

VALORACIÓN INMOBILIARIA

VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES Y INSTALACIONES SITUADAS EN LA FINCA APROTADA Nº73, SITUADA EN EL ÁMBITO DEL PPU-1 EN EL MUNICIPIO DE SITGES.

Nº exp:

20.058

fecha:

30/01/20

Cliente

Alberto Tutusaus

ARQUITECTO :

Elías de Botton Peraita

ÍNDICE

1. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO, METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN VALORACIÓN CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES
2. ANEXOS:
 - a. Fichas estimación costes construcción según Boletín económico de la construcción
 - b. Tabla depreciación
 - c. 2. VALORACIÓ DE LES PLANTACIONS, INSTAL·LACIONS I CONSTRUCCIONS, del proyecto de reparcelación.

1. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO, METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN

OBJETO Y EMPLAZAMIENTO. La presente valoración tiene por objeto estimar el valor de mercado en fecha octubre de 2011 de las construcciones existentes en cinco fincas situadas en término municipal de Sitges, en el denominado ámbito del PPU-1, afectadas actualmente por un proceso de desarrollo urbanístico que supone su transformación de suelo rústico o urbano, según finca, a un futuro suelo urbano con nuevos aprovechamientos. Se trata de la finca aportada Nº73, formada por la agrupación de las 5 fincas registrales, Nº692, Nº637, Nº161, Nº708, Nº3982.

METODOLOGÍA. Se ha tomado como fuente de información la documentación registral aportada por la propiedad y la documentación contenida en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.

Se valora las construcciones susceptibles de indemnización en la fecha en que se realizó la valoración de las indemnizaciones del Plan. Se toma como método y valores de construcción de referencia los que figuran en el apartado 2. *VALORACIÓ DE LES PLANTACIONS, INSTAL·LACIONS I CONSTRUCCIONS*, del proyecto de reparcelación.

Así se obtienen **valores de construcción** del B.E.C. de 2011, del que se adjunta copia en los anexos, para aquellas construcciones asimilables, para aquellas que tienen equivalente en el proyecto de Reparcelación se toman valores de construcciones que figuran en el propio proyecto y para los demás tipos de construcción que no están en los casos anteriores, se estiman costes de reposición en base a partidas y precios de BEDEC ITEC y Generador de Precios Cype, debidamente depreciados en función de su antigüedad y estado de conservación.

En cuanto a la **valoración de plantaciones**, cuando ha sido posible, se han utilizado los precios de vivero y valoraciones que aparecen en la documentación del Proyecto de Reparcelación el PPU-1. En caso contrario, las valoraciones se han obtenido de diferentes viveros consiguiendo unas tarifas medias reales de mercado usando las referencias más destacadas del sector, Generador de Precios Cype, y Vivero Saavia.

Por lo que se refiere a los **elementos valorados**, se ha considerado aquellos susceptibles de indemnización según los criterios que figuran en el apartado 6.1 del Proyecto de Reparcelación, de acuerdo con la legislación urbanística que literalmente dice:

"6.1.- Construccions, plantacions, obres i instal·lacions:

De conformitat amb l'establert a l'article 120.1 b) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que

siguin exigits per a l'execució del planejament urbanístic, consisteixen en despeses d'urbanització que han d'anar a càrrec de les persones propietàries.

Així, en cada una de les fitxes de les finques si en la finca aportada en qüestió hi trobem alguna construcció, plantació, obra o instal·lació. En cas que n'hi trobem alguna, llavors, s'estableix si és compatible o incompatible amb el planejament que s'executa; en el cas que sigui incompatible, cal acudir al document que s'adjunta com a annex VI per a conèixer la indemnització prevista per al seu enderrocament o destrucció.

S'adjunta com a annex VI, document en el que s'estableixen els criteris de valoració de les construccions, plantacions, obres o instal·lacions incompatibles amb l'execució del planejament urbanístic i la corresponent valoració dels mateixos.

Com ja hem apuntat anteriorment, en l'àmbit que ens ocupa, hi ha un seguit de construccions que són compatibles amb el planejament que s'executa:

(1)els dos habitatges que trobem a la finca aportada núm. 73, els quals es conserven i es mantenen en la parcel·la resultant núm. 17.7 i en la parcel·la resultant núm. 20.8; en aquest sentit, cal tenir en compte que, al respecte, és d'aplicació l'establert a l'article 133.2 b) del Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'urbanisme, en base a l'establert a l'article 138.2 b) de l'esmentada norma.

