

INDEX DE LA MEMÒRIA

1. DESCRIPCIÓ DEL BE A EXPROPIAR	03
2. DETERMINACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT	03
3. NORMATIVA APLICABLE A L'EXPROPIACIÓ	03
4. JUSTIFICACIÓ DEL SISTEMA D'EXPROPIACIÓ	04
5. DECLARACIÓ D'UTILITAT PÚBLICA I INTERÈS SOCIAL	05
6. RELACIÓ BENS I DRETS AFECTATS	06
7. INFORME DE VALORACIÓ	10



MEMÒRIA

PROJECTE D'EXPROPIACIÓ DE LA FINCA RESULTANT NÚM.2 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PER COMPENSACIÓ PAU22 PER INCOMPLIMENT D'OBLIGACIONS URBANÍSTIQUES

1. DESCRIPCIÓ DEL BE A EXPROPIAR

El present projecte té per objecte la descripció i valoració del bé a expropiar, la FINCA RESULTANT N°2 del projecte de reparcel·lació del PAU 22, a favor de la Junta de Compensació constituïda.

L'àmbit a expropiar té una superfície de sòl de NOU-CENTS VUITANTA-UN METRES QUADRATS I QUARANTA-VUIT CENTÍMETRES QUADRATS (981,48m²s), està classificat com a urbà consolidat i qualificat de clau 8.2.

2. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

Els terrenys inclosos en aquest polígon estan classificat com a sòl urbà consolidat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp.

L'objectiu fonamental del PAU22 és l'obtenció dels terrenys qualificats com a zones verdes que se situen a primera línia de la costa, per tal de destinar-los a espais lliures públics i re localitzar l'aprofitament lucratiu en altres terrenys ubicats a segona línia.

3. NORMATIVA APLICABLE A L'EXPROPIACIÓ

Son d'aplicació les següents normes de legislació estatal i autonòmica:

- *Llei de 16 de desembre de 1954 sobre expropiació forçosa.*
- *Decret de 26 d'abril de 1957 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa.*
- *Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana .*
- *Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl .*



- *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme*
- *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.*

4. JUSTIFICACIÓ DEL SISTEMA D'EXPROPIACIÓ

El projecte de reparcel·lació té per objecte el repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues del planejament alhora que adjudicar a l'Ajuntament de Mont-Roig del Camp els terrenys de cessió gratuïta qualificats de sistemes, i executar les obres d'urbanització.

La Junta de Compensació és directament responsable, davant l'Ajuntament, de la urbanització completa del polígon d'actuació urbanística, segons l'article 133.1 del *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme*.

El *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme* estableix que quan les persones propietàries no s'incorporen a la junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, i no garanteixen la seva participació les seves finques poden ser expropiades.

La Junta de compensació és la beneficiària de les expropiacions que sol·licita a l'ajuntament per raó de l'incompliment, tant per les persones membres de la junta com per les persones propietàries que no s'hi hagin adherit, de les obligacions i les càrregues imposades per aquesta Llei i pel planejament urbanístic.

L'article 3 del *Decret de 26 d'abril de 1957 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa* estableix que:

1. Als efectes d'aquest Reglament, s'entén per expropiant el titular de la potestat expropiatòria; per beneficiari, el subjecte que representa l'interès públic o social per a la realització del qual està autoritzat a instar a l'Administració expropiant l'exercici de la potestat expropiatòria, i que adquireix el bé o el dret expropiats, i per expropiat, el propietari o titular de drets reals i interessos econòmics directes sobre la cosa expropiable, o titular del dret objecte de l'expropiació.



2. L'Estat, la província i el municipi, dins les seves competències respectives, són els únics titulars de la potestat d'expropiar.

Quan s'apliqui l'expropiació de les finques aportades o resultants, segons correspongui, aquesta es pot dur a terme, a sol·licitud de la persona beneficiària, si s'escau, bé com actuació aïllada, bé pel procediment de taxació conjunta i el just preu es fixarà conforme als criteris de valoració del *Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana i del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl*.

5

5. DECLARACIÓ D'UTILITAT PÚBLICA I INTERÈS SOCIAL

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-Roig del Camp, Tarragona, que va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial de Tarragona, el 30 de novembre de 2006, i és executiu des de la seva publicació al DOGC núm. 4869, de 25/04/2007.

Entre els diferents polígons d'actuació urbanística que el POUM delimita en sòl urbà figura el PAU22 Mont-roig Badia i el regula a la fitxa normativa del volum VIII de l'Annex normatiu I del POUM.

Aquest instrument urbanístic justifica la declaració d'utilitat pública i l'interès social de l'actuació que és l'obtenció dels terrenys destinats a espais lliures públics a primera línia de mar.



6. RELACIÓ DE BENS I DRETS AFECTATS

El be objecte d'aquest projecte i el titular de l'immoble així com dels drets i càrregues sobre el mateix, és el que es detalla a continuació:

Finca registral	Ref. cadastral	Titular	Sup.(m2s)	Afecció	Classificació Urbanística
34.558	2158424CF3425N0001ZF	Francisco Gay Virgili DNI: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED])	981,48	Total	Sòl urbà consolidat Qualificació Urbanística Clau 8.2

6

L'estat material del be a expropiar queda determinat per la seva classificació de sòl urbà consolidat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp i la seva qualificació amb la clau 8.2, zona comercial, restauració i altres serveis privats. Actualment és un solar sense edificar.

L'estat jurídic de la finca és el que es descriu a la certificació registral emesa pel Registre de la Propietat de Mont-roig del Camp, de data 3 de desembre de 2024 i que es reproduïx a continuació:

ANGEL LUIS CERVANTES JIMÉNEZ, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MONTROIG DEL CAMP. - CERTIFICADO F49PF72U5/2024

CERTIFICO: Que, a la vista de lo solicitado en el precedente documento, presentado según el **asiento 1471 del diario 2024**, he examinado en lo necesario los Libros del Archivo de mi cargo, de los cuales resulta lo siguiente:

PRIMERO: DATOS REGISTRALES: Que el historial jurídico de la finca registral número **34558** aparece en el Tomo: 1604 Libro: 654 Folio: 72 Inscripción: 1ª de Mont-Roig del Camp.

SEGUNDO: DESCRIPCION: Que la expresada finca consta descrita en su inscripción 1ª como sigue:

URBANA. - PORCION DE TERRENO sita en el término de Mont-Roig del Camp, partida Les Pobles de Rifà, de forma rectangular, de **981,48 metros cuadrados de superficie**; de suelo urbano consolidado, y calificada por el POUM del municipio como zona comercial, restauración y otros servicios privados, **clave 8.2**. LINDA: al norte, en línea de 37,95 metros, con la finca registral 2380, propiedad del matrimonio Gerhard Alfons Weber y Hannelore Weber; al Sur, en línea recta de 37,95 metros, confrontando con el carrer Pi de Baltasar; al Este, en línea recta de 25,62 metros, con resto de la finca de procedencia, parcela 427, y al Oeste, en línea de 26,10 metros con la finca resultante 1 de este proyecto de reparcelación o registral 34556. Le corresponde una cuota de participación en la cuenta de liquidación provisional del 41,77%.

Esta finca, o en su caso la matriz de la que procede, NO se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro, en el sentido establecido por la Ley 13/2015, de 24 de junio.



TERCERO: TITULARIDAD: Que la titularidad dominical de la referida finca corresponde a:

FRANCISCO GAY VIRGILI, titular DEL PLENO DOMINIO con carácter privativo, según Proyecto de Reparcelación del sector PAU 22- Mont-Roig Badia 2, aprobado definitivamente el seis de julio de dos mil veintidós, de fecha trece de octubre del año dos mil veintidós, según consta en la **inscripción 1ª**, al folio 72, del tomo 1604, libro 654 del término municipal de Mont-Roig del Camp, de fecha treinta de diciembre del año dos mil veintidós.

CUARTO: CARGAS Y AFECCIONES:

CARGAS POR PROCEDENCIA:

HIPOTECA a favor de **JOSE MARIA ELIAS PRATS**, en garantía del importe aplazado de pago de **CIEN MIL EUROS**. Se hace constar expresamente no establecer responsabilidad hipotecaria ninguna por intereses ordinarios, de demora, costas o gastos. Tasación para subasta: un millón de euros. Domicilio:

[REDACTED]

Vencimiento: 5 de noviembre de 2015. Constituida en el tomo 1604, libro 654, folio 72, **inscripción 4ª de la finca de la que procede**, registral 7154 de fecha 28 de diciembre de 2009.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO sobre el pleno dominio a favor del AJUNTAMENT DE PRATDIP, por la cantidad total de TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS, que corresponden a **dos mil doscientos sesenta euros con setenta y cuatro céntimos** de principal; **cuatrocientos cincuenta y dos euros con trece céntimos** de recargos de apremio; **trescientos setenta y ocho euros con setenta y ocho céntimos** de intereses de demora y **cuatrocientos setenta y un euros con cincuenta y cuatro céntimos** de reserva para costas. Según diligencia de embargo de fecha nueve de febrero de dos mil quince, en expediente de apremio número: 2008/82753. Según consta en la **anotación letra A de la finca 7154**, al folio 72, del tomo 1604, libro 654, de fecha 27 de febrero de 2015.

La anotación preventiva de embargo **letra A SE PRORROGA** por cuatro años más por la anotación **letra E**, según providencia y mandamiento de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho. Según consta en la **anotación letra E de la finca de procedencia 7154**, al folio 72, del tomo 1604, libro 654, de fecha 4 de diciembre de 2018.

