

Estudi econòmic

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE
LLEIDA · SECTOR SUR 32 I ARTICLE 15

5 ESTUDI ECONÒMIC

5.1 SEPARATA: AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ

D'acord a l'article 94 del text refós aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, en el seu apartat c, que resta modificat per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives (article 99.1.c del DL 1/2010), que resta redactada de la manera següent:

"c) En el cas de modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts:
(...)

"Tercer. Han d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata, una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació."

En aquest sentit, el document incorpora la valoració de la operació d'acord al planejament vigent (clau 14A) i també de la proposta de modificació (clau 12C).

5.2 JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA 14A

DADES DE L'ORDENACIÓ DEL SECTOR SEGONS PGL VIGENT (14A)

Per tal de poder realitzar un estudi econòmic del desenvolupament del sector d'acord al planejament vigent s'exposen a continuació les dades a considerar d'acord a la clau 14A i l'article 200 del Pla General de Lleida.

La superfície del sector original (únicament àmbit oest segons la modificació) és de 179.276,38 m de sòl. El sostre edificable màxim es determina amb una edificabilitat de 0,25 m²st/m²sòl que ens porta a un sostre de 44.819,10 m² st. La densitat de 10 hab/ha ens dona un nombre màxim de 179 habitatges.

Les reserves de sistemes es concreten en:

- 1) 10% del sector per a espais lliures corresponent a 17.927,638 m²
- 2) 5 % del sector per a equipaments corresponent a 8.963,82 m² (art. 65 LUC)
- 3) Vialitat general d'acord a PGL és de 14.342,11 m²
- 4) Reserva d'equipament d'aparcament 18% correspondria a 32.269,75 m²

El total de reserves obligatòries de sistemes és de 73.503,32 m².

De banda i com a sistema viari cal preveure igualment la superfície per la vialitat interna del sector per poder accedir a les parcel·les. Una estimació habitual de mínims situa aquest valor entorn al 18% de

la superfície total del sector. En aquest cas correspondria a 32.269,75 m². Si li restem la previsió de vialitat general d'acord al PGL ja realitzada (punt 3) de 14.342,11 m², es conclou que cal afegir als sistemes de vialitat una superfície de 17.927,64 m².

El sòl d'aprofitament restant seria per tant de 87.845,42 m² amb el que considerant la parcel·la mínima fixada a l'article 200 de 1000m² ens dona un total de 87 parcel·les. Això correspon a 87 habitatges doncs la única tipologia admesa segons les normes és la unifamiliar aïllada.

Del que se'n dedueix que la densitat real del sector és de 4,90 habitatges / hectàrea.

En aquest punt de l'exposició cal posar de manifest una contradicció amb l'edificabilitat total del sector que com s'ha comentat és de 44.819,10 m² st. Aplicant la densitat neta de l'article 200 que és de 1 m²st/m²sòl s'obté un sostre edificable de 87.845,42 m² st.

En relació al sostre màxim de 44.819,10 m² d'acord a la legislació vigent cal destinar un mínim del 30% a habitatge de protecció (20% habitatge de protecció en règim general o especial i 10% a concertat en el ben entès que l'aplicació del 10% a concertat català es troba actualment prorrogada). D'això se'n desprèn que com a mínim 13.445,73 m² de sostre s'ha de destinar a habitatge de protecció en alguna de les seves modalitats. Resten per tant 31.373,37 per a l'habitatge lliure.

En les 87 parcel·les resultants de 1000m² si s'intenta situar únicament el sostre obligatori de protecció (13.445,73 m²) ens dona un sostre per parcel·la de 154,55 m². En qualsevol cas la única possibilitat és que el 100% de sostre residencial s'ha de destinar a habitatge de protecció en alguna de les seves modalitats.

D'acord a la legislació sectorial d'habitatge de protecció la superfície útil màxima dels habitatges és: 90m²st (habitatge) + 25m²st (aparcament) + 8m²st (traster) el que ens porta una superfície útil màxima de referència de 123 m²st per habitatge. Com tenim 87 habitatges les superfície útil màxima resulta de 10.701,00m²st.

