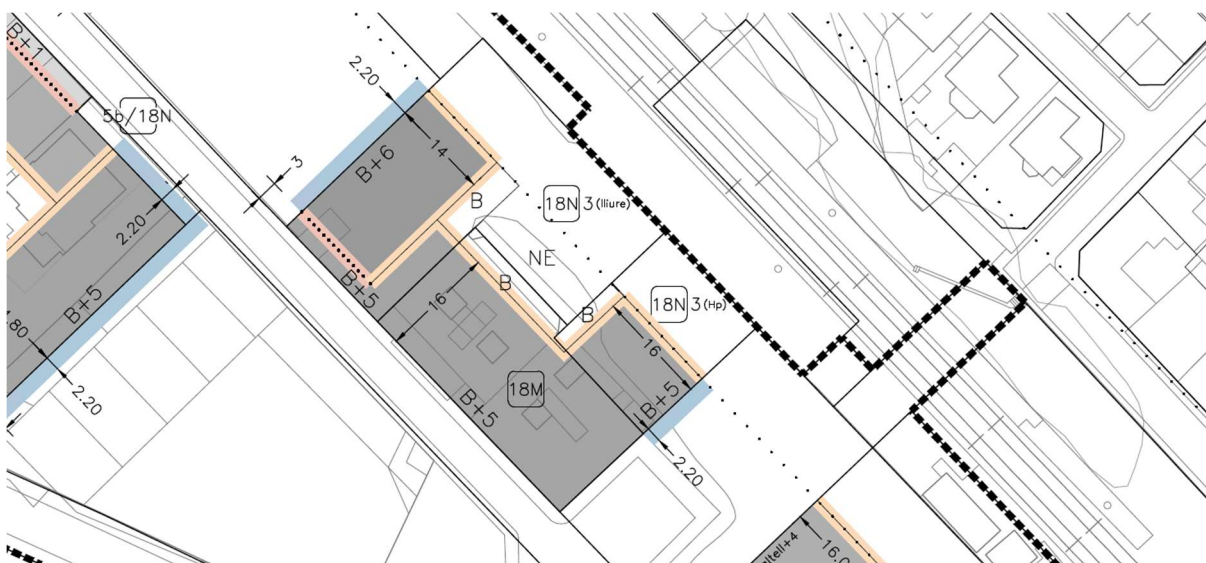
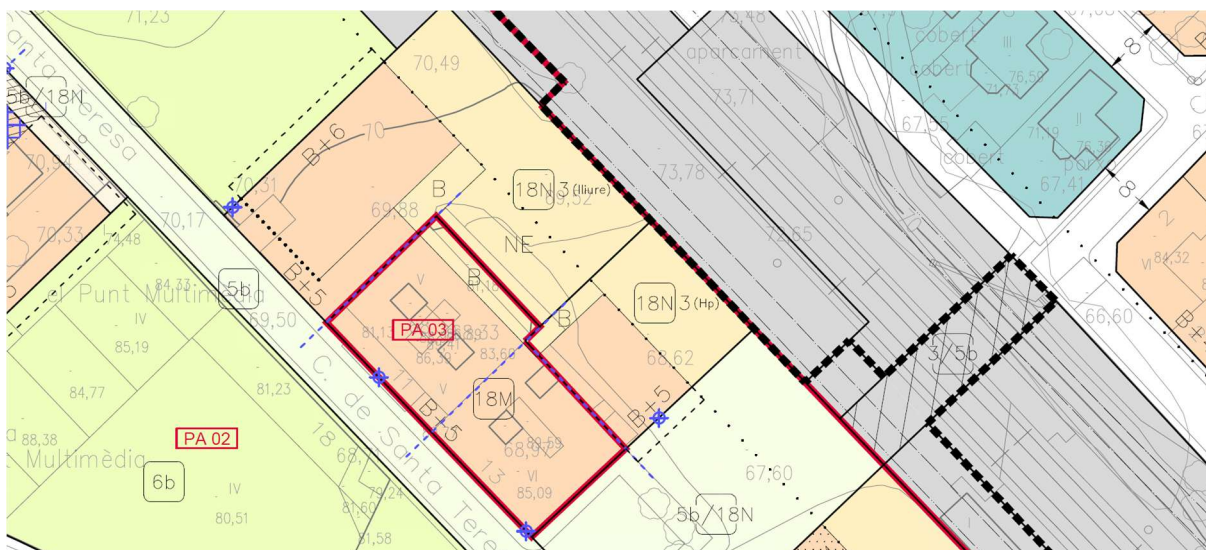
## 8.- PARÀMETRES D'APLICACIÓ:

Paràmetres d'aplicació segons l'emplaçament i la MPGM:

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| Classificació del sòl  | SUNC                       |
| Qualificació del sòl   | 18NHp – HPO                |
| Compatibilitat d'ús    | Residencial- Plurifamiliar |
| Paràmetres d'ordenació | Volumetria específica N3HP |