La anotación preventiva de embargo **letra A**, prorrogada por la E, **SE PRORROGA** nuevamente por cuatro años más por la anotación **letra I**, según providencia de fecha diez de agosto de dos mil veintidós y mandamiento de fecha diez de agosto de dos mil veintidós. Según consta en la **anotación letra I de la finca de procedencia 7154**, al folio 72, del tomo 1604, libro 654, de fecha 15 de septiembre de 2022.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO sobre el pleno dominio a favor del AJUNTAMENT DE MONT-ROIG DEL CAMP, por la cantidad total de TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS, que corresponden a **nueve mil ochocientos treinta y cuatro euros con sesenta y seis céntimos** de principal; **mil novecientos sesenta y seis euros con noventa y un céntimos** de recargos de apremio; **mil veintidós euros con treinta y cuatro céntimos** de intereses de demora y **cuatrocientos treinta y seis euros con cinco céntimos** de reserva para costas. Según diligencia de embargo de fecha nueve de febrero de dos mil quince en expediente de apremio número: 2008/82753. Según consta en la **anotación letra B de la finca de procedencia 7154**, al folio 72, del tomo 1604, libro 654, de fecha 27 de febrero de 2015.

-CERTIFICACIÓ.

Al margen de dicha anotación consta la nota de igual fecha, expresiva de haberse expedido certificación de cargas de la finca, en virtud del mismo mandamiento que motivó la anotación de embargo.



Según consta por nota al margen de la anotación letra B de la finca de procedencia 7154, al folio 72, del tomo 1604, libro 654, de fecha 27 de febrero de 2015.

La anotación preventiva de embargo **letra B SE PRORROGA** por cuatro años más por la anotación **letra F**, según diligencia de ordenación de fecha veinticuatro de octubre del año dos mil dieciocho y mandamiento de igual fecha. Según consta en la **anotación letra F de la finca de procedencia 7154**, al folio 72, del tomo 1604, libro 654, de fecha 10 de diciembre de 2018. La anotación preventiva de embargo **letra B**, modificada por la F, **SE PRORROGA** nuevamente por cuatro años más por la anotación **letra K**, según diligencia de ordenación de fecha catorce de octubre del año dos mil veintidós y mandamiento de igual fecha. Según consta en la **anotación letra K de la finca de procedencia 7154**, al folio 72, del tomo 1604, libro 654, de fecha 16 de enero de 2023.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO sobre el pleno dominio a favor del AJUNTAMENT DE MONT-ROIG DEL CAMP, por la cantidad total de MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS, que corresponden a **novecientos setenta y dos euros con noventa y siete céntimos** de principal; **ciento noventa y cuatro euros con cincuenta y nueve céntimos** de recargos de apremio; **trescientos noventa euros con nueve céntimos** de intereses de demora y **ciento ochenta euros** de reserva para costas. Según diligencia de embargo de fecha nueve de febrero de dos mil quince, en expediente de apremio número: 2013/101365. Según consta en la **anotación letra C de la finca de procedencia 7154**, al folio 72, del tomo 1604, libro 654, de fecha 27 de febrero de 2015.

-CERTIFICACIÓ.

Al margen de dicha anotación consta la nota de igual fecha, expresiva de haberse expedido certificación de cargas de la finca, en virtud del mismo mandamiento que motivó la anotación de embargo. Según consta en la anotación letra C de la finca de procedencia 7154, al folio 72, del tomo 1604, libro 654, de fecha 27 de febrero de 2015. La anotación preventiva de embargo **letra C SE PRORROGA** por cuatro años más por la anotación **letra G**, según diligencia de ordenación de fecha veinticuatro de octubre del año dos mil dieciocho y mandamiento de igual fecha. Según consta en la **anotación letra G de la finca de procedencia 7154**, al folio 72, del tomo 1604, libro 654, de fecha 10 de diciembre de 2018. La anotación preventiva de embargo **letra C**, prorrogada por la G, **SE PRORROGA** nuevamente por cuatro años más por la anotación **letra J**, según diligencia de ordenación de fecha trece de septiembre del año dos mil veintidós y mandamiento de igual fecha. Según consta en la **anotación letra J de la finca de procedencia 7154**, al folio 72, del tomo 1604, libro 654, de fecha 7 de octubre de 2022.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO a favor de **PAU CORT RAMON y FRANCISCO LLAURADÓ**, en reclamación de **trescientos veinte mil setecientos cincuenta y cuatro euros con ochenta y nueve céntimos** de principal y **noventa y seis mil euros** para intereses y costas, según decreto de fecha 4 de Julio de 2016. Mandamiento de igual fecha expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Reus, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1215/2013. Según consta en la **anotación letra D de la finca de procedencia 7154**, al folio 72, del tomo 1604, libro 654, de fecha 11 de agosto de 2016.

EXPEDIDA certificación de dominio y cargas de esta finca, comprensiva de los extremos del art. 656 de la L.E.C. En virtud de mandamiento de fecha dieciocho de octubre de dos mil dieciséis del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Reus, dimanante del procedimiento de Ejecución de títulos judiciales 1215/2013. Según consta por **nota al margen de la anotación letra D de la finca de procedencia 7154**, al folio 72, del tomo 1604, libro 654, de fecha once de enero de dos mil diecisiete.

La anotación preventiva de embargo **letra D SE PRORROGA** por cuatro años más por la anotación **letra H**, según diligencia de ordenación de fecha ocho de julio del año dos mil veinte y mandamiento de igual fecha. Según consta en



la anotación letra H de la finca de procedencia 7154, al folio 72, del tomo 1604, libro 654, de fecha 12 de agosto de 2020.

CARGAS DE LA FINCA DE ESTE NÚMERO:

-Cuota liquidación provisional reparcelación.

Esta finca se halla afecta por la cantidad de 112.568'94 euros, a la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de reparcelación PAU 22 - MONT-ROIG BADIA 2. Según consta en la **inscripción 1ª de la finca de este número**, al tomo 1.604, libro 654, folio 72 con fecha 30 de diciembre de 2022.

QUINTO: NO hay documentos pendientes de despacho.

Y no existiendo asiento alguno presentado al día de la fecha, antes de la apertura del Libro Diario, que refiera a la expresada finca, expido la presente.

De la descripció anterior es conclou que, sobre la finca a expropiar, existeixen un dret real d'hipoteca i unes anotacions preventives d'embarquement procedents de la finca aportada nº 2:

Finca registral	Finca aportada	Ref. cadastral	Titular	Dret NO LIMITATIU	Dret LIMITATIU
7.154	2	1856504CF3415N0001RP	José María Elías Prat [REDACTED] [REDACTED]	Hipoteca 100.000€	
7.154	2	1856504CF3415N0001RP	Ajuntament de Pratdip Avda. de Catalunya nº7 43320-Pratdip (Tarragona)		Anotació p. embargament 3.563,19€
7.154	2	1856504CF3415N0001RP	Ajuntament de Mont-roig del Camp Ctra. Colldejou s/n 43300-Mont-roig del Camp Tarragona		Anotació p. embargament 13.259,96€
7.154	2	1856504CF3415N0001RP	Ajuntament de Mont-roig del Camp Ctra. Colldejou s/n 43300-Mont-roig del Camp Tarragona		Anotació p. embargament 1.737,65€
7.154	2	1856504CF3415N0001RP	Pau Cort Ramon Francisco Llauradó [REDACTED] [REDACTED]		Anotació p. embargament 320.754,89€



D'acord amb l'article 19 del *Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística*:

Artículo 19 De la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar

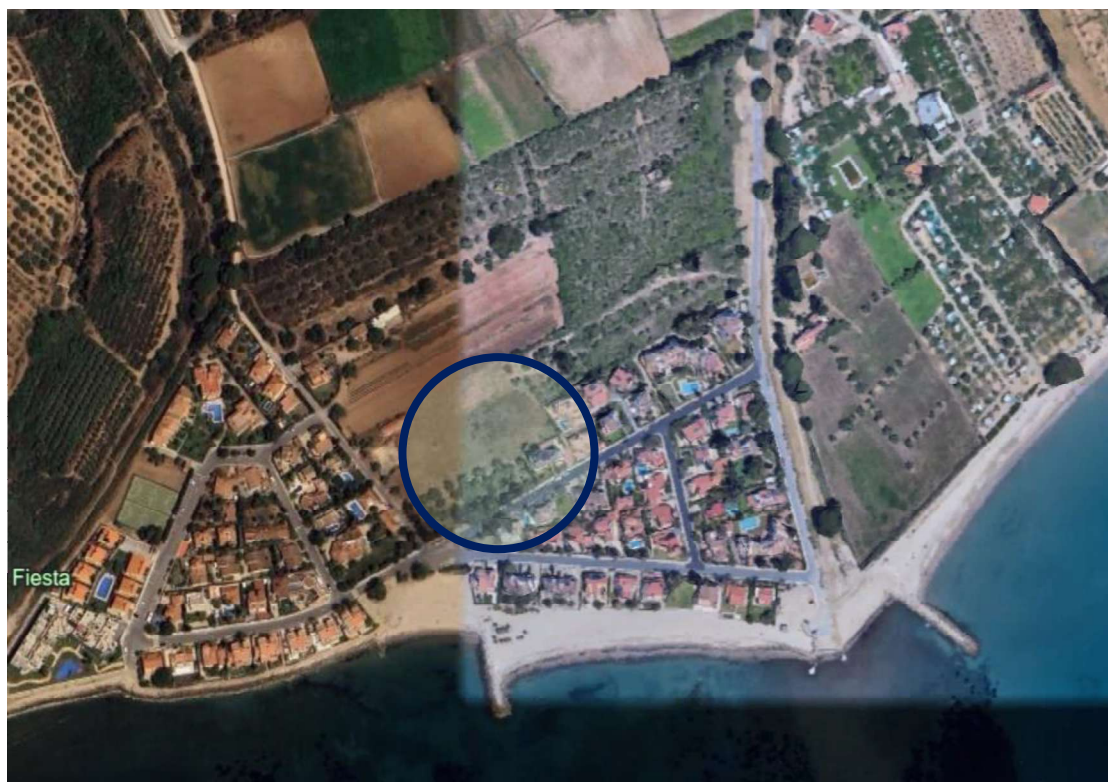
Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección.