Per a la nostra valoració econòmica del sector cal considerar la superfície construïda enlloc d'útil, i a tal efecte es considera el coeficient 1,27, entenent que cal afegir un 27% a la superfície útil per obtenir la superfície construïda. El sostre edificable resulta per tant de 13.590,27 m²st.

Atès que cal cedir el 10% de l'aprofitament mitjà, l'aprofitament materialitzable pels propietaris del sòl resulta ser finalment 13.590,27 m²st x 0,90 = 12.231,24 m²st.

A partir d'aquí es realitza la valoració econòmica del desenvolupament del sector d'acord a la taula 1 que s'adjunta posteriorment.

Atenent el supòsit i la possibilitat de fixant el sostre de protecció modificar la tipologia d'habitatges i la parcel·la mínima i considerar 100m²st/habitatge s'obtidrien 179 habitatges que esgotaria la densitat del sector. En qualsevol cas aquest supòsit planteja que la major part del sostre ha de ser protegit (76%). Aquesta hipòtesi es considera posteriorment en aquest escrit d'acord a la valoració econòmica que s'adjunta com a taula 2.

En qualsevol cas d'aquestes consideracions prèvies que s'acaben de fer abans de realitzar la valoració econòmica cal considerar per tant que caldria modificar la tipologia d'edificació, parcel·la i densitat del sector.

VALORACIÓ ECONÒMICA DEL SECTOR SEGONS PGL VIGENT (14A)

SOSTRE EN FUNCIÓ A LES DIFERENTS TIPOLOGIES

Sostre total de l'àmbit = 44.819,10 m²st (edificabilitat de 0,25 m²st/m²sòl d'acord a clau 14A)

Superfície total de l'àmbit sense considerar l'àmbit est = 179.276,38 m²sòl.

Com s'acaba de comentar el sostre màxim que es considera per a la promoció és de 13.590,27 m²st per a la taula 1 i de 17.927,64 m² d'acord a la valoració de la taula 2. En la primera opció la totalitat del sostre s'ha de destinar a les diferents modalitats d'habitatges de protecció pública i en la segona com a mínim el 76% del sostre.

Per al càlcul s'utilitza el 90% del sostre atès que es descompta el 10% de cessió a l'administració actuant

Per al sostre destinat a habitatges de protecció pública en règim general i especial es considera que la totalitat es destina a règim general.

VALORACIÓ TAULA 1 (pàgines posteriors)

Sostre d'habitatge de protecció concertat (HPC)	4.530,09 m ² st (4.077,08 exclòs el 10%)
Sostre d'habitatge de protecció general (HPP)	9.060,18 m ² st (8.154,16 exclòs el 10%)

VALORACIÓ TAULA 2 (pàgines posteriors)

Sostre d'habitatge lliure (HLL)	4.481,91 m ² st (4.033,72 exclòs el 10%)
Sostre d'habitatge de protecció concertat (HPC)	4.481,91 m ² st (4.033,72 exclòs el 10%)
Sostre d'habitatge de protecció general (HPP)	8.963,82 m ² st (8.067,44 exclòs el 10%)

COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

HLL	1000 €/m ²
HPC	900 €/m ²
HPP	800 €/m ²

VALORS DE VENDA

Es parteix del mòduls establerts per a l'habitatge de protecció pública pel Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya. Lleida queda inclosa dins la zona B i els valors de venda de m²/útil són els que s'indiquen a continuació:

HPC = 2.183,04 €/m² útil; HPP(g) = 1.576,64 €/m² útil;

D'acord amb els preus de mercat actuals es considera aplicar el valor de 1.937,15 €/m² de superfície construïda a l'habitatge lliure per a tipologies familiars amb una superfície al voltant dels 90m² / habitatge.

S'aporten algunes dades on es relacionen les diferents mostres de mercat i la homogeneïtzació entre elles, tot considerant un immoble plurifamiliar patró de la zona per habitatge lliure, un habitatge nou de qualitat mitja.