| Paràmetres                                                                 | MPGM – CINEMES                                                                                                                                                  | Projecte                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parcel·la (Art.44.3.aNU)<br>Segons PR                                      | PA02 - 18N3<br>P3 407m <sup>2</sup>                                                                                                                             | PA02 - 18N3<br>389m <sup>2</sup>                                                                                                                      |
| EM (Art.44.3.b NU)<br><br>Densitat<br>(art.44.3.c)+DA24 <sup>a</sup> TRLUC | 1.009 m <sup>2</sup> st<br>(800m <sup>2</sup> st mínim d' HPO)<br>209m <sup>2</sup> (Terciari - 100m <sup>2</sup> st)<br>10 ut.                                 | 1.000m <sup>2</sup> st<br>1.000/70=14 Hab. HPO<br>PB: local sup. 100m <sup>2</sup> st                                                                 |
| PRP (Art.44.3.d NU)                                                        | Obligatòria segons plànols                                                                                                                                      |                                                                                                                                                       |
| Nº Plantes (Art.44.3.j NU)                                                 | PB+5                                                                                                                                                            | PB+5                                                                                                                                                  |
| PFR màxim (Art.44.3.i NU)<br>Alçada reguladora màx.                        | < 19'75m<br>Pnt. Art.239 NU PGM                                                                                                                                 | < 19'75m                                                                                                                                              |
| Límits (Frontal/Lateral/Fons)<br>FE                                        | Alineació segons plànol<br>ordenació. 16m de FE                                                                                                                 | 16m i 18m en PB<br>Superfície                                                                                                                         |
| Aparcament                                                                 | Art.298 NNUU<br>Art.102 OOMM<br>1 pl. cotxe/habitatge<br>2 pl. bici/habitatge<br>1pl. Cotx./80m <sup>2</sup> s comercial<br>(Si sup.comerc.>400m <sup>2</sup> ) | Cal fer la previsió                                                                                                                                   |
| Determinació cota de PB<br>H. Lliure mínima<br><br>Local en PB             | Art.225 de les NNUU<br>2'70m – habitatge<br>3'50m – comercial<br>Superfície > 100m <sup>2</sup>                                                                 | Accés habitatges = 80m <sup>2</sup><br>Local ús terciari = 118m <sup>2</sup><br>Total PB = 18*11 = 198m <sup>2</sup><br>No ús comercial – Ús terciari |
| Cossos i elements sortints<br>(Art.44.3.n NU)                              | Art. 229 PGM <1'50m<br>L<1/3 façana, excepte<br>C.S.Tresa l<1/10 ample vial                                                                                     | Cal acreditar el compliment                                                                                                                           |
| Cobertes (Art.44.3.q NU)                                                   | Cambra aire<60cm<br>Barana<1'80m<br>Badalots<4'20m<br>Elem. Tèc. - funcionalitat                                                                                | Ubicar les instal·lacions de<br>plaques solars i la zona<br>d'estenedors, si s'escau.                                                                 |
| Art.47 i 48 – Estalvi Energ.<br>Art.49 - Sostenibilitat i ecoefic.         | Estalvi energètic<br>Energies renovables                                                                                                                        | Cal acreditar el compliment                                                                                                                           |
| Art.56 Magatzem comercial                                                  | >10%st. comercial                                                                                                                                               | No escau                                                                                                                                              |

|                                |                                                                                                                       |                               |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Art.59 Sostenib. materials     | Definició del sistema constructiu, materials i productes reciclats.                                                   | Cal acreditar el compliment   |
| Art.61 Tractament paisatge     | Garantir integració:<br>Amb la volumetria, l'adaptació topogràfica i la relació de la planta baixa amb l'espai públic | Cal acreditar el compliment   |
| Art.62 Previsió espais en hab. | Recollida selectiva de residus – previsió d'espais                                                                    | Previsió en PB o P1           |
| Art.64 Condicions acústiques   | Segons CTE                                                                                                            | Justificar amb el P. Executiu |



## 9.- HIPÒTESIS EMPRADES PER A LA VALORACIÓ

La valoració es correspon a establir un valor de dret de superfície que pretén aconseguir la col·laboració privada per dur a terme un projecte de desenvolupament d'habitatge social en lloguer. Les condicions del present anàlisi es basa en els següents supòsits:

- Dret de superfície per 75 anys d'exploració privada.
- Promoció d'un edifici en explotació sota el règim de lloguer assequible, sotmès al règim jurídic dels habitatges de protecció oficial amb certificat de qualificació energètica de nivell A el compliment de la normativa específica.
- Responsabilitat de gestió, explotació i conservació de l'immoble durant el període del dret de superfície.
- **El preu màxim pels lloguers dels habitatges es situarà en una renda per habitatge de 10,65€/m2 útils\*mes.**

La present valoració es fa sota les següents premisses, advertències, condicionants i limitacions:  
La realització d'un edifici plurifamiliar amb clau 18NHP amb les condicions establertes  
d'execució d'un projecte de 14 habitatges de protecció pública destinada al lloguer d'habitatges  
en les plantes pis i un local per a oficines en planta baixa.

**Aquests usos y la seva distribució son compatibles amb el planejament vigent.**

## 10.- CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

L'Ordre Ministerial ECO/805/2003 de 27 de març (BOE 09.04.2003), sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres (revisada per la EHA/3011/2007 de 4 d'octubre i la EHA/564/2008 de 28 de febrer) contempla els mètodes de valoració que s'han d'aplicar per a la determinació del valor de taxació d'un immoble dins de l'àmbit d'aplicació de la citada Norma, dins d'aquest rang d'aplicació no es situa la determinació del valor de mercat, encara i així, atenent a la idiosincràsia del mercat immobiliari espanyol, on la majoria de les transaccions immobiliàries es duen a terme a finançament aliè i aquest sí que es troba dins de les finalitats del reglament, s'estima per extensió que l'accés al finançament determina el valor de mercat i, conseqüentment, l'Ordre ECO/805/2003 serveix per establir-ne el seu valor.

A continuació, s'efectua la valoració particularitzada de l'immoble objecte d'estudi, com a immoble acabat a l'efecte d'establir el seu valor actual de taxació mitjançant l'aplicació dels mètodes escaients.

