



Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Urbanisme
Planejament i gestió urbanística

VALORACIÓ

CAMÍ DE MONTCADA

REF. CADASTRAL: 25900A010005020000LT

LLEIDA

AJUNTAMENT DE LLEIDA
JUNY 2022



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Urbanisme

Planejament i gestió urbanística

1. Identificació de l'expedient

Expedient: PGU22-58

Assumpte: Informe de valoració de la finca afectada pel Projecte de l'obra de l'Eix de Carril bici i vianants d'accés al polígon industrial El Segre i Escoles Periurbanes, connexió Escola Espiga.

2. Descripció de la parcel·la a valorar

Referència cadastral: 25900A010005020000LT.

Superfície afectada: 188,18 m²

Situació: camí de Montcada

Titular: Ganaderia Cornella Tena SL

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable

Qualificació del sòl: Zona agrícola de regs antics, clau R2

3. Antecedents

En data 25 d'abril de 2022 s'ha dictat el decret d'aprovació definitiva del Projecte de l'obra de l'Eix de Carril Bici i vianants d'accés al polígon industrial El Segre i Escoles Periurbanes, connexió Escola Espiga.

En aquest projecte està previst la construcció d'un carril bici al costat dret del camí de Montcada afectant la parcel·la 502 del polígon 10 de Lleida.

S'adjunta plànol d'afectació amb la superfície necessària per expropiar.

4. Bases de càlcul

La valoració es fa tenint únicament en compte el valor del sòl ja que no s'identifica cap conreu implantat a la finca a ocupar que no presenten doncs cap explotació agropecuària o forestal activa.

D'acord amb el redactat de l'article 36 del Real decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, "los terrenos se tasaran mediante la capitalización de la renta real o potencial."

Pel càlcul del seu valor, pel mètode de capitalització, es considerarà la renda anual potencial, dins un any natural.

La finca té un potencial de conreu de regadiu i per això es prendrà per la valoració la hipòtesi de conreu de poma, que és considera com el conreu de regadiu característic de la zona amb un major valor econòmic.

La Renda Potencial es calcularà d'acord a la fórmula següent:

$$\text{Renda Potencial (Rp)} = \text{Ingressos potencials (I)} - \text{Despeses potencials (D)}$$

Per al càlcul de la renda potencial es consideren les dades publicades pel Servei d'Estadística i Preus Agroalimentaris del Gabinet Tècnic del DARP sobre el rendiment de la fruita i els preus percebuts pel pagès. Per l'estimació dels costos de producció s'ha agafat de base l'estudi encarregat pel Gabinet Tècnic del DARP i elaborat per Sr. José S. Millan de la UDL – ETSEA sobre l'estimació dels costos de producció de fruita fresca a Catalunya (Any



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Urbanisme

Planejament i gestió urbanística

2008) i el document dels valors bàsics immobles rústics (cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors) de l'any 2021 de l'Agència Tributaria de Catalunya.

Per al conreu de pomera, la Renda Potencial (I-D) té un valor de:

$$R_p = I - D = 18.808,21 \text{ €/ha} - 17.697,49 \text{ €/ha} = 1.110,72 \text{ €/ha}$$

Aplicant aquests valors a la igualtat definida pel mètode de capitalització i considerant que el benefici empresarial per aquest tipus de cultiu en relació al risc que assumeix amb aquest tipus de conreu és del 45% dels ingressos nets (I-G):

$$I - D = R_n + B$$

$$I - D = R_n + 0,45 \times (I - D)$$

$$1.180,72 \text{ €/ha} = R_n + (0,45 \times 1.180,72 \text{ €/ha})$$

$$R_n = 649,39 \text{ €/ha}$$

Per a la capitalització de la renda anual potencial de l'explotació ($V_{rs} = R_n / \text{Tipus} (\%)$) s'utilitzarà com a tipus de capitalització el valor mitjà de les dades anuals publicades pel Banco de España de la rendibilitat de les Obligaciones del Estado a 30 años, corresponents als tres anys anteriors a la data de la valoració, d'acord amb la disposició addicional setena del RD 1492/2011. Aquests valors, per als anys 2019, 2020 i 2021 són de 1,31, 0,86 i 1,19 el seu valor mitjà és de 1,12 (Veure Annex 2).

2019 – 1,31

2020 – 0,86

2021 – 1,19

Per tant, el preu resultant d'expropiació, sense factor de correcció per localització, és:

$$V = R_n / r$$

$$V = 649,39 / 1,12$$

$$V = 57.981,56 \text{ €/ha}$$

Correcció en funció del factor de localització

Per al càlcul d'aquest factor s'aplica l'article 17 del RD 1492/2011.