En conseqüència, la hipoteca és un dret no limitatiu de domini que no limita el dret de propietat perquè utilitza l'immoble com a garantia i respecte les anotacions preventives d'embargament, i atès l'establert a l'anterior precepte respecte els deutes de caràcter tributari, serà necessari tenir-les en compte a l'hora de liquidar el bé.

És a dir, l'afecció real urbanística derivada de l'obligació de costejar les despeses d'urbanització en un polígon té caràcter preferent i privilegiat, prevalent sobre hipoteques i embargaments previs (no tributaris). Aquesta preferència es fonamenta en l'interès públic de la urbanització i es configura com una hipoteca legal tàcita, amb efectes "erga omnes" des de la seva inscripció registral. En cas d'expropiació, el producte es destina prioritàriament a satisfer el deute urbanístic, i només l'eventual romanent, si n'hi hagués, s'aplica als creditors hipotecaris o embargants. La normativa, la jurisprudència i la doctrina administrativa són unànimes a reconèixer la supremacia de la càrrega urbanística en la prelación de crèdits en aquests supòsits.



7. INFORME DE VALORACIÓ



**INFORME VALORACIÓ URBANÍSTICA D'UNA PARCEL·LA EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT
QUALIFICADA DE CLAU 8.2. Zona comercial, restaurants i altres serveis privats
C/ Pi de Baltasar 24, Mont-Roig Badia, Mont-Roig del Camp (Tarragona)
Titular: Francisco Gay Virgili**



INDEX

7.1. IDENTIFICACIÓ DEL TÈCNIC	09
7.2. DOCUMENTACIÓ ANALITZADA	09
7.3. DADES PRÈVIES	09
7.3.1. Objecte de l'informe	09
7.3.2. Titularitat	10
7.3.3. Legislació aplicable a la valoració	10
7.4. OBJECTIU DE L'INFORME	
7.4.1. Planejament i legislació aplicable a la valoració	11
7.4.2. Valoració del sòl	20



7.1. IDENTIFICACIÓ DEL TÈCNIC

Jordi Regalado, arquitecte col·legiat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb número 38.240, i membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses, amb domicili professional al carrer Muntaner 78, 4-1 de Barcelona, emet el següent INFORME en relació a la finca registral nº 34558 del Registre de la Propietat de Mont-roig del Camp i referencia cadastral 2158424CF3425N0001ZF.

Segons el que disposa l'article 343 de la LEC el tècnic sota signant declara no incórrer en cap dels supòsits de recusació, incompatibilitat o tatxa definits a la Llei i segons el que disposa l'article 335.2 de la LEC, manifesta sota jurament o promesa cenyir-se a la veritat, actuar amb objectivitat, prenent en consideració tant el que pugui afavorir com el que sigui susceptible de causar perjudici a qualsevol de les parts, i que coneix les sancions penals en les que podria incórrer si no complís el seu deure.

13

7.2. DOCUMENTACIÓ ANALITZADA

Amb la finalitat de redactar el present INFORME DE VALORACIÓ ha analitzat la següent documentació:

- 2007 *Pla Ordenació Urbanística Municipal de Mont-Roig del Camp.*
- 2021 *Projecte de reparcel·lació Sector PAU22 Mont-Roig Badia 2*

7.3. DADES PRÈVIES

7.3.1. Objecte de l'informe

La valoració urbanística (*art.136.6 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme*) de la finca resultant nº2, finca registral número 34558 del Registre de la Propietat de Mont-Roig del Camp, de superfície 981,48 m²s per incompliment de l'obligació de pagament de les quotes d'urbanització.





Parcel·la situada al carrer Pi de Baltasar 24, de superfície cadastral 981,40m²s, classificada com a sòl urbà consolidat, qualificada amb la clau 8.2, Zona comercial, restaurants i altres serveis privats amb referència cadastral 2158424CF3425N0001ZF,

7.3.2. Titularitat

FRANCISCO GAY VIRGILI

NIF: [REDACTED]

[REDACTED]

7.3.3. Legislació aplicable a la valoració

- *Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana .*
- *Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl .*
- *Llei de 16 de desembre de 1954 sobre expropiació forçosa.*



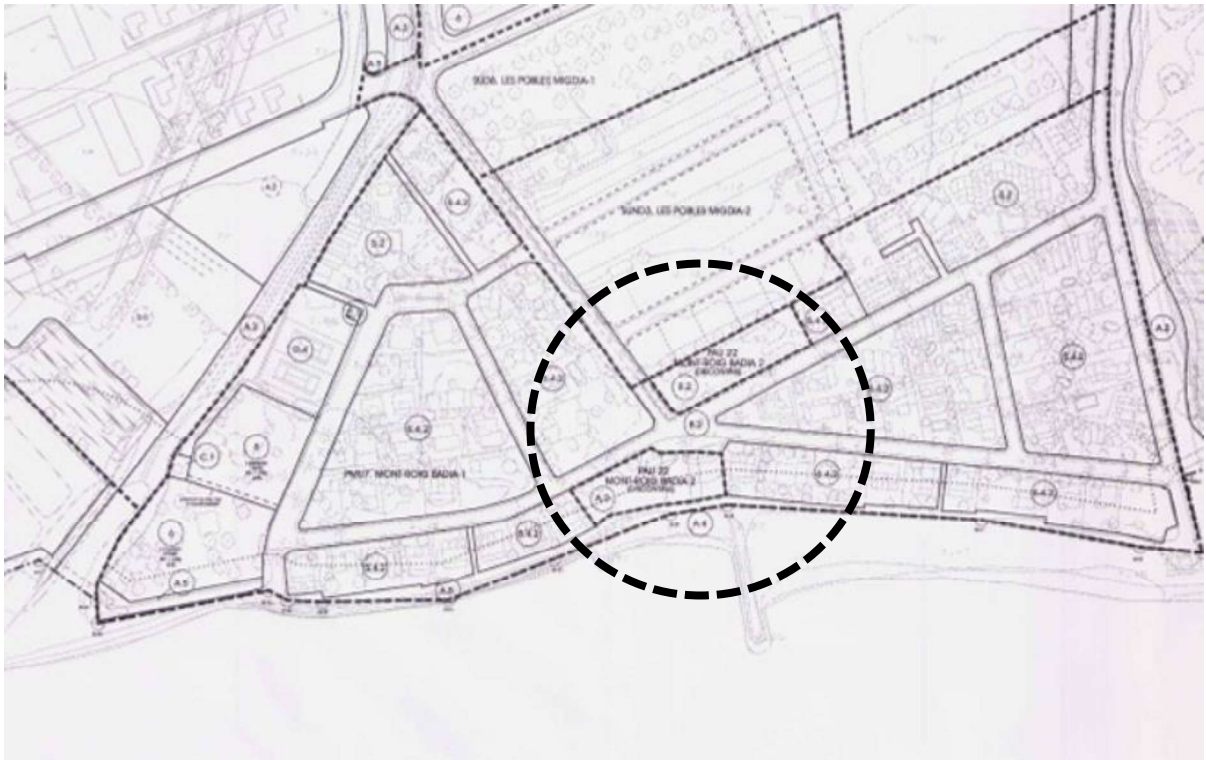
- Decret de 26 d'abril de 1957 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa.
- DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

7.4. OBJECTIU DE L'INFORME

L'objectiu de l'informe és **determinar el JUST PREU de la parcel·la.**

7.4.1. Planejament i legislació aplicable.

Per tal de determinar el valor del sòl classificat com a urbà consolidat i qualificat de clau 8.2, en primer lloc cal establir quin és el planejament d'aplicació, en aquest cas el *Pla Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp.*



POUM Montroig del Camp



Les NNUU defineixen els dos objectius del PAU 22 Mont-Roig Badia-2:

1. obtenir la cessió d'unes parcel·les situades a primera línia de la costa per tal de destinar-les a espais lliures públics
2. re localitzar la seva edificabilitat acumulant-la a unes parcel·les situades en segona línia incloses dins l'àmbit del PAU.

També determinen que es un àmbit de sòl urbà consolidat, la seva superfície total, les superfícies de sòl públic i privat, l'edificabilitat, el nombre màxim d'habitatges i el sistema d'actuació.

En segon lloc, quin és l'instrument de gestió urbanística vigent, en aquest cas el *Projecte de reparcel·lació Sector PAU22 Mont-Roig Badia 2* que descriu i valora la finca resultant número 2.

En tercer lloc, s'apliquen el *Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (BOE núm. 261, 31/10/2015* i el *Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl (BOE núm. 270, 09/11/2011*.

El primer, el RDL 7/2015, a l'article 21.1 defineix quines són les situacions bàsiques del sòl i el 21.3 quina és la situació de sòl urbanitzat:

3. Està en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població del qual formi part, compleixi alguna de les condicions següents:

a) Haver estat urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.

b) Tenir instal·lades i operatives, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seva connexió en xarxa, per satisfer la demanda dels usos i edificacions existents o que preveu l'ordenació urbanística, o poder arribar a disposar-ne sense cap altra obra que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl sigui adjacent amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comporta, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.



