



Actualització d'informe de valoració d'un complex d'edificacions i espai urbanitzat situat dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges.

Finca F03. Referència cadastral: 9359003CF9695N0001LO

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Junta de Compensació PPU-5 Granja II

Data: novembre 2021
Referència interna VIA: V-20504.Val.F03.ACT

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA	3
3. MARC LEGAL	3
4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR	3
4.1 Consideracions prèvies	4
4.2 Descripció de la edificació	4
4.3 Superfícies	4
4.4 Reportatge fotogràfic	5
5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ	6
5.1 Normativa d'aplicació	6
5.2 Mètode de valoració	6
6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ	7
6.1 Valoració de la construcció 1 "Edifici BAR-aseos"	8
6.2 Valoració de la construcció 2 "Cobert adossat al bar"	9
6.3 Valoració total	9
7. RESUM DE LA VALORACIÓ	10

Annex 1. Reproducció parcial de la publicació Boletín Económico de la Construcción (BEC) del 3r. Trimestre de 2021.

Annex 2. Reproducció parcial de la publicació de l'Agència Tributària de Catalunya (ATC) "Valors Bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. Barcelona 2021"

1. INTRODUCCIÓ

Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Georgina VÁZQUEZ UTZET, arquitecta experta en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.828/3, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Ambdós del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP, amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@via-urbanisme.com;

Han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'un complex d'edificacions i espai urbanitzat situat dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Bar, associat a una antiga instal·lació de Club de Tennis, situat (segons font cadastral) al carrer Riera Xica, 9 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9359003CF9695N0001LO.


El present document és una actualització de la valoració datada el març de 2021 i que disposava de data de referència el 19/03/2021. El treball de camp es va efectuar el 14/01/2021. A efectes de la present actualització, es considera que el treball de camp segueix sent vàlid ja que, donat el temps transcorregut des de la valoració inicial, es considera que l'estat de conservació no ha variat a efectes de la present valoració. Per tant, no s'ha realitzat un nou treball de camp.

El present document actualitza aquells valors de la valoració d'origen que hagin de ser actualitzats, específicament els costos de construcció. Es manté l'estructura del document d'origen canviant únicament els conceptes i valors deguts a l'actualització.

Data de referència de la valoració actualitzada: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

4.1 Consideracions prèvies

La finca cadastral 9359003CF9695N0001LO no disposa de cap edificació segons cadastre.

La finca annexa, amb referència cadastral 9359002CF9695N0001PO, i situada fora de l'àmbit de la reparcel·lació del PP5 "La Granja II", disposa de tres construccions: la construcció principal (consistent en un habitatge), una construcció de porxo (en front al carrer) i una construcció situada al fons de la finca (i en contacte amb la parcel·la 9359003CF9695N0001LO) classificada com a "almacén" i amb una superfície de 97 m2.

Un cop feta la inspecció ocular, s'ha pogut constatar que la construcció classificada com a "almacén" de la finca 9359002CF9695N0001PO en realitat pertany a la finca 9359003CF9695N0001LO.

Per tant, es considera que la finca objecte de valoració (amb referència cadastral 9359003CF9695N0001LO) realment disposa d'una edificació a la que cadastre li atorga una superfície construïda de 97 m2.

4.2 Descripció de la edificació

Es va dur a terme una visita el dia 14/01/2021. Es va poder accedir al recinte i a l'edificació.

La finca disposa de dues construccions menors per donar servei com a un antic bar associat a un antic Club de Tennis:

- Construcció 1 "Edifici BAR-Aseos". Edifici de reduïdes dimensions i executat amb tècniques senzilles. Originàriament incloïa les dependències d'una petita barra de bar i els aseos del club de tennis. Actualment està es estat ruïnós.
- Construcció 2 "Cobert adossat al bar". Construcció oberta, porxo. Estructura metàl·lica senzilla i coberta de xapa metàl·lica ondulada. No disposa de cap tancament.

4.3 Superfícies

No es disposa d'un aixecament detallat de les edificacions a valorar. Per tant, es prenen com a vàlides les superfícies determinades a la fitxa cadastral.

- Construcció 1 "Edifici BAR-Aseos": 35 m2, mesurats sobre la cartografia 1:1000 de la DIBA.
- Construcció 2 "Cobert adossat al bar": 31 m2, corresponents a la diferència de superfície entre els 97 m2 establerts per cadastre i la superfície assignada a la construcció 1.

4.4 Reportatge fotogràfic



Fotografia del porxo exterior.



Fotografia del bar



Fotografia dels aseos

5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ

5.1 Normativa d'aplicació

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5.2 Mètode de valoració

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificació, construcció o instal·lació, en euros.

VR = Valor de reposició bruto, en euros.

VF = Valor de la edificació, construcció o instal·lació al final de su vida útil en euros.

β = Coeficient corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]

6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

Atesa l'heterogeneïtat de les tipologies constructives presents a la finca, els costos d'edificació s'obtidran de diferents fonts.

Pel que fa a la construcció 1 ("Edifici BAR-Aseos"), els costos de construcció actuals s'obtidran de la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción", exemplar del tercer trimestre de 2021. D'aquesta mateixa publicació també s'extrauran la resta de despeses necessàries per a la construcció de les construccions a valorar.

La revista BEC disposa d'una fitxa per a un seguit de tipologies d'edificis. Cada fitxa presenta un llistat de capítols o apartats d'obra amb un valor en € per m² edificat sobre rasant. Així mateix, cada fitxa disposa d'una descripció de les característiques constructives i qualitats que s'han usat per al càlcul del valor de cadascun dels capítols o apartats.

De totes les fitxes, s'ha seleccionat aquella que més s'adapta a les característiques i usos de la construcció a valorar. En aquest cas, s'ha optat per l'habitatge unifamiliar senzill (Chalet sencillo) atès que es tracta de la tipologia amb més similituds amb la construcció a valorar pel que fa a la tècnica constructiva.

Per a la construcció 2 ("Cobert adossat al bar"), els costos s'obtidran de la publicació de l'ATC, en la que s'estableixen costos de construcció de magatzems i coberts (porxos).

En el cas de la publicació de l'ATC, els costos no estan desglossats per capítols, apareixent únicament el cost unitari (per m²) del conjunt de la construcció. Els costos establerts per l'ATC inclouen el cost d'execució per contracta (CEC), els costos associats a la Seguretat i Salut, els costos d'honoraris tècnics i els costos de llicències d'obres.

Seguint el que preveu la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011, es depreciarà el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació.

Per als costos que s'obtidran del BEC, aquesta publicació desglossa els costos en capítols d'obra. S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt de la edificació.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està

valorant; quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011).

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

A efectes del càlcul segons la fórmula de l'article 18 del RD 1492/2011, es preveuen les següents dades addicionals:

- No hi ha data de construcció segons cadastre atès que no costa cap edificació a la finca cadastral. S'ha dut a terme recerca en ortofotos històrics fins a trobar el més antic en que apareix la edificació a valorar. Es tracta de l'ortofoto de 1983. Per tant, es considera una antiguitat de 1983.
- Segons la taula de l'Annex III del RD 1492/2011, es classifiquen les construccions com a "Edificios Comerciales y de servicios", amb una vida útil de 50 anys. El cobert té una vida útil de 30 anys.
- Atès que el complex té una antiguitat de 38 anys, l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de l'edifici del Bar-aseos és del 76%. En el cas del porxo, ja ha superat la seva vida útil (127%).
- A efectes de la taula de l'annex II del RD 1492/2011, es considera que el complex està en un estat de conservació ruïnós.

6.1 Valoració de la construcció 1 "Edifici BAR-aseos"

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada BEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a la edificació a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt de l'edifici perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Chalet sencillo"	% de presència en la edificació a valorar	valor a considerar (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres (rases i fonamentació)	7,83	100%	7,83	38,00	76,00%	1,0000	0,78
Fonamentació i murs	32,29	100%	32,29	38,00	76,00%	1,0000	3,23
Estructura (Forjats i cercols)	147,44	50%	73,72	38,00	76,00%	1,0000	7,37
Sanejament	22,80	100%	22,80	38,00	76,00%	1,0000	2,28
Ram de paleta grossa	234,70	50%	117,35	38,00	76,00%	1,0000	11,74
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	71,03	50%	35,52	38,00	76,00%	1,0000	3,55
Ram de paleta acabats de façana	38,45	100%	38,45	38,00	76,00%	1,0000	3,85
Ram de paleta soleres/paviments	57,37	100%	57,37	38,00	76,00%	1,0000	5,74
Ram de paleta acabats interiors	26,82	100%	26,82	38,00	76,00%	1,0000	2,68
Ram de paleta ajudes a industrials	21,45	50%	10,73	38,00	76,00%	1,0000	1,07
Guixos i fals sostres	49,63	100%	49,63	38,00	76,00%	1,0000	4,96
Serralleria	14,70	0%	0,00	38,00	76,00%	1,0000	0,00
Fusteria exterior	37,89	50%	18,95	38,00	76,00%	1,0000	1,89
Fusteria interior	44,28	100%	44,28	38,00	76,00%	1,0000	4,43
Persianes	18,22	0%	0,00	38,00	76,00%	1,0000	0,00
Fontaneria	52,68	100%	52,68	38,00	76,00%	1,0000	5,27
Renovació d'aire	13,01	0%	0,00	38,00	76,00%	1,0000	0,00
Energia solar (ACS)	31,91	0%	0,00	38,00	76,00%	1,0000	0,00
Material sanitari i griferia	22,46	100%	22,46	38,00	76,00%	1,0000	2,25
Electricitat	46,96	50%	23,48	38,00	76,00%	1,0000	2,35
Instal·lacions especials	15,03	0%	0,00	38,00	76,00%	1,0000	0,00
Fumisteria i mobles de cuina	31,03	50%	15,52	38,00	76,00%	1,0000	1,55
Vidreria	25,84	0%	0,00	38,00	76,00%	1,0000	0,00
Pintura	23,05	100%	23,05	38,00	76,00%	1,0000	2,31
						TOTAL	67,29

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	67,29
Seguretat i Salut (2%)	1,35
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	9,22
TOTAL (€/m2st)	77,86

Sup. Bar (m2st)	35
Valor unitari bar (€/m2st)	77,86
Valor total bar (€)	2.724,95 €

6.2 Valoració de la construcció 2 "Cobert adossat al bar"

	Classificació ATC	valor unitari (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament	Superfície (m2)	Valor total
Cobert adossat al bar	Cobert sense tancaments	90,00	38,00	126,67%	1,0000	9,00	62,00	558,00 €

6.3 Valoració total

Un cop sumats els valors de reposició de cadascuna de les construccions i de l'espai exterior urbanitzat, el valor total és de 3.282,95 €.

7. RESUM DE LA VALORACIÓ

Els tècnics sotasignants, Enric González Duran i Georgina Vázquez Utzet, arquitectes, han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'un complex d'edificacions i espai urbanitzat situat dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Bar, associat a una antiga instal·lació de Club de Tennis, situat (segons font cadastral) al carrer Riera Xica, 9 de Sitges. La construcció a valorar cadastralment està ubicada a la finca contigua. Després de la inspecció ocular, s'ha constatat que realment pertany a la finca cadastral 9359003CF9695N0001LO i, per tant, s'ha d'incloure com a una construcció de l'àmbit del PP5.

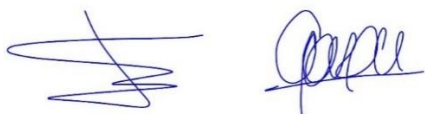
El complex a valorar té un valor de cost de reposició de 3.282,95 € (tres mil dos-cents vuitanta-dos euros amb noranta-cinc cèntims d'euro).

Data de referència de la valoració: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Per que consti als efectes oportuns, es signa el present informe, que consta de 10 pàgines (inclòs l'índex) i dos annexos.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

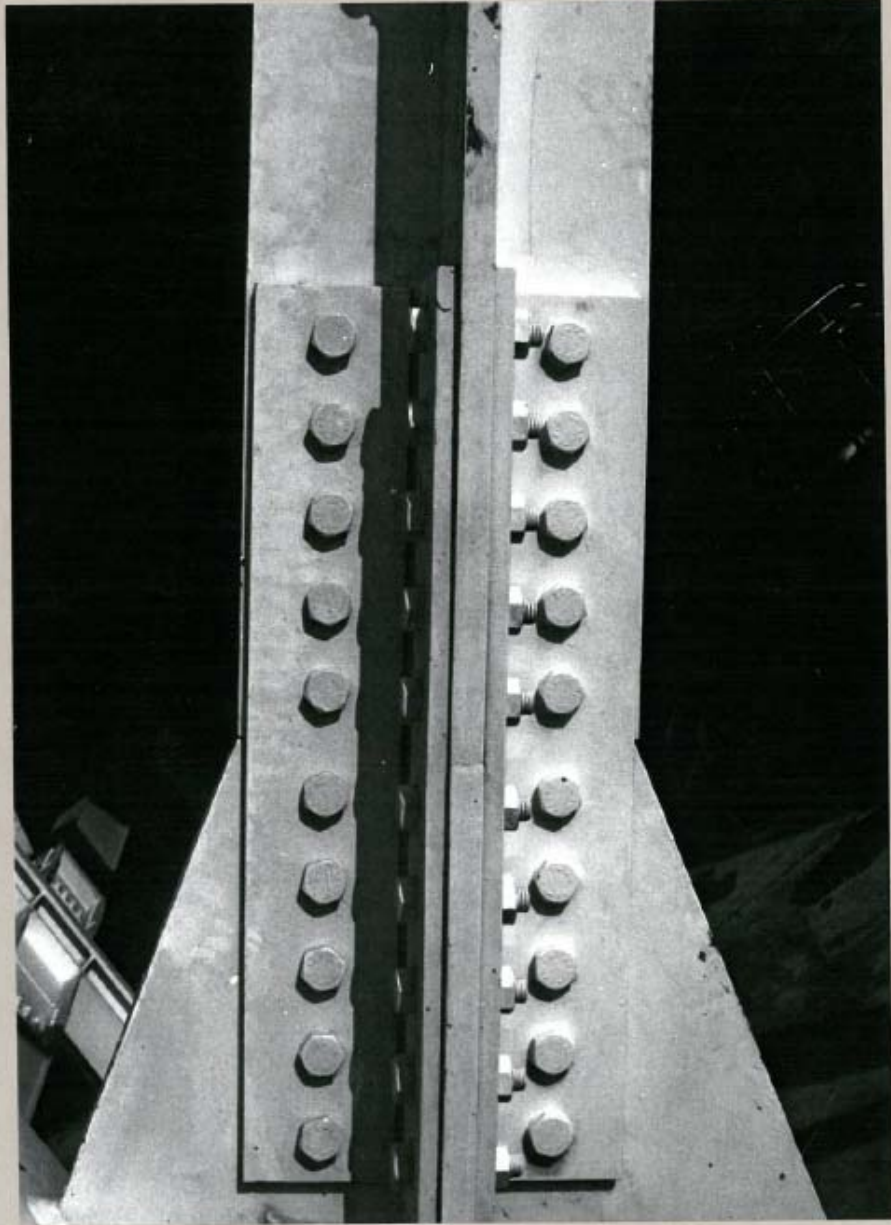
2021

AÑO LXXXII

Nº 327

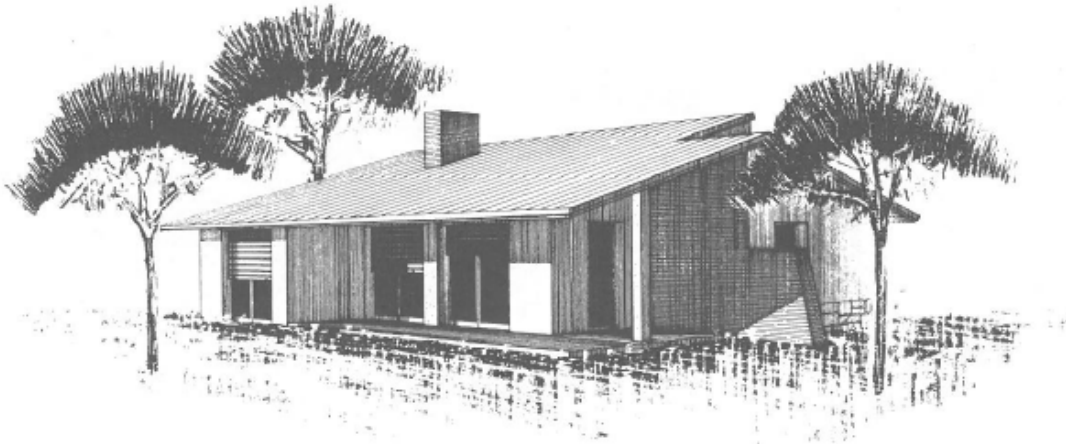
3

TRIMESTRE



BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

CHALET SENCILLO (80 a 150 m²)



Valor en € por m ² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	7,83	Fontanería	52,68
Cimentación	32,29	Renovación aire	13,01
Estructura (forjados y zunchos)	147,44	*Energía solar (A.C.S.)	31,91
Saneamiento (horizontal y vertical)	22,80	Material sanitario y grifería	22,46
Albañilería gruesa	234,70	Electricidad	46,96
» azoteas e impermeab.	71,03	Instalaciones especiales	15,03
» acabados de fachada	38,45	Fumistería y muebles de cocina	31,03
» solados	57,37	Vidriería	25,84
» acabados interiores	26,82	Pintura y estuco	23,05
» ayudas a industriales	21,45	Total	1.086,87
Yesería y cielorrasos	49,63	Seguridad y salud, 2 %	21,74
Cerrajería	14,70	Honorarios técnicos y permisos de obra, 15,7 %	170,64
Carpintería exterior	37,89	Total €/m²	1.279,25
» interior	44,28		
Persianas	18,22		

*Agua caliente sanitaria

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 33,50 €/m².