(2) l'Ermida de Santa Bàrbara i el Mas Santa Bàrbara, que trobem a la finca aportada núm. 51, i al respecte de les quals el Pla parcial en determina la seva integració en l'ordenació, ja que, tot el conjunt resta incorporat al Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic que forma part del POUM, conservant-se en la parcel·la resultant A2.1 destinada a Projecte de Reparcel·lació del PPU1 - La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda al T.M. de Sitges - TEXT REFOS - OCTUBRE 2015..."

Asimismo, en el propio Text Refòs de Projecte de Reparcel·lació, en el apartado "CONSTRUCCIONS, PLANTACIONS, OBRES I/O INSTAL·LACIONS, de la descripció de la finca aportada nº73 se dice textualmente:

" En aquesta finca hi trobem dos habitatges. Aquests habitatges són compatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, en conseqüència, es conserven en les parcel·les resultants núm. 17.7 i 20.8. "

En el documento, por tanto, se dan por compatibles con el planeamiento "(1) *els dos habitatges que trobem a la finca aportada núm. 73, els quals es conserven i es mantenen en la parcel·la resultant núm. 17.7 i en la parcel·la resultant núm. 20.8*", entendiendo por tanto, que los elementos (construcciones, plantaciones, obras y instalaciones) que no se contemplan como compatibles, se entienden como incompatibles.

En este sentido se han valorado aquellas construcciones claramente incompatibles con la urbanización y aquellas que quedarían en situación de volumen disconforme o fuera de ordenación.

En cuanto a las **plantaciones valoradas**, sólo se han tenido en cuenta las plantas y árboles que han seguido un proceso de plantación y posterior conservación y mantenimiento durante años, tanto por motivos de explotación como por una simple función estética en jardines y finca en general, descartándose los demás elementos asilvestrados.

2. VALORACIÓN CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES
--

El total de la valoración es de:

VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	93.409 €
VALORACIÓN PLANTACIONES	56.591 €
TOTAL VALORACIÓN	150.000 €

Elías de Botton Peraita,
arquitecto

1. VALORACIÓN CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIÓN 1

DESCRIPCIÓN: piscina vivienda unifamiliar

VALORACIÓN

Superficie construida	109,275 m3
Valor m3	180,00 € /m3 valor estimado según presupuesto real de ejecución
VR	19.669,50 €
VF	1.966,95 €
Fecha construcción	1.990 vida útil 40 años
β	0,3952 En estado de conservación normal

Valor Construcción 12.673,45 €



CONSTRUCCIÓN 2

DESCRIPCIÓN: porche zona piscina, a base de estructura horizontal de vigas de madera, cubierta con teja árabe y soporte vertical con pilares y muro de piedra natural.



VALORACIÓN

Superficie construida	43,85 m2
Valor m2	300,00 € /m2 estimado a coste de reposición
VR	13.155,00 €
VF	1.315,50 €
Fecha construcción	1.990
β	0,595 vida útil equiparable a caseta-cobertizo en estado de conservación normal, 30 años

Valor Construcción 6.110,50 €

CONSTRUCCIÓN 3

DESCRIPCIÓN: porche zona aparcamiento coches, a base de estructura horizontal de vigas de hormigón, cubierta con teja árabe y soporte vertical con pilares de hormigón armado.



VALORACIÓN

Superficie construida	42,65 m2
Valor m2	150,00 € /m2 valor igual al que figura en P.Reparecelación.
VR	6.397,50 €
VF	639,75 €
Fecha construcción	1.990
β	0,595 vida útil equiparable a caseta, cobertizo en estado de conservación normal, 30 años
Valor Construcción	2.971,64 €

CONSTRUCCIÓN 4

DESCRIPCIÓN: construcción cerrada destinada a aparcamiento y almacenes, a base de paredes de carga de ladrillo acabadas revocada y pintada y cubierta inclinada con forjado de viguetas y teja árabe.