HLL PLURIFAMILIAR

MOSTRA	FONT	SUPERFÍCIE	PREU	PREU OFERTA (€/m ²)	COEF 1	COEF 2	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI (€/m ²)
01	API	80m ²	151.454,40 €	1.893,18	0,97	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1.928,21
02	API	75m ²	141.357,60 €	1.884,77	0,97	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	2.102,46
03	API	90m ²	168.000,00 €	1.866,67	0,97	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1.901,20
04	API	80m ²	140.160,00 €	1.752,00	0,97	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1.873,63
05	API	90m ²	163.200,00 €	1.813,33	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.758,94
06	API	95m ²	201.600,00 €	2.122,10	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.058,44
VALOR VENDA RESULTANT											1.937,15

Coefficients

1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat
3. Superfície de l'oferta.
4. Acabats interiors.
5. Instal·lacions.
6. Antiguitat equivalent

El preu resultant en venda per habitatge unifamiliar i superfície construïda és de **1.937,15 € / m² st.**

Per tal de poder aplicar els valors anteriors sobre el sostre del pla parcial per les tipologies de protecció, cal considerar superfície construïda enlloc d'útil, i a tal efecte es considera el coeficient 1,27, entenent que cal afegir un 27% a la superfície útil per obtenir la superfície construïda. Els valors es fixen en :

HLL 1.937,15 €/m²st
HPC 1.718,93 €/m²st
HPP 1.241,45 €/m²st.

AVALUACIÓ BENEFICIS I CÀRREGUES

En relació als costos d'urbanització i elements de contorn, després d'una anàlisi detallada, s'estimen els valors de càlcul.

- 1) Es considera, comparant amb projectes similar ja executats, que la urbanització de vials generals, interns com la construcció de la rotonda ha de contemplar un valor mínim de 120 €/m²
- 2) Per a la urbanització de la reserva d'equipaments d'aparcament que cal urbanitzar d'acord a les previsions del pla general es contempla un valor mínim de 30 €/m²
- 3) Es considera igualment que per la urbanització de zones verdes s'ha de preveure un mínim de 70 €/m²
- 4) Es realitzar una estimació per als serveis exteriors i elements de contorn (indemnització edificacions existents a enderrocar, abastament i sanejament, rotondes, subministrament elèctric, etc.)

VALORACIÓ TAULA 1

SUR 32 - LLEIDA

Superfícies i dades

Superfície dels habitatges concertats HPC (m2 construïts):	4.077,08
Superfície dels habitatges protegits HPP règim general (m2 construïts):	8.154,16
Superfície total construïda (m2):	12.231,24

Valor del sòl de les àrees..... (euros/m2 sostre) 0,00

Valor del sòl actual: a*b	0,00
Valor actualitzat de les edificacions inicials i definitives	0,00
Valor de les indemnitzacions d'arrendataris	0,00
Valor d'enderrocs	0,00
(1) IMPORT TOTAL DE LA DISPONIBILITAT DEL SÒL	0,00

Repercussió de (1) sobre m2 de sostre: 0,00

Cost d'urbanització

	Superfície	€/m2	Cost
Viari general, intern i rotonda N-240	32269,75	120	3.872.370,00
Reserva aparcament	32269,75	30	968.092,50
Espais Lliures	17927,63	70	1.254.934,10
Conveni ACA sanejament			300.000,00
Subministrament elèctric			300.000,00
Indemnitzacions edificacions, lucre cessants...			400.000,00
Projecte d'urbanització			250.000,00
(2) IMPORT TOTAL DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ			7.345.396,60

Repercussió de (2) sobre m2 de sostre: 146,33

(3) IMPORT COSTOS DE GESTIÓ, PLANEJAMENT I PROJECTES (2% de (1)+(2)) **146.907,93**

(4) TOTAL DESPESES D'INVERSIÓ EN SÒL: (1)+(2)+(3): **7.492.304,53**

Repercussió de (4) sobre m2 de sostre: 612,55

Cost de construcció de les edificacions

	m2st	€/m2	Cost
Habitatges concertats	4.077,08	900	3.669.372,00
Habitatges protegits general	8.154,16	800	6.523.328,00