**Agència Tributària
de Catalunya**



**20
21**

Valors bàsics immobles rústics

cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors

**Barcelona
2021**

2. Quadre de valors bàsics

<u>Tipologia</u>	<u>Unitat</u>	<u>Euros</u>
1 Bassa terraplè compactat	m3	7,80
2 Bassa terraplè revestit butil	m3	18,00
3 Cambra frigorífica	m3	180,00
4 Central hortofrutícola	m2	280,00
5 Cobert sense tancaments	m2	90,00
6 Dipòsit i bassa de formigó	m3	100,00
7 Estable climatitzat	m2	200,00
8 Estable sense climatitzar	m2	135,00
9 Femer	m3	48,00
10 Fossa enreixada purins	m3	200,00
11 Fossa purins sense enreixar	m3	67,00
12 Hivernacle plàstic, estructura fusta	m2	22,00
13 Hivernacle plàstic, estructura metàl·lica	m2	48,00
14 Hivernacle vidre, estructura fusta	m2	64,00
15 Hivernacle vidre, estructura metàl·lica	m2	110,00
16 Hivernacle en túnel	m2	18,00
17 Magatzem	m2	190,00
18 Nau de cria	m2	180,00
19 Pati pavimentat	m2	20,00
20 Pati sense pavimentar	m2	15,00
21 Pou revestit	m	550,00
22 Pou sense revestir	m	320,00
22 Sala de munyir, lleteria, parts...	m2	180,00
24 Sitja metàl·lica	m3	85,00
25 Sitja trinxera	m3	60,00
26 Trull	m2	170,00



**Actualització d'informe de valoració d'una construcció situada
dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges.**

Finca 06. Referència Cadastral 9359008CF9695N0001KO

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Junta de Compensació PPU-5 Granja II

Data: novembre 2021
Referència interna VIA: V-20504.Val.F06.ACT

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA	3
3. MARC LEGAL	3
4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR	3
4.1 Descripció de la edificació	4
4.2 Superfícies	4
4.3 Reportatge fotogràfic	5
5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ	7
5.1 Normativa d'aplicació	7
5.2 Mètode de valoració	7
6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ	8
6.1 Valoració de la construcció destinada a habitatge	9
6.2 Valoració de la construcció destinada a magatzem (annexes a l'habitatge).....	10
6.3 Valoració de l'espai exterior urbanitzat	11
6.4 Valoració total	11
7. RESUM DE LA VALORACIÓ	12

Annex 1. Reproducció parcial de la publicació Boletín Económico de la Construcción (BEC) del 3r. Trimestre de 2021.

Annex 2. Reproducció parcial de la publicació de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITEC) "Pressupostos tipus d'urbanització. Any 2016" (darrers publicats en format PDF).

Annex 3. Reproducció de l'informe de valoració efectuat per Francisco Merlo Ballesteros, Perito Judicial Inmobiliario – P-201-10-4510, de data 29/06/2020.

1. INTRODUCCIÓ

Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomant en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Georgina VÁZQUEZ UTZET, arquitecta experta en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.828/3, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Ambdós del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP, amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@via-urbanisme.com;

Han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Aquesta construcció està situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 110 [I] de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9359008CF9695N0001KO.

El present document és una actualització de la valoració datada el març de 2021 i que disposava de data de referència el 19/03/2021. El treball de camp es va efectuar el 14/01/2021. A efectes de la present actualització, es considera que el treball de camp segueix sent vàlid ja que, donat el temps transcorregut des de la valoració inicial, es considera que l'estat de conservació no ha variat a efectes de la present valoració. Per tant, no s'ha realitzat un nou treball de camp.

El present document actualitza aquells valors de la valoració d'origen que hagin de ser actualitzats, específicament els costos de construcció. Es manté l'estructura del document d'origen canviant únicament els conceptes i valors deguts a l'actualització.

Data de referència de la valoració actualitzada: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA

L'objecte del present informe és obtenir el valor d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) atesa la seva condició d'edificació incompatible amb el planejament vigent. La valoració es du a terme per tal de determinar el seu valor actual a efectes de la reparcel·lació de l'àmbit reparcel·lador del PP5 "La Granja II" de Sitges.

Aquesta construcció està situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 110 [I] de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9359008CF9695N0001KO.

Data de referència de la valoració: 23/11/2021. No s'ha permès accedir a la finca.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

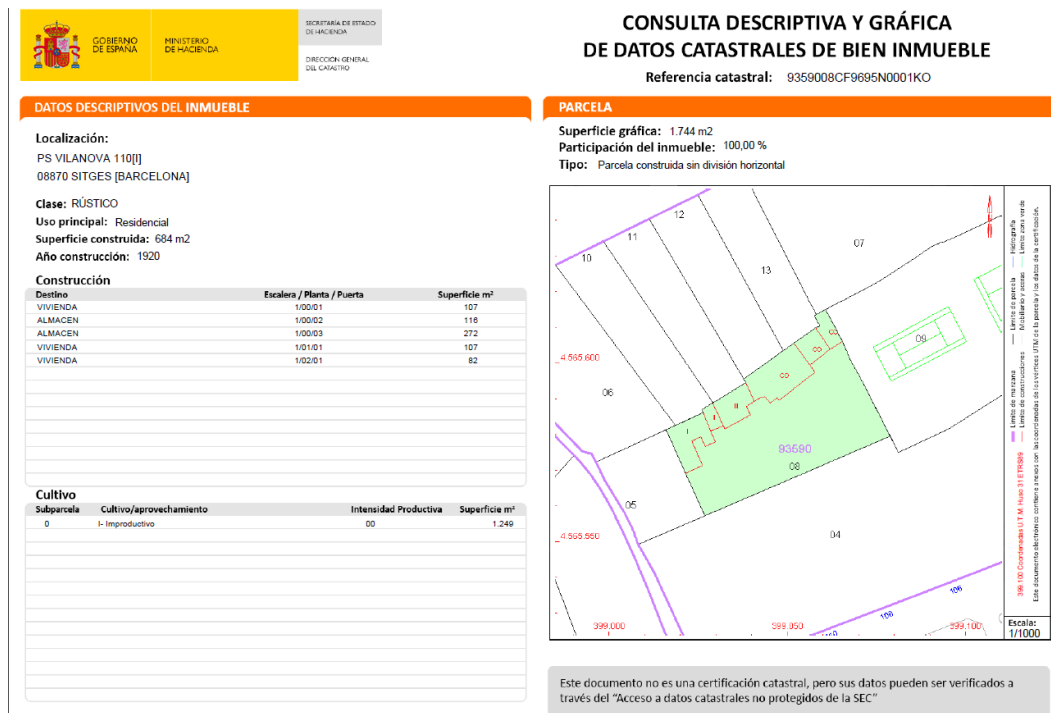
3. MARC LEGAL

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR

La construcció objecte de la present valoració està situada a Sitges, dins de l'àmbit reparcel·lador del PP5 "La Granja II", amb adreça (segons cadastre) Passeig Vilanova, 110 [I] i referència cadastral 9359008CF9695N0001KO.



4.1 Descripció de la edificació

Es va dur a terme una visita el dia 14/01/2021 però no es va poder accedir a la finca atès que no s'ha permès l'accés dels tècnics sotasignants a la finca. Per tant, no s'ha pogut dur a terme una inspecció de la construcció.

La Propietat de la edificació ha fet arribar als tècnics sotasignants un informe de valoració emès per Francisco Merlo Ballesteros, Perito Judicial Inmobiliario – P-201-10-4510, de data 29/06/2020.

A continuació es transcriu la descripció que es du a terme a la valoració realitzada per la Sr. Merlo:

"El inmueble que se valora en el presente Informe es una vivienda unifamiliar aislada con anejos, de planta baja, planta pis y planta bajo cubierta edificaciones auxiliares (anejos) en planta baja, que constituye la totalidad del edificio, habiendo reflejado en el apartado 1 su ubicación. Que consta de 3 plantas sobre rasante"

A continuació es reproduïxen part de l'informe del Sr. Merlo, en el que es descriuen les característiques constructives:

5.2 Características constructivas

Elementos fundamentales de la edificación (Tipo masia):

Cimentación	: Se desconoce	Estructura	: Muros cerámicos
Cubierta	: Tejado	Cerramiento	: Fabrica de ladrillo
Aislamiento	: No tiene	Carpintería exterior	: Madera
Seguridad	: No tiene	Forjados	: Hormigon y madera

Acabados del inmueble:

<u>Suelos</u>	<u>Paredes</u>	<u>Techos</u>
Cerámicos	Pintura	Pintura

Instalaciones del inmueble

Fontanería	: Red de cobre	Calefacción	: Sí tiene
Aire acondic.	: Sí tiene	Electricidad	: Sí tiene
Gas Natural	: Se desconoce	Teléfono	: No tiene

4.2 Superfícies

No es disposa d'un aixecament detallat de les edificacions a valorar. Les superfícies determinades a cadastre esmenten 296 m2 destinats a habitatge i 388 m2 destinats a magatzem.

Així mateix, l'informe del Sr. Merlo s'acompanya d'un aixecament i les superfícies que s'estableixen son de 315,32 m2 destinats a habitatge i 388 m2 destinats a annexes. Tal i com es pot comprovar, les superfícies de cadastre i de l'Informe del Sr. Merlo coincideixen pel que fa al magatzem i difereixen molt poc pel que fa a l'habitatge atès que la diferència és únicament de 19,32 m2. En el present informe es prenen com a superfícies vàlides les de l'informe del Sr. Merlo:

- Habitatge: 315,32 m2.
- Magatzem (peces annexes): 388 m2.

4.3 Reportatge fotogràfic

Atès que no s'ha tingut accés a la finca, el reportatge fotogràfic és una reproducció de les fotografies presents a l'informe del Sr. Merlo.





5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ

5.1 Normativa d'aplicació

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5.2 Mètode de valoració

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]

6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

La finca presenta dues tipologies de construcció atenent al seu ús: habitatge i magatzem (en dependències annexes a l'habitatge).

Costos de construcció associats a l'ús d'habitatge

Els costos de construcció actuals s'obtidran principalment de la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción", exemplar del tercer trimestre de 2021. D'aquesta mateixa publicació també s'extrauran la resta de despeses necessàries per a la construcció de les construccions a valorar.

La revista BEC disposa d'una fitxa per a un seguit de tipologies d'edificis. Cada fitxa presenta un llistat de capítols o apartats d'obra amb un valor en € per m² edificat sobre rasant. Així mateix, cada fitxa disposa d'una descripció de les característiques constructives i qualitats que s'han usat per al càlcul del valor de cadascun dels capítols o apartats.

De totes les fitxes, s'ha seleccionat aquella que més s'adapta a les característiques i usos de la construcció a valorar. En aquest cas, s'ha optat per l'habitatge unifamiliar senzill (Chalet sencillo) atès que es tracta de la tipologia amb més similituds amb la construcció a valorar pel que fa a la tècnica constructiva.

S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt de la edificació.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està valorant; quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011). La presència a la construcció a valorar de cadascun dels capítols així com la seva antiguitat aparent s'ha extret de la descripció i de les fotografies presents a l'informe del Sr. Merlo.

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

Costos de construcció associats a l'ús de magatzem

Per als annexos destinats a magatzem, els costos s'obtidran aplicant un coeficient respecte al valor unitari de l'habitatge un cop depreciat.

Costos de construcció associats a l'espai exterior

Per al càlcul del cost de construcció de l'espai exterior, els costos de construcció s'obtidran de la publicació de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITEC) "Pressupostos tipus d'urbanització. Any 2016" (darrers publicats en format PDF).

A l'igual que en el cas de la revista BEC, l'ITEC també desglossa el cost en capítols d'obra.

S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat del que s'està valorant;

quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011).

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

Altres dades necessàries per al càlcul del cost de reposició

A efectes del càlcul segons la fórmula de l'article 18 del RD 1492/2011, es preveuen les següents dades addicionals:

- La edificació està datada segons cadastre l'any 1920, suposant una antiguitat de 101 anys.
- Segons la taula de l'Annex III del RD 1492/2011, es classifica la construcció com a "Edifici de uso residencial", amb una vida útil de 100 anys. L'espai exterior es classifica com a "Parques", amb una vida útil de 20 anys.
- Atès que la construcció té 101 anys, l'antiguitat va més enllà de la vida útil (un 101% de la vida útil per al cas de l'habitatge i 505% per al cas de l'espai exterior). Tot i això, i atesa la descripció i les fotografies de l'informe del Sr. Merlo, s'establiran antiguitats inferiors per algun dels capítols de l'habitatge.
- A efectes de la taula de l'annex II del RD 1492/2011, es considera que la construcció en conjunt està en un estat de conservació normal.