Els articles 37.1.a, 37.1.b. i 37.1.c concreten com s'ha de valorar el sòl urbanitzat:

1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en què l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o està en situació de ruïna física:

a) Es consideren com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer. Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribueix l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

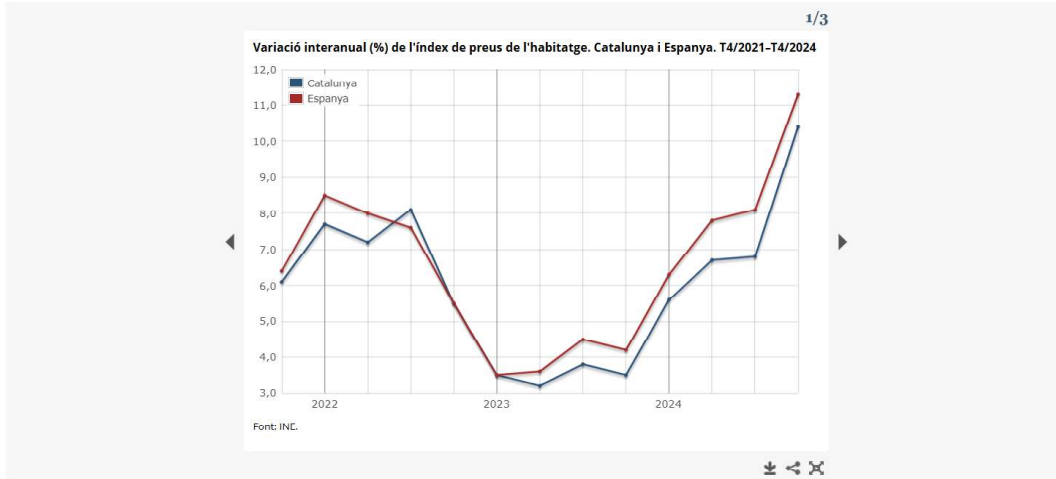
b) S'aplica a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

c) De la quantitat resultant de la lletra anterior es descompta, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder fer l'edificabilitat prevista.

A continuació, a l'article 34.1, que descriu l'àmbit del règim de valoracions, estableix que les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb aquests, es regeixen pel que disposa la Llei del sòl quan tinguin per objecte, entre altres, la fixació del preu just en l'expropiació, sigui quina sigui la finalitat d'aquesta i la legislació que la motivi. D'altre banda, aquestes s'entenen referides a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que la motiva, en aquest cas a la data de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació (13/04/2022).

Per aquesta raó el valor de venda de les mostres obtingudes d'habitatge lliure s'han reduït en un percentatge equivalent a la variació interanual de l'índex de preus d'habitatges, publicada per l'IDESCAT, entre el 1r trimestre de 2022 i el 4rt trimestre de 2024, aquest és un 2,70%.





Darrera actualització: 7 de març de 2025. Propera actualització: 6 de juny de 2025

En el cas de les mostres obtingudes de locals comercials s'han reduït en un percentatge equivalent a l'augment dels preus de venda en €/m²st registrats a la comarca entre 2022 i 2024.

Preus de venda registrats de locals a Catalunya per àmbits territorials								
Àmbit	2024		2023 (amb Lluçanès)		2023		2022	
	Nombre	Import (euros/m ²)	Nombre	Import (euros/m ²)	Nombre	Import (euros/m ²)	Nombre	Import (euros/m ²)
Comarques								
Bages	162	563,03	159	556,55	159	556,55	135	500,55
Baix Camp	243	872,10	219	804,34	219	804,34	186	815,15
Baix Ebre	63	514,76	76	646,94	76	646,94	47	592,93

Finalment, una revisió de la Disposició Transitòria Tercera, que regula les excepcions a les anteriors regles de valoració, ens confirma que al sòl objecte de valoració no concorren cap de les circumstàncies descrites:

2. S'exceptuen de l'aplicació de les regles de valoració que preveu aquesta Llei, exclusivament els terrenys en què, a l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, concorrin de manera cumulativa les tres circumstàncies següents:

- a) Que formin part del sòl urbanitzable inclòs en àmbits delimitats per als quals el planejament hagi establert les condicions per al seu desenvolupament.
- b) Que hi hagi una previsió expressa sobre terminis d'execució en el planejament, o en la legislació d'ordenació territorial i urbanística.
- c) Que en el moment en què s'hagi d'entendre referida la valoració no hagin vençut els terminis per a aquesta execució o, si han vençut, sigui per causa imputable a l'Administració o a tercers.



Els terrenys esmentats es valoren d'acord amb les regles que estableix la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions, tal com va redactar la Llei 10/2003, de 20 de maig.

En CONCLUSIÓ, el sòl objecte de valoració està en situació bàsica de sòl urbanitzat als efectes de valoració, d'acord amb l'article 21 i es consideren l'ús i l'edificabilitat atribuïdes a la parcel·la per l'ordenació urbanística segons els articles 37.1.a i 37.1.b.



Cadastre

Per tal de calcular el valor del sòl s'apliquen els articles 19,20 i 22 del *Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl*:

Article 19

Valoració en situació de sòl urbanitzat

1. Per a la valoració en situació de sòl urbanitzat que no estigui edificat, o en el qual l'edificació existent o en curs d'execució sigui il·legal o estigui en situació de ruïna física d'acord amb el que estableix l'article 5, cal atènyer-se al que disposa l'article 22, tots dos d'aquest Reglament.



Article 20

Determinació de l'ús i edificabilitat de referència del sòl urbanitzat no edificat als efectes de valoració

- 1. Es consideren com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per la ordenació urbanística, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.**

2. Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, es pren l'edificabilitat mitjana ponderada de l'àmbit espacial en el que s'integrin.

3. Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribueix l'edificabilitat mitjana, definida així a l'article següent, i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

A aquests efectes, s'entén per àmbit espacial homogeni la zona de sòl urbanitzat que, de conformitat amb l'instrument d'ordenació urbanística corresponent, disposi d'uns paràmetres jurídic-urbanístics concrets que permetin identificar-la de manera diferenciada per usos i tipologies de l'edificació respecte a altres zones de sòl urbanitzat, i que possibilita l'aplicació d'una normativa pròpia per al seu desplegament.

Article 22

Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat

- 1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:**

$$VS = \sum Ei * VRSi$$



En què:

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.

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

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

En què:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) 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.



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

V_c = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

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

3. En cas de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descompten del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

En què:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.



La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV d'aquest Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K que estableix l'apartat 2 anterior, inclosa la mateixa prima de risc com a sumant de la totalitat de les despeses generals.

4. *L'aplicació del mètode residual que estableixen els apartats anteriors no considera altres paràmetres econòmics que els que es puguin deduir de la situació en el moment de la taxació. En cap cas es consideren les expectatives de plusvàlues o alteracions de valor que es puguin produir en el futur.*

En CONCLUSIÓ, la valoració en situació de sòl urbanitzat que no està edificat s'obté aplicant a l'edificabilitat atribuïda pel planejament els valors de repercussió del sòl del usos considerats, descomptant la totalitat dels costos, les despeses pendents i el benefici empresarial.



7.4.2. Valoració del sòl

La valoració d'aquesta parcel·la de sòl urbanitzat que no està edificat s'ha obtingut aplicant a l'edificabilitat total atribuïda (1.446,55m²st) els valors de repercussió del sòl dels usos considerats, habitatge plurifamiliar (806,63m²st) i comercial en planta baixa (639,92m²st), descomptant la totalitat dels costos i les despeses pendents i el benefici empresarial atès que té pendent el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat.

24

Prèviament s'han calculat el VRSi (valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable) **i el VRS** (Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat):

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

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = '1,40.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat obtingut a partir de la revista especialitzada EMEDOS del primer trimestre 2025, nº195.



El valor de venda del sostre **d'ús habitatge plurifamiliar** s'ha obtingut a partir de l'homogeneïtzació de les següents mostres de mercat, de tipologia i característiques similars a la que es podria construir sobre la parcel·la objecte de valoració.



m = model



Mostra nº1



278.100 €

Baixos (ascensor)

NO pàrquing

Piscina

76 m² construïts

2 habitacions

1 bany

Mostra nº2



199.000 €

1r (NO ascensor)

Pàrquing

Piscina

79 m² construïts

2 habitacions

1 bany

26

Mostra nº3



345.000 €

3r (ascensor)

Pàrquing

Piscina

88 m² construïts

2 habitacions

1 bany

Mostra nº4



269.500 €

1r (ascensor)

NO pàrquing

NO piscina

111 m² construïts

3 habitacions

2 banys



Mostra nº5



249.000 €

Baixos (ascensor)

NO pàrquing

Piscina

96 m² construïts

2 habitacions

1 banys

Mostra nº6



345.000 €

2n (NO ascensor)

Pàrquing

Piscina

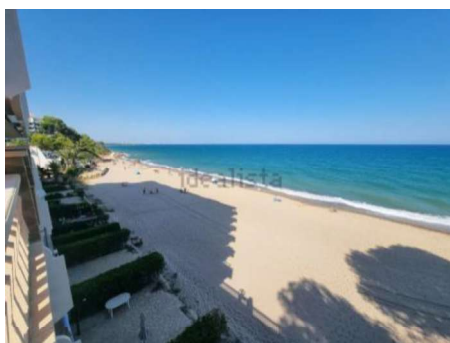
99 m² construïts

3 habitacions

2 banys

27

Mostra nº7



382.000 €

8è (ascensor)

Pàrquing

Piscina

110 m² construïts

2 habitacions

2 banys



Nº Mostra	Codi	Font	Agent	Preu mostra (€)	Preu 2022 (€)	Preu final (€)	Superfície (m2st)	Preu unitari €/m2st
1	106511510	IDEALISTA.COM	LA TIENDA DE LAS CASAS	278.100	270.591	243.532	76	3.204
2	107060417	IDEALISTA.COM	INVERSIÓ IMMOBILIÀRIA	199.000	193.627	174.264	79	2.206
3	105046211	IDEALISTA.COM	REMAR ESPAIS	345.000	335.685	335.685	88	3.815
4	107223212	IDEALISTA.COM	MIAMI Administraciones	269.500	262.224	236.001	111	2.126
5	104076273	IDEALISTA.COM	UNIVERSAL HOLIDAY Centre	249.000	242.277	218.049	96	2.271
6	107578638	IDEALISTA.COM	Particular	345.000	335.685	302.117	99	3.052
7	102072930	IDEALISTA.COM	ESPAI PIS Grup Immobiliari	382.000	371.686	334.517	110	3.041
								19.715
VALOR PROMIG (no indicatiu del valor per tractar-se de mostres no homogènies)								2.816