Factor d'accessibilitat a nuclis de població

$$u_1 = 1 + [P_1 + P_2/3] \cdot 1/1.000.000 = 1 + [140.080 + 117.471/3] \cdot 1/1.000.000 = 1,18$$

P_1 = Població de Lleida d'acord amb les dades d'IDESCAT (2021) = 140.080 habitants

P_2 = Habitants dels nuclis de població situats a més de 4 km i a menys de 40 km de distància mesurats a vol d'ocell o 50 minuts de trajecte utilitzant els mitjans habituals de transport, d'acord amb les dades d'IDESCAT i Instituto Aragonés de Estadística = 117.471.

Factor per accessibilitat a centres d'activitat econòmica

Es pren com a referència l'estació de l'AVE de Lleida, a 2,00 km de l'àmbit del projecte:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d = 1,6 - 0,01 \cdot 2,00 = 1,58$$

Factor d'ubicació en entorns singulars

Les ocupacions de les finques no presenten cap singularitat a nivell ambiental, arqueològic, etc. Aquest factor pren el valor de 1.



Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Urbanisme
Planejament i gestió urbanística

Així, el valor del factor global de localització és de:

$$V_f = u_1 \cdot u_2 \cdot u_3 = 1,18 \cdot 1,58 \cdot 1 = 1,86$$

El valor del sòl és el resultat de multiplicar el valor del sòl pel factor de localització:

$$\text{Valor del sòl per ocupació} = V \cdot V_f = 57.981,56 \text{ €/ha} \cdot 1,86 = 108.100,82 \text{ €/ha}$$

D'acord la superfície que cal expropiar segons plànol adjunt, el valor de l'ocupació és:

Finca	Referència cadastral	Superfície a expropiar segons plànol (m ²)	Valor del sòl per ocupació (€)
1	25900A010005020000LT	188,18	2.029,44

5. Fonaments de dret

Article 17 del Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Article 34, 36 i disposició addicional 7a del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo i Rehabilitación Urbana.

6. Conclusions

D'acord amb els antecedents, els valors de sòl de la superfície a expropiar de la finca afectada pel Projecte de l'obra de l'Eix de Carril bici i vianants d'accés al polígon industrial El Segre i Escoles Periurbanes, connexió Escola Espiga; és:

Finca	Referència cadastral	Superfície a expropiar segons plànol (m ²)	Valor del sòl per ocupació (€)
1	25900A010005020000LT	188,18	2.029,44

Elisabet Purroy Sisó
L'enginyera tècnica agrícola

Vist i plau
La cap de Servei d'Urbanisme

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

Valoració sòl rural

1. DADES DE L'IMMOBLE

Descripció	Valoració del sòl
Situació	camí de Montcada
Propietari	Ganaderia Cornella - Tena SL
Ref. Cadastral	25900A010005020000LT
Ref. Registral	
Superfície	188,18 m²

2. VALOR DE LA RENDA NETA

1.1. Ingressos

Producció mitjana	38.040,00 kg/Ha
Mitja dels últims 3 anys del preu percebut pel pagès	48,97 €/100kg
Subvencions	180,02 €/Ha

Ingressos considerats 18.808,21 €/Ha

1.2. Despeses

Costos de compres de materies primes	1916,30
Costos de serveis exteriors	4800,44
Costos de tributs	180,00
Costos de ma d'obra	6982,21
Costos de capital	1300,00
Cost amortitzacions	2448,54

Despeses totals 17.627,49 €/Ha

1.3. Renda neta

I-G 1.180,72 €/Ha

Benefici empresarial 45,00%

Renda neta I - G = R + B 649,39 €/Ha

3. CAPITALITZACIÓ DE LA RENDA

Mitja de les dades anuals publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les Obligacions de l'Estat a 30 anys, corresponents als tres anys anteriors a la data a la que s'ha d'entendre referida la valoració.
(publicació BOE)

r_1	1,31%	
	0,86%	
	1,19%	1,120%

V = R / r

Valor unitari del sòl rural **57.981,56 €/Ha**

4. VALOR UNITARI FINAL DEL SÒL

Vf = V x FI

Vf = Valor final del sòl 108.100,82 €/Ha

V = Valor de capitalització de la renda

FI = Factor global de localització

FI = $u_1 \times u_2 \times u_3$ **1,86**

u_1 = Accessibilitat a nuclis de població $u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$ **1,18**

P_1 = Habitants dels nuclis de població situats a menys de 4 km de distància mesurats a vol d'ocell. **140.080**

P_2 = Habitants dels nuclis de població situats a més de 4 km i a menys de 40 km de distància mesurats a vol d'ocell o 50 minuts de trajecte utilitzant els mitjans habituals de transport. **117.471**

u_2 = Accessibilitat a centres d'activitat econòmica. $u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$ **1,58**
d = Distància en km des de l'immoble objecte de valoració utilitzant les vies de transport existents. **2 km**

u_3 = Ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic $u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$

p = coeficient de ponderació segons la qualitat ambiental o paisatgística.

t = coeficient de ponderació segon el règim d'usos i activitats.