6.1 Valoració de la construcció destinada a habitatge

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada BEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a la edificació a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt de l'edifici perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Chalet sencillo"	% de presència en la edificació a valorar	valor a considerar (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol respecte la vida útil (%)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres (rases i fonamentació)	7,83	100%	7,83	101,00	101,00%	1,0000	0,78
Fonamentació i murs	32,29	100%	32,29	101,00	101,00%	1,0000	3,23
Estructura (Forjats i cèrcols)	147,44	100%	147,44	75,00	75,00%	0,6563	60,35
Sanejament	22,80	100%	22,80	75,00	75,00%	0,6563	9,33
Ram de paleta grossa	234,70	75%	176,03	101,00	101,00%	1,0000	17,60
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	71,03	75%	53,27	50,00	50,00%	0,3750	35,29
Ram de paleta acabats de façana	38,45	100%	38,45	50,00	50,00%	0,3750	25,47
Ram de paleta soleres/paviments	57,37	100%	57,37	20,00	20,00%	0,1200	51,17
Ram de paleta acabats interiors	26,82	100%	26,82	20,00	20,00%	0,1200	23,92
Ram de paleta ajudes a industrials	21,45	100%	21,45	20,00	20,00%	0,1200	19,13
Guixos i fals sostres	49,63	100%	49,63	20,00	20,00%	0,1200	44,27
Serralleria	14,70	100%	14,70	75,00	75,00%	0,6563	6,02
Fusteria exterior	37,89	100%	37,89	20,00	20,00%	0,1200	33,80
Fusteria interior	44,28	100%	44,28	20,00	20,00%	0,1200	39,50
Persianes (porticons)	18,22	0%	0,00	20,00	20,00%	0,1200	0,00
Fontaneria	52,68	100%	52,68	20,00	20,00%	0,1200	46,99
Renovació d'aire	13,01	0%	0,00	101,00	101,00%	1,0000	0,00
Energia solar (ACS)	31,91	0%	0,00	101,00	101,00%	1,0000	0,00
Material sanitari i griferia	22,46	100%	22,46	20,00	20,00%	0,1200	20,03
Electricitat	46,96	100%	46,96	20,00	20,00%	0,1200	41,89
Instal·lacions especials	15,03	50%	7,52	20,00	20,00%	0,1200	6,70
Fumisteria i mobles de cuina	31,03	100%	31,03	20,00	20,00%	0,1200	27,68
Vidreria	25,84	100%	25,84	20,00	20,00%	0,1200	23,05
Pintura	23,05	100%	23,05	20,00	20,00%	0,1200	20,56
						TOTAL	556,78

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	556,78
Seguretat i Salut (2%)	11,14
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	76,28
TOTAL (€/m2st)	644,20

Sup. Habitatge (m2st)	315,32
Valor unitari habitatge (€/m2st)	644,20
Valor total habitatge (€)	203.128,80 €

6.2 Valoració de la construcció destinada a magatzem (annexes a l'habitatge)

Tal i com ja s'ha expressat, el cost unitari (ja depreciat) de la construcció destinada a magatzem (annexes a l'habitatge) s'estableix en un 40% respecte al valor de l'habitatge (un cop ja depreciat). Per tant, el cost de les construccions annexes és de:

Sup. Dependències annexes (m2st)	388
Valor unitari depend. annexes (€/m2st)	257,68
Valor total dependències annexes (€)	99.979,67 €

6.3 Valoració de l'espai exterior urbanitzat

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada de l'ITEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a l'espai a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt del que s'està valorant perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) CEM	valor unitari (€/m2st) CEC (CEM + 20%)	% de presència en la edificació a valorar	valor considerat (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Tancaments i divisòries	0,82	0,98	100%	0,98	101,00	505,00%	1,0000	0,10
Paviments	16,61	19,93	20%	3,99	101,00	505,00%	1,0000	0,40
Sanejament	3,19	3,83	20%	0,77	101,00	505,00%	1,0000	0,08
Instal·lació d'aigua	5,22	6,26	20%	1,25	101,00	505,00%	1,0000	0,13
Enllumenat	13,62	16,34	20%	3,27	101,00	505,00%	1,0000	0,33
Enjardinament	15,34	18,41	20%	3,68	101,00	505,00%	1,0000	0,37
Equipament	11,53	13,84	20%	2,77	101,00	505,00%	1,0000	0,28
							TOTAL	1,67

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	1,67
Seguretat i Salut (2%)	0,03
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	0,23
TOTAL (€/m2st)	1,93

Sup. Espai lliure (m2st)	1249
Valor unitari Espai lliure (€/m2st)	1,93
Valor total Espai lliure (€)	2.414,23 €

6.4 Valoració total

Un cop sumats els valors de reposició de cadascuna de les construccions i de l'espai exterior urbanitzat, el valor total és de 305.522,70 €.

7. RESUM DE LA VALORACIÓ

Els tècnics sotasignants, Enric González Duran i Georgina Vázquez Utzet, arquitectes, han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Construcció situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 110 [I] de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9359008CF9695N0001KO.

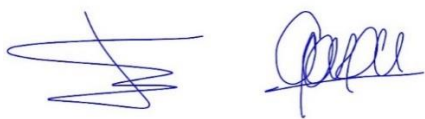
La construcció a valorar té un valor de cost de reposició de 305.522,70 € (tres-cents cinc mil cinc-cents vint-i-dos euros amb setanta cèntims d'euro).

Data de referència de la valoració: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Per que consti als efectes oportuns, es signa el present informe, que consta de 12 pàgines (inclòs l'índex) i tres annexos.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

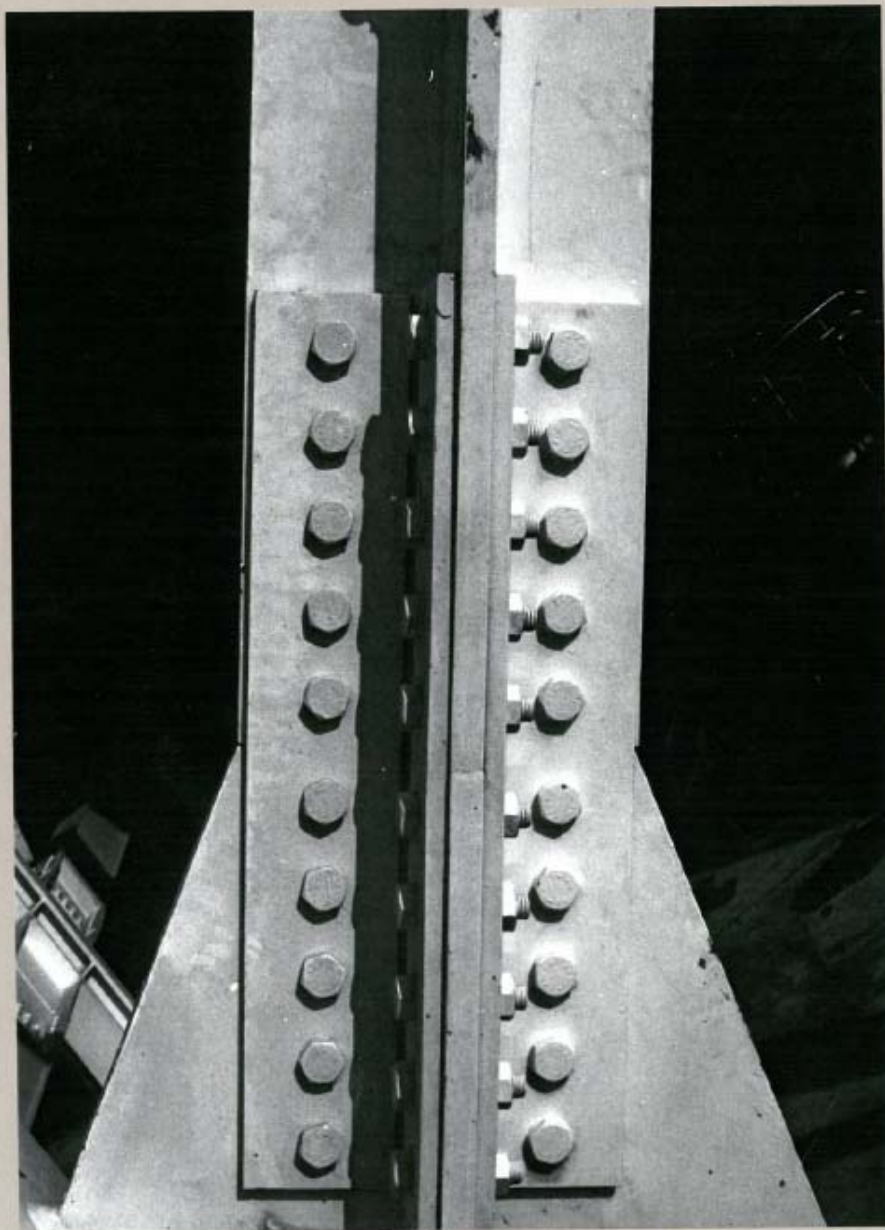
2021

AÑO LXXXII

Nº 327

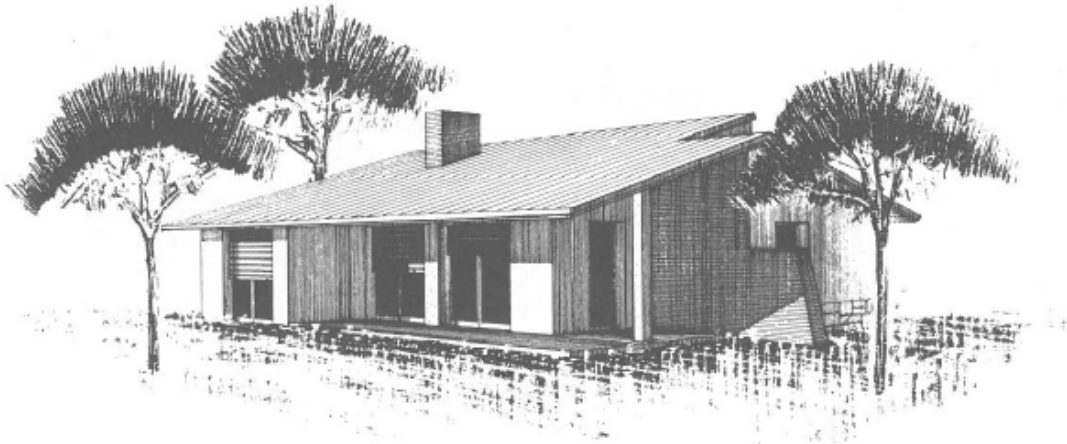
TRIMESTRE

3



BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

CHALET SENCILLO (80 a 150 m²)



Valor en € por m ² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	7,83	Fontanería	52,68
Cimentación	32,29	Renovación aire	13,01
Estructura (forjados y zunchos)	147,44	*Energía solar (A.C.S.)	31,91
Saneamiento (horizontal y vertical)	22,80	Material sanitario y grifería	22,46
Albañilería gruesa	234,70	Electricidad	46,96
» azoteas e impermeab.	71,03	Instalaciones especiales	15,03
» acabados de fachada	38,45	Fumistería y muebles de cocina	31,03
» solados	57,37	Vidriería	25,84
» acabados interiores	26,82	Pintura y estuco	23,05
» ayudas a industriales	21,45	Total	1.086,87
Yesería y cielorrasos	49,63	Seguridad y salud, 2 %	21,74
Cerrajería	14,70	Honorarios técnicos y permisos de obra, 15,7 %	170,64
Carpintería exterior	37,89	Total €/m²	1.279,25
» interior	44,28		
Persianas	18,22		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

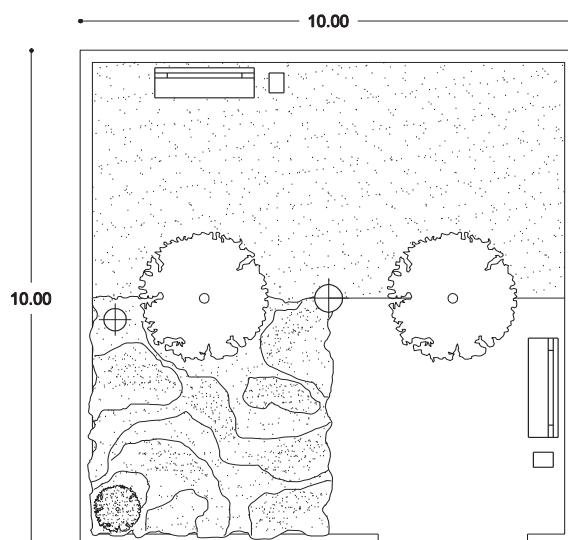
Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación y red de albañiles. - **Cimentación:** Corrida, de hormigón en masa. - **Estructura:** Fábrica de ladrillo, dinteles hormigón armado, zuncho perimetral, forjado con viga pretensada y casetones de hormigón. - **Saneamiento:** Red separativa hasta el 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 33,50 €/m².

Pressupostos tipus d'urbanització 2016

A tall d'exemple s'adjunten una sèrie de pressupostos d'obres completes i parcials d'obra nova de la tipologia d'urbanització elaborada amb el banc BEDEC de l'ITeC seleccionant l'àmbit de preus Barcelona.

Jardí tipus 1 de 100 m2 de superfície, amb tanca perimetral i tres tipus de paviment

Tanca. Malla metàl·lica de torsió simple galvanitzada i plastificada de 2 m d'alçària. **Paviment.** 50% de sauló de 5 cm de gruix, 25% paviment de llambordins granítics de 18x9x12 cm, sobre llit de sorra de 5 cm de gruix, i 25 % zona enjardinada amb gespa. **Sanejament.** Tub de formigó porós de diàmetre 0,20. **Aigua.** Xarxa de distribució amb tub de polietilè de densitat alta, per a alimentar el sistema de reg **Enllumenat.** Llums decoratius simètrics amb difusors esfèrics col·locats sobre columnes de 4 m d'alçària **Mobiliari.** Una paperera i un banc cada 75 m2, i un joc infantil cada 100 m2.

Resum econòmic per capítols			
Tancaments i divisòries	1,22	%	0,82 €/m2
Paviments	24,67	%	16,61 €/m2
Sanejament	4,74	%	3,19 €/m2
Instal·lació d'aigua	7,75	%	5,22 €/m2
Enllumenat	20,23	%	13,62 €/m2
Enjardinament	22,78	%	15,34 €/m2
Equipament	17,12	%	11,53 €/m2
Seguretat i Salut	1,50	%	1,01 €/m2
Pressupost d'execució material	100,00	%	67,34 €/m2
Despeses generals d'empresa 13%			8,75 €/m2
Benefici industrial 6%			4,04 €/m2
Subtotal			80,13 €/m2
IVA 21%			16,83 €/m2
Pressupost d'execució per a contracte			96,96 €/m2



FRANCISCO MERLO BALLESTEROS
Perito Judicial Inmobiliario – P-201-10-4510
C/ Lope de Vega, nº 8, ático – 08870 SITGES
Tel.: 607 228 461 E-mail: mbtasaciones@gmail.com

INFORME DE TASACION

TIPO DE INMUEBLE: VIVIENDA UNIFAMILIAR CON ANEJOS
CLIENTE: CONSELL RECTOR LA GRANJA II, SITGES
UBICACIÓN: PASSEIG VILANOVA, Nº 110 (SINIA DEL BORT)
POBLACION: 08870 SITGES
BARRIO/URB: GRANJA II
FECHA VISITA: 15-06-2020
FECHA INFORME: 25-06-2020

	ASOCIACION NACIONAL DE TASADORES, PERITOS Y MEDIADORES e-mail: info@asociacionnacionaldeperitos.com
CIF G66110388	C/ Estruct 22, local 08002 BARCELONA 93124 38 62 662325610 FAX: 93 412 37 37
VISADO TASACION	
Nº	9600
Fecha	29/06/2020
Firma:	



APARTADO PREVIO (RESUMEN)

EL INMUEBLE QUE SE VALORA

- Tipo de inmueble : Vivienda unifamiliar con anejos
- Calle : Passeig Vilanova, nº 110 (Sinia el Bort)
- Municipio : 08870 Sitges (Barcelona)
- Estado constructivo : Terminado
- Tenencia/Ocupación : Ocupado por la propiedad
- Propietario : Laura Trilla Tort
- Destino : Vivienda habitual

LA TASACION

- Se efectúa para el Cliente: Consell Rector La granja II, Sitges
- Para la finalidad de: Asesoramiento Valor (Reposició)
- El criterio de valoración empleado ha sido: Valor de Tasación. Reposició
- Los métodos de valoración empleados han sido: Estimación de coste actual de la construcción (sin suelo)

1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

En el presente Informe se valora el inmueble siguiente

- Tipo de inmueble: Vivienda unifamiliar con anejos
- Fecha de visita e inspección del inmueble: 15-06-2020)
- Localización: Provincia: Barcelona
Municipio: Sitges
Barrio/Urb.: La Granja II
Dirección: Passeig Vilanova, nº 110 (Sinia del Bort)
- Identificación registral: Registro de la Propiedad de Sitges, Finca registral nº 1.231
Tomo 137, Libro 32, Folio 123, Inscripción. 10^a
- Referencia catastral: 9359008CF9695N0001KO

SUPERFICIE DEL TERRENO

Se valora la edificación, sin incluir el valor del suelo

SUPERFICIE EDIFICACION

- Superficie construida vivienda..... = 315,32 m2.
- Superficie " anejos..... = 388,00 "
- Superficie construida total = 703,32 m2.

- " s/catastro = 684,00 m2

EL VALOR DE TASACION del inmueble es de 360.206,58 € (TRESCIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS SEIS CON CINCUENTA Y OCHO EUROS).



2.- FINALIDAD DE LA VALORACIÓN

La presente valoración ha sido encargada por Consell Rector de la Granja II, para la finalidad de Asesoramiento Valor coste actual de la edificación.