(5) COST DE LA CONSTRUCCIÓ **10.192.700,00**

(6) DESPESES GENERALS, FINANCERES I VARIES (15% de (4)+(5)): **2.652.750,68**

(7) TOTAL DESPESES DE L'ACTUACIÓ: (4)+(5)+(6): **20.337.755,21**

Ingressos:

	m2st	€/m2	Preu
Habitatges concertats	4.077,08	1718,93	7.008.215,12
Habitatges protegits general	8.154,16	1241,45	10.122.981,93

(8) TOTAL INGRESSOS DE L'ACTUACIÓ **17.131.197,06**

BENEFICI DE L'ACTUACIÓ (8) - (7): (abans d'impostos) **-3.206.558,16**

BENEFICI DE L'ACTUACIÓ DESPRES D'IMPOSTOS **-2.180.459,55**

Repercussió del benefici -11%

VALORACIÓ TAULA 2

SUR 32 - LLEIDA

Superfícies i dades

Superfície dels habitatges lliures HLL (m2 construïts):	4.033,72
Superfície dels habitatges concertats HPC (m2 construïts):	4.033,72
Superfície dels habitatges protegits HPP règim general (m2 construïts):	8.067,44
Superfície total construïda (m2):	16.134,88

Valor del sòl de les àrees..... (euros/m2 sostre) 0,00

Valor del sòl actual: a*b 0,00

Valor actualitzat de les edificacions inicials i definitives 0,00

Valor de les indemnitzacions d'arrendataris 0,00

Valor d'enderrocs 0,00

(1) IMPORT TOTAL DE LA DISPONIBILITAT DEL SÒL 0,00

Repercussió de (1) sobre m2 de sostre: 0,00

Cost d'urbanització

	Superfície	€/m2	Cost
Viari general, intern i rotonda N-240	32269,75	120	3.872.370,00
Reserva aparcament	32269,75	30	968.092,50
Espais lliures	17927,63	70	1.254.934,10
Conveni ACA sanejament			300.000,00
Subministrament elèctric			300.000,00
Indemnitzacions edificacions, lucre cessants...			400.000,00
Rotonda N-240			250.000,00
(2) IMPORT TOTAL DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ			7.345.396,60

Repercussió de (2) sobre m2 de sostre: 146,33

(3) IMPORT COSTOS DE GESTIÓ, PLANEJAMENT I PROJECTES (2% de (1)+(2)) 146.907,93

(4) TOTAL DESPESES D'INVERSIÓ EN SÒL: (1)+(2)+(3): 7.492.304,53

Repercussió de (4) sobre m2 de sostre: 464,35

Cost de construcció de les edificacions

	m2st	€/m2	Cost
Habitatges lliures	4.033,72	1000	4.033.720,00
Habitatges concertats	4.033,72	900	3.630.348,00
Habitatges protegits general	8.067,44	800	6.453.952,00

(5) COST DE LA CONSTRUCCIÓ 14.118.020,00

(6) DESPESES GENERALS, FINANCERES I VARIES (15% de (4)+(5)): 3.241.548,68

(7) TOTAL DESPESES DE L'ACTUACIÓ: (4)+(5)+(6): 24.851.873,21

Ingressos:

	m2st	€/m2	Preu
Habitatges lliures	4.033,72	1937,15	7.813.920,70
Habitatges concertats	4.033,72	1718,93	6.933.682,32
Habitatges protegits general	8.067,44	1241,45	10.015.323,39

(8) TOTAL INGRESSOS DE L'ACTUACIÓ 24.762.926,41

BENEFICI DE L'ACTUACIÓ (8) - (7): (abans d'impostos) -88.946,81

BENEFICI DE L'ACTUACIÓ DESPRES D'IMPOSTOS -60.483,83

Repercussió del benefici 0%

CONCLUSIONS VALORACIÓ TAULA 1

De la taula 1 que s'ha adjuntat es conclou que tot i considerar de forma fictícia un valor del sòl de 0 €/m² i cap benefici mínim pel promotor, presenta en qualsevol cas un resultat negatiu amb unes pèrdues de -3.206.558,16 €.