VALORACIÓN

Superficie construida	253,35 m2 según medición realizada in situ a fecha diciembre 2020
Valor m2	350,00 € /m2 valor asimilado a cuadras para animales que figura en P.Reparecelación.
VR	88.672,50 €
VF	8.867,25 €
Fecha construcción	1.992
β	0,4158 vida útil equiparable a almacén con estado de conservación normal. 35 años
Valor Construcción	55.489,48 €

CONSTRUCCIÓN 5

DESCRIPCIÓN: balsa circular de ladrillo cerámico, acabada revocada para almacenamiento agua, de 2m de profundidad, incluido sistema de bombeo



VALORACIÓN

Superficie construida	64,4 m3
Valor m2	120,00 € /m3 valor igual al que figura en P.Reparecelación.
VR	7.728,00 €
VF	772,80 €
Fecha construcción	1.993
β	0,3851 vida útil equiparable a almacén de fluidos en estado de conservación normal. 35 años
Valor Construcción	5.049,55 €

CONSTRUCCIÓN 6

DESCRIPCIÓN: muro perimetral de contención de plataforma jardín en mampostería de 30 cm de espesor y altura media entre 2m y 3m



VALORACIÓN

Superficie construida	136,7 m2
Valor m2	60,00 € /m2 valor igual al que figura en P.Reparecelación.
VR	8.202,00 €
VF	820,20 €
Fecha construcción	estimamos vida útil 40 años (Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y 1.993 similares)
β	0,3263 Estado de conservación normal
Valor Construcción	5.793,32 €

CONSTRUCCIÓN 7

DESCRIPCIÓN: muro perimetral de contención de cierre de finca, en mampostería de 45 cm de espesor, en dos tramos de 177m y 191m, con una altura media de 1,5m



VALORACIÓN

Superficie construida	368 m2
Valor m2	120,00 € /m2 valor igual al que figura en P.Reparecelación.
VR	44.160,00 €
VF	4.416,00 €
Fecha construcción	estimamos vida útil 40 años (Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y 1.950 similares)
β	1 Estado de conservación normal
Valor Construcción	4.416,00 €

CONSTRUCCIÓN 8

DESCRIPCIÓN: balsa cuadrada de ladrillo cerámico, acabada revocada para almacenamiento agua, de 1m de profundidad, incluido sistema de bombeo



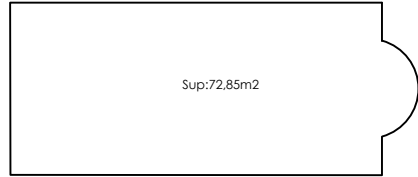
VALORACIÓN

Superficie construida	11,55 m3
Valor m2	120,00 € /m3 valor igual al que figura en P.Reparecelación.
VR	1.386,00 €
VF	138,60 €
Fecha construcción	1.993
β	0,3851 vida útil equiparable a almacén de fluidos en estado de conservación normal. 35 años
Valor Construcción	905,63 €

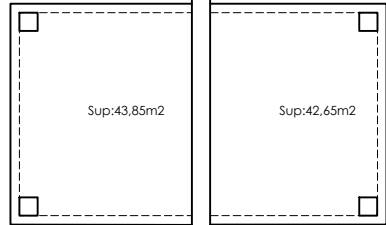
TOTAL	93.409,00 €
--------------	--------------------