5. VALOR DEL SÒL RURAL

Vrural = Vf x Ha 2.029,44 €

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales						Datos semanales		Datos diarios						
	2019	2020	2021	Ene 22	Feb 22	Mar 22	Abr 22	May 22	Jun 22	Semana del 10-Jun-22	Semana del 17-Jun-22	9-Jun-22	10-Jun-22	13-Jun-22	14-Jun-22	15-Jun-22	16-Jun-22	17-Jun-22
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																		
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,48	-0,62	-0,59	-0,53	-0,45	-0,48	-0,23	0,08	0,60	0,50	0,76	0,48	0,58	0,64	0,72	0,83	0,82	0,80
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,29	-0,53	-0,46	-0,35	0,11	0,20	0,67	0,98	1,55	1,42	1,90	1,41	1,55	1,75	1,92	2,06	1,91	1,88
Rentabilidad bonos a 5 años	-0,05	-0,42	-0,18	-0,00	0,51	0,56	1,07	1,37	1,96	1,81	2,35	1,87	1,98	2,21	2,39	2,46	2,33	2,36
Rentabilidad obligaciones a 10 años	0,44	0,04	0,41	0,66	1,11	1,23	1,69	2,05	2,61	2,49	2,94	2,50	2,63	2,72	2,95	3,05	3,00	3,00
Volatilidad histórica a 3 meses																		
de las obligaciones a 10 años	9,33	10,62	11,08	7,29	7,75	11,58	12,74	13,28	12,14	11,35	13,42	11,33	11,57	12,27	12,54	13,94	13,93	14,42
Rentabilidad obligaciones a 15 años	0,71	0,36	0,69	0,92	1,43	1,54	1,98	2,39	2,95	2,83	3,26	2,83	2,99	3,10	3,24	3,41	3,26	3,27
Rentabilidad obligaciones a 30 años	1,31	0,86	1,19	1,43	1,77	1,86	2,21	2,68	3,24	3,17	3,46	3,18	3,24	3,31	3,40	3,49	3,53	3,53
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	-	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																		
España	0,72	0,63	0,74	0,70	0,92	0,94	0,97	1,08	1,19	1,16	1,32	1,14	1,24	1,33	1,37	1,26	...	...
Reino Unido	1,05	0,84	1,15	1,23	1,24	1,20	1,04	0,91	0,91	0,92	0,85	0,89	0,92	0,89	0,83	0,83	...	...
Estados Unidos.	2,14	1,50	1,78	1,82	1,73	1,80	1,97	1,93	1,71	1,68	1,72	1,65	1,65	1,69	1,68	1,79	...	...
Tipo de interés a 10 años del bono alemán.	-0,27	-0,59	-0,31	-0,06	0,19	0,33	0,78	0,99	1,39	1,36	1,62	1,44	1,42	1,59	1,67	1,62	...	...
Expectativas de tipos de interés																		
Futuros bono 10 años primer vencimiento	151,83	896,33	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mercado de renta fija privada en euros																		
Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																		
3 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3 años.	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