El Criterio de valoración utilizado es el de Valor de Tasación (estimación de costes construcción). Para realizar el presente informe de tasación se ha utilizado la siguiente Documentación:

Fotocopia escritura propiedad	No
Estatutos comunidad	No
Planos croquis de las plantas de la vivienda	SI
Proyecto visado por Colegio profesional	NO
Licencia de obras	NO

Asimismo se han realizado las siguientes comprobaciones del elemento que se valora:

Inspección ocular (visita exterior al inmueble)	SI
Identificación física	SI
Comprobación de su descripción registral	SI
Comprobación de la superficie	SI
Comprobación de las servidumbres visibles	SI
Comprobación ocular del estado de conservación o construcción	SI
Estado de ocupación del inmueble	SI
Uso o explotación existente	SI

3.- LOCALIDAD Y ENTORNO:

3.1 Localidad:

Municipio:	Sitges
Enclave:	La Granja II
Ocupación laboral principal:	Múltiple
Población de derecho:	30.000 Habitantes
Evolución reciente:	Creciente

3.2 Entorno del inmueble:

Básicos territoriales:

Tipología:	Urbano (pendiente de ejecución plan parcial)
Comunicaciones:	Suficientes
Accesibilidad:	Buena
Transporte público:	FFCC, Bus comarcal, Bus local

4.- EL TERRENO

No se valora.



5.- CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:

El inmueble que se valora en el presente Informe es una vivienda unifamiliar aislada con anejos, de planta baja, planta pis y planta bajo cubierta edificaciones auxiliares (anejos) en planta baja, que constituye la totalidad del edificio, habiendo reflejado en el apartado 1 su ubicación. Que consta de 3 plantas sobre rasante.

Aparcamiento edificio	: Si tiene	Portería	: No tiene
Jardines privados	: Si tiene	Patio parcela	: Sí tiene
Pistas deportivas	: No tiene	Piscina	: No tiene

Programa funcional

Comedor	: 1	baños	: 2
Sala estar	: 1	Cocina	: 1
Dormitorios	: 4	Garaje	: 1
Lavadero	: 1	Bodega	: 1
Trastero	: 1		

5.2 Características constructivas

Elementos fundamentales de la edificación (Tipo masia):

Cimentación	: Se desconoce	Estructura	: Muros cerámicos
Cubierta	: Tejado	Cerramiento	: Fabrica de ladrillo
Aislamiento	: No tiene	Carpintería exterior	: Madera
Seguridad	: No tiene	Forjados	:Hormigon y madera

Acabados del inmueble:

<u>Suelos</u>	<u>Paredes</u>	<u>Techos</u>
Cerámicos	Pintura	Pintura

Instalaciones del inmueble

Fontanería	: Red de cobre	Calefacción	: Sí tiene
Aire acondic.	: Sí tiene	Electricidad	: Si tiene
Gas Natural	: Se desconoce	Teléfono	: No tiene

5.3 Situación actual: antigüedad y estado de conservación

Barrio: Planta parcial de la Granja II. Pendiente de ejecución

Antigüedad: Data del año 1920 del siglo XX. Reformada y rehabilitada en diferentes ocasiones, con el paso de los años. Vida útil estimada: 50 años

Observaciones: El inmueble esta ubicado en el Passeig Vilanova, nº 110, (Sinia del Bort)..

6.- SITUACION URBANISTICA

Plan Parcial de la Granja II, pendiente de ejecución.

- La edificación quedara fuera de ordenación

7.- REGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACION

En base a la visita realizada y a la información verbal recibida, en la fecha de la visita, el inmueble está ocupado por la propiedad.

Servidumbres visibles

El inmueble valorado no presenta servidumbres visibles.



8.- CALCULO DE VALORES

Criterio de Valoración:

Se utiliza el Valor de Reposición, en este caso equivalente a su Valor de Mercado.

Métodos de Valoración:

De acuerdo con la finalidad de la tasación y el criterio de valoración adoptado el método de valoración utilizado será el de Estimación de costes de construcción.

Cálculo de la Valoración:

Se realizado la tasación siguiendo el criterio y medio de Estimación de costes (solar y construcción).

Se ha obtenido un Valor Unitario para ésta finca de 1.100,00 Euros/m2.Teniendo en cuenta la calidad y estado de conservación en que actualmente se encuentra la finca.

8.1.-Superficies construidas (m2)

SUPERFICIE EDIFICACION

- Superficie construida vivienda..... = 315,32 m2.
- Superficie " anejos..... = 388,00 "
- Superficie construida total = 703,32 m2.

- " s/catastro= 684,00 m2.

VIVIENDA

Coste edificación vivienda a nuevo 315,32 m2 x 1.175,00 Euros =..... 370.501,00 €
Gastos generales 20% s/370.501,00 =.....+ 74.100,20 "
Depreciación 49% =..... – 217.854,58 "

Valor de Reposición =..... 228.746,62 €

ANEJOS

Coste edificación anejos nuevo 388,00 m2 x 460,00 Euros =..... 178.480,00 €
Gastos generales 20% s/222.450,00 =.....+ 35.696,00 "
Depreciación 49% =..... - 109.229,76 "

Valor de Reposición =..... 109.229,62 €

VALOR DE TASACION VIVIENDA =..... 228.746,62 €

VALOR DE TASACION ANEJOS =..... 109.229,62 €

VALOR DE TASACION TOTAL EDIFICACIONES =..... 337.966,58 €

RELACION Y VALOR DEL ARBOLADO EXISTENTE EN LA FINCA

Limoneros: 2 unidades x 800,00 € U. =..... 1.600,00 "
Nispero: 1 unidad x 600,00 € U = 600,00 "
Naranjos: 2 unidades x 800,00 € U =..... 1.600,00 "
Perales: 1 unidad x 500 € U =..... 500,00 "
Higueras: 1 unidad x 2.500 € U =..... 2.500,00 "
Ciruelos: 1 unidad x 750,00 € U =..... 750,00 "
Granados: 1 unidad x 800,00 € U =..... 800,00 "
Laurel: 1 unidad x 500 € U =..... 500,00 "
Pinos: 1 unidad x 3.500,00 € U =..... 3.500,00 "
Yucas: 1 unidad x 350,00 € U =..... 350,00 "
Aguacates: 1 unidad x 400,00 € U =..... 400,00 "
Olivos: 2 unidades x 900,00 € U =..... 1.800,00 "
TOTAL VALOR ARBOLADO EXISTENTE =..... 14.540,00 €



En la finca existe un pozo de agua potable, que tiene todas las características de haber sido una antigua noria (sinia) de 14 m. de profundidad y con derivaciones en forma de mina en el fondo.
Su valor teniendo en cuenta la profundidad y la forma de mina ascendería a 7.700,00 €...

SUMA DE VALORES:

EDIFICACIONES =.....	337.966,58 €
ARBOLADO =.....	14.540,00 "
POZO AGUA POTABLE =.....	7.700,00 "
TOTAL VALORES =	360.206,58 €

9.- VALOR DE TASACIÓN (EDIFICACIONES, ARBOLADO Y POZO AGUA POTABLE)

Conforme con la finalidad del Asesoramiento del Valor de Mercado, para la que se nos ha solicitado la tasación, con los criterios y métodos de valoración utilizados, con el análisis de la documentación que se nos ha aportado, y con las comprobaciones que hemos realizado, en nuestra opinión que al 15-06-2020. Consideramos que:

EL VALOR DE TASACION del inmueble es de 360.206,58 € (TRESCIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS SEIS CON CINCUENTA Y OCHO EUROS).

El Valor es orientativo.

Y para que surta los efectos oportunos se emite el presente Informe en Sitges, a 25-06-2020..



Firma Tasador
Francisco Merlo Ballesteros
Perito Judicial Inmobiliario P-201-10-4510
Miembro de la Asociación Profesional de Tasadores Inmobiliarios (A P T I)
Con el nº G-101-00-510

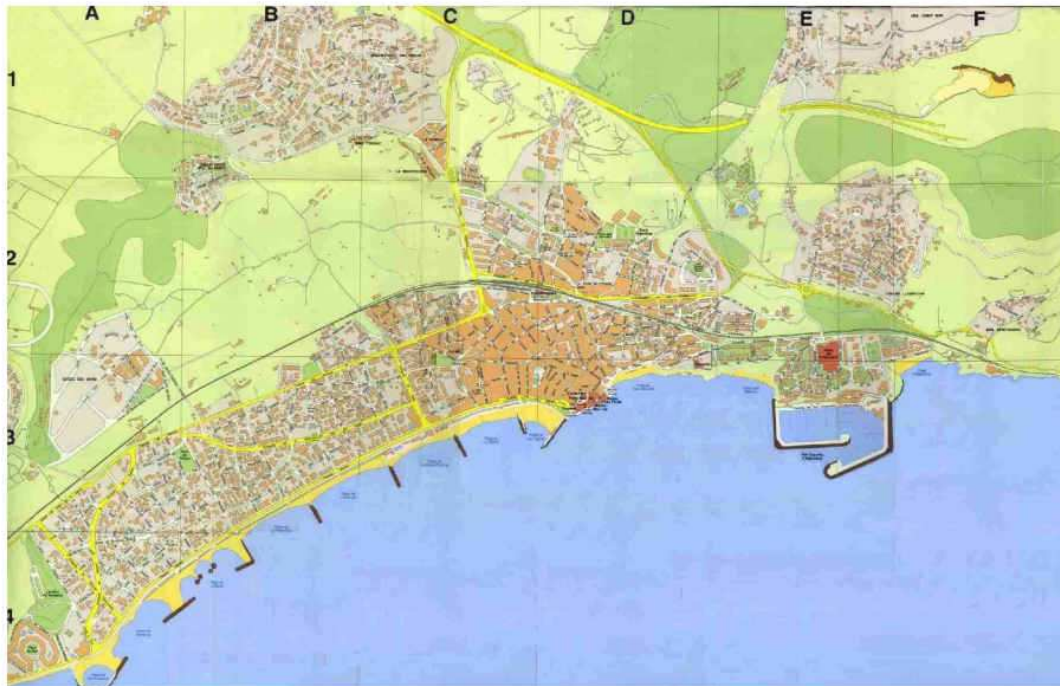


Índice de Anexos

1. Plano de situación del inmueble en el municipio
2. Plano o croquis del entorno
3. Planos o croquis del inmueble
4. Fotografías
6. Documentación catastral