## 11.- CÀLCUL DEL PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL:

[illegible]

## 12.- SUP. ÚTILS HABITATGES:

| Planta                | Habitatge 1                | Habitatge 2                | Habitatge 3                |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Planta 1 <sup>a</sup> | 36m <sup>2</sup>           | 37m <sup>2</sup>           | 43m <sup>2</sup>           |
| Planta 2 <sup>a</sup> | 36m <sup>2</sup>           | 37m <sup>2</sup>           | 43m <sup>2</sup>           |
| Planta 3 <sup>a</sup> | 36m <sup>2</sup>           | 37m <sup>2</sup>           | 43m <sup>2</sup>           |
| Planta 4 <sup>a</sup> | 36m <sup>2</sup>           | 37m <sup>2</sup>           | 43m <sup>2</sup>           |
| Planta 5 <sup>a</sup> | 56m <sup>2</sup>           | 60m <sup>2</sup>           | -----                      |
| <b>Total</b>          | <b>200m<sup>2</sup>út.</b> | <b>208m<sup>2</sup>út.</b> | <b>172m<sup>2</sup>út.</b> |

## 13.- ESTIMACIÓ DEL VALOR DEL SÒL:

Atès que es una promoció de reduïdes dimensions i els terminis estimats d'execució per a poder ocupar l'edifici son 2anys aplicarem el mètode residual estàtic ja que en períodes inferiors als 3anys els valors son molt similars en el mètode residual estàtic i el dinàmic.

### Valoració:

V<sub>c</sub> = 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 de 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.

Valor en Venta 2.836,59 €/m<sup>2</sup>út

Sup. Útil Venta 580,00 m<sup>2</sup>út.

Valor Venda 1.645.222,20 €

Aplicarem el valor de bàsic construcció de 1.173'84€/m<sup>2</sup> segons la descripció de l'apartat corresponent i el mòdul de venda de 2.836'59€/m<sup>2</sup>sup. útil amb una K estimada de 1,2.

Aquest valor inclou els següents conceptes:

- 19% de Benefici Industrial i despeses generals
- 2% de Seguretat i Salut.
- 11% d'honoraris tècnics i permisos.

$VRS = V_v / K - V_c$

Per tant, per una edificabilitat de 880m<sup>2</sup>st d'ús residencial plurifamiliar d'HPO i un local comercial de 100m<sup>2</sup>st el valor del sòl serà,  $VS = \sum E_i \times VRS_i = 197.018,50€$ .

## 14.- VALOR DEL DRET DE SUPERFÍCIE

La present taxació es circumscriu a la valoració del dret de superfície, per tant, d'acord amb les especificacions de l'apartat 2 de l'article 53 de l'Ordre ECO/805/2003, transcrit de forma precedent.

**En conseqüència, haurem d'establir les despeses de construcció i els cànon a satisfer per part del concedent i, d'altra banda, els ingressos recurrents que pugui assolir per a l'explotació de l'immoble durant el període del dret de superfície.**

### 14.1.- Despeses de desenvolupament de la promoció a assumir pel beneficiari

El beneficiari haurà d'assolir la despesa de construcció del conjunt de la promoció estimant-se al dret de superfície un període d'execució de dos exercicis anuals i un cost d'execució per contracta de 1.173.838,00 €, equivalents a un unitari de 1.173,84 €/m<sup>2</sup>.

Per tant, es determina que el cost de construcció de la promoció serà de 1.420.442,00 €.

|                          |                   |                |                |        |                |
|--------------------------|-------------------|----------------|----------------|--------|----------------|
| 1. SÒL                   | H.P.O.            | 389,00         | M2.            | 0,00 € | 0,00 €         |
|                          | TOTAL SÒL         |                |                |        | 0,00 €         |
| 2. CONSTRUCCIÓ           |                   |                |                |        |                |
| 2.A.- Habitatges H.P.O.  |                   | 800,00         | M2.            | 1.247  | 997.600,00 €   |
| 2.B.- Local PB           |                   | 180,00         | M2.            | 890    | 160.200,00 €   |
| 2.C.- Urbanització PB    |                   | 198,00         | M2.            | 81     | 16.038,00 €    |
| SUMA CONSTRUCCIÓ         |                   | 980,00         |                |        | 1.173.838,00 € |
| 3.- HONORARIS I TÈCNICS  |                   |                |                | 5%     | 58.691,90 €    |
| 4.- LLICENCIES I TAXES   | ICIO + TAXA       |                |                | 6,3%   | 73.951,79 €    |
| 5.- DESPESES ESCRIPTURES |                   |                |                |        |                |
|                          | Compra Sòl        | 1,70%          | 0,00 €         |        | 0,00 €         |
|                          | Obra Nova         | 0,50%          | 1.173.838,00 € |        | 5.869,19 €     |
|                          | Divisió Horiz.    | 1,70%          | 1.173.838,00 € |        | 19.955,25 €    |
|                          | Hipoteca          | 1,70%          | 1.731.997,97 € |        | 29.443,97 €    |
|                          |                   |                | TOTAL          |        | 55.268,40 €    |
| 6.- DESPESES INDIRECTES  | 5,00%             | 1.173.838,00 € |                |        | 58.691,90 €    |
|                          | TOTAL CONSTRUCCIÓ |                |                |        | 1.420.442,00 € |
| 7.- DESPESES FINANCERES  |                   |                |                |        |                |
| Construcció              | 4,00%             | 1.332.306,13 € |                |        | 53.292,25 €    |
|                          |                   | TOTAL          |                |        | 53.292,25 €    |
|                          |                   | TOTAL          |                |        | 1.473.734,24 € |

#### 14.2.- Finançament de la promoció

Pel que fa referència al finançament del beneficiari s'estima una concessió hipotecària del 50% del valor de l'edifici 736.867,00€ i la resta aportacions de fons propis del concedent (736.867,00€).

Es considera un interès anual d'un 3% pel que fa al finançament de l'operació a retornar en 20anys.