Núm. mostra	Codi	Preu unitari €/m2st	Ubicació		Alçada		Superfície m2st		Habitacions		Banys		Vista mar		Ascensor		Piscina		Pàrquing		Coefic. Homog.
			MM	0,90	=	1,00	P	1,05	=	1,00	P	1,05	=	1,00	=	1,00	=	1,00	P	1,05	
1	106511510	3.204	MM	0,90	=	1,00	P	1,05	=	1,00	P	1,05	=	1,00	=	1,00	=	1,00	P	1,05	1,04
2	107060417	2.206	MM	0,90	=	1,00	P	1,05	=	1,00	P	1,05	=	1,00	P	1,05	=	1,00	=	1,00	1,04
3	105046211	3.815	MMM	0,85	MM	0,90	P	1,05	=	1,00	=	1,00	=	1,00	=	1,00	=	1,00	=	1,00	0,80
4	107223212	2.126	MMM	0,85	=	1,00	=	1,00	M	0,95	=	1,00	=	1,00	=	1,00	P	1,05	P	1,05	0,89
5	104076273	2.271	MMM	0,85	=	1,00	=	1,00	=	1,00	P	1,05	=	1,00	=	1,00	=	1,00	P	1,05	0,94
6	107578638	3.052	=	1,00	M	0,95	=	1,00	M	0,95	=	1,00	=	1,00	P	1,05	=	1,00	=	1,00	0,95
7	102072930	3.041	MMM	0,85	MMM	0,85	=	1,00	=	1,00	=	1,00	=	1,00	=	1,00	=	1,00	=	1,00	0,72

Núm. mostra	Superfície (m2st)	Preu unitari €/m2st	Coeficient homogen.	Valor unitari homogeneïtzat €/m2st
1	76	3.204	1,04	3.339
2	79	2.206	1,04	2.298
3	88	3.815	0,80	3.064
4	111	2.126	0,89	1.893
5	96	2.271	0,94	2.129
6	99	3.052	0,95	2.892
7	110	3.041	0,72	2.197
				17.811
Valor de mercat homogeneïtzat				2.544

El valor en venda homogeneïtzat expressat en €/m²st és de 2.544€/m²st.

D'altre banda, la despesa de construcció d'habitatge plurifamiliar en bloc aïllat s'ha obtingut a partir del de qualitat alta d'un edifici entre mitgeres, per habitatges de 105m2st, publicat per la revista EME DOS (nº195 1r trimestre 2025) i s'ha majorat un 25% atès que en zones amb clima salí i humitat es necessiten materials més duradors que son més cars.

$$1.148€/m^2st + 25\% = 1.435€/m^2st$$



EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON GARAJE EN EL SÓTANO

Superficie aproximada de una vivienda: 105 m²

DESCRIPCIONES

98524 Calidad sencilla

Cimentación: zapatas y riostras de hormigón armado, muros de hormigón en planta sótano, acera en planta sótano. **Estructura:** pilares y jácenas planas de hormigón armado. **Forjado:** reticular autoportante. **Cerramientos:** Fábrica de ladrillo loco para revestir con mortero monocapa, cámara de aire y aislamiento de láminas hueco doble. **Cubierta:** Acacia transitable con baldón de hormigón celular, leja asfáltica y aislado de baldón cerámico. **Solados:** tamaño de 30x30 cm en portal, gres en toda la vivienda. **Revestimientos:** azulejo cerámico 20x20 cm sobre lábique en aseo, baño y cocina. **Yesería:** guarnecido y enfucio de yeso en paredes y techos. **Carpintería taller:** carpintería interior de madera de pino. Carpintería exterior en PVC. **Persianas:** enrollables de plástico. **Vidriería:** vidrio doble en carpintería exterior, puertas vidrieras con vidrio impreso incoloro. **Pintura:** temple liso en paredes y techos. **Ventilación viviendas:** admisión de aire por microventilación incorporada en la carpintería y extracción de aire a cubierta desde los cuartos húmedos. **Pontanería:** redes de agua fría y caliente de cobre. **Calefacción viviendas:** caldera media 20.000 kcal/h, instalación bitubo, radiadores de aluminio con purgador manual y detector, termostato ambiente. **Energía solar:** paneles solares en cubierta e instalación para generación de ACS. **Electricidad viviendas:** 5750 w, portero eléctrico, linterna, antena parabólica mecanismo calidad sencilla. **Sanitarios:** porcelana blanca calidad sencilla, bañera plancha esmaltada, plato de ducha porcelana, fregadero de acero inoxidable, lavadero de gres, grifería monobloque calidad sencilla. **Desagües:** PVC, canalones y bajantes cubierta de PVC. **Cocina:** muebles altos y bajos calidad sencilla, encimera mármol 3 cm, placa cocción, horno eléctrico. **Varios:** ascensor, decoración de portal y escalera calidad sencilla.

Calidad sencilla	CAT	CEM	NDR	LEV	R.VAG	AMD
Movimiento de tierra	0,36	0,84	0,85	0,26	0,9	0,52
Saneamiento	0,98	1	1,22	0,98	1,82	1,04
Cimentación	2,63	2,57	2,94	2,04	2,79	2,74
Estructura	22,58	21,43	21,82	21,96	22,7	22,78
Absorbente	10,6	10,02	9,82	9,72	11,57	10,64
Aislamiento e impermeable	1,06	1,15	1,28	1,21	1,51	1,07
Cubierta	1,85	1,87	1,83	1,8	1,93	1,91
Solados	5,73	5,74	5,85	5,66	5,8	6,07
Chapas y alacates	0,01	5,58	5,37	5,28	3,85	5,86
Revoques y enlucidos int.	1,45	1,33	1,36	1,21	1,54	1,4
Revoques y enlucidos ext.	3,09	3,01	2,98	2,94	3,23	3,16
Yesos y escayolas	2,97	3,6	3,27	3,52	2,5	3,94
Carpintería interior	5,83	6,11	6,4	6,24	5,65	6,1
Carpintería exterior	2,23	2,29	2,29	2,29	2,19	2,28
Varios	0,81	0,88	0,8	0,95	0,89	0,87
Cortaperla	2,04	1,47	1,55	1,5	1,49	1,53
Aparatos sanitarios	2,15	2,27	2,35	2,24	2,21	2,23
Fantería y gas	5,53	5,58	5,56	5,72	6,43	4,91
Ventilación	2,93	2,88	2,88	2,76	3	2,96
Electricidad y domótica	4,88	5,28	4,96	5,15	4,47	4,4
Distribución	7,67	8,27	8,51	8,26	7,29	7,63
Energía solar	1,39	1,52	1,61	1,54	1,38	1,52
Muebles de cocina y electrod	8,7	0,77	0,75	0,85	0,84	0,79
Portas	1,12	0,87	0,89	1,01	0,78	0,73
Aparatos de elevación	0,94	1,13	1,09	1	1,1	1
Varios	0,33	0,42	0,4	0,41	0,36	0,38
Sedón de residuos	1,54	2,26	1,83	1,99	1,83	1,64

Total %	100,00	103,00	100,00	100,00	103,00	103,00
Ejecución material	143,81	676,42	624,8	645,8	725,01	886,70
20% gastos y B.I.	148,74	135,29	126,08	133,12	147,17	132,95
COSTE TOTAL EUROS/m2	883,88	811,72	750,78	778,92	872,18	800,14

98525 Calidad media



Cimentación: zapatas y riostras de hormigón armado, muros de hormigón en planta sótano, acera en planta sótano. **Estructura:** pilares y jácenas planas de hormigón armado. **Forjado:** reticular autoportante. **Cerramientos:** Fábrica de ladrillo perforado para vista en fachadas exteriores y fábrica de ladrillo perforado loco para revestir con mortero monocapa en paredes interiores, cámara de aire y aislamiento de láminas hueco doble. **Cubierta:** Acacia transitable con baldón de hormigón celular, leja asfáltica y aislado de baldón cerámico. **Solados:** tamaño de 40x40 cm en portal, gres en cuartos húmedos y tarima flotante en el resto de la vivienda. **Revestimientos:** azulejo gres esmaltado 40x40 cm sobre lábique en aseo, baño y cocina. **Yesería:** guarnecido y enfucio de yeso en paredes y techos. **Carpintería taller:** carpintería interior de madera de sapelli. Carpintería exterior en madera de pino. **Persianas:** enrollables de plástico. **Vidriería:** vidrio doble en carpintería exterior, puertas vidrieras con vidrio impreso incoloro. **Pintura:** temple liso en paredes y techos. **Ventilación viviendas:** admisión de aire por microventilación incorporada en la carpintería y extracción de aire a cubierta desde los cuartos húmedos. **Pontanería:** redes de agua fría y caliente de cobre. **Calefacción viviendas:** caldera media 20.000 kcal/h, instalación bitubo, radiadores de aluminio con purgador manual y detector, termostato ambiente. **Energía solar:** paneles solares en cubierta e instalación para generación de ACS. **Electricidad viviendas:** 5750 w, portero eléctrico, linterna, antena parabólica mecanismo calidad media. **Sanitarios:** porcelana blanca calidad media, bañera plancha esmaltada, plato de ducha porcelana, fregadero de acero inoxidable, lavadero de gres, grifería monobloque calidad media. **Desagües:** PVC, canalones y bajantes cubierta de PVC. **Cocina:** muebles altos y bajos calidad media, encimera mármol 3 cm, placa cocción, horno eléctrico. **Varios:** ascensor, decoración de portal y escalera calidad media.