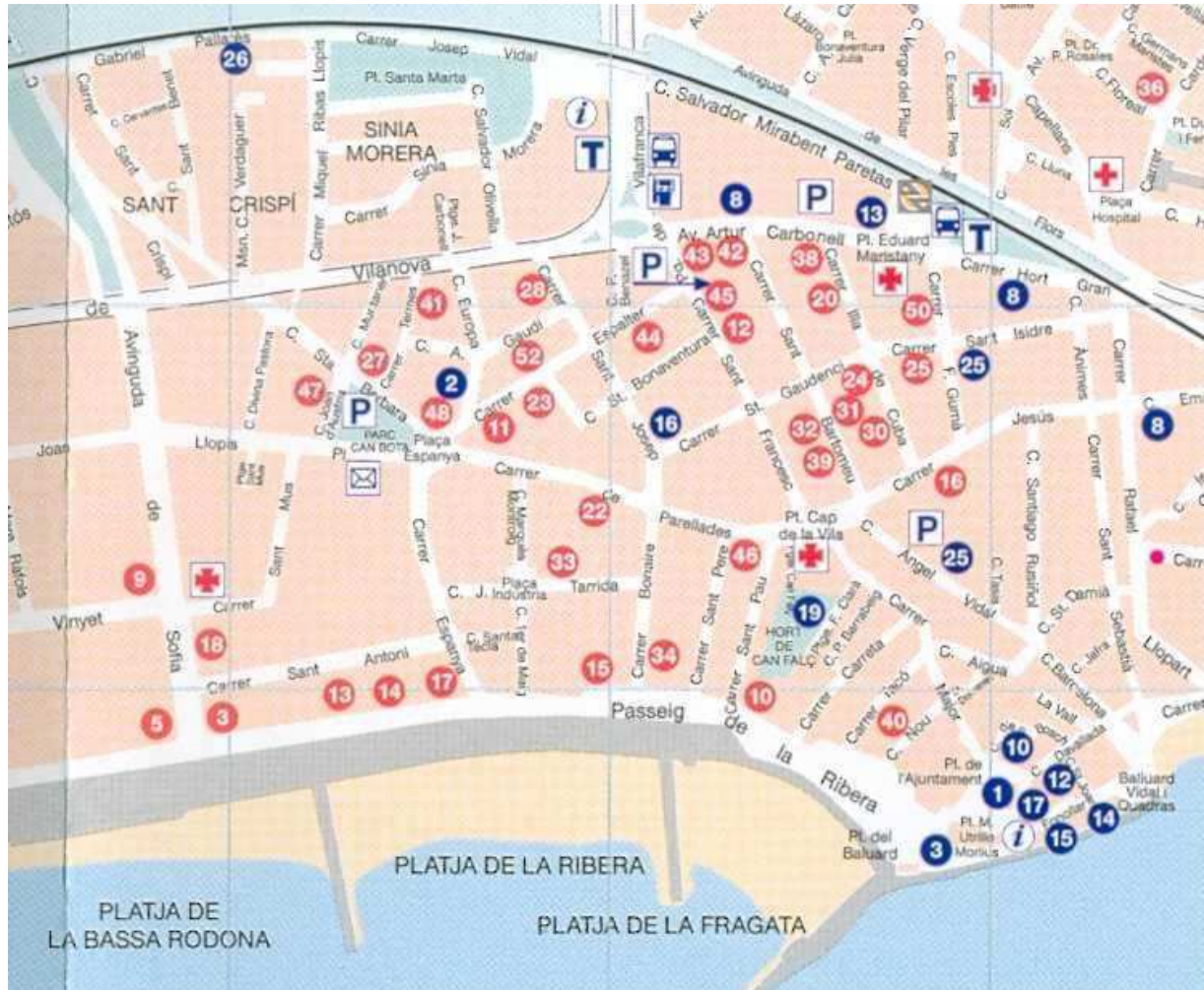


Anexo 1. Plano de situación del inmueble en el municipio



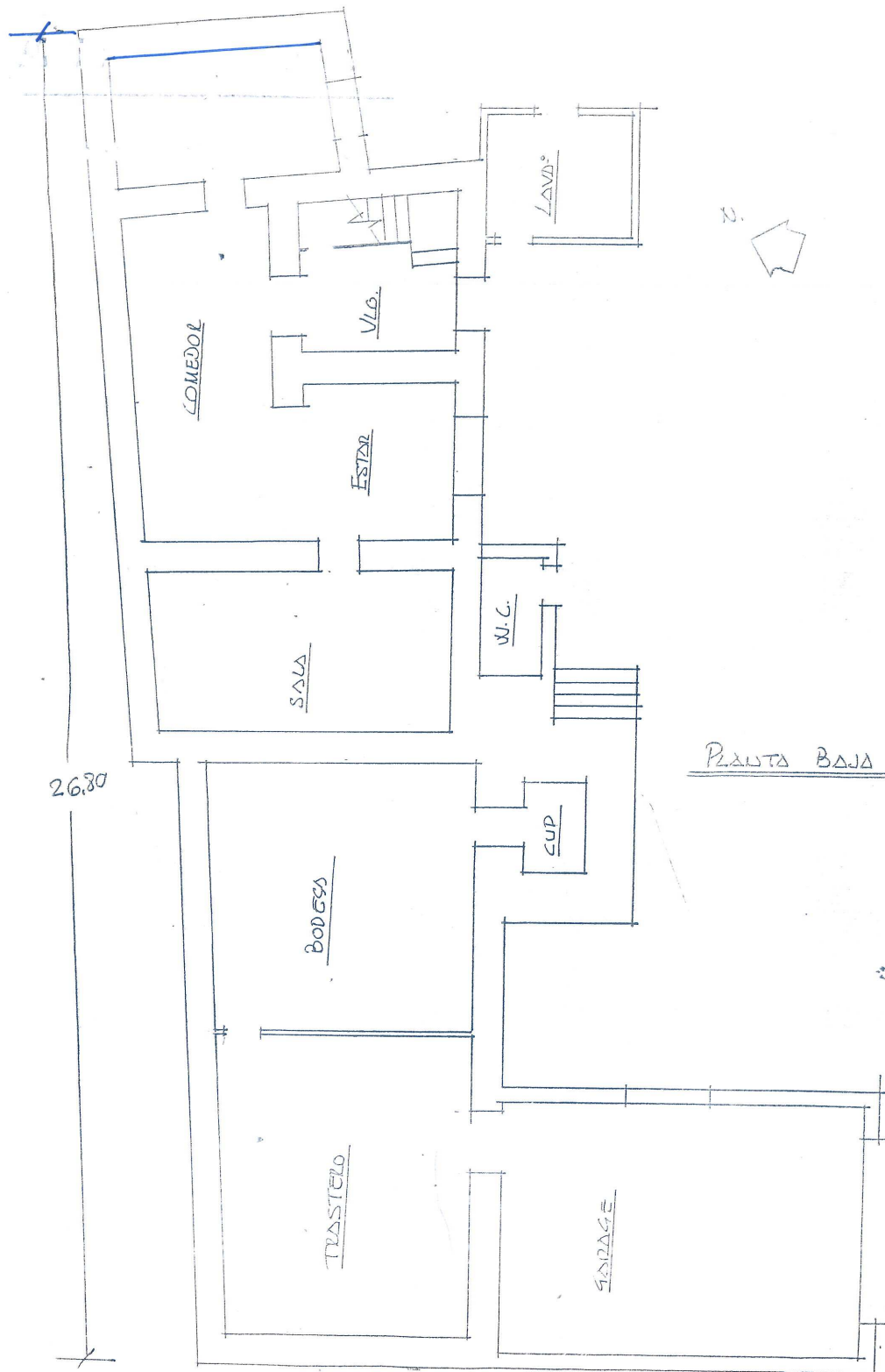


Anexo 2. Plano o croquis del entorno



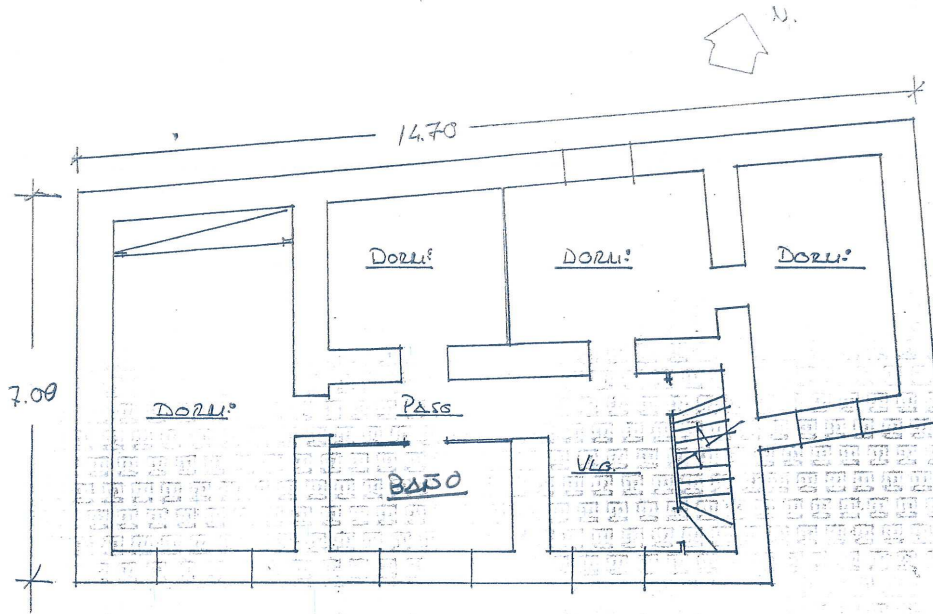


Anexo 3.1 Planos o croquis del inmueble

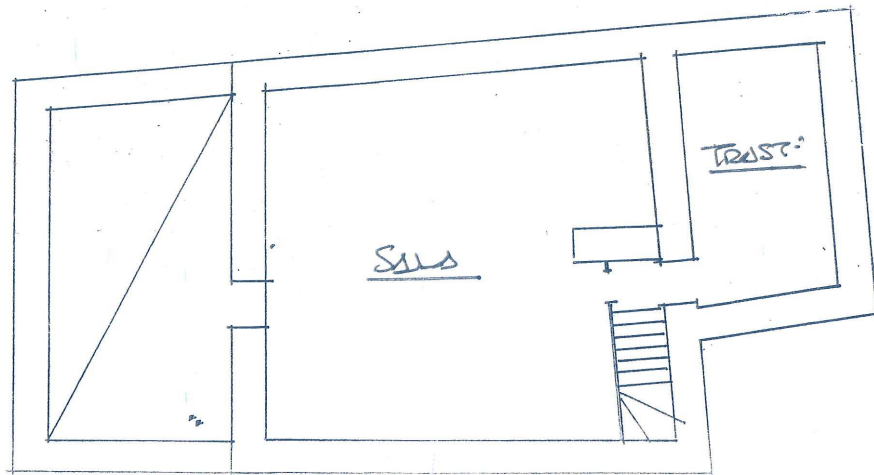




Anexo 3.2 Planos o croquis del inmueble



PLANTA PISO



PLANTA BAJOLUBIERTA



FRANCISCO MERLO BALLESTEROS
Perito Judicial Inmobiliario – P-201-10-4510
C/ Lope de Vega, nº 8, ático – 08870 SITGES
Tel.: 607 228 461 E-mail: mbtasaciones@gmail.com

Anexo 4.1 Fotografía






FRANCISCO MERLO BALLESTEROS
Perito Judicial Inmobiliario – P-201-10-4510
C/ Lope de Vega, nº 8, ático – 08870 SITGES
Tel.: 607 228 461 E-mail: mbtasaciones@gmail.com

Anexo 4.2 Fotografías.





Anexo 5. documentación catastral



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9359008CF9695N0001KO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
PS VILANOVA 1101J
08870 SITGES [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1920**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **684**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
PS VILANOVA 1101J
SITGES [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **684** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **1.744** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

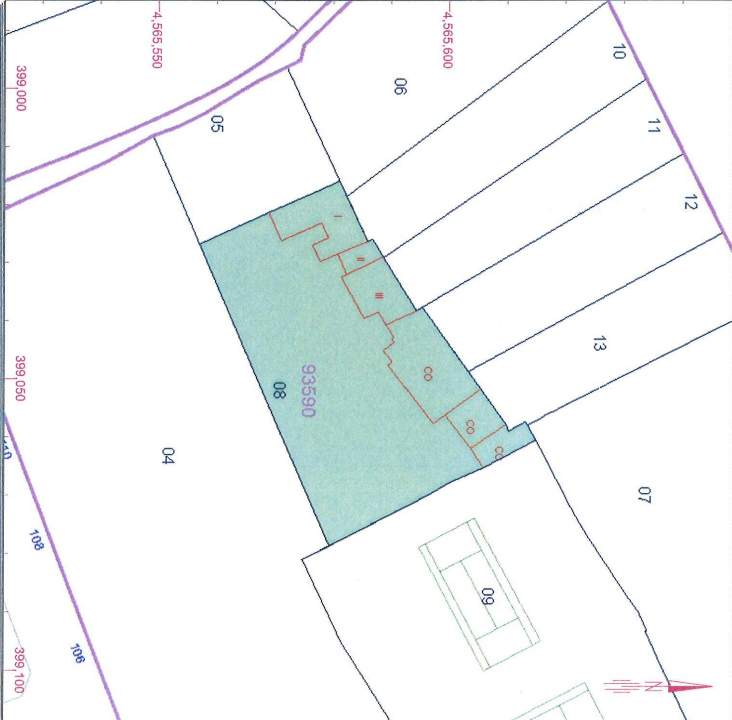
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	107
ALMACEN	1	00	02	116
ALMACEN	1	01	03	272
VIVIENDA	1	01	01	107
VIVIENDA	1	02	01	82

CULTIVO

Superficie	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
0	0	Cultivo	00	1.249
1	1	Improductivo		

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

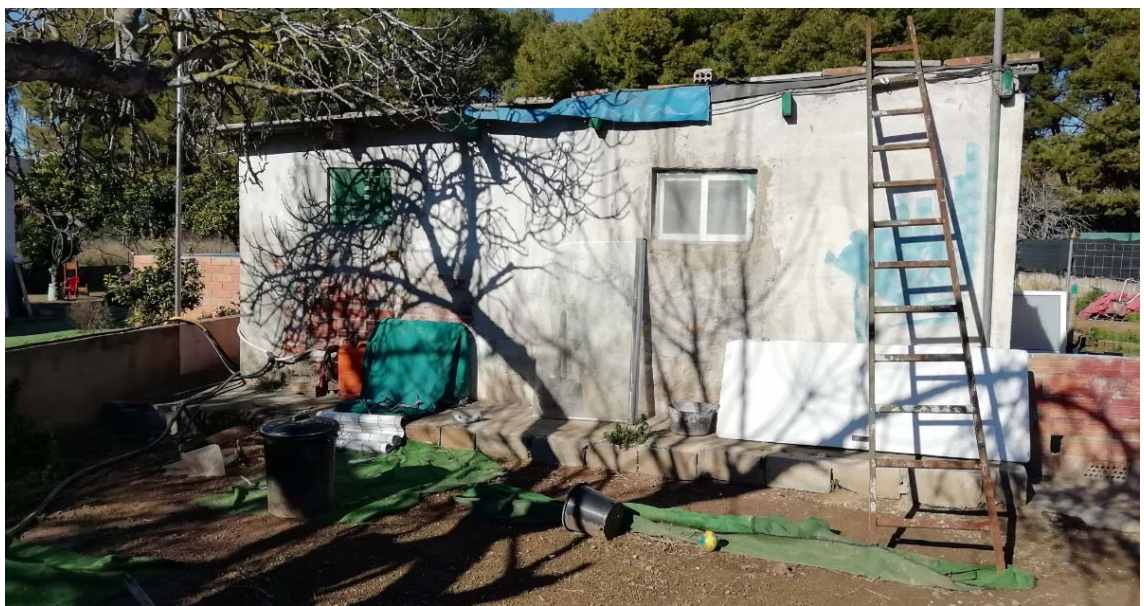


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.'

Viernes, 19 de Junio de 2020



FRANCISCO MERLO BALLESTEROS
Perito Judicial Inmobiliario – P-201-10-4510
C/ Lope de Vega, nº 8, átic – 08870 SITGES
Tel.: 607 228 461 E-mail: mbtasaciones@gmail.com



**Actualització d'informe de valoració d'una construcció situada
dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges.**

Finca 08. Referència Cadastral 9359012CF9695N0001RO

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Junta de Compensació PPU-5 Granja II

Data: novembre 2021
Referència interna VIA: V-20504.Val.F08.ACT

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA	3
3. MARC LEGAL	3
4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR	3
4.1 Descripció de la edificació	4
4.2 Superfícies	4
4.3 Reportatge fotogràfic	4
5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ	5
5.1 Normativa d'aplicació	5
5.2 Mètode de valoració	5
6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ	6
7. RESUM DE LA VALORACIÓ	8

Annex 1. Reproducció parcial de la publicació Boletín Económico de la Construcción (BEC) del 3r. Trimestre de 2021.

1. INTRODUCCIÓ

Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomant en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Georgina VÁZQUEZ UTZET, arquitecta experta en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.828/3, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Ambdós del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP, amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@via-urbanisme.com;

Han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Aquesta construcció està situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 108 [D] de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9359012CF9695N0001RO.

El present document és una actualització de la valoració datada el març de 2021 i que disposava de data de referència el 19/03/2021. El treball de camp es va efectuar el 14/01/2021. A efectes de la present actualització, es considera que el treball de camp segueix sent vàlid ja que, donat el temps transcorregut des de la valoració inicial, es considera que l'estat de conservació no ha variat a efectes de la present valoració. Per tant, no s'ha realitzat un nou treball de camp.

El present document actualitza aquells valors de la valoració d'origen que hagin de ser actualitzats, específicament els costos de construcció. Es manté l'estructura del document d'origen canviant únicament els conceptes i valors deguts a l'actualització.

Data de referència de la valoració actualitzada: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA

L'objecte del present informe és obtenir el valor d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) atesa la seva condició d'edificació incompatible amb el planejament vigent. La valoració es du a terme per tal de determinar el seu valor actual a efectes de la reparcel·lació de l'àmbit reparcel·lador del PP5 "La Granja II" de Sitges.

Aquesta construcció està situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 108 [D] de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9359012CF9695N0001RO.

Data de referència de la valoració: 23/11/2021. Data en que es va fer la visita a les edificacions: 14/01/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

3. MARC LEGAL

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR

La construcció objecte de la present valoració està situada a Sitges, dins de l'àmbit reparcel·lador del PP5 "La Granja II", amb adreça (segons cadastre) Passeig Vilanova, 108 [D] i referència cadastral 9359012CF9695N0001RO.

GOBIERNO DE ESPAÑA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9359012CF9695N0001RO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Localización: PS VILANOVA 108[D] 08870 SITGES [BARCELONA]			
Clase: RÚSTICO			
Uso principal: Agrario			
Superficie construida: 57 m ²			
Año construcción: 1970			
Construcción			
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²	
ALMACEN	1/00/02	57	
Cultivo			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	074

PARCELA			
Superficie gráfica: 731 m ²			
Participación del inmueble: 100,00 %			
Tipo: Parcela construida sin división horizontal			

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

4.1 Descripció de la edificació

Construcció destinada originàriament molt probablement a cobert per a guardar eines agrícoles. Construït amb tècniques molt senzilles, probablement d'autoconstrucció. S'observen parets de càrrega d'obra ceràmica de fulla simple i sostre de biguetes i coberta de xapa de fibrociment. Presenta un revestiment continu exterior i interior arrebossat i pintat.

Es va tenir accés a la construcció el dia 14/01/2021.

4.2 Superfícies

No es disposa d'un aixecament detallat de les edificacions a valorar. Per tant, es prenen com a vàlides les superfícies determinades a la fitxa cadastral.

A la fitxa cadastral consta una superfície total de 57 m2.

4.3 Reportatge fotogràfic



Imatge de la part posterior de la edificació (façana sud)



Imatge de l'interior. S'observa el sostre mb les biguetes la coberta de fibrociment.

5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ

5.1 Normativa d'aplicació

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5.2 Mètode de valoració

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]

6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

Els costos de construcció actuals s'obtidran principalment de la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción", exemplar del tercer trimestre de 2021. D'aquesta mateixa publicació també s'extrauran la resta de despeses necessàries per a la construcció de les construccions a valorar.

La revista BEC disposa d'una fitxa per a un seguit de tipologies d'edificis. Cada fitxa presenta un llistat de capítols o apartats d'obra amb un valor en € per m² edificat sobre rasant. Així mateix, cada fitxa disposa d'una descripció de les característiques constructives i qualitats que s'han usat per al càlcul del valor de cadascun dels capítols o apartats.

De totes les fitxes, s'ha seleccionat aquella que més s'adapta a les característiques i usos de la construcció a valorar. En aquest cas, s'ha optat per l'habitatge unifamiliar senzill (Chalet sencillo) atès que es tracta de la tipologia amb més similituds amb la construcció a valorar pel que fa a la tècnica constructiva.

S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt de la edificació.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està valorant; quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011).

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

A efectes del càlcul segons la fórmula de l'article 18 del RD 1492/2011, es preveuen les següents dades addicionals:

- La edificació està datada segons cadastre l'any 1970, suposant una antiguitat de 51 anys.
- Segons la taula de l'Annex III del RD 1492/2011, es classifica la construcció com a "Casetas, cobertizos, tinglador, barracones y similares de construccion liviana fija", amb una vida útil de 30 anys.
- Atès que la construcció té 51 anys, l'antiguitat va més enllà de la vida útil (un 170% de la vida útil).
- A efectes de la taula de l'annex II del RD 1492/2011, es considera que la construcció està en un estat de conservació regular.