#### 14.3.- Ingressos del dret de superfície

A l'edifici es desenvoluparan 14 habitatges de protecció pública destinades al lloguer.

El municipi de Cerdanyola del Vallès es troba dins de la zona A de categoria per a municipis, per tant, d'acord amb les especificacions i actualitzacions establertes al Decret Llei 50/2020, situant-se a l'any 2023 dins del següents imports segons les actualitzacions publicades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:

Preu Màxim de Lloguer: **10,65€/m2sup. útil – Zona A**

D'aquestes quantitats cal descomptar-ne les despeses d'explotació per obtenir-ne les rendes netes d'explotació, estimant-se les següents despeses d'explotació:

- Impostos associats a l'explotació dels immobles: 17.585€/any (Impost Societats)
- Els costos operatius a raó de 10.633€/any, s'estima un 13% dels ingressos esperats amb les rendes.

Aquestes despeses s'associen a:

- morositat i la seva reclamació,
- comunitàries, assegurances,
- manteniments de l'edifici (equivalent a la depreciació anual de l'immoble de forma que al final del contracte es pugui retornar un edifici en condicions (segons el valor de reposició a nou tenint en compte una vida útil total de 100 anys, depreciació anual del 1 %, cost de reinversió).
- imprevistos

#### 14.4.- Període d'explotació del dret de superfície

El període previst de durada del dret de superfície es fixa en un termini de 75 anys.

El valor del dret de superfície que es du a terme sobre un terreny i es determina en funció de l'aplicació del Mètode Residual Dinàmic, que d'acord amb les premisses establertes de forma precedent, per a aquest càlcul s'ha estimat un cànon els primers anys del 0'4% a fi i efecte que en resulti una TIR mínima del 5%, a partir de la qual s'estima viable la promoció.

#### 14.5.- Valor del dret de superfície:

El valor econòmic del dret de superfície s'estima en una quantitat calculada en base a les normes de valoració de la Ordre ECO/805/2003, per tant, **El valor actual del Dret de Superfície (VADS)** serà el valor actual de la suma de la contraprestació econòmica o **cànon (VAC)** i de la **contraprestació no dinerària (VAR), edificació a revertir al final del contracte.**

Això comporta:

$$\text{VADS} = \text{VAC} + \text{VAR}$$

#### 14.6.- Valor actual de les contraprestacions econòmiques o cànon (VAC)

Per a la seva determinació partirem de les següents consideracions:

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Preu construcció           | 1.174          |
| Cost de construcció        | 1.473.734      |
| Període d'execució (anys)  | 2              |
| Devolució deute            | 20             |
| Interessos                 | 3,00%          |
| <b>Cànon anual (%)</b>     | <b>0,40%</b>   |
| Metres quadrats (útil)     | 640            |
| Lloguer (€/m2/mes)- Zona A | 10,65          |
| Ocupació                   | 100%           |
| IPC                        | 2%             |
| Anys Concessió             | 75             |
| Costos operatius (%)       | 13%            |
| Tipus Impositiu            | 25%            |
| <b>TIR</b>                 | <b>5,00%</b>   |
| Cànon inicial              | -              |
| Cànon Diferit              | (41.079)       |
| <b>Cànon total</b>         | <b>41.079€</b> |

Això no obstant, cal tenir en compte que a partir de l'any 30 de la concessió del dret de superfície (moment en el que la inversió es considera amortitzada), aquest cànon es pot restar subjecte a revisió a fi i efecte de valorar-lo de nou conforme a la seva viabilitat segons la conjuntura i necessitats del moment.

#### 14.7.- Valor actual de reversió de les construccions al finalitzar el contracte (VAR)

El beneficiari haurà d'assolir la despesa de construcció del conjunt de la promoció estimant-se el dret de superfície un període d'execució de dos exercicis i un cost d'execució per contracta de 1.473.734€ equivalents a un unitari de 1.174€/m<sup>2</sup>.

D'altra banda les despeses comptabilitzades es quantifiquen amb l'import total de 513.490€ (sense IVA), en definitiva un cost unitari de reemplaçament a nou de 513€/m<sup>2</sup>.

Per tant, es determina que el cost de la promoció serà de 1.473.734 €.

La promoció preveu un període de constitució de Dret de Superfície de setanta-cinc anys, dels qual es destinarien dos pel desenvolupament de l'obra i setanta-tres anys d'exploació.

L'exploació es planteja sota la premissa de reinversió en manteniment el mateix cost de depreciació de l'edifici (1%/anual).

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Anys de Construcció             | 2                      |
| Anys Totals                     | 73 anys                |
| Edificabilitat                  | 1.000 m <sup>2</sup>   |
| Cost Construcció                | 1.174 €/m <sup>2</sup> |
| Vida Útil estimada – Habitatges | 100 anys               |
| Estat de Conservació            | Bo                     |
| Valor Total CC                  | 1.473.734 €            |

#### CÀLCUL DEPRECIACIÓ:

##### DEPRECIACIÓ LÍNEAL

% Vida Útil 73,00%

**Depreciació Lineal 1.075.826 €**

##### TAULA ROSS HEIDECKE

Estat de Conservació 2 - BO

% Vida Útil 73,00%

**Valor Taula Ross Heidecke 1,00%**

**Depreciació Ross Heidecke 14.737 €**

#### 3º.-CÀLCUL DEL VALOR -CRN

VALOR - Depreciació Lineal 397.908 €

VALOR -Taula Ross Heidecke 1.458.997 €

DIFERENCIA DE VALORS 1.061.088 €

VALOR M . EDIFICI CC 1.473.734€

V. EDIFICACIÓ -M.Líneal 397.908€

VALOR - ML 1.075.826€

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| VALOR M . EDIFICI CC     | 1.473.734€     |
| V. EDIFICACIÓ -M.Ross H. | 1.458.997€     |
| <b>VALOR - VAR</b>       | <b>14.737€</b> |