Es tracta per tant d'un sector on dit d'una altra forma la valoració del sòl seria negativa i per tant impossible de portar-se a terme el seu desenvolupament.

CONCLUSIONS VALORACIÓ TAULA 2

De la taula 2 que s'ha adjuntat es conclou que tot i considerar de forma fictícia un valor del sòl de 0 €/m² i cap benefici mínim pel promotor, presenta en qualsevol cas un resultat negatiu amb unes pèrdues de -88.946,81 €.

Es tracta per tant d'un sector on dit d'una altra forma la valoració del sòl seria negativa i per tant impossible de portar-se a terme el seu desenvolupament.

5.3 VALORACIÓ 14A MÈTODE VALOR RESIDUAL ESTÀTIC

METODOLOGIA

El mètode a utilitzar per valorar el terreny serà el MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC. Es valora ara únicament el sector en clau 14A d'acord a allò establert pel planejament vigent i es base a les dades exposades al capítol anterior.

APROFITAMENT URBANÍSTIC

A efectes de l'aplicació de la Llei del sòl estatal, el sòl on es troba emplaçada la finca és, actualment sòl no urbanitzat i, en conseqüència, el tipus de sòl a efectes de la llei és sòl rural. Atès que l'objecte de la valoració no és cap de les establertes a l'article 21 de l'esmentada llei, i als efectes exclusius de valorar el sòl a "preus de mercat", es considera la hipòtesi de que la parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics per l'execució de les obres d'urbanització aprovades i, per tant, es valora com a SÒL URBANITZAT.

L'immoble o sector a valorar té un aprofitament total de 13.590,27 m² de sostre, el qual estarà destinat a ús residencial, com a ús principal. Es valorarà la repercussió del sòl par a aquest ús per trobar el valor total de l'immoble.

Cal descomptar de la operació urbanística, el sòl destinat a la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector a l'administració actuant, descomptant en el recompte de sostre, el 10% de cada tipologia per aquesta finalitat (12.231,24 m² de sostre)

MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC DE LA NORMA ECO 805/2003.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC es calcula aplicant la fórmula establerta a l'article 42 de l'“*Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda ECO/805/2003 de 23 de març de 2003*”.

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci$$

F = Valor de repercussió del terreny per cada m² de sostre edificable.

VM = Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici nou acabat

b = marge o benefici net del promotor en tant per u

$\sum Ci = (Cc + Gp)$ = Costos de construcció i despeses necessàries per la promoció immobiliària.

a) Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici nou acabat (VM).

En aquest cas el valor de l'immoble nou acabat es dedueix de l'aplicació dels mòduls de preu de venda màxims determinats en la legislació sectorial d'habitatge de protecció pública i com s'han exposat al capítol anterior

HPC	1.718,93 €/m ² st
HPP	1.241,45 €/m ² st.

b) Benefici net del promotor en tant per u.

Segons la Disposició Transitòria única de la *Norma ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, aquests percentatges no poden ser inferiors als que es prenen per fer la valoració.

Es considera 0,18 per habitatges de primera residència.

c) Costos indirectes (Ci):

Costos de construcció (Cc).

S'ha calculat el cost de la construcció de les diferents tipologies d'habitatge d'acord a les publicacions oficials.

HPC Cc= 900 €/m2 sostre
HPP Cc= 800 €/m2 sostre

Despeses necessàries de la promoció (Gp).

Les despeses necessàries de la promoció en aplicació del mètode residual estàtic són les despeses que cal forçosament realitzar i que no s'han tingut en compte en els costos de construcció, com les assegurances, les despeses d'administració, les despeses comercials i les despeses de finançament.