Calidad media	CAT	CEM	NDR	LEV	R.VAG	AMD
Movimiento de tierra	0,73	0,73	0,74	0,72	0,76	0,78
Saneamiento	0,83	0,84	0,85	0,82	0,86	0,88
Cimentación	2,22	2,18	2,19	2,21	2,24	2,31
Estructura	19,24	18,16	18,27	18,5	18,25	18,4
Absorbente	9,73	9,26	9,82	9,75	10,65	9,75
Aislamiento e impermeable	0,9	0,88	1,06	1,09	0,86	0,8
Cubierta	1,6	1,61	1,36	1,54	1,83	1,68
Solados	5,42	5,61	5,82	5,4	5,38	5,53
Chapas y alacates	5,02	4,75	4,87	4,63	4,9	4,91
Revoques y enlucidos int.	1,69	1,64	1,45	1,4	1,61	1,63
Revoques y enlucidos ext.	3	2,8	2,77	2,72	2,62	2,91
Yesos y escayolas	2,51	2,01	2,79	2,94	2,12	2,4
Carpintería interior	6,74	6,94	7,19	7,28	6,53	6,93
Carpintería exterior	2,22	2,18	2,34	2,15	2,09	2,12
Varios	0,74	0,84	0,76	0,59	0,42	0,67
Cortaperla	1,93	1,37	1,44	1,41	1,41	1,44
Aparatos sanitarios	4,24	4,27	4,73	4,56	4,44	4,7
Fantería y gas	5,45	5,42	5,38	5,38	5,37	4,83
Ventilación	2,67	2,41	2,39	2,3	2,54	2,52
Electricidad y domótica	5,13	5,8	5,11	5,24	4,71	4,62
Distribución	11,23	11,8	12,3	11,99	10,7	11,06
Energía solar	1,28	1,28	1,43	1,4	1,27	1,26
Muebles de cocina y electrod	1,27	1,37	1,7	1,61	1,54	1,66
Portas	0,95	0,81	0,74	1,25	0,88	0,82
Aparatos de elevación	1,61	1,64	1,6	1,47	1,67	1,48
Varios	0,54	0,61	0,69	0,6	0,54	0,58
Sedón de residuos	1,5	1,72	1,82	1,66	1,44	1,58

Total %	100,00	103,00	100,00	100,00	103,00	103,00
Ejecución material	882,34	833,37	765,07	788,88	866,04	790,29
20% gastos y B.I.	176,67	166,67	153,01	157,76	173,01	153,90
COSTE TOTAL EUROS/m2	1.059,01	1.000,04	918,08	946,64	1.039,05	944,19



RESÚMENES PRESUPUESTOS

DESCRIPCIONES

98526 Calidad alta

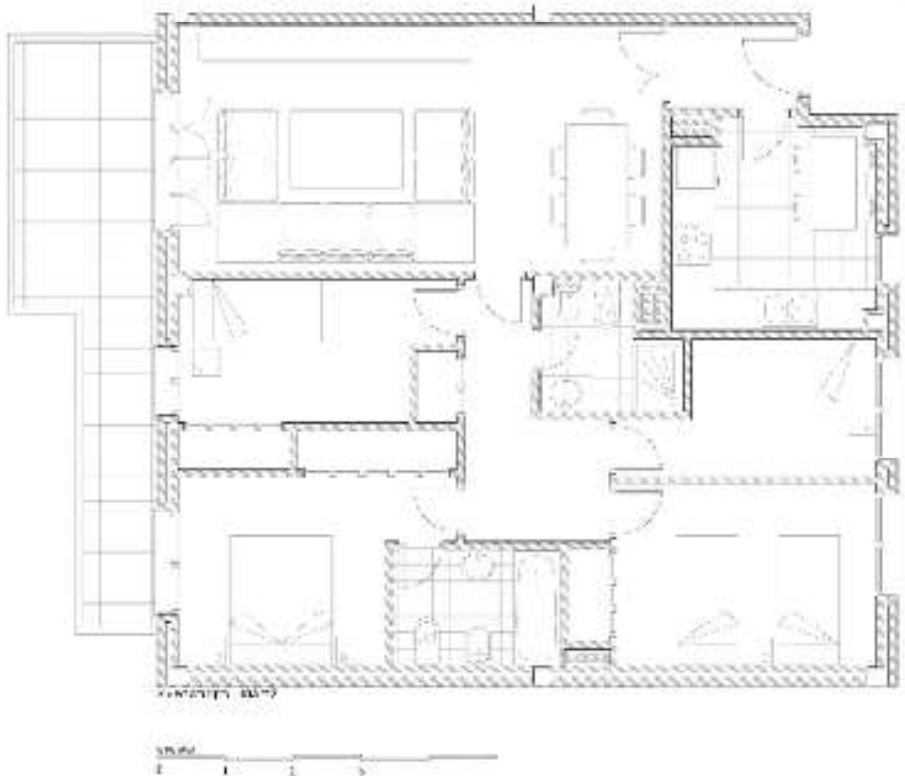
Cimentación: zapatas y nociva de hormigón armado, murea de hormigón en planta sótano, solera en planta sótano. **Estructura:** pilares y jácenas pilares de hormigón armado. **Ferjado:** estructura autoportante. **Cerramientos:** Fábrica de ladrillo perforado cara vista en fachadas exteriores y patios interiores, cámara de aire y frambaldado de ladrillo hueco doble. **Cubierta:** Acacia tratada con laca de protección al agua, lámina asfáltica y solado de baldosa cerámica. **Soldados:** Terrazo de 40x40 cm en portal, gres en cuartos húmedos y laminas sobre aislantes en el resto de la vivienda. **Revestimientos:** azulejo de gres porcelánico 40x40 cm sobre láminas en aseo, baño y cocina. **Yesería:** guarnecido y enlucido de yeso en paredes y techos. **Carpintería taller:** carpintería interior de madera de roble. Carpintería exterior en aluminio. **Persianas:** enrollables de aluminio. **Vidriería:** vidrio doble en carpintería exterior; puertas vidriadas con vidrio impreso incoloro. **Pintura:** temple liso en paredes y techos. **Ventilación viviendas:** admisión de aire por microventilación incorporada en la carpintería y extracción de aire a cubierta desde los cuartos húmedos. **Pontanería:** redes de agua fría y caliente de cobre. Calefacción viviendas: caldera mixta 20.000 kcal/h, instalación bitubo, radiadores de fundición con purgador manual y detector, biomatado ambiente. **Energía solar:** paneles solares en cubierta e instalación para generación de ACS. **Electricidad viviendas:** 5750 w, portero eléctrico, timbre, antena parabólica, recambios calidad alta. **Sanitarios:** porcelana blanca calidad alta, bañera plato esmaltado, plato de ducha porcelana, fregadero de acero inoxidable, lavadero de gres, grifería cromobrique calidad alta. **Demagras:** PVC, canalones y bajantes cubiertas de PVC. **Cocina:** muebles altos y bajos calidad alta, encimera mármol 3 cm, placa cocción, horno eléctrico. **Varios:** aseo, decoración de portal y escalera calidad alta.

Porcentaje por partidas sobre el presupuesto de ejecución material y valor en euros por m² construido.

Calidad alta	CAT	CEH	RDR	LEV	RKAS	AND
Movimiento de tierras	0,67	0,68	0,69	0,66	0,71	0,72
Saqueo	0,77	0,78	0,79	0,75	0,8	0,81
Demolición	2,05	1,99	2,01	2,04	2,17	2,14
Estructura	17,71	16,68	16,81	17,08	18,33	17,95
Albanilería	10,21	9,66	9,38	9,10	11,25	10,2
Alumbrado e impermeabil.	1,06	1,04	0,98	0,96	1,02	1,03
Cubierta	1,87	1,88	1,44	1,42	1,55	1,53
Soldados	7,94	7,61	7,55	7,26	7,87	7,47
Orapidos y alcatados	4,87	5,01	5,87	5,46	4,99	5,35
Revoque y enlucido int	1,56	1,42	1,33	1,29	1,67	1,51
Revoque y enlucido ext	2,26	2,1	2,00	2,02	2,27	2,18
Yesos y yesos yesos	2,31	2,78	2,57	2,71	1,94	2,22
Carpintería interior	7,21	7,18	7,34	7,28	6,7	7,15
Carpintería exterior	2,62	2,15	2,52	2,56	2,44	2,54
Vidrios	0,76	0,68	0,76	0,56	0,44	0,66
Demerita	1,84	1,47	1,42	1,63	1,5	1,67
Aparatos sanitarios	3,1	5,43	5,62	5,43	5,23	5,58
Fanteria y gas	5,07	3,88	5,01	5,2	5,61	4,62
Ventilación	2,27	2,23	2,2	2,12	2,35	2,34
Electricidad y zamboca	4,72	5,17	4,71	4,93	4,35	4,46
Calefacción	10,34	10,94	11,32	11,07	9,9	10,71
Energía solar	1,17	1,28	1,33	1,29	1,18	1,25
Muebles de cocina y electro	2,12	2,25	2,38	1,98	2,13	1,98
Pintura	0,87	0,75	0,68	1,24	0,81	0,57
Aparatos de elevación	1,3	1,52	1,47	1,25	1,53	1,36
Varios	0,51	0,58	0,50	0,57	0,53	0,53
Gestión de residuos	1,2	1,58	1,4	1,54	1,33	1,28

Total %	100,00	103,00	93,00	100,00	102,00	103,00
Ejecución material	954,78	670,37	851,66	963,14	836,29	854,23
20% gastos y G.L.	191,35	173,21	168,33	172,63	167,66	170,85
COSTE TOTAL EUROSM2	1.146,13	1.051,28	997,99	1.035,77	1.003,95	1.025,08