Per tant, a la finalització del contracte **el cost de reversió de l'edificació al finalitzar la concessió seria de 1.488.471€.**

### **CONCLUSIONS**

La tècnica que informa, atès l'exposat considera que el valor del dret de superfície que es durà a terme sobre el solar objecte del present informe i d'acord amb l'aplicació del Mètode Residual Dinàmic i les premisses establertes de forma precedent, s'estableix en una quantitat arrodonida de:

$$\mathbf{VADS = VAC + VAR = 41.079€ + 14.737€ = 55.816€}$$

S'especifiquen les següents consideracions:

Pel que fa al cànon estimat en la present valoració es considera revisable a partir de l'any 30 de la concessió un cop la inversió ha estat amortitzada, segons la conjuntura econòmica del moment i les necessitats que escaiguin en relació a la política de sòl i habitatge i l'estat del parc immobiliari d'habitatges de protecció en qualsevol dels seus règims.



## ANNEXES DE CÀLCULS, DE LEGISLACIÓ I INFORMACIÓ DE VALORS APLICABLES

### MODEL DE CONCESSIÓ I ESTIMACIÓ DEL CÀNON

|                          | 1                | 2                | 3              | 4              | 5            | 6            | 7            | 8            | 9            | 10            | 11            | 12            | 13            | 14            | 15            | 16            | 17            | 18            | 19            | 20            | 21            | 22            | 23            | 24            | 25            |
|--------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Cost Construcció         | (736.867)        |                  |                |                |              |              |              |              |              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Finançament              | 368.434          |                  |                |                |              |              |              |              |              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Devolució finançament    |                  |                  | (36.843)       | (36.843)       | (36.843)     | (36.843)     | (36.843)     | (36.843)     | (36.843)     | (36.843)      | (36.843)      | (36.843)      | (36.843)      | (36.843)      | (36.843)      | (36.843)      | (36.843)      | (36.843)      | (36.843)      | (36.843)      | (36.843)      | (36.843)      |               |               |               |
| Interessos               | (11.053)         | (22.106)         | (21.001)       | (19.895)       | (18.790)     | (17.685)     | (16.580)     | (15.474)     | (14.369)     | (13.264)      | (12.158)      | (11.053)      | (9.948)       | (8.842)       | (7.737)       | (6.632)       | (5.527)       | (4.421)       | (3.316)       | (2.211)       | (1.105)       |               |               |               |               |
| <b>Resultat operatiu</b> |                  |                  |                |                |              |              |              |              |              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Ingressos                | -                | -                | -              | 83.428         | 85.064       | 86.700       | 88.335       | 89.971       | 91.607       | 93.243        | 94.879        | 96.515        | 98.150        | 99.786        | 101.422       | 103.058       | 104.694       | 106.330       | 107.965       | 109.601       | 111.237       | 112.873       | 114.509       | 116.145       | 117.780       |
| Despeses concessió       | -                | -                | (327)          | (334)          | (340)        | (347)        | (353)        | (360)        | (366)        | (373)         | (380)         | (386)         | (393)         | (399)         | (406)         | (412)         | (419)         | (425)         | (432)         | (438)         | (445)         | (451)         | (458)         | (465)         | (471)         |
| Despeses operatives      | -                | -                | (10.633)       | (10.846)       | (11.058)     | (11.271)     | (11.484)     | (11.696)     | (11.908)     | (12.122)      | (12.334)      | (12.547)      | (12.760)      | (12.972)      | (13.185)      | (13.398)      | (13.610)      | (13.823)      | (14.036)      | (14.248)      | (14.461)      | (14.673)      | (14.886)      | (15.098)      | (15.311)      |
| IS (25%)                 | -                | -                | (17.768)       | (18.062)       | (18.416)     | (18.770)     | (19.125)     | (19.479)     | (19.833)     | (20.187)      | (20.541)      | (20.895)      | (21.250)      | (21.604)      | (21.958)      | (22.312)      | (22.666)      | (23.020)      | (23.375)      | (23.729)      | (24.083)      | (24.437)      | (24.791)      | (25.145)      | (25.499)      |
| <b>Caixa neta</b>        | <b>(979.487)</b> | <b>(980.540)</b> | <b>(4.720)</b> | <b>(2.582)</b> | <b>(885)</b> | <b>1.783</b> | <b>3.851</b> | <b>6.119</b> | <b>8.387</b> | <b>10.654</b> | <b>12.922</b> | <b>15.190</b> | <b>17.458</b> | <b>19.725</b> | <b>21.993</b> | <b>24.261</b> | <b>26.529</b> | <b>28.797</b> | <b>31.064</b> | <b>33.332</b> | <b>35.600</b> | <b>37.868</b> | <b>40.136</b> | <b>42.404</b> | <b>44.672</b> |