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada BEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a la edificació a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt de l'edifici perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Chalet sencillo"	% de presència en la edificació a valorar	valor a considerar (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres (rases i fonamentació)	7,83	100%	7,83	51,00	170,00%	1,0000	0,78
Fonamentació i murs	32,29	100%	32,29	51,00	170,00%	1,0000	3,23
Estructura (Forjats i cèrcols)	147,44	50%	73,72	51,00	170,00%	1,0000	7,37
Sanejament	22,80	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Ram de paleta grossa	234,70	35%	82,15	51,00	170,00%	1,0000	8,21
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	71,03	50%	35,52	51,00	170,00%	1,0000	3,55
Ram de paleta acabats de façana	38,45	75%	28,84	51,00	170,00%	1,0000	2,88
Ram de paleta soleres/paviments	57,37	75%	43,03	51,00	170,00%	1,0000	4,30
Ram de paleta acabats interiors	26,82	25%	6,71	51,00	170,00%	1,0000	0,67
Ram de paleta ajudes a industrials	21,45	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Guixos i fals sostres	49,63	50%	24,82	51,00	170,00%	1,0000	2,48
Serralleria	14,70	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Fusteria exterior	37,89	50%	18,95	51,00	170,00%	1,0000	1,89
Fusteria interior	44,28	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Persianes	18,22	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Fontaneria	52,68	20%	10,54	51,00	170,00%	1,0000	1,05
Renovació d'aire	13,01	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Energia solar (ACS)	31,91	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Material sanitari i griferia	22,46	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Electricitat	46,96	20%	9,39	51,00	170,00%	1,0000	0,94
Instal·lacions especials	15,03	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Fumisteria i mobles de cuina	31,03	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Vidrieria	25,84	50%	12,92	51,00	170,00%	1,0000	1,29
Pintura	23,05	75%	17,29	51,00	170,00%	1,0000	1,73
						TOTAL	40,40

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	40,40
Seguretat i Salut (2%)	0,81
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	5,53
TOTAL (€/m2st)	46,74

Sup. Construcció (m2st)	57
Valor unitari de la construcció (€/m2st)	46,74
Valor total de la construcció (€)	2.664,11 €

7. RESUM DE LA VALORACIÓ

Els tècnics sotasignants, Enric González Duran i Georgina Vázquez Utzet, arquitectes, han estat requerits per OUA Gestió del Territori i Urbanisme SL, amb CIF B-63572267, amb domicili a Barcelona, Carrer Viladomat, 317, entresòl, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Construcció situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 108 [D] de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9359012CF9695N0001RO.

La construcció a valorar té un valor de cost de reposició de 2.664,11 € (dos mil sis-cents seixanta-quatre euros amb onze cèntims d'euro).

Data de referència de la valoració: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Per que consti als efectes oportuns, es signa el present informe, que consta de 8 pàgines (inclòs l'índex) i un annex.

Barcelona, 23 de novembre de 2021

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

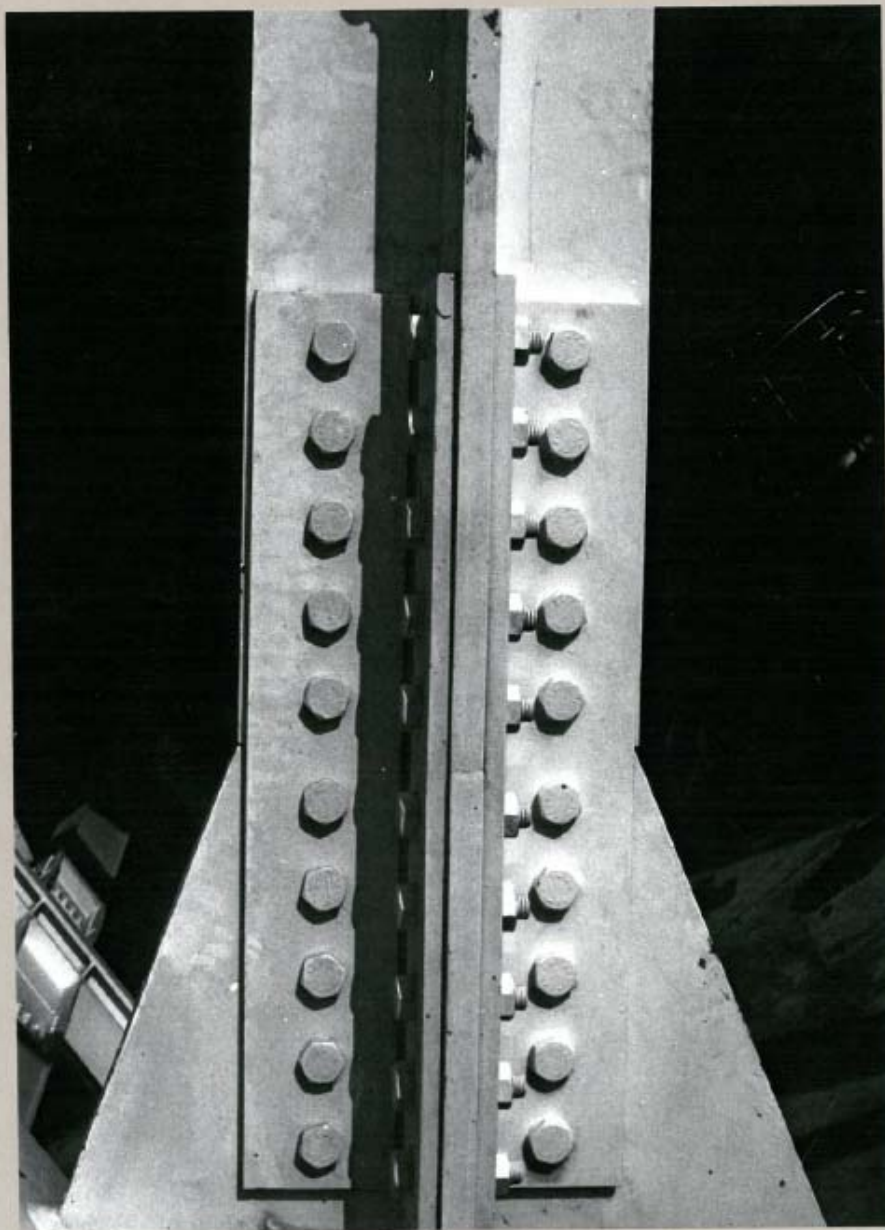
Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

2021

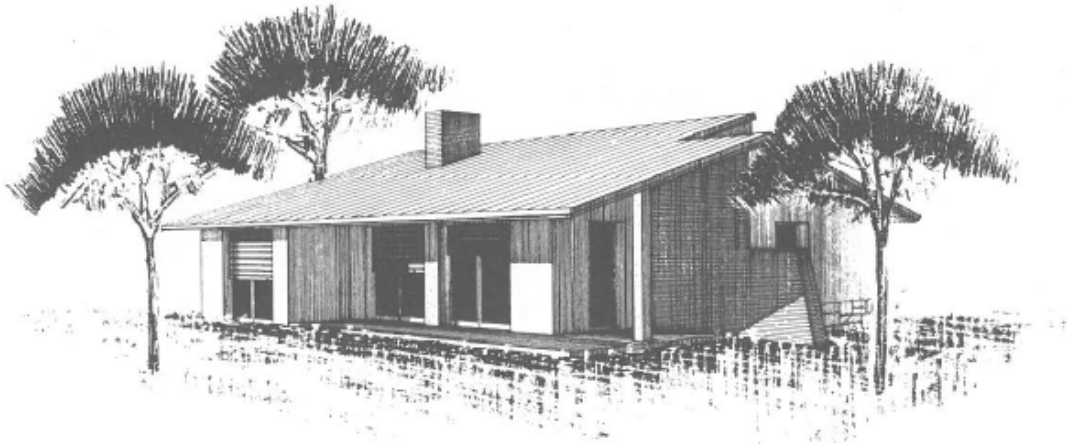
AÑO LXXXII

Nº 327
TRIMESTRE
3



BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

CHALET SENCILLO (80 a 150 m²)



Valor en € por m ² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	7,83	Fontanería	52,68
Cimentación	32,29	Renovación aire	13,01
Estructura (forjados y zunchos)	147,44	*Energía solar (A.C.S.)	31,91
Saneamiento (horizontal y vertical) .	22,80	Material sanitario y grifería	22,46
Albañilería gruesa	234,70	Electricidad	46,96
» azoteas e impermeab. . .	71,03	Instalaciones especiales	15,03
» acabados de fachada . . .	38,45	Fumistería y muebles de cocina . . .	31,03
» solados	57,37	Vidriería	25,84
» acabados interiores	26,82	Pintura y estuco	23,05
» ayudas a industriales . . .	21,45	Total	1.086,87
Yesería y cielorrasos	49,63	Seguridad y salud, 2 %	21,74
Cerrajería	14,70	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	37,89	obra, 15,7 %	170,64
» interior	44,28	Total €/m²	1.279,25
Persianas	18,22		

*Agua caliente sanitaria

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 33,50 €/m².



**Actualització d'informe de valoració d'una construcció situada
dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges.**

Finca 09. Referència Cadastral 9359011CF9695N0001KO

Redactat per:

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:

Junta de Compensació PPU-5 Granja II

Data: novembre 2021

Referència interna VIA: V-20504.Val.F09.ACT

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA	3
3. MARC LEGAL.....	3
4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR	3
4.1 Descripció de la edificació	4
4.2 Superfícies	4
4.3 Reportatge fotogràfic	4
5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ	5
5.1 Normativa d'aplicació	5
5.2 Mètode de valoració	5
6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ.....	6
7. RESUM DE LA VALORACIÓ	8

Annex 1. Reproducció parcial de la publicació Boletín Económico de la Construcción (BEC) del 3r. Trimestre de 2021.

1. INTRODUCCIÓ

Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomant en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Georgina VÁZQUEZ UTZET, arquitecta experta en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.828/3, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Ambdós del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP, amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@via-urbanisme.com;

Han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Aquesta construcció està situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 108 [C] de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9359011CF9695N0001KO.

El present document és una actualització de la valoració datada el març de 2021 i que disposava de data de referència el 19/03/2021. El treball de camp es va efectuar el 14/01/2021. A efectes de la present actualització, es considera que el treball de camp segueix sent vàlid ja que, donat el temps transcorregut des de la valoració inicial, es considera que l'estat de conservació no ha variat a efectes de la present valoració. Per tant, no s'ha realitzat un nou treball de camp.

El present document actualitza aquells valors de la valoració d'origen que hagin de ser actualitzats, específicament els costos de construcció. Es manté l'estructura del document d'origen canviant únicament els conceptes i valors deguts a l'actualització.

Data de referència de la valoració actualitzada: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Barcelona, 23 de novembre de 2021

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA

L'objecte del present informe és obtenir el valor d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) atesa la seva condició d'edificació incompatible amb el planejament vigent. La valoració es du a terme per tal de determinar el seu valor actual a efectes de la reparcel·lació de l'àmbit reparcel·latori del PP5 "La Granja II" de Sitges.

Aquesta construcció està situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 108 [C] de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9359011CF9695N0001KO.

Data de referència de la valoració: 23/11/2021. Data en que es va fer la visita a les edificacions: 14/01/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

3. MARC LEGAL

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR

La construcció objecte de la present valoració està situada a Sitges, dins de l'àmbit reparcel·latori del PP5 "La Granja II", amb adreça (segons cadastre) Passeig Vilanova, 108 [C] de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9359011CF9695N0001KO.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9359011CF9695N0001KO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS VILANOVA 108[C]
08870 SITGES [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 30 m2
Año construcción: 1970

Construcción		
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	30

Cultivo			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I-Improductivo	00	649

PARCELA

Superficie gráfica: 673 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

4.1 Descripció de la edificació

Construcció destinada originàriament molt probablement a cobert per a guardar eines agrícoles. Construït amb tècniques molt senzilles. S'observen parets de càrrega d'obra ceràmica de fulla simple. No es pot determinar el tipus de sostre atès que està enguixat. Coberta amb acabat de teula àrab. Disposa de fusteries de fusta i reixes d'acer. Presenta un revestiment continu exterior i interior arrebossat i pintat.

Es va tenir accés a la construcció el dia 14/01/2021.

4.2 Superfícies

No es disposa d'un aixecament detallat de les edificacions a valorar. Per tant, es prenen com a vàlides les superfícies determinades a la fitxa cadastral.

A la fitxa cadastral consta una superfície total de 30 m².

4.3 Reportatge fotogràfic



Imatge de la part davantera de la edificació (façana nord)



Imatge de l'interior.

5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ

5.1 Normativa d'aplicació

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5.2 Mètode de valoració

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]

6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

Els costos de construcció actuals s'obtidran principalment de la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción", exemplar del tercer trimestre de 2021. D'aquesta mateixa publicació també s'extrauran la resta de despeses necessàries per a la construcció de les construccions a valorar.

La revista BEC disposa d'una fitxa per a un seguit de tipologies d'edificis. Cada fitxa presenta un llistat de capítols o apartats d'obra amb un valor en € per m² edificat sobre rasant. Així mateix, cada fitxa disposa d'una descripció de les característiques constructives i qualitats que s'han usat per al càlcul del valor de cadascun dels capítols o apartats.

De totes les fitxes, s'ha seleccionat aquella que més s'adapta a les característiques i usos de la construcció a valorar. En aquest cas, s'ha optat per l'habitatge unifamiliar senzill (Chalet sencillo) atès que es tracta de la tipologia amb més similituds amb la construcció a valorar pel que fa a la tècnica constructiva.

S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt de la edificació.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està valorant; quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011).

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

A efectes del càlcul segons la fórmula de l'article 18 del RD 1492/2011, es preveuen les següents dades addicionals:

- La edificació està datada segons cadastre l'any 1970, suposant una antiguitat de 51 anys.
- Segons la taula de l'Annex III del RD 1492/2011, es classifica la construcció com a "Casetas, cobertizos, tinglador, barracones y similares de construccion liviana fija", amb una vida útil de 30 anys.
- Atès que la construcció té 51 anys, l'antiguitat va més enllà de la vida útil (un 170% de la vida útil).
- A efectes de la taula de l'annex II del RD 1492/2011, es considera que la construcció està en un estat de conservació regular.

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada BEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a la edificació a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt de l'edifici perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Chalet sencillo"	% de presència en la edificació a valorar	valor a considerar (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres (rases i fonamentació)	7,83	100%	7,83	51,00	170,00%	1,0000	0,78
Fonamentació i murs	32,29	100%	32,29	51,00	170,00%	1,0000	3,23
Estructura (Forjats i cercols)	147,44	100%	147,44	51,00	170,00%	1,0000	14,74
Sanejament	22,80	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Ram de paleta grossa	234,70	50%	117,35	51,00	170,00%	1,0000	11,74
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	71,03	100%	71,03	51,00	170,00%	1,0000	7,10
Ram de paleta acabats de façana	38,45	100%	38,45	51,00	170,00%	1,0000	3,85
Ram de paleta soleres/paviments	57,37	75%	43,03	51,00	170,00%	1,0000	4,30
Ram de paleta acabats interiors	26,82	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Ram de paleta ajudes a industrials	21,45	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Guixos i fals sostres	49,63	100%	49,63	51,00	170,00%	1,0000	4,96
Serralleria	14,70	100%	14,70	51,00	170,00%	1,0000	1,47
Fusteria exterior	37,89	100%	37,89	51,00	170,00%	1,0000	3,79
Fusteria interior	44,28	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Persianes	18,22	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Fontaneria	52,68	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Renovació d'aire	13,01	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Energia solar (ACS)	31,91	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Material sanitari i griferia	22,46	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Electricitat	46,96	20%	9,39	51,00	170,00%	1,0000	0,94
Instal·lacions especials	15,03	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Fumisteria i mobles de cuina	31,03	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Vidreria	25,84	75%	19,38	51,00	170,00%	1,0000	1,94
Pintura	23,05	100%	23,05	51,00	170,00%	1,0000	2,31
						TOTAL	61,15

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	61,15
Seguretat i Salut (2%)	1,22
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	8,38
TOTAL (€/m2st)	70,75

Sup. Construcció (m2st)	30
Valor unitari de la construcció (€/m2st)	70,75
Valor total de la construcció (€)	2.122,38 €

7. RESUM DE LA VALORACIÓ

Els tècnics sotasignants, Enric González Duran i Georgina Vázquez Utzet, arquitectes, han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Construcció situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 108 [C] de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9359011CF9695N0001KO.