Despeses necessàries per la promoció:

Les despeses necessàries equivalen a un 14% del cost de construcció i resten calculades per cada tipologia edificatòria i cada us.

d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

D'acord als càlculs realitzats, s'han obtingut els següents valors residuals del sòl:

FHPC = 383,52 €/ m² sostre.

FHPP = 105,99 €/ m² sostre.

DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

La finca objecte de la valoració té despeses d'urbanització pendents. Com s'ha exposat al capítol anterior es considera un càlcul de 70 €/m² per les zones verdes, 120 €/m² de la superfície qualificada de vialitat general, interna i rotonda, 30 €/m² per l'aparcament, així com una estimació per als serveis exteriors i elements de contorn (indemnització edificacions existents a enderrocar, abastament i sanejament, rotondes, subministrament elèctric, etc.). Cal incloure també els costos dels honoraris tècnics, costos de gestió, costos de finançament. S'obté un total de 8.260.324,45 € (veure taules capítol anterior 5.2)

VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca	2.427.901,14 €.
Despeses pendents:	7.492.304,53 €
Valor dels terrenys:	-5.064.403,39 €

El valor, de taxació dels terrenys és negatiu, de **-5.064.403,39 €** (menys cinc milions vuit-cents trenta-dos mil quatre-cents vint-i-tres euros amb trenta-u cèntims d'euro).

5.4 JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA 12C

D'acord amb les consideracions fetes per a la clau 14A s'adjunta a continuació taula amb l'estudi econòmic per a la clau 12C amb els mateixos criteris de valoració.

Atès que no es preveu un increment de densitat sobre la ja prevista per la clau 12C i per tal d'intentar fer viable el sector es considera destinar un 25% del sostre màxim a usos no residencials. D'aquesta manera d'una banda es reforça el caràcter terciari i de serveis de la radial N-240 (carretera d'Osca) i de l'altre s'obté una repartiment de sostre per habitatge coherent amb la demanda i les superfícies de mercat de les diferents tipologies d'habitatge.

D'acord a la informació recopilada a Lleida el cost de construcció del terciari es considera a 750 €/m² i el seu valor de venda a 1200 €/m²

VALORACIÓ TAULA 3

SUR 32 - LLEIDA

Superfícies i dades

Superfície dels habitatges plurifamiliars de renda lliure HLL (m2 construïts):	16.411,05
Superfície dels habitatges unifamiliars de renda lliure HLL (m2 construïts):	19.800,00
Superfície del sostre terciari (m2 construïts):	17.247,36
Superfície dels habitatges concertats HPC (m2 construïts):	5.173,01
Superfície dels habitatges protegits HPP règim general (m2 construïts):	10.346,01
Superfície total construïda (m2):	68.977,43

Valor del sòl de les àrees..... (euros/m2 sostre) 220,00

Valor del sòl actual: a*b	15.175.034,60
Valor actualitzat de les edificacions inicials i definitives	0,00
Valor de les indemnitzacions d'arrendataris	0,00
Valor d'enderrocs	0,00
(1) IMPORT TOTAL DE LA DISPONIBILITAT DEL SÒL	15.175.034,60

Repercussió de (1) sobre m2 de sostre: 300,00

Cost d'urbanització

	Superfície	€/m2	Cost
Viari (*)	41000,00	120	4.920.000,00
Espais Lliures	19159,29	70	1.341.150,30
Conveni ACA sanejament			300.000,00
Subministrament elèctric			300.000,00
Indemnitzacions edificacions, lucre cessants...			400.000,00
Rotonda N-240			250.000,00
(2) IMPORT TOTAL DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ			7.511.150,30

Repercussió de (2) sobre m2 de sostre: 124,85

(3) IMPORT COSTOS DE GESTIÓ, PLANEJAMENT I PROJECTES (2% de (1)+(2)) **453.723,70**

(4) TOTAL DESPESES D'INVERSIÓ EN SÒL: (1)+(2)+(3): **23.139.908,60**

Repercussió de (4) sobre m2 de sostre: 335,47

Cost de construcció de les edificacions

	m2st	€/m2	Cost
Habitatges plurifamiliars de renda lliure	16.411,05	1000	16.411.050,00
Terciari	17.247,36	750	12.935.520,00
Habitatges concertats	5.173,01	900	4.655.709,00
Habitatges protegits general	10.346,01	800	8.276.808,00