### MODEL DE CONCESSIÓ I ESTIMACIÓ DEL CÀNON

|                          | 26            | 27            | 28            | 29            | 30            | 31            | 32            | 33            | 34            | 35            | 36            | 37            | 38            | 39            | 40            | 41            | 42            | 43            | 44            | 45            | 46            | 47            | 48             | 49             | 50             |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Cost Construcció         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                |                |                |
| Finançament              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                |                |                |
| Devolució finançament    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                |                |                |
| Interessos               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                |                |                |
| <b>Resultat operatiu</b> |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |                |                |                |
| Ingressos                | 119.416       | 121.052       | 122.688       | 124.324       | 125.960       | 127.596       | 129.231       | 130.867       | 132.503       | 134.139       | 135.775       | 137.411       | 139.046       | 140.682       | 142.318       | 143.954       | 145.590       | 147.226       | 148.861       | 150.497       | 152.133       | 153.769       | 155.405        | 157.041        | 158.676        |
| Despeses concessió       | (478)         | (484)         | (491)         | (497)         | (504)         | (510)         | (517)         | (523)         | (530)         | (537)         | (543)         | (550)         | (556)         | (563)         | (569)         | (576)         | (582)         | (589)         | (595)         | (602)         | (609)         | (615)         | (622)          | (628)          | (635)          |
| Despeses operatives      | (15.524)      | (15.737)      | (15.949)      | (16.162)      | (16.375)      | (16.587)      | (16.800)      | (17.013)      | (17.225)      | (17.438)      | (17.651)      | (17.863)      | (18.076)      | (18.289)      | (18.501)      | (18.714)      | (18.927)      | (19.139)      | (19.352)      | (19.565)      | (19.777)      | (19.990)      | (20.203)       | (20.415)       | (20.628)       |
| IS (25%)                 | (25.854)      | (26.208)      | (26.562)      | (26.916)      | (27.270)      | (27.624)      | (27.979)      | (28.333)      | (28.687)      | (29.041)      | (29.395)      | (29.749)      | (30.104)      | (30.458)      | (30.812)      | (31.166)      | (31.520)      | (31.874)      | (32.229)      | (32.583)      | (32.937)      | (33.291)      | (33.645)       | (34.000)       | (34.353)       |
| <b>Caixa neta</b>        | <b>77.561</b> | <b>78.623</b> | <b>79.686</b> | <b>80.748</b> | <b>81.811</b> | <b>82.873</b> | <b>83.936</b> | <b>84.998</b> | <b>86.061</b> | <b>87.123</b> | <b>88.186</b> | <b>89.248</b> | <b>90.311</b> | <b>91.373</b> | <b>92.436</b> | <b>93.498</b> | <b>94.561</b> | <b>95.623</b> | <b>96.686</b> | <b>97.748</b> | <b>98.810</b> | <b>99.873</b> | <b>100.935</b> | <b>101.998</b> | <b>103.060</b> |

### MODEL DE CONCESSIÓ I ESTIMACIÓ DEL CÀNON

|                          | 51             | 52             | 53             | 54             | 55             | 56             | 57             | 58             | 59             | 60             | 61             | 62             | 63             | 64             | 65             | 66             | 67             | 68             | 69             | 70             | 71             | 72             | 73             | 74             | 75             |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Cost Construcció         |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Finançament              |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Devolució finançament    |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Interessos               |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>Resultat operatiu</b> |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Ingressos                | 160.312        | 161.948        | 163.584        | 165.220        | 166.856        | 168.492        | 170.127        | 171.763        | 173.399        | 175.035        | 176.671        | 178.307        | 179.942        | 181.578        | 183.214        | 184.850        | 186.486        | 188.122        | 189.757        | 191.393        | 193.029        | 194.665        | 196.301        | 197.937        | 199.572        |
| Despeses concessió       | (641)          | (654)          | (667)          | (681)          | (694)          | (707)          | (720)          | (733)          | (746)          | (759)          | (772)          | (785)          | (798)          | (811)          | (824)          | (837)          | (850)          | (863)          | (876)          | (889)          | (902)          | (915)          | (928)          | (941)          | (954)          |
| Despeses operatives      | (20.841)       | (21.053)       | (21.266)       | (21.479)       | (21.691)       | (21.904)       | (22.117)       | (22.329)       | (22.542)       | (22.755)       | (22.967)       | (23.180)       | (23.393)       | (23.605)       | (23.818)       | (24.030)       | (24.243)       | (24.456)       | (24.668)       | (24.881)       | (25.094)       | (25.306)       | (25.519)       | (25.732)       | (25.944)       |
| IS (25%)                 | (44.780)       | (45.416)       | (46.052)       | (46.688)       | (47.324)       | (47.960)       | (48.596)       | (49.232)       | (49.868)       | (50.504)       | (51.140)       | (51.776)       | (52.412)       | (53.048)       | (53.684)       | (54.320)       | (54.956)       | (55.592)       | (56.228)       | (56.864)       | (57.500)       | (58.136)       | (58.772)       | (59.408)       | (60.044)       |
| <b>Caixa neta</b>        | <b>104.152</b> | <b>107.155</b> | <b>110.158</b> | <b>113.161</b> | <b>116.164</b> | <b>119.167</b> | <b>122.170</b> | <b>125.173</b> | <b>128.176</b> | <b>131.179</b> | <b>134.182</b> | <b>137.185</b> | <b>140.188</b> | <b>143.191</b> | <b>146.194</b> | <b>149.197</b> | <b>152.200</b> | <b>155.203</b> | <b>158.206</b> | <b>161.209</b> | <b>164.212</b> | <b>167.215</b> | <b>170.218</b> | <b>173.221</b> | <b>176.224</b> |

## **1.- Marc Legal**

### **a) DECRET LEGISLATIU 1/2010, TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME**

#### **Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació.**

4. S'han de destinar al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3.

Article 171. Dret de superfície.

1. L'Administració de la Generalitat, els ens locals, les entitats urbanístiques especials i les altres persones jurídiques de dret públic, dins l'àmbit de les competències respectives, i també les persones particulars, poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges.

3. La titularitat de les construccions a què es refereix l'apartat 1 correspon a l'adjudicatari del contracte pel termini que estableixi l'acte de constitució del dret de superfície, dins dels límits establerts per la legislació civil catalana.