La construcció a valorar té un valor de cost de reposició de 2.122,38 € (dos mil cent vit-i-dos euros amb trenta-vuit cèntims d'euro).

Data de referència de la valoració: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Per que consti als efectes oportuns, es signa el present informe, que consta de 8 pàgines (inclòs l'índex) i un annex.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

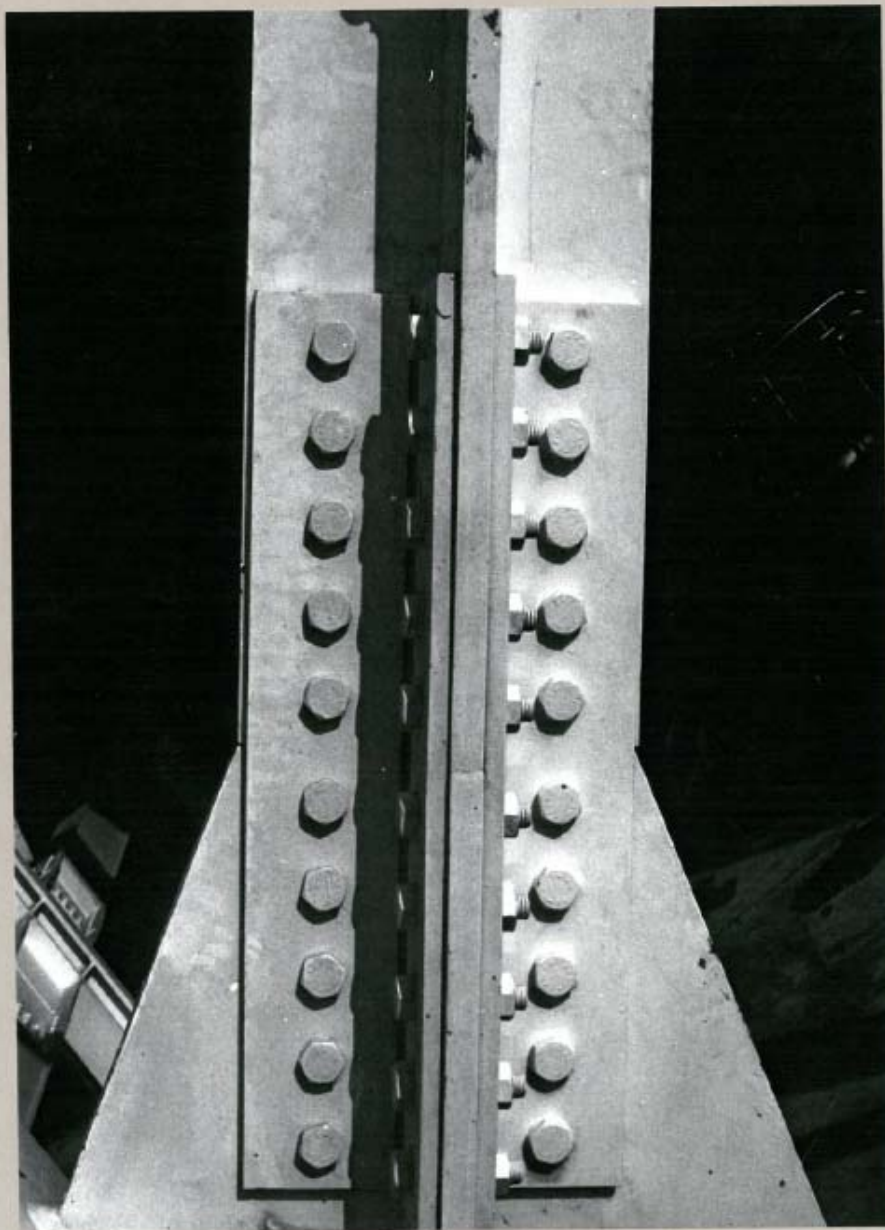
Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

2021

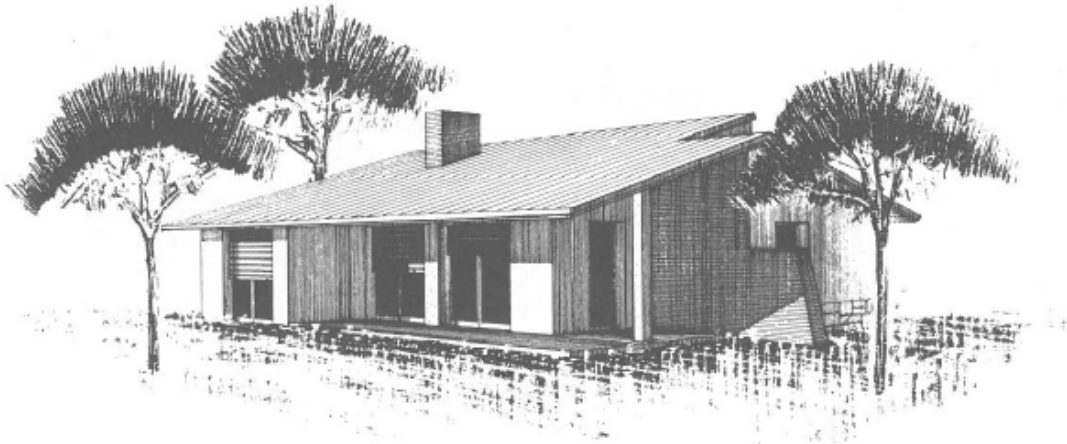
AÑO LXXXII

Nº 327
TRIMESTRE
3



BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

CHALET SENCILLO (80 a 150 m²)



Valor en € por m ² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	7,83	Fontanería	52,68
Cimentación	32,29	Renovación aire	13,01
Estructura (forjados y zunchos)	147,44	*Energía solar (A.C.S.)	31,91
Saneamiento (horizontal y vertical)	22,80	Material sanitario y grifería	22,46
Albañilería gruesa	234,70	Electricidad	46,96
» azoteas e impermeab.	71,03	Instalaciones especiales	15,03
» acabados de fachada	38,45	Fumistería y muebles de cocina	31,03
» solados	57,37	Vidriería	25,84
» acabados interiores	26,82	Pintura y estuco	23,05
» ayudas a industriales	21,45	Total	1.086,87
Yesería y cielorrasos	49,63	Seguridad y salud, 2 %	21,74
Cerrajería	14,70	Honorarios técnicos y permisos de obra, 15,7 %	170,64
Carpintería exterior	37,89	Total €/m²	1.279,25
» interior	44,28		
Persianas	18,22		

*Agua caliente sanitaria

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 33,50 €/m².



**Actualització d'informe de valoració d'una construcció situada
dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges.**

Finca 12. Referència Cadastral 9359005CF9695N0001FO

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Junta de Compensació PPU-5 Granja II

Data: novembre 2021
Referència interna VIA: V-20504.Val.F12.ACT

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA	3
3. MARC LEGAL	3
4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR	3
4.1 Descripció de la edificació	4
4.2 Superfícies	5
4.3 Reportatge fotogràfic	6
5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ	7
5.1 Normativa d'aplicació	7
5.2 Mètode de valoració	7
6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ	8
6.1 Valoració de la construcció destinada a habitatge	9
6.2 Valoració de la construcció destinada a magatzem (annexes a l'habitatge).....	10
6.3 Valoració de l'espai exterior urbanitzat	11
6.4 Valoració total	11
7. RESUM DE LA VALORACIÓ	12

Annex 1. Reproducció parcial de la publicació Boletín Económico de la Construcción (BEC) del 3r. Trimestre de 2021.

Annex 2. Reproducció parcial de la publicació de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITEC) "Pressupostos tipus d'urbanització. Any 2016" (darrers publicats en format PDF).

Annex 3. Documentació facilitada per l'advocat de la Propietat, Sr. Àlex Subirachs Amigó, de Subirachs Advocats.

1. INTRODUCCIÓ

Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomant en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Georgina VÁZQUEZ UTZET, arquitecta experta en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.828/3, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Ambdós del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP, amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@via-urbanisme.com;

Han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Aquesta construcció està situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 114 [I] de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9359005CF9695N0001FO.


El present document és una actualització de la valoració datada el març de 2021 i que disposava de data de referència el 19/03/2021. El treball de camp es va efectuar el 14/01/2021. A efectes de la present actualització, es considera que el treball de camp segueix sent vàlid ja que, donat el temps transcorregut des de la valoració inicial, es considera que l'estat de conservació no ha variat a efectes de la present valoració. Per tant, no s'ha realitzat un nou treball de camp.

El present document actualitza aquells valors de la valoració d'origen que hagin de ser actualitzats, específicament els costos de construcció. Es manté l'estructura del document d'origen canviant únicament els conceptes i valors deguts a l'actualització.

Data de referència de la valoració actualitzada: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA

L'objecte del present informe és obtenir el valor d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) atesa la seva condició d'edificació incompatible amb el planejament vigent. La valoració es du a terme per tal de determinar el seu valor actual a efectes de la reparcel·lació de l'àmbit reparcel·lador del PP5 "La Granja II" de Sitges.

Aquesta construcció està situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 114 [I] de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9359005CF9695N0001FO.

Data de referència de la valoració: 23/11/2021. Data en que es va fer la visita a les edificacions: 15/02/2021. La visita la va dur a terme el tècnic Enric González Duran.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

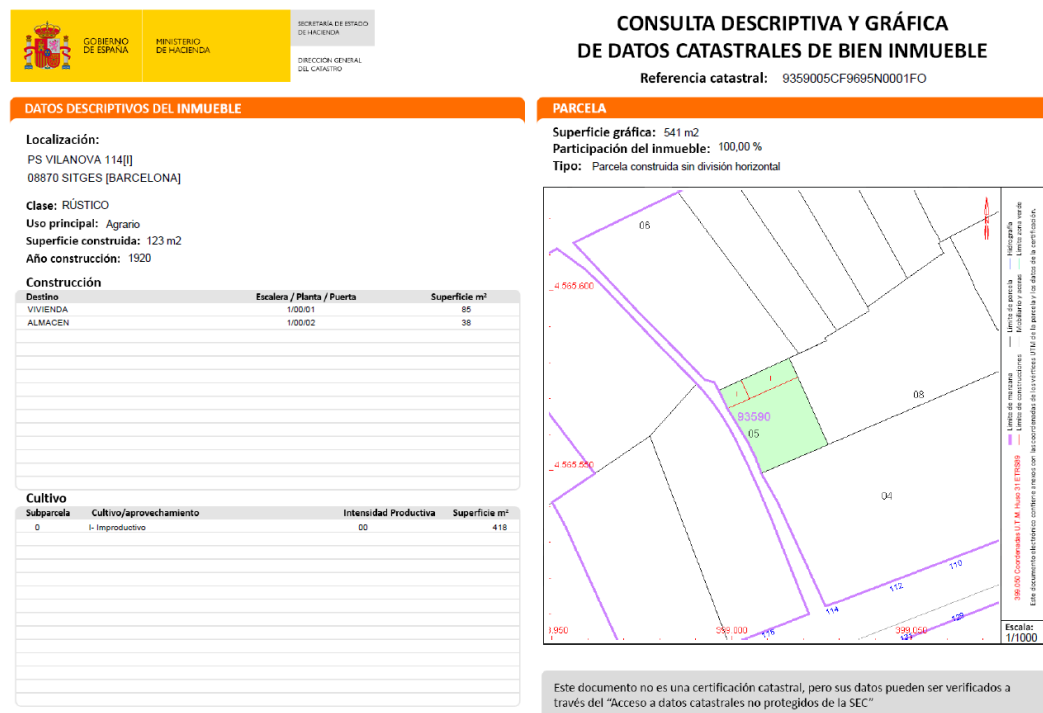
3. MARC LEGAL

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR

La construcció objecte de la present valoració està situada a Sitges, dins de l'àmbit reparcel·lador del PP5 "La Granja II", amb adreça (segons cadastre) Passeig Vilanova, 114 [I] i referència cadastral 9359005CF9695N0001FO.



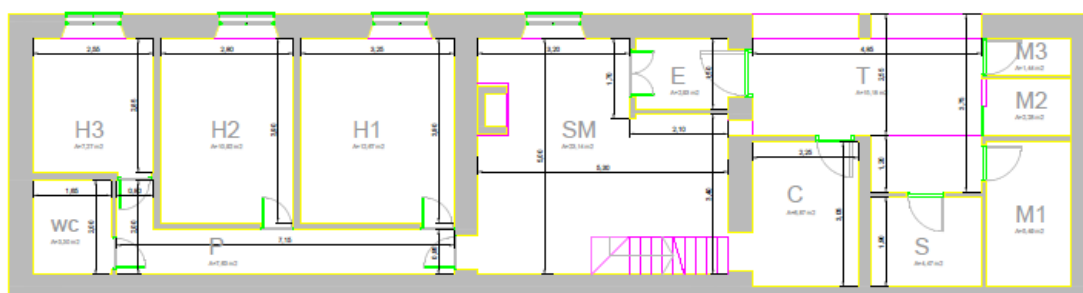
4.1 Descripció de la edificació

Es va dur a terme una visita el dia 15/02/2021 acompanyat de la Sra. Amorós, el Sr. Ferré i del seu advocat (Sr. Àlex Subirachs Amigó, de Subirachs Advocats, SLP). No es va permetre realitzar fotografies de l'interior de la finca (espai lliure) ni de l'interior de l'edifici.

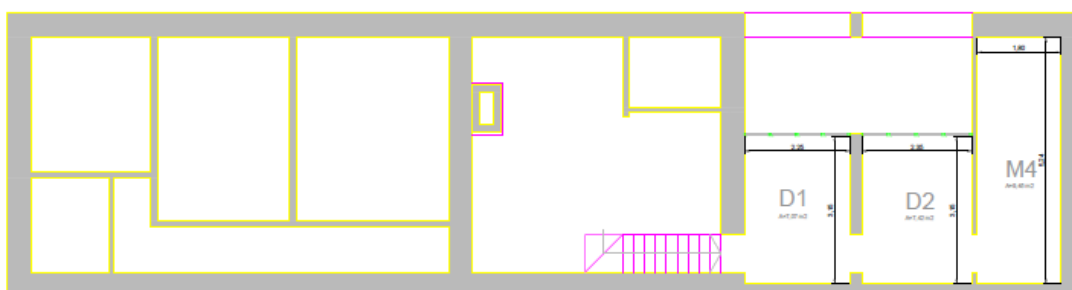
Construcció conformada per dos àmbits, associats a usos diferents: habitatge i dependències annexes a l'habitatge.

Es tracta d'una construcció antiga (cadastre la data l'any 1920) majoritàriament d'una sola planta llevat de la part extrema de l'oest, on l'alçada lliure s'ha subdividit en dues plantes (planta baixa i planta altell).

La zona destinada a habitatge ocupa l'àmbit central i est de la construcció i es desenvolupa en una única planta. A la zona amb dues plantes, una part està destinada a habitatge i l'altra a dependències annexes a l'habitatge. El Sr. Subirachs ha facilitat als tècnics sotasignants còpia d'uns plànols d'aixecament (sense autoria) que es reproduïxen a continuació:



Aixecament de la planta baixa. Les peces nombrades com E, SM, C, P, H1, H2, H3 i WC es corresponen amb l'ús d'habitatge. La resta de peces són dependències annexes a l'habitatge.



Aixecament de la planta altell. Les peces nombrades com D1 i D2 es corresponen amb l'ús d'habitatge. No es recorda que hi hagués comunicació entre la peça D2 i la peça M4. Les peces que no estan anomenades es corresponen amb la projecció de la planta baixa.

L'àmbit destinat a habitatge ha estat objecte d'obres de rehabilitació. El Sr. Subirachs ha facilitat als tècnics sotasignants còpia d'un document de "Sol·licitud llicència d'obres per enterat" que, aparentment, s'acompanya d'un breu pressupost. El document disposa de segell del Registre General de l'Ajuntament de Sitges del 29 de gener de 1997 i en ell consta l'autorització municipal per a dur a terme les obres.