	Datos anuales			Datos mensuales						Datos semanales		Datos diarios						
	2019	2020	2021	Ene 22	Feb 22	Mar 22	Abr 22	May 22	Jun 22	Semana del 10-Jun-22	Semana del 17-Jun-22	9-Jun-22	10-Jun-22	13-Jun-22	14-Jun-22	15-Jun-22	16-Jun-22	17-Jun-22
Mercados de renta variable nacionales																		
Rentabilidades acumuladas en el año																		
Índice General Bolsa de Madrid	10,2	-15,4	7,1	-0,5	-2,1	-2,3	-0,7	2,3	-6,2	-3,3	-6,2	0,5	-3,3	-5,7	-6,9	-5,7	-6,9	-6,2
IBEX 35	11,8	-15,5	7,9	-1,2	-2,7	-3,1	-1,5	1,6	-6,5	-3,7	-6,5	-0,0	-3,7	-6,1	-7,4	-6,2	-7,3	-6,5
Volatilidad histórica a 3 meses del IBEX 35	22,2	36,3	20,1	21,2	23,7	28,7	30,7	30,4	23,8	22,5	24,3	21,6	23,4	24,2	24,1	24,3	24,4	24,5
IBEX Utilities	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
IBEX Financiero	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
IBEX Industria	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
IBEX Otros.	8,4	-9,7	8,6	-4,4	-6,2	-5,9	-4,3	-3,5	-8,0	-5,3	-8,0	-2,8	-5,3	-7,9	-8,6	-7,6	...	-8,0
IBEX 35 Nuevo Mercado.	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
LATIBEX	16,3	-21,2	4,6	9,8	13,6	32,7	27,0	28,3	11,6	20,4	11,6	23,7	20,4	17,3	18,3	18,5	17,0	11,6
Mercados de renta variable internacionales																		
Rentabilidades acumuladas en el año																		
DJ EURO STOXX 50	24,8	-5,1	21,0	-2,9	-8,7	-9,2	-11,5	-11,8	-20,0	-16,3	-20,0	-13,4	-16,3	-18,5	-19,2	-17,8	...	-20,0
Bolsa de Francfort (Dax 30)	25,5	3,5	15,6	-2,4	-8,8	-9,1	-11,1	-9,2	-17,2	-13,2	-17,2	-10,4	-13,2	-15,3	-16,1	-14,9	...	-17,2
Bolsa de Milán (MIB 30)	28,3	-5,3	22,8	-2,8	-5,7	-7,5	-11,3	-9,3	-20,5	-13,0	-20,5	-11,4	-13,0	-17,5	-19,8	-20,1	-20,1	-20,5
Bolsa de Londres (FTSE 100)	12,1	-14,3	14,3	1,1	1,0	1,8	2,2	3,0	-4,6	1,2	-4,6	1,2	...	-2,4	-2,7	-1,5	-4,6	...
Bolsa de NY (DJ IA)	22,3	6,6	1,4	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Bolsa de NY (NASDAQ composite)	35,2	43,6	21,4	-9,0	-12,1	-9,1	-21,2	-22,8	-32,0	-24,9	-32,0	-24,9	...	-30,9	-30,8	-29,1	-32,0	...
Bolsa de Tokio (Nikkei 225)	18,2	16,0	4,9	-6,2	-7,9	-3,4	-6,8	-5,3	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Mercados derivados																		
Futuros IBEX 35. Primer vencimiento	9 153,47	9 113,52	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Volatilidades IBEX 35. Primer vencimiento	17,54	33,47	28,33	20,24	25,38	34,56	22,95	27,69	36,13	34,03	41,18	34,07	37,21	40,76	39,07	43,29	41,40	41,39
Tipos de cambio: cotización y depreciación(-)/apreciación(+) acumulada en el año																		
Euro/Dólar cotización	1,119	1,142	1,183	1,131	1,134	1,102	1,082	1,058	1,060	1,069	1,044	1,074	1,058	1,046	1,045	1,043	1,040	1,049
Euro/Dólar variación	-1,9	9,2	-7,7	-1,5	-1,1	-2,0	-6,9	-5,4	-7,4	-6,6	-7,4	-5,1	-6,6	-7,7	-7,7	-7,9	-8,2	-7,4
Euro/Yen cotización	122,006	121,846	129,877	130,009	130,657	130,711	136,606	136,241	140,725	142,272	140,214	143,930	141,690	140,510	140,620	140,490	138,240	141,210
Euro/Yen variación	-3,1	3,7	3,1	-1,2	-0,8	3,7	5,1	5,4	8,3	8,7	8,3	10,4	8,7	7,8	7,9	7,8	6,0	8,3
Risk-reversal Euro/Dólar	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Volatilidad implícita a un mes.	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Volatilidad implícita a tres meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Componente nominal del índice de competitividad de España	77,9	78,1	78,2	77,7	77,8	77,4	77,4	77,4	77,6	77,7	77,6	77,8	77,6	77,6	77,6	77,6	77,4	77,6

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
REGIDORIA D'URBANISME

JUNY 2022



Expropiació. 188,18 m²

EXPROPIACIÓ DEL TERRENY UBITAT AL CAMÍ DE MONTCADA (ref. cad. 25900A01000502), PROPIETAT DE GANADERIA CORNELLA TENA S.L, PER POSSIBILITAR L'EXECUCIÓ DEL PROJECTE DE CONNEXIÓ DE L' ESCOLA ESPIGA.

ESCALA 1/1.000