#### **La LLEI 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023:**

##### **“Article 80. Modificació del text refós de la Llei d'urbanisme”:**

#### **16. S'afegeix una disposició addicional, la vint-i-quatrena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:**

«Vint-i-quatrena. Densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública»

1. En sòl urbà consolidat, el sòl qualificat d'habitatge de protecció pública d'acord amb les necessitats socials, el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en una determinada parcel·la és el que resulti de dividir el sostre edificable per la ràtio de setanta metres quadrats. La ràtio que estableix el paràgraf anterior és aplicable respecte als habitatges de protecció pública. Amb relació als habitatges de renda lliure, la densitat es calcula d'acord amb les previsions del planejament urbanístic del municipi.

»En cas que en una mateixa edificació es prevegi la destinació parcial a habitatges de protecció pública, la densitat d'aquests es calcula d'acord amb el que s'ha establert anteriorment; mentre que, per a la part de la promoció destinada a habitatge de renda lliure, són aplicables les previsions del planejament urbanístic del municipi.

»El càlcul de la densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública en els termes establerts en aquesta disposició ha de quedar reflectit en la llicència corresponent.

»2. En sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, respecte als habitatges de protecció pública, s'aplica el que estableix el primer paràgraf de l'apartat 1 en la part proporcional de sostre que li correspongui. Amb relació als habitatges de renda lliure, el nombre d'habitatges es calcula aplicant la densitat bruta, prevista pel planejament urbanístic del municipi en el sòl proporcional del sector, al percentatge de sostre de renda lliure.

»El càlcul de la densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública en els termes establerts per aquesta disposició ha de quedar reflectit en el planejament derivat corresponent.

»En ambdós casos s'ha de justificar l'aplicació de la ràtio de setanta metres quadrats a les polítiques d'habitatge recollides en el planejament urbanístic del municipi i a les característiques dels col·lectius als quals s'adrecen els habitatges de protecció pública.»

## **b) LEY DEL SUELO, REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 - Derecho de superficie**

### **Artículo 53. Contenido, constitución y régimen.**

El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

### **REAL DECRETO 1492/2011, de 24 de octubre, pel qual s'aprova el "REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO"**

#### **Art. 22 i següents.**

L'article 22 del reglament, estableix el mètode de valoració i la fórmula del mètode residual.

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

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

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

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

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:

$$VRS = Vv / K - Vc$$

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.

Per passar a preu construïda amb zones comunes multiplicarem per 0,80

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.

Aplicarem un coeficient de 1,20

### **ANNEX III - Vida útil màxima d'edificacions, construccions i instal·lacions (anys)**

Edificacions i construccions - Ús residencial: 100.

## **ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS**

### **Artículo 15. Métodos.**

1. Los métodos técnicos de valoración utilizables a efectos de esta Orden son:

- a) El Método del coste.
- b) El Método de comparación.
- c) El Método de actualización de rentas.
- d) El Método residual.

2. Dichos métodos permiten obtener el valor de mercado, el valor hipotecario y el valor de reemplazamiento.

Artículo 17. Aplicabilidad del método del coste.

1. El Método del coste será aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados.

2. Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará valor de reemplazamiento. Dicho valor podrá ser bruto o neto.

Artículo 19. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.

1. Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.

2. La depreciación física de la edificación se calculará por el siguiente procedimiento:

- b) Mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total. En el caso de edificios de uso residencial: 100 años.

### **Artículo 31. Valor de reversión.**

1. Cuando los flujos de caja se calculan de conformidad con lo previsto en el artículo 28 (Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres) de esta Orden, el valor de reversión al final de su vida útil será el valor en esa fecha del terreno en el que está edificado. Para ello:

- a) Se calculará el valor del terreno en la fecha de la tasación de acuerdo con los métodos previstos en esta Orden.
- b) Dicho valor se ajustará con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable y sea debidamente justificada, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables.

2. Cuando los flujos de caja se calculan de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 (Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento) de esta Orden, el valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato. Para ello se calculará el valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de la tasación aplicando el método de valoración correspondiente y se ajustará el valor del suelo de acuerdo con la letra b) del apartado 1 anterior y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste.

3. Cuando los flujos de caja se calculen de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 (Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica) de esta Orden, para estimar el valor de reversión al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento. Para ello se tendrá en cuenta lo señalado en las letras siguientes:

- a) Se calculará el valor del suelo en la fecha de la tasación y se ajustará en los términos establecidos en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo.

b) La depreciación de las edificaciones se corresponderá con el período citado.

## SECCIÓN 5.a VALORACIÓN DE DETERMINADOS DERECHOS Y DE LOS BIENES OBJETO DE LOS MISMOS

### Artículo 52. Aplicación.

1. Lo establecido en esta sección será de aplicación a la valoración de determinados derechos reales o limitaciones que recaigan sobre un bien objeto de valoración de acuerdo con la presente Orden.

2. Los derechos y limitaciones a que se refiere el apartado anterior son:

- a) El derecho de superficie.
- b) La concesión administrativa.
- c) La servidumbre.
- d) La nuda propiedad, el usufructo, el uso y la habitación.
- e) Limitaciones de dominio.
- f) Las opciones de compra.
- g) Tiempo compartido sobre inmuebles.
- h) Compromisos de compra a plazos.

ARTÍCULO 53. Valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie.

3. Para valorar la propiedad de un terreno sobre el que está constituido un derecho de superficie se sumará:

- a) El valor actual de los pagos a efectuar al concedente.
- b) El valor actual del valor de reversión calculado de acuerdo con el artículo 31.3 (Valor de reversión), en la fecha de extinción del derecho de superficie.

### 2.- Zones geogràfiques a efectes d'aplicació de la normativa d'habitatges de protecció oficial:

Es consideren zones geogràfiques, els àmbits territorials en què es distribueixen els municipis de Catalunya a efectes d'aplicació del Pla per al dret a l'habitatge.