(5) COST DE LA CONSTRUCCIÓ **42.279.087,00**

(6) DESPESES GENERALS, FINANCERES I VARIES (15% de (4)+(5)): **9.812.849,34**

(7) TOTAL DESPESES DE L'ACTUACIÓ: (4)+(5)+(6): **75.231.844,94**

Ingressos:

	m2st	€/m2	Preu
Habitatges plurifamiliars de renda lliure	16.411,05	1937,15	31.790.665,51
Parcel·les per a habitatges unifamiliars renda lliure	80,00	220000,00	17.600.000,00
Sostre terciari	17.247,36	1200,00	20.696.832,00
Habitatges concertats	5.173,01	1718,93	8.892.042,08
Habitatges protegits general	10.346,01	1241,45	12.844.054,11

(8) TOTAL INGRESSOS DE L'ACTUACIÓ **91.823.593,70**

BENEFICI DE L'ACTUACIÓ (8) - (7): (abans d'impostos) **16.591.748,76**

BENEFICI DE L'ACTUACIÓ DESPRES D'IMPOSTOS **11.282.389,16**

Repercussió del benefici 15%

CONCLUSIONS VALORACIÓ TAULA 3

De la taula 3 que s'ha adjuntat es conclou que considerant un valor del sòl de 220 €/m²st s'obté una repercussió del benefici de 15%.

Tal i com es pot observar amb el canvi de qualificació el sector resulta viable

5.5 VALORACIÓ 12C MÈTODE VALOR RESIDUAL ESTÀTIC

METODOLOGIA

El mètode a utilitzar per valorar el terreny serà el MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC. Es valora ara el sector en clau 12C d'acord a allò establert per aquesta modificació puntual i es base a les dades exposades al capítol anterior.

APROFITAMENT URBANÍSTIC

A efectes de l'aplicació de la Llei del sòl estatal, el sòl on es troba emplaçada la finca és, actualment sòl no urbanitzat i, en conseqüència, el tipus de sòl a efectes de la llei és sòl rural. Atès que l'objecte de la valoració no és cap de les establertes a l'article 21 de l'esmentada llei, i als efectes exclusius de valorar el sòl a "preus de mercat", es considera la hipòtesi de que la parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics per l'execució de les obres d'urbanització aprovades i, per tant, es valora com a SÒL URBANITZAT.

L'immoble o sector a valorar té un aprofitament total de 76.637,14 m² de sostre, el qual estarà destinat a ús residencial i terciari d'acord amb el que es detalla a continuació:

Sostre residencial:	57.477,86 m ² st.
HLL plurifamiliar	18.234,50 m ² st.
HLL unifamiliar	22.000,00 m ² st.
HPC	5747,79 m ² st.
HPP	11.495,57 m ² st.

Sostre terciari: 19.159,29 m² st.

Cal descomptar de la operació urbanística, el sòl destinat a la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector a l'administració actuant, descomptant en el recompte de sostre, el 10% de cada tipologia per aquesta finalitat.

MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC DE LA NORMA ECO 805/2003.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC es calcula aplicant la fórmula establerta a l'article 42 de l'“Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda ECO/805/2003 de 23 de març de 2003”.

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci$$

F = Valor de repercussió del terreny per cada m² de sostre edificable.

VM = Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici nou acabat

b = marge o benefici net del promotor en tant per u

$\sum Ci = (Cc + Gp)$ = Costos de construcció i despeses necessàries per la promoció immobiliària.

a) Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici nou acabat (VM).

Per a l'habitatge de protecció el valor de l'immoble nou acabat es dedueix de l'aplicació dels mòduls de preu de venda màxims determinats en la legislació sectorial d'habitatge de protecció pública i com s'han exposat al capítol anterior

HPC 1.718,93 €/m²st

HPP 1.241,45 €/m²st.