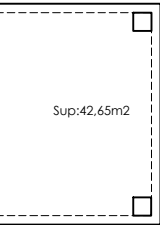
01. Piscina



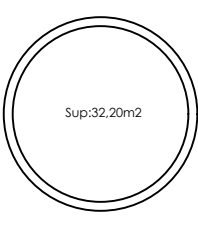
02. Pergola piscina



03. Pergola aparcamiento



05.Depósito



06.Mur pedra
Sup: 136,70 m²

07.Mur pedra
Sup: 368ml

08.Depósito



04. Garaje-almacén



2. VALORACIÓN PLANTACIONES

	CONCEPTO	SUPERFICIE	PRECIO m2/ud	IMPORTE
1	VINYA Moscatel sin emparrar	2.800 m2	1,50 m2	4.200 €
2	VINYA Moscatel emparrada	1.145 m2	2,20 m2	2.519 €
3	VINYA Moscatel emparrada	1.710 m2	2,20 m2	3.762 €
4	FRUTALES	1.600 m2	1,80 m2	2.880 €
5	FRUTALES	1.140 m2	1,80 m2	2.052 €
6	FRUTALES	870 m2	1,80 m2	1.566 €
7	FRUTALES	2.300 m2	1,80 m2	4.140 €
8	ALMENDROS	340 m2	1,80 m2	613 €
9	PALMERAS (phoenix canariensis: 1 ud de 5ml y 2 uds de 2ml)			1.400 €
10	HIGUERA (1 ud de 1,40 metros de circunf y 1 ud de 75 cm circunf)			775 €
11	YUCA (1 ud de 4 metros de altura)			350 €
12	MARGALLÓ (2 uds de 4m altura, 2 uds de 3m alt, 3 uds de 2 m altura)			3.140 €
13	GARROFERS (12 uds de media de 1,25 metros de circunferencia)			4.300 €
14	FALSO PIMENTERO (11 uds de media de 1,30 metros de circunferencia)			3.960 €
15	BALADRES (67 uds de 14 cm de diámetro)			4.900 €
16	SETO MYOPORUM (167 uds de media 1,30 m de alto y 30 cm circunferencia)			9.019 €
17	MORERAS (3 uds de 80 cm de circunferencia)			1.620 €
18	LAUREL (1 ud de 1,40 metros de circunferencia)			485 €
19	CESPED NATURAL ZONA PISCINA	333 m2		4.910 €
Total Plantaciones y árboles				56.591 €



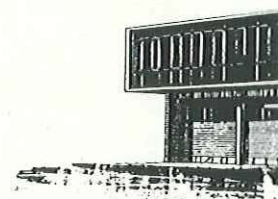
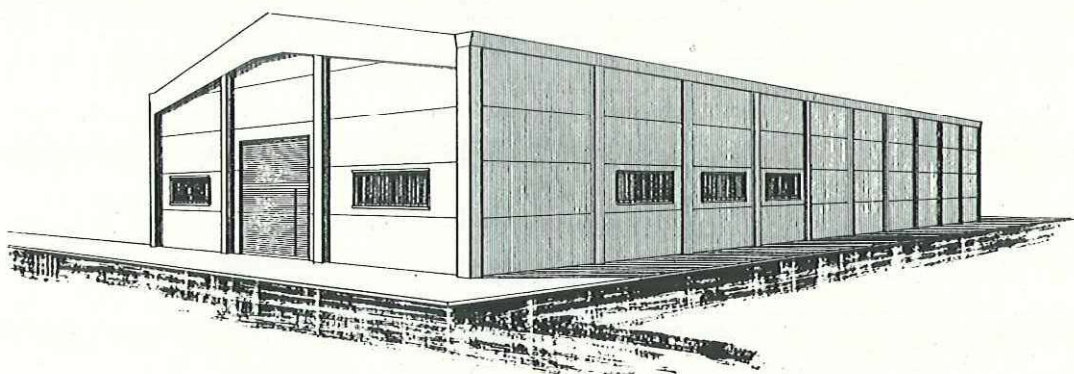
PLANO EMPLAZAMIENTO PLANTACIONES Y ÁRBOLES, AÑO 2012 esc 1/1000

3. ANEXOS

- a. Fichas estimación costes construcción según Boleín económico de la construcción
- b. Tabla depreciación
- c. 2. *VALORACIÓ DE LES PLANTACIONS, INSTAL·LACIONS I CONSTRUCCIONS*, del proyecto de reparcelación.

NAVE INDUSTRIAL

CONSTRUCCIO Y TALLER I



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,00	Fontanería	3,77
Cimentación	30,92	Material sanitario y grifería	2,68
Estructura, pórticos y correas	92,36	Electricidad	21,04
Saneamiento	23,29	Vidriería	1,21
Albañilería gruesa	74,00	Pintura	2,39
» cubierta	50,84	Total	410,52
» solados	53,72	Seguridad y salud, 2 %	8,21
» acabados interiores	3,99	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,5 %	47,21
» ayudas a industriales	4,89	Total €/m²	465,94
Yesería y cielorrasos	24,81		
Cerrajería	4,47		
Carpintería exterior	9,30		
» interior	1,84		