Els municipis inclosos en cada una de les zones geogràfiques es determinen a proposta del titular del departament competent en matèria d'habitatge.

S'estableixen a Catalunya quatre zones geogràfiques que es denominen A, B, C i D.

Pel que fa a les tipologies d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat, la zona geogràfica A es divideix en tres subzones, A1, A2 i A3. Els municipis que s'inclouen en cada subzona es determinen mitjançant ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

Es determinen en consideració a l'existència d'especials dificultats d'accés a l'habitatge.

Determinen el preu màxim de venda i renda màxima de lloguer i el coeficient de ponderació dels ingressos familiars.

#### Municipis inclosos en la zona A: règim general i règim especial

|                       |                       |                            |
|-----------------------|-----------------------|----------------------------|
| Alella                | Masnou, el            | Sant Cugat del Vallès      |
| Arenys de Mar         | Matadepera            | Sant Feliu de Llobregat    |
| Arenys de Munt        | Mataró                | Sant Fost de Campsentelles |
| Argentona             | Molins de Rei         | Sant Joan Despí            |
| Badalona              | Mollet del Vallès     | Sant Just Desvern          |
| Badia del Vallès      | Montcada i Reixac     | Sant Pere de Ribes         |
| Barberà del Vallès    | Montgat               | Sant Quirze del Vallès     |
| Barcelona             | Montmeló              | Sant Vicenç de Montalt     |
| Cabrera de Mar        | Montornès del Vallès  | Santa Coloma de Cervelló   |
| Cabrils               | Òrrius                | Santa Coloma de Gramenet   |
| Caldes de Montbui     | Pallejà               | Santa Maria de Martorelles |
| Caldes d'Estrac       | Papiol, el            | Santa Perpètua de Mogoda   |
| Canonja, la           | Parets del Vallès     | Sentmenat                  |
| Castellar del Vallès  | Polinyà               | Sitges                     |
| Castelldefels         | Prat de Llobregat, el | Tarragona                  |
| Cerdanyola del Vallès | Premià de Dalt        | Teià                       |

### 3.- Instrucció 1/2025, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial:

L'article 1 del Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer va introduir la disposició transitòria cinquena bis al Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, amb l'objecte de definir els mòduls aplicables als habitatges amb protecció oficial respecte els quals es continuen aplicant el sistema de càlcul de preu màxim anterior al DL 17/2019.

Aquesta disposició transitòria estableix que aquests mòduls s'actualitzen cada any, d'acord amb la variació percentual experimentada per l'Índex de Preus al Consum (IPC) i que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya publicarà anualment els preus i les rendes màximes actualitzades.

Amb l'objecte de donar compliment a les determinacions d'aquesta disposició, s'escau procedir a l'actualització dels mòduls corresponents als habitatges amb protecció oficial de règim especial i general, als quals s'aplica la variació interanual de les mitjanes anuals de l'IPC del conjunt de l'Estat.

De conformitat amb l'article 6 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim jurídic del Sector Públic, i a proposta de la Direcció de Promoció de l'Habitatge, es dicta la següent instrucció, relativa a l'actualització dels mòduls dels habitatges amb protecció oficial, els mòduls aplicables als habitatges amb protecció oficial que es qualifiquin provisionalment a partir de l'1 de gener de 2025 són els que consten a l'**annex 1 d'aquesta instrucció**.



#### **RÈGIM GENERAL VENDA**

| ZONA | HABITATGE | ANNEXOS  |
|------|-----------|----------|
| A    | 2.836,59  | 1.418,29 |
| B    | 2.304,74  | 1.152,36 |
| C    | 2.038,81  | 1.019,39 |
| D    | 1.772,88  | 886,43   |

#### **RÈGIM GENERAL LLOGUER/CESSIÓ D'ÚS**

| ZONA | HABITATGE | ANNEXOS |
|------|-----------|---------|
| A    | 10,65     | 5,33    |
| B    | 8,65      | 4,31    |
| C    | 7,65      | 3,82    |
| D    | 6,64      | 3,33    |

#### **RÈGIM ESPECIAL VENDA**

| ZONA | HABITATGE | ANNEXOS  |
|------|-----------|----------|
| A    | 2.493,10  | 1.246,55 |
| B    | 2.160,69  | 1.080,35 |
| C    | 1.911,37  | 955,69   |
| D    | 1.662,06  | 831,03   |

#### **RÈGIM ESPECIAL LLOGUER/CESSIÓ D'ÚS**

| ZONA | HABITATGE | ANNEXOS |
|------|-----------|---------|
| A    | 9,35      | 4,67    |
| B    | 8,10      | 4,06    |
| C    | 7,16      | 3,58    |
| D    | 6,23      | 3,11    |

#### **RÈGIM PREU CONCERTAT VENDA**

| ZONA | HABITATGE | ANNEXOS  |
|------|-----------|----------|
| A1   | 3.001,68  | 1.200,67 |
| A2   | 3.001,68  | 1.200,67 |
| A3   | 2.728,80  | 1.091,52 |
| B    | 2.183,04  | 873,22   |
| C    | 1.773,72  | 709,49   |
| D    | 1.537,15  | 614,86   |

#### **RÈGIM PREU CONCERTAT LLOGUER/CESSIÓ D'ÚS**

| ZONA | HABITATGE | ANNEXOS |
|------|-----------|---------|
| A1   | 10,65     | 4,26    |
| A2   | 10,65     | 4,26    |
| A3   | 9,67      | 3,86    |
| B    | 8,65      | 3,46    |
| C    | 7,65      | 3,06    |
| D    | 6,64      | 2,66    |