

INFORME TÈCNIC

Marc Guillén i Casal, com a **Tècnic de l'Ajuntament de Gavet de la Conca**, en relació amb la sol·licitud de “**Valoració de finca cadastral a Sant Sèrni**”, i d'acord amb les dades següents:

- **Sol·licitant:** Ajuntament de Gavet de la Conca
- **Situació cadastral:** 8138703CG2683N
- **Classificació del sòl:** Urbà

INFORMA

Que el municipi disposa de **Normes de Planejament Urbanístic** aprovades per resolució de la Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques de data **18 de febrer de 2015**.

Que l'Ajuntament es troba actualment en **fase d'aprovació inicial del POUM**, el qual serà vigent en breu i determina que el solar objecte de valoració **no tindrà condició d'edificable**.



Que, d'acord amb la visita d'inspecció realitzada, s'observa que la parcel·la cadastral és actualment un **solar sense cap edificació existent**, ni restes constructives que mereixin ser considerades a efectes urbanístics o patrimonials.

Que l'objecte de la present valoració és **establir un valor econòmic aproximat al valor de mercat**, que permeti, si escau, **fixar un preu de sortida per a una possible alienació del bé**.

Característiques i particularitats

La finca presenta una geometria pràcticament rectangular, amb unes dimensions aproximades de **10,75 m de longitud per 3,84 m d'amplada**.

El desnivell existent entre el **carrer del Forn** i el vial inferior amb front al **barranc** és d'uns **5 metres en sentit negatiu**.

La finca conserva **restes de l'edificació preexistent** en les façanes nord i sud; no obstant això, cap d'aquests elements es considera d'interès o valor a efectes d'una futura edificació.

S'observa que la parcel·la cadastral **8138707CG2683N** disposa de **finestres amb obertura sobre la finca objecte de valoració**. Es desconeix l'antiguitat d'aquestes obertures i si existeix o no constituïda **alguna servitud de llums i vistes**.

Aprofitament urbanístic

D'acord amb les **Normes Urbanístiques vigents al municipi**, la parcel·la consta com a **no edificable**, sense possibilitat de materialitzar aprofitament urbanístic propi.

Valoració

Ateses les característiques de l'immoble, **no és d'aplicació directa el mètode de valoració del Valor Residual del Sòl (VRS)**, per la qual cosa s'opta per un **mètode mixt**, que pren com a referència el **mètode de comparació**, ajustat a partir del concepte de valor residual.

Per estimar el valor d'aquest terreny no edificable, es considera com si es tractés d'un **espai assimilable a una terrassa o balcó adossable a un habitatge existent**, computant a aquest efecte el **50% de la superfície**. Aquest criteri permet reflectir la inexistència d'expectatives edificatòries pròpies.

Valor Residual del Sòl (VRS)

D'acord amb les consultes realitzades a empreses immobiliàries de la zona, el valor de mercat d'un habitatge de nova construcció de dues plantes en aquest entorn se situa en una forquilla d'entre **180.000 € i 210.000 €**.

Així mateix, segons consultes a constructors de la zona, el cost d'execució d'un habitatge d'aquestes característiques s'estima entre **120.000 € i 150.000 €**.

Malgrat que el terreny no és edificable, aquest exercici permet obtenir una **referència objectiva vinculada a la realitat del mercat actual**.

Prenent com a valors mitjans:

- Valor de venda estimat: **195.000 €**
- Cost de construcció estimat: **135.500 €**
- Factor de mercat: **1,4**

El valor de repercussió del sòl resulta:

$$(195.000/1,4) - 135.500 = 4.285,71€$$

Atès que el solar pot esdevenir una terrassa annexa a un immoble veí, es computa el **50% del valor**:

$$4.285,71€ \times 0,5 = 2.142,85€$$

Mètode de comparació

Consultats diversos operadors immobiliaris de la zona, aquests confirmen que, de mitjana, **la possibilitat de disposar d'un jardí o espai exterior annex a un habitatge pot arribar a duplicar el valor del solar edificable**, increment que és més rellevant com més superfície i millors condicions presenta l'espai lliure.

D'acord amb aquest criteri, i aplicat al cas que ens ocupa, el valor estimat del solar no edificable s'estableix en:

Valor estimat: 2.950,00€

Valoració final

A la vista dels resultats obtinguts mitjançant els diferents mètodes de valoració emprats, es considera oportú establir una **valoració final ponderada**, que permeti ajustar el valor del bé a una estimació prudent i coherent amb la realitat del mercat.

- **Valor estimat pel mètode del Valor Residual del Sòl (VRS): 2.142,85 €**
- **Valor estimat de mercat: 2.950,00 €**

Atenent que el valor real del solar se situa en un punt intermedi entre el seu aprofitament limitat i la seva possible utilització com a espai annex a finques veïnes, s'estableix com a **valor final de referència** la mitjana aritmètica dels valors anteriors:

Valor final estimat: 2.546,22 €

Altres consideracions

Cal advertir que, d'acord amb les consultes efectuades i **a manca de mostres més representatives**, no existeix actualment una demanda consistent en aquest emplaçament que permeti contrastar amb major precisió el valor de mercat. Tot i això, es considera que la valoració es troba **dins dels paràmetres habituals del mercat per a solars de característiques i ubicació similars**.

Condicionants

Ateses les condicions actuals de la finca —estat d'abandó, fort pendent i caiguda recurrent de pedres a la via pública— es considera oportú que una eventual alienació del bé quedi **condicionada mitjançant condició resolutòria** a l'execució d'unes **obres d'estabilització del talús i condicionament general de l'espai**.

Aquestes obres hauran d'executar-se **dins els primers quatre mesos des de la presa de possessió**. En cas contrari, i si les obres no s'han dut a terme, l'immoble **podrà revertir a l'Ajuntament**.

És tot el que tinc a informar, restant el **Ple de la Corporació** facultat per adoptar l'acord que consideri oportú.

S'informa **sense perjudici de les reclamacions** que puguin interposar terceres persones per motius no observables en la sol·licitud.

Tremp, 30 de gener de 2026