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para la cimentación y red de albañiles. - **Cimentación:** Zapatas rígidas de hormigón (1,20 m profundidad) en pilares y riostra perimetral de unión, cimentación corrida en paredes interiores zona oficinas. - **Estructura:** Pórticos hormigón armado con riostra-canal a ambos lados de la nave y viguetas de hormigón armado autorresistentes. - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Placas prefabricadas de hormigón de 12 cm, sin acabados posteriores por ambas caras. Divisiones interiores: fábrica de ladrillo hueco de 10 cm. - **Albañilería cubierta:** Placa metálica grecada con aislamiento térmico incorporado, lucernarios (12 % superficie de la cubierta) de P.V.C. translúcido, incluyendo aspiradores estáticos. - **Albañilería solados:** Pavimento de hormigón de 15 cm con mallazo de 15.15-5 colocado sobre encachado de grava y acabado con grano de cuarzo de 3 mm de grueso, terrazo zona oficinas y gres en aseos. - **Albañilería acabados interiores:** Revoco y posterior alicatado en aseos, rodapié de mármol prefabricado en zona oficinas. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y placas lisas en cielorraso oficina y aislante térmico en cielorraso de la nave. - **Cerrajería:** Rejas perfiles laminado en frío en ventanas. - **Carpintería exterior:** De hierro en ventanas y puertas basculantes metálicas en acceso nave. - **Carpintería interior:** De madera en interior oficinas. - **Fontanería:** Acometida en hierro y derivaciones en cobre, sólo agua fría. - **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, grifería calidad normal. - **Electricidad:** La necesaria para iluminación, no se ha contado la propia de la industria. - **Vidriería:** Luna de 3 mm (vidrio doble). - **Pintura:** Al plástico en interior oficinas y al esmalte sobre los elementos metálicos.

Se ha considerado que las oficinas ocupan un 6 % de la superficie de la nave.

Aparatos iluminación (200 Lux) supone un incremento de 3,98 €/m².

En caso de realizarse los cerramientos exteriores con bloques de hormigón hueco, a cara vista, de 20 cm de espesor, se deberá incrementar el precio en 4,01 €/m².

Valor en € por m²

Precio aplicar zc

Movimiento de tierras ..	
Albañilería	
» ayudas a indus	
Carpintería de armar ...	
» de taller	
» metálica de hi	
Herrería	
Elementos de hormigón a	
Cerrajería	
Cantería	
Piedra artificial	
Material sanitario	
Vidriería	
Electricidad	
Instalaciones especiales	
Lampistería	
Fumistería	
Refrigeración y ventilación	
Yesería	
Estucos	
Pintura	

Total

Seguridad y salud, 2 % .

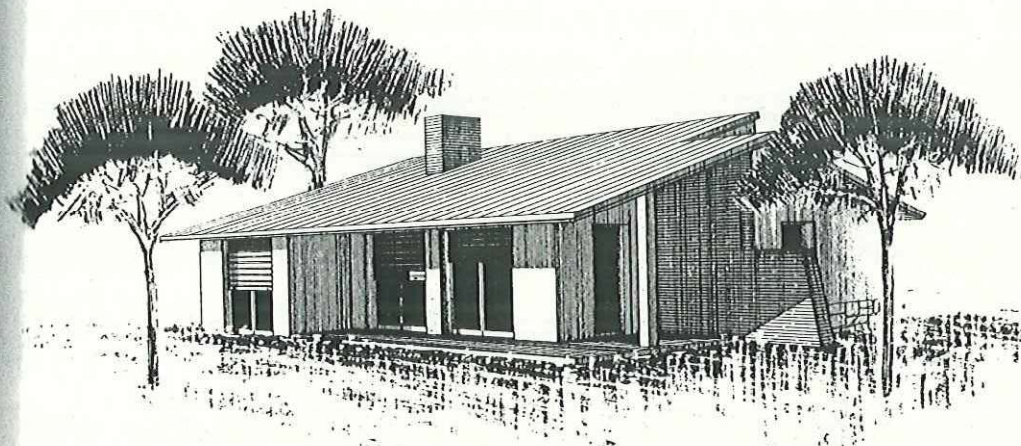
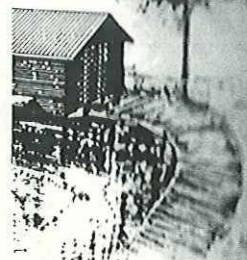
Honorarios técnicos y pe
obra, 10 %

Total €/m²

DESCRIPCION

Estructura: Pies derechos, arma
aislamiento térmico en la cubierta
- **Carpintería de taller:** Sustituc
Pavimentos: De hormigón con cl
de oficinas. - **Lampistería o font**
puntos de luz y enchufes. - **Insta**
da armada para cubierta y vidrio.