30

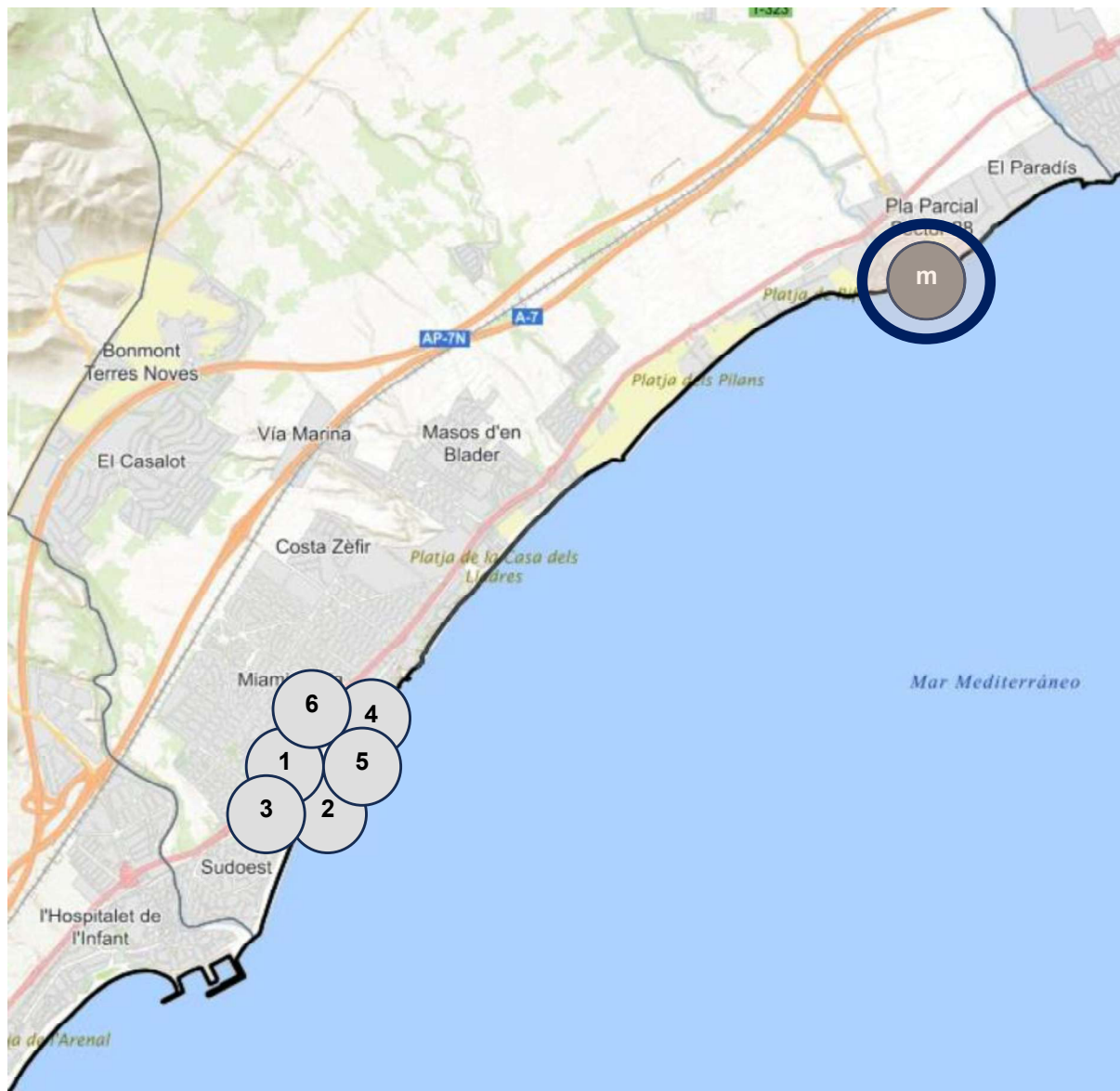


De l'aplicació de la fórmula, un cop obtingudes totes les dades, resulta un valor de repercussió de 382€/ m²st.

$$\text{VRS} = \frac{2.544\text{€/m}^2\text{st} - 1.435\text{€/m}^2\text{st}}{1,4} = 382\text{€/m}^2\text{st}$$



El valor de venda del sostre **d'ús comercial** en planta baixa s'ha obtingut a partir de l'homogeneïtzació de les següents mostres de mercat, de tipologia i característiques similars a la que es podria construir sobre la parcel·la objecte de valoració.



m = model



Mostra nº1



130.000 €

Local comercial
Planta baixa
91 m² construïts
2 banys

Mostra nº2



99.000 €

Local comercial
Planta baixa
90 m² construïts
1 bany

33

Mostra nº3



90.000 €

Local comercial
Planta baixa
93 m² construïts
1 bany

Mostra nº4



178.000 €

Local comercial
Planta baixa
90 m² construïts
1 bany



Mostra nº5



169.000 €

Local comercial

Planta baixa

81 m² construïts

1 bany

Mostra nº6



150.000 €

Local comercial

Planta baixa

60 m² construïts

1 bany

34

Nº Mostra	Codi	Font	Agent	Preu (€)	Preu final (€)	Superfície (m2st)	Preu unitari €/m2st
1	103728092	IDEALISTA.COM	FINQUES TIVI3	121.511	109.360	91	1.202
2	93323164	IDEALISTA.COM	FINQUES TIVI3	92.535	83.282	90	925
3	98805169	IDEALISTA.COM	AVILA INMOBILIARIA	84.123	75.711	93	814
4	103105806	IDEALISTA.COM	CASA ESMERALDA	166.377	149.739	90	1.664
5	107410931	IDEALISTA.COM	INMOBILIARIA LA DORADA	157.964	142.168	81	1.755
6	105736694	IDEALISTA.COM	PRODELTAMAR	140.205	126.185	60	2.103
							8.463
VALOR PROMIG (no indicatiu del valor per tractar-se de mostres no homogènies)							1.411

Núm. mostra	Codi	Preu unitari €/m2st	Ubicació			Tipologia			Superfície m2st			Bany			Cofic. Homog.
			Miami Platja	MMM	0,85	PB	=	1,00	91	P	1,05	2	M	0,95	
1	103728092	1.202	Miami Platja	MMM	0,85	PB	=	1,00	91	P	1,05	2	M	0,95	0,85
2	93323164	925	Miami Platja	MMM	0,85	PB	=	1,00	90	P	1,05	1	=	1,00	0,89
3	98805169	814	Miami Platja	MMM	0,85	PB	=	1,00	93	P	1,05	1	=	1,00	0,89
4	103105806	1.664	Miami Platja	MMM	0,85	PB	=	1,00	90	P	1,05	1	=	1,00	0,89
5	107410931	1.755	Miami Platja	MMM	0,85	PB	=	1,00	81	PP	1,10	1	=	1,00	0,94
6	105736694	2.103	Miami Platja	MMM	0,85	PB	=	1,00	60	PPP	1,15	1	=	1,00	0,98



Núm. mostra	Superfície (m2st)	Preu unitari €/m2st	Coefficient homogen.	Valor unitari homogeneïtzat €/m2st
1	91	1.202	0,85	1.019
2	90	925	0,89	826
3	93	814	0,89	727
4	90	1.664	0,89	1.485
5	81	1.755	0,94	1.641
6	60	2.103	0,98	2.056
				7.753
Valor de mercat homogeneïtzat				1.292

El valor en venda homogeneïtzat expressat en €/m²st és de 1.292€/m²st.

D'altre banda, el cost de construcció d'un local comercial de 100m²st aproximadament (assimilat al 60% del cost de construcció d'un local comercial d'ús cafeteria), publicat per la revista EME DOS (nº195 1r trimestre 2025) és de 837€/m²st.



De l'aplicació de la fórmula, un cop obtingudes totes les dades, resulta un valor de repercussió de 86€/ m²st.

$$\text{VRS} = \frac{1.292\text{€/m}^2\text{st} - 837\text{€/ m}^2\text{st}}{1,4} = 86\text{€/m}^2\text{st}$$

D'altre banda, l'aixecament de la realitat topogràfica de l'aportació en sòl a l'àmbit confirma una superfície total de 4.620m²s, superior a la delimitada pel planejament (4.400m²s), i una edificabilitat màxima de 3.463,14m²st, és a dir, 72,95 m²st més que l'atribuïda pel planejament (3.390,19m²st).

No obstant, el projecte de reparcel·lació li adjudica a la finca resultant 2 el 41,77% del total de l'aprofitament que representa un defecte respecte el percentatge del drets inicials (49,14%).

La superfície de sostre equivalent a l'adjudicació és doncs de 639,92m²st d'ús comercial i 806,63m²st d'ús residencial.

Finalment, per determinar el valor de la finca resultant 2 del PAU 22, classificada com a sòl urbà consolidat, en situació de sòl urbanitzat no edificat, s'obté aplicant a l'edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

$$VS = 806,63\text{m}^2\text{st} * 382\text{€/m}^2\text{st} + 639,92\text{m}^2\text{st} * 86\text{€/m}^2\text{st} =$$

$VS = 308.132,66\text{€} + 55.033,12\text{€} = 363.165,78\text{€}$
--



Aquesta parcel·la no està completament urbanitzada i té pendent el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista per la qual cosa se li ha de descomptar al valor del sòl la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

Per a la quantificació dels deures s'han considerat totes les despeses incorregudes i acreditades per la Junta de Compensació en concepte d'honoraris tècnics, obres d'urbanització i despeses de gestió així com les que resten per liquidar, d'acord amb els contractes subscrits, fins la finalització de les obres d'urbanització:

- Aixecament topogràfic
- Redacció projecte d'urbanització
- Redacció projecte de reparcel·lació
- Inscripció projecte de reparcel·lació
- Obres d'urbanització
- Direcció obres d'urbanització
- Assegurances



I que es relacionen en el quadre següent:

FACTURES (EI+21%IVA)							
PROVEÏDOR	CONCEPTE	EI (€)	IVA 21,00%	IRPF 15,00%	TOTAL(€)	RETENCIÓ 5,00%	TOTAL(€)
ENDESA	INSTAL+DRETS SUP.	14.630,48	3.072,40	-	17.702,88	-	17.702,88
PUNTARQs	TOPOGRÀFIC	1.500,00	315,00	-	1.815,00	-	1.815,00
PUNTARQs	50% P.U.	2.500,00	525,00	-	3.025,00	-	3.025,00
PUNTARQs	25% P.R.	750,00	157,50	-	907,50	-	907,50
		19.380,48	4.069,90	-	23.450,38	-	23.450,38
PUNTARQs	25% D.O.	1.625,00	341,25	-	1.966,25	-	1.966,25
PUNTARQs	CERT.1	247,06	51,88	-	298,94	-	298,94
PUNTARQs	CERT.2	1.209,39	253,97	-	1.463,36	-	1.463,36
		3.081,45	647,10	-	3.728,55	-	3.728,55
PUNTARQs	CERT.3	1.613,88	338,91	-	1.952,79	-	1.952,79
PUNTARQs	CERT.4	1.076,98	226,17	-	1.303,15	-	1.303,15
PUNTARQs	CERT.5	402,69	84,56	-	487,25	-	487,25
		3.093,55	649,65	-	3.743,20	-	3.743,20
PUNTARQs	AD P.R.	750,00	157,50	-	907,50	-	907,50
PUNTARQs	INSCRIPC. REG. PROP.	1.500,00	315,00	-	1.815,00	-	1.815,00
		2.250,00	472,50	-	2.722,50	-	2.722,50
FACTURES (EI+21%IVA-15%IRPF)							
PROVEÏDOR	CONCEPTE	EI (€)	IVA 21,00%	IRPF 15,00%	TOTAL(€)	RETENCIÓ 5,00%	TOTAL(€)
REG.PROP.		2.382,10	500,24	357,32	2.525,03	-	2.525,03
FACTURES S/IVA: JC (ISP NO ADHERIT)(EI+21%IVA)							
PROVEÏDOR	CONCEPTE	EI (€)	IVA 21,00%	IRPF 15,00%	TOTAL(€)	RETENCIÓ 5,00%	TOTAL(€)
SORIGUÉ SAU	CERT.1	21.163,59	4.444,35	-	25.607,94	1.280,40	24.327,55
SORIGUÉ SAU	CERT.2	103.712,65	21.779,66	-	125.492,31	6.274,62	119.217,69
SORIGUÉ SAU	CERT.3	138.367,44	29.057,16	-	167.424,60	8.371,23	159.053,37
SORIGUÉ SAU	CERT.4	92.347,54	19.392,98	-	111.740,52	5.587,03	106.153,50
SORIGUÉ SAU	CERT.5	34.510,14	7.247,13	-	41.757,27	2.087,86	39.669,41
		390.101,36	81.921,29	-	472.022,65	23.601,13	448.421,51
FACTURES S/IVA: JC (ISP NO ADHERIT)(EI+21%IVA)							
PROVEÏDOR	CONCEPTE	EI (€)	IVA 21,00%	IRPF 15,00%	TOTAL(€)	RETENCIÓ 5,00%	TOTAL(€)
AXA SSGG SA	18/09/24-31/12/24	545,46	114,55	-	660,01	-	660,01
AXA SSGG SA	31/12/24-01/03/25	308,75	64,84	-	373,59	-	373,59
AXA SSGG SA	05/03/25-01/06/25	473,41	99,42	-	572,83	-	572,83
		1.327,62	278,80	-	1.606,42	-	1.606,42
SUBTOTAL							
PUNTARQs (pdt)	5% D.O.	325,00	68,25	-	325,00	-	325,00
TOTAL							488.129,01

Sobre aquest import total s'ha aplicat el percentatge de participació en càrregues de la finca resultant n°2 (41,77%) resultant un import total de 213.256,43€ al que se li dedueixen 54.112,04€ en concepte de defecte d'adjudicació:



F.R. Nº2		41,77%				
FACTURES (BI+21%IVA)						
PROVEÏDOR	CONCEPTE	BI (€)	IVA 21,00%	IRPF 15,00%	TOTAL(€)	
ENDESA	INSTAL+DRETS SUP.	6.111,15	1.283,34	-	7.394,49	
PUNTAQs	TOPOGRÀFIC	626,55	131,58	-	758,13	
PUNTAQs	50% P.U.	1.044,25	219,29	-	1.263,54	
PUNTAQs	25% P.R.	313,28	65,79	-	379,06	
		8.095,23	1.700,00	-	9.795,22	
PUNTAQs	25% D.O.	678,76	142,54	-	821,30	
PUNTAQs	CERT.1	103,20	21,67	-	124,87	
PUNTAQs	CERT.2	505,16	106,08	-	611,25	
		1.287,12	270,30	-	1.557,42	
PUNTAQs	CERT.3	674,12	141,56	-	815,68	
PUNTAQs	CERT.4	449,85	94,47	-	544,32	
PUNTAQs	CERT.5	168,20	35,32	-	203,53	
		1.292,18	271,36	-	1.563,53	
PUNTAQs	ADP.R.	313,28	65,79	-	379,06	
PUNTAQs	INSCRIPC. REG. PROP.	626,55	131,58	-	758,13	
		939,83	197,36	-	1.137,19	
FACTURES (BI+21%IVA-15%IRPF)						
PROVEÏDOR	CONCEPTE	BI (€)	IVA 21,00%	IRPF 15,00%	TOTAL(€)	
REG.PROP.		995,00	208,95	-	1.203,95	
FACTURES S/IVA: JC (ISP) NO ADHERIT(BI+21%IVA)						
PROVEÏDOR	CONCEPTE	BI (€)	IVA 21,00%	IRPF 15,00%	TOTAL(€)	
SORIGUÉ SAU	CERT.1	8.840,03	1.856,41	-	10.696,44	
SORIGUÉ SAU	CERT.2	43.320,77	9.097,36	-	52.418,14	
SORIGUÉ SAU	CERT.3	57.796,08	12.137,18	-	69.933,26	
SORIGUÉ SAU	CERT.4	38.573,57	8.100,45	-	46.674,02	
SORIGUÉ SAU	CERT.5	14.414,89	3.027,13	-	17.442,01	
		162.945,34	34.218,52	-	197.163,86	
FACTURES S/IVA: JC (ISP) NO ADHERIT(BI+21%IVA)						
PROVEÏDOR	CONCEPTE	BI (€)	IVA 21,00%	IRPF 15,00%	TOTAL(€)	
AXASSGG SA	18/09/24-31/12/24	227,84	47,85	-	275,68	
AXASSGG SA	31/12/24-01/03/25	128,96	27,08	-	156,05	
AXASSGG SA	05/03/25-01/06/25	197,74	41,53	-	239,27	
		554,55	116,45	-	671,00	
SUBTOTAL		176.109,24	36.982,94	-	213.092,18	
PUNTAQs (pdt)	5% D.O.	135,75	28,51	-	164,26	
DEFECTE=INDEM.		54.112,04	-	-	54.112,04	
TOTAL		122.132,95	37.011,45	-	159.144,40	



En la relació anterior s'han considerat dos aspectes tècnics comptables:

1. Com repercuteix la Junta de Compensació les despeses entre els propietaris en funció de la seva condició, és a dir, si és o no subjecte passiu d'IVA.

En aquest cas, el propietari de la finca resultant nº2 és un particular, no empresari, i no és subjecte passiu d'IVA, per la qual cosa totes les despeses repercutibles afegeixen l'IVA el porti o no la factura rebuda i pagada per la Junta.

2. Obligació d'afegir IVA a les primes de les assegurances.

Si bé en origen no són despeses amb IVA, en el cas que de repercutir-les i de re facturar-les, es considera que s'està prestant un servei, el de trasllat d'una despesa i, segons la normativa de l'IVA, és obligatori incrementar-les amb l'impost.

Així doncs, finalment les despeses totals atribuïbles a la finca resultant nº2 i no satisfetes ascendeixen a **159.144,40€** que, d'acord amb l'expressió:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

s'han incrementat amb la taxa lliure de risc (TLR=2,517%) publicada pel Banc d'Espanya i amb la Prima de risc (PR=12%) de l'annex IV d'aquest del Reglament de Valoracions:

$$\text{Despeses totals pendents F.R. nº2} = 159.144,40\text{€} \cdot \left(1 + \frac{2,517}{100} + \frac{12}{100}\right) = \mathbf{182.247,39\text{€}}$$



III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

- 4402** Resolución de 4 de marzo de 2025, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Febrero de 2025

Tipo de referencia ⁽¹⁾	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ⁽²⁾ .	2,517

Madrid, 4 de marzo de 2025.—El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

⁽¹⁾ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

⁽²⁾ Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

TLR = Taxa lliure de risc

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12

PR = Prima de risc, annex IV, RD 1492/2011, Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.



En CONCLUSIÓ el valor més probable del sòl de la parcel·la, qualificada de clau 8.2.Zona comercial, restaurants i altres serveis privats, ubicada al carrer Pi de Baltasar 24, Mont-roig Badia, Mont-roig del Camp (Tarragona), és de 180.918,39€.

$$V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

$$V_{So} = 363.175,78€ - 182.247,39€ = 180.918,39€$$

Atesa l'existència de drets limitatius de caràcter tributari a favor dels Ajuntaments de Pratdip i de Mont-roig del Camp per un import total de 18.560,80€ (segons certificació registral), relacionats en el quadre resum de la pàgina 9 d'aquest projecte, el seu valor s'ha de deduir del valor del dret de propietat d'acord amb l'establert pel Reglament de Valoracions:

$$V_{So} = 180.918,39€ - 18.560,80€ = 162.357,59€$$

Aquest valor es veu incrementat en un 5% en concepte del PREMI D'AFECCIÓ regulat a l'article 47 del Decret de 26 d'abril de 1957 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa.

Valoració sòl		162.357,59€
Premi d'afecció	5%	8.117,86€
Valoració total		170.475,45€

Barcelona a 14 d'agost de 2025

JORDI REGALADO
CUBERO /
num:38240-1

Firmado digitalmente
por JORDI REGALADO
CUBERO / num:38240-1
Fecha: 2025.08.14
10:03:46 +02'00'