Per a l'habitatge plurifamiliar com s'ha justificat anteriorment es considera un preu resultant de **1.937,15 € / m² st.**

Per a l'habitatge unifamiliar lliure el valor de l'immoble nou acabat es dedueix, tal com estableix la legislació vigent, per comparació amb les mostres similars del mercat actual, degudament ponderades en relació a l'immoble que es valora.

S'aporten algunes dades on es relacionen les diferents mostres de mercat i la homogeneïtzació entre elles, tot considerant un immoble unifamiliar patró de la zona per habitatge lliure, un habitatge nou de 140 m² construïts de qualitat mitja.

HLL UNIFAMILIAR

MOSTRA	FONT	SUPERFÍCIE	PREU	PREU OFERTA (€/m ²)	COEF 1	COEF 2	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI (€/m ²)
01	API	140m ²	201.600,00 €	1.440,00	0,97	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1.676,16
02	API	120m ²	264.000,00 €	2.200,00	0,97	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	2.027,30
VALOR VENDA RESULTANT											1.851,73

Coefficients

1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat
3. Superfície de l'oferta.
4. Acabats interiors.
5. Instal·lacions.
6. Antiguitat equivalent

El preu resultant en venda per habitatge unifamiliar i superfície construïda és de **1.851,73 € / m² st.**

D'acord a la informació recopilada a Lleida el valor de venda del terciari es pot considerar a **1200 €/m² st.**

b) Benefici net del promotor en tant per u.

Segons la Disposició Transitòria única de la *Norma ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, aquests percentatges no poden ser inferiors als que es prenen per fer la valoració.

Es considera 0,18 per habitatges de primera residència.

c) Costos indirectes (Ci):

Costos de construcció (Cc).

S'ha calculat el cost de la construcció de les diferents tipologies d'habitatge d'acord a les publicacions oficials.

HPC Cc=	900,00 €/m ² sostre
HPP Cc=	800,00 €/m ² sostre
HLL Cc =	1.000,00 €/ m ² sostre
Terciari=	750,00 €/ m ² sostre

Despeses necessàries de la promoció (Gp).

Les despeses necessàries de la promoció en aplicació del mètode residual estàtic són les despeses que cal forçosament realitzar i que no s'han tingut en compte en els costos de construcció, com les assegurances, les despeses d'administració, les despeses comercials i les despeses de finançament.

Despeses necessàries per la promoció:

Les despeses necessàries equivalen a un 14% del cost de construcció i resten calculades per cada tipologia edificatòria i cada us en el quadre annex.:

d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

D'acord als càlculs realitzats, s'han obtingut els següents valors residuals del sòl:

FHLL(plurif.) = 448,46 €/ m² sostre.

FHLL (unif.) = 378,42 €/ m² sostre.

FHPC = 383,52 €/ m² sostre.

FHPP = 105,99 €/ m² sostre.

FTerciari = 129,00 €/ m² sostre

DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

La finca objecte de la valoració té despeses d'urbanització pendents. Com s'ha exposat al capítol anterior es considera un càlcul de 70 €/m² per les zones verdes, 120 €/m² de la superfície qualificada de vialitat, així com una estimació per als serveis exteriors i elements de contorn (indemnització edificacions existents a enderrocar, abastament i sanejament, rotondes, subministrament elèctric, etc.). Cal incloure també els costos dels honoraris tècnics, costos de gestió, costos de finançament. S'obté un total de 7.964.874,00 € (veure taules capítol anterior. Valor resultat de restar el concepte 1-sòl del concepte 4 – total despeses inversió)

VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca	20.157.385,37 €
Despeses pendents:	7.964.874,00 €
Valor dels terrenys:	12.192.511,27 €

El valor, de taxació dels terrenys és de **12.192.511,37 €** (dotze milions cent seixanta-set mil tres-cents cinc euros amb sis cèntims d'euro).