CHALET SENCILLO (80 a 150 m²)



Industrial y g. generales

.....	12,06
.....	25,69
ifería	27,05
.....	50,39
.....	40,69
les	19,09
de cocina	36,50
.....	24,90
.....	38,48
.....	1.311,06
%	26,22
/ permisos de	179,62
.....	1.510,90

Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	7,48
Cimentación	31,26
Estructura (forjados y zunchos)	136,56
Saneamiento (horizontal y vertical)	20,62
Albañilería gruesa	217,21
» azoteas e impermeab. ..	64,57
» acabados de fachada ..	35,72
» solados	52,07
» acabados interiores	24,59
» ayudas a industriales ..	19,66
Yesería y cielorrasos	47,26
Cerrajería	13,42
Carpintería exterior	30,68
» interior	36,19
Persianas	16,10

Fontanería	46,78
Renovación aire	12,06
*Energía solar (A.C.S.)	29,75
Material sanitario y grifería	18,83
Electricidad	41,68
Instalaciones especiales	14,51
Fumistería y muebles de cocina ..	25,70
Vidriería	23,35
Pintura y estuco	20,81
Total	986,86
Seguridad y salud, 2 %	19,74
Honorarios técnicos y permisos de obra, 13,7 %	135,20
Total €/m²	1.141,80

*Agua caliente sanitaria

cción: Corrida, de hormigón en
semiviga y casetones de hor
lo de piedra natural, fábrica de
: tabicón en servicios y ladrillo
impermeabilización: Cubierta
brica de ladrillo perforado pero
a noble y gres en servicios.
das a industriales: Las neces
con placas de yeso laminado
n blanco. - Carpintería inte
is: Enrollables, de madera bar
re, caldera mixta e instalación
solar: 1 acumulador de 250 l
Grado de electrificación bás
especiales: Portero electróni
agos, horno, campana extrac
Vidrio 4-6-6 y balconeras con

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación y red de albañiles. - **Cimentación:** Corrida, de hormigón en masa. - **Estructura:** Fábrica de ladrillo, dinteles hormigón armado, zuncho perimetral, forjado con viga pretensada y casetones de hormigón. - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Fachada: fábrica de ladrillo hueco de 15 cm de espesor, cámara de aire y tabique ladrillo 1/4. Divisiones interiores: ladrillo 1/4. Incluido aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta con teja árabe cerámica directamente sobre forjado. - **Albañilería acabados de fachada:** Revoco a buena vista, aristado y acabado con pintura para exteriores. - **Albañilería solados:** Solera de hormigón. Gres en servicios y terrazo tipo sencillo de 30 x 30 cm en el resto. - **Albañilería acabados interiores:** Azulejo nacional de tipo sencillo en baños y cocina. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y techos con placas de yeso laminado en toda la vivienda. - **Cerrajería:** De hierro para pintar. - **Carpintería exterior:** Flandes para pintar. - **Carpintería interior:** Flandes para pintar, no incluye armarios empotrados. - **Persianas:** Enrollables de plástico en todas las aberturas. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente realizada con tubería de cobre, caldera de producción continua de agua caliente e instalación de gas. - **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. - **Energía solar:** 1 acumulador de 150 l con placas solares incorporadas. - **Material sanitario y grifería:** Nacional de tipo medio. - **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior y antena TV-FM. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora, armarios bajos calidad sencilla y encimera de melamina. - **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. - **Pintura:** A la cola en paredes y techos, y al esmalte en carpintería y cerrajería y estuco monocapa en fachada.

Se han considerado los siguientes servicios en la vivienda: Baño, Aseo, Cocina y Lavadero.

En el caso de impermeabilizar y aislar térmicamente la solera, se deberá incrementar la partida de albañilería solados en 32,06 €/m².

y Despesa.



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Número 270

Miércoles 9 de noviembre de 2011

Sec. I. Pág. 116650

ANEXO II

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6155	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9135	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3801	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiéndose las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

cve: BOE-A-2011-17629



BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO



Núm. 270

Miércoles 9 de noviembre de 2011

Sec. I. Pág. 116651

ANEXO III

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones o instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija.	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

2.- VALORACIÓ DE LES PLANTACIONS, INSTAL·LACIONS, CONSTRUCCIONS I EDIFICACIONS:

Atenent l'exposat, les plantacions, instal·lacions, construccions i edificacions incompatibles amb les determinacions del Pla Parcial Urbanístic del sector PPU-1 de Sitges, es valoraran de conformitat amb l'establert al Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i al Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

Així, i per a l'obtenció del valor de reposició brut, hem acudit als valors de reposició fixats en el Butlletí Econòmic de la Construcció corresponent al tercer trimestre de l'any 2.011, partint de la base del valor en € per m2 edificat, inclòs també el 20% de benefici industrial i despeses generals, que es fixa en la citada publicació per la tipologia corresponent.

Així mateix, i sobre el citat valor, i d'acord amb l'Annex III, s'aplicarà el coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació

Els valors a aplicar son els següents:

Construccions:

Valor habitatge senzill	1.141,80 €/m2
Nau industrial- magatzem	465,94 €/m2
Nau mixta magatzem- oficines	609,27 €/m2
Oficina	570,90 €/m2
Porxo	150,00 €/m2
Graner	250,00 €/m2
Vestuaris	250,00 €/m2
Caminador	282,00 €/m2
Cobert	90,00 €/m2
Paller	30,00 €/m2
Pista	20,00 €/m2
Tancament de malla de simple torsió	25,12 €/ml.
Tancament de malla amb muret	32,00 €/ml.
Tancament senzill	12,00 €/ml.
Muret mixta d'un metre d'alçada de blocs de formigó i malla	62,53 €/ml.

Mur d'obra 2 ml d'alçada	60,00 €/ml.
Casa de camp	600,00 €/m2
Caseta d'obra	250,00 €/m2
Quadres de bestiar	350,00 €/m2
<u>Plantacions</u>	
Vinya	1,50 €/m2
Vinya emparrada	2,20 €/m2
Fruiters emparrats	1,80 €/m2
<i>Phoenix canariensis</i> de 6 ml d'alçada	1.000,00 €/ut
<i>Whashingtonia filifera</i> de 18 ml d'alçada	600,00 €/ut
de 15 ml d'alçada	600,00 €/ut
de 13 ml d'alçada	600,00 €/ut
de 12 ml d'alçada	600,00 €/ut
de 10 ml d'alçada	600,00 €/ut
de 8 ml d'alçada	600,00 €/ut
de 5 ml d'alçada	510,00 €/ut
de 0,60 ml d'alçada	83,00 €/ut
Yuca de 4 a 6 ml d'alçada	350,00 €/ut
<i>Cupressus sempervirens</i> de 10 a 13 ml d'alçada	546,55 €/ut
de 3 a 5 ml d'alçada	137,01 €/ut
Margalló de 4 ml d'alçada	780,78 €/ut
Eucaliptus de 10 a 13 ml d'alçada	156,16 €/ut

S'adjunten annexes les fitxes corresponents a les citades tipologies del Butlletí Econòmic de la Construcció corresponent al tercer trimestre de l'any 2.011.

Les edificacions agrícoles s'han valorat d'acord amb preus unitaris aplicats pel DAR, i d'acord amb el tipus de construcció.

Les superfícies de les edificacions, i l'any de construcció de les edificacions s'han tret de les fitxes cadastrals corresponents, sempre que aquestes estiguessin incloses en la fitxa cadastral. En aquest cas hi ha moltes edificacions que no surten al cadastre, i per tant s'han mesurat mitjançant les eines del Institut Cartogràfic de Catalunya, que permeten mesurar les edificacions des de la fotografia aèria.

En quant a l'any de la construcció, les que no es trobaven en la fitxa cadastral, s'han consultat fotografies aèries antigues per comprovar l'existència de les edificacions (s'adjunten les fotografies aèries de l'any 1956).

Es considera un valor residual equivalent al 10 % del valor de reposició.