De la descripció ocular duta a terme pel tècnic que va visitar la finca (Sr. Enric González) i de les explicacions facilitades pel Sr. Ferré, es desprèn la següent informació abreujada:

L'habitatge està rehabilitat interiorment i, aparentment, la seva antiguitat es correspon aproximadament amb uns 25 anys i, per tant, es pot concloure raonablement que la rehabilitació

es va dur a terme l'any 1997 a l'empara de la llicència abans esmentada. L'habitatge presenta principalment una coberta formada per biguetes de fusta, llates de fusta, rasilla ceràmica i teula. Les parets són parets gruixudes (suposadament de paredat de pedra) d'uns 50 a 70 cm de gruix probablement sense càmera d'aire ni aïllament. Les fusteries interiors són de fusta i les exteriors són principalment de fusta amb vidrieria senzilla amb càmera d'aire. L'habitatge disposa de calefacció per radiadors amb caldera de gas-oil, ACS amb caldera de gas butà. Cuina i bany alicatats.

L'exterior està enjardinat i parcialment pavimentat i envoltat d'una tanca baixa d'obra coronada per un filat amb bruc.

4.2 Superfícies

No es disposa d'un aixecament detallat i signat per un tècnic competent amb superfícies construïdes de les edificacions a valorar.

Les superfícies determinades a cadastre esmenten 85 m² destinats a habitatge i 38 m² destinats a magatzem.

D'acord amb l'aixecament facilitat pel Sr. Subirachs, els tècnics sotasignants han realitzat un supòsit de càlcul aproximat de les superfícies construïdes de cadascun dels usos:

- Habitatge: 118 m² de sostre, corresponents a 92,35 m² en l'àmbit que cadastre determina com a habitatge més 8,25 m² corresponents a la cuina (sota l'altell, en l'àmbit que cadastre identifica com a magatzem) i a 17 m² corresponents a l'altell.
- Dependències annexes: 36,60 m² (incloent la superfície del porxo). Totes elles en l'àmbit que cadastre identifica com a magatzem.

Tal i com es pot observar, hi ha una discrepància entre la superfície cadastral i la superfície resultant de l'aixecament facilitat pel Sr. Subirachs.

A la cartografia cadastral, el conjunt de la edificació mesura, en planta, 21,45 mts de llarg per 5,65 mts d'ample. Mesurat sobre la cartografia 1:1000 de la DIBA (font: sitmun.diba.cat), el conjunt de la edificació mesura, en planta, 21,25 mts de llarg per 5,55 mts d'ample. D'altra banda, prenent mesures de l'aixecament de l'edifici facilitat pel Sr. Subirachs, el conjunt de la edificació mesura, en planta, 22,90 mts de llarg per 5,90 mts d'ample. Tal i com es pot apreciar, les mesures en planta de cadastre i de l'aixecament 1:1000 de la DIBA coincideixen força entre elles, mentre que l'aixecament facilitat pel Sr. Subirachs difereix substancialment dels dos primers.

A manca d'un aixecament realitzat per un tècnic competent, i vista la disparitat de superfícies entre la cartografia cadastral i de la DIBA amb l'aixecament facilitat pel Sr. Subirachs, s'ha pres com a superfícies a efectes de la present valoració les següents:

- Habitatge: la superfície establerta per cadastre afegint la superfície corresponent a l'àmbit del magatzem segons cadastre en la que hi ha la cuina en planta baixa i la resta de l'habitatge en planta altell. Per tant, la superfície destinada a habitatge és de 85 m² (cadastre) + 8,25 m² (cuina) + 17 m² (altell), fent un total de 110,25 m².
- Ús de magatzem, es pren la superfície de cadastre (38 m²) restant la part destinada a habitatge segons l'aixecament situat en planta baixa (cuina, 8,25 m²); de tal manera que la superfície destinada a magatzem és de 29,75 m².

La superfície total considerada a efectes del present dictamen és de 140 m², distribuïts en 110,25 m² destinats a habitatge i 29,75 m² destinats a ús magatzem.

4.3 Reportatge fotogràfic

No s'ha permès fer un reportatge fotogràfic de l'interior de les construccions ni del jardí de la finca. Únicament es disposa de fotografies realitzades des de l'exterior de la finca.



Vista de la tanca exterior. Imatge presa des del sud.



Vista de la façana exterior (construcció blanca) i de la tanca en segon terme. Imatge presa des del nord.

5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ

5.1 Normativa d'aplicació

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5.2 Mètode de valoració

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]

6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

La finca presenta dues tipologies de construcció atenent al seu ús: habitatge i magatzem (en dependències annexes a l'habitatge).

Costos de construcció associats a l'ús d'habitatge

Els costos de construcció actuals s'obtidran principalment de la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción", exemplar del tercer trimestre de 2021. D'aquesta mateixa publicació també s'extrauran la resta de despeses necessàries per a la construcció de les construccions a valorar.

La revista BEC disposa d'una fitxa per a un seguit de tipologies d'edificis. Cada fitxa presenta un llistat de capítols o apartats d'obra amb un valor en € per m² edificat sobre rasant. Així mateix, cada fitxa disposa d'una descripció de les característiques constructives i qualitats que s'han usat per al càlcul del valor de cadascun dels capítols o apartats.

De totes les fitxes, s'ha seleccionat aquella que més s'adapta a les característiques i usos de la construcció a valorar. En aquest cas, s'ha optat per l'habitatge unifamiliar senzill (Chalet sencillo) atès que es tracta de la tipologia amb més similituds amb la construcció a valorar pel que fa a la tècnica constructiva.

S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt de la edificació.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està valorant; quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011). La presència a la construcció a valorar de cadascun dels capítols així com la seva antiguitat aparent s'ha extret de la inspecció ocular i de les dades facilitades per la Propietat i el seu advocat.

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

Costos de construcció associats a l'ús de magatzem

Per als annexos destinats a magatzem, els costos s'obtidran aplicant un coeficient respecte al valor unitari de l'habitatge un cop depreciat.

Costos de construcció associats a l'espai exterior

Per al càlcul del cost de construcció de l'espai exterior, els costos de construcció s'obtidran de la publicació de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITEC) "Pressupostos tipus d'urbanització. Any 2016" (darrers publicats en format PDF).

A l'igual que en el cas de la revista BEC, l'ITEC també desglossa el cost en capítols d'obra.

S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat del que s'està valorant;

quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011).

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

Altres dades necessàries per al càlcul del cost de reposició

A efectes del càlcul segons la fórmula de l'article 18 del RD 1492/2011, es preveuen les següents dades addicionals:

- La edificació està datada segons cadastre l'any 1920, suposant una antiguitat de 101 anys.
- Segons la taula de l'Annex III del RD 1492/2011, es classifica la construcció com a "Edifici de uso residencial", amb una vida útil de 100 anys. L'espai exterior es classifica com a "Parques", amb una vida útil de 20 anys.
- Atès que la construcció té 101 anys, l'antiguitat va més enllà de la vida útil (un 101% de la vida útil per al cas de l'habitatge i 505% per al cas de l'espai exterior). Tot i això, i atesa la inspecció ocular i les dades facilitades per la Propietat i el seu advocat, s'establiran antiguitats inferiors per algun dels capítols de l'habitatge.
- A efectes de la taula de l'annex II del RD 1492/2011, es considera que la construcció en conjunt està en un estat de conservació normal.

6.1 Valoració de la construcció destinada a habitatge

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada BEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a la edificació a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt de l'edifici perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Chalet sencillo"	% de presència en la edificació a valorar	valor a considerar (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol respecte la vida útil	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres (rases i fonamentació)	7,83	100%	7,83	101,00	101,00%	1,0000	0,78
Fonamentació i murs	32,29	100%	32,29	101,00	101,00%	1,0000	3,23
Estructura (Forjats i cèrcols)	147,44	75%	110,58	101,00	101,00%	1,0000	11,06
Sanejament	22,80	100%	22,80	24,00	24,00%	0,1488	19,75
Ram de paleta grossa	234,70	60%	140,82	101,00	101,00%	1,0000	14,08
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	71,03	75%	53,27	24,00	24,00%	0,1488	46,14
Ram de paleta acabats de façana	38,45	100%	38,45	24,00	24,00%	0,1488	33,30
Ram de paleta soleres/paviments	57,37	100%	57,37	24,00	24,00%	0,1488	49,69
Ram de paleta acabats interiors	26,82	100%	26,82	24,00	24,00%	0,1488	23,23
Ram de paleta ajudes a industrials	21,45	75%	16,09	24,00	24,00%	0,1488	13,93
Guixos i fals sostres	49,63	75%	37,22	24,00	24,00%	0,1488	32,24
Serralleria	14,70	100%	14,70	101,00	101,00%	1,0000	1,47
Fusteria exterior	37,89	100%	37,89	24,00	24,00%	0,1488	32,82
Fusteria interior	44,28	100%	44,28	24,00	24,00%	0,1488	38,35
Persianes (porticons)	18,22	0%	0,00	24,00	24,00%	0,1488	0,00
Fontaneria	52,68	100%	52,68	24,00	24,00%	0,1488	45,63
Renovació d'aire	13,01	0%	0,00	101,00	101,00%	1,0000	0,00
Energia solar (ACS)	31,91	0%	0,00	101,00	101,00%	1,0000	0,00
Material sanitari i griferia	22,46	100%	22,46	24,00	24,00%	0,1488	19,45
Electricitat	46,96	100%	46,96	24,00	24,00%	0,1488	40,67
Calefacció (segons Chalet normal)	44,20	100%	44,20	24,00	24,00%	0,1488	38,28
Instal·lacions especials	15,03	75%	11,27	24,00	24,00%	0,1488	9,76
Fumisteria i mobles de cuina	31,03	100%	31,03	24,00	24,00%	0,1488	26,87
Vidrieria	25,84	100%	25,84	24,00	24,00%	0,1488	22,38
Pintura	23,05	100%	23,05	24,00	24,00%	0,1488	19,96
						TOTAL	543,07

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	543,07
Seguretat i Salut (2%)	10,86
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	74,40
TOTAL (€/m2st)	628,33

Sup. Habitatge (m2st)	110,25
Valor unitari habitatge (€/m2st)	628,33
Valor total habitatge (€)	69.273,42 €

6.2 Valoració de la construcció destinada a magatzem (annexes a l'habitatge)

Tal i com ja s'ha expressat, el cost unitari (ja depreciat) de la construcció destinada a magatzem (annexes a l'habitatge) s'estableix en un 40% respecte al valor de l'habitatge (un cop ja depreciat). Per tant, el cost de les construccions annexes és de:

Sup. Dependències annexes (m2st)	39,75
Valor unitari depend. annexes (€/m2st)	251,33
Valor total dependències annexes (€)	9.990,45 €

6.3 Valoració de l'espai exterior urbanitzat

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada de l'ITEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a l'espai a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt del que s'està valorant perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) CEM	valor unitari (€/m2st) CEC (CEM + 20%)	% de presència en la edificació a valorar	valor considerat (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Tancaments i divisòries	0,82	0,98	100%	0,98	24,00	120,00%	1,0000	0,10
Paviments	16,61	19,93	100%	19,93	24,00	120,00%	1,0000	1,99
Sanejament	3,19	3,83	20%	0,77	24,00	120,00%	1,0000	0,08
Instal·lació d'aigua	5,22	6,26	100%	6,26	24,00	120,00%	1,0000	0,63
Enllumenat	13,62	16,34	0%	0,00	24,00	120,00%	1,0000	0,00
Enjardinament	15,34	18,41	100%	18,41	24,00	120,00%	1,0000	1,84
Equipament	11,53	13,84	0%	0,00	24,00	120,00%	1,0000	0,00
							TOTAL	4,64

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	4,64
Seguretat i Salut (2%)	0,09
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	0,64
TOTAL (€/m2st)	5,36

Sup. Espai lliure (m2st)	418
Valor unitari Espai lliure (€/m2st)	5,36
Valor total Espai lliure (€)	2.241,78 €

6.4 Valoració total

Un cop sumats els valors de reposició de cadascuna de les construccions i de l'espai exterior urbanitzat, el valor total és de 81.505,65 €.

7. RESUM DE LA VALORACIÓ

Els tècnics sotasignants, Enric González Duran i Georgina Vázquez Utzet, arquitectes, han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Construcció situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 114 [I] de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9359005CF9695N0001FO.

La construcció a valorar té un valor de cost de reposició de 81.505,65 € (vuitanta-un mil cinc-cents cinc euros amb seixanta-cinc cèntims d'euro).

Data de referència de la valoració: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Per que consti als efectes oportuns, es signa el present informe, que consta de 12 pàgines (inclòs l'índex) i tres annexos.

Barcelona, 23 de novembre de 2021

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

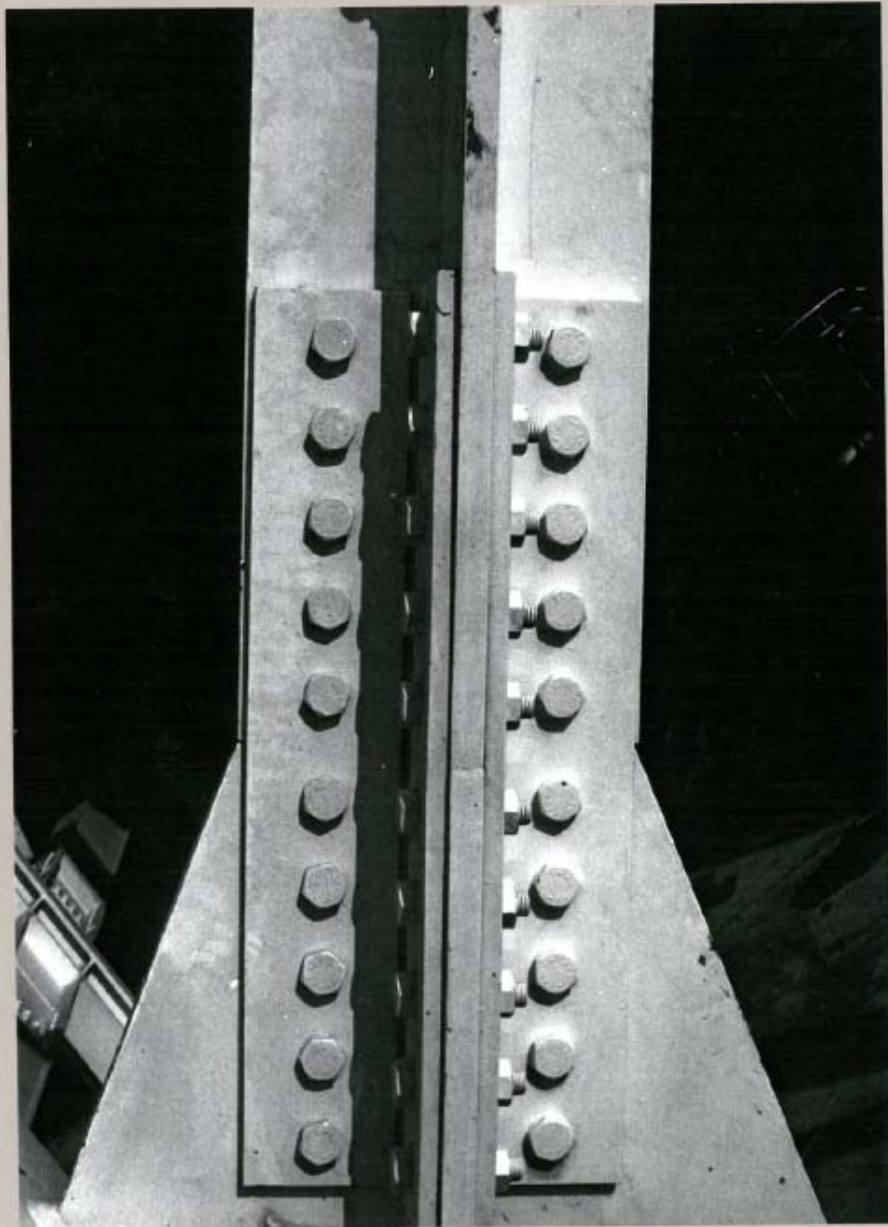
Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

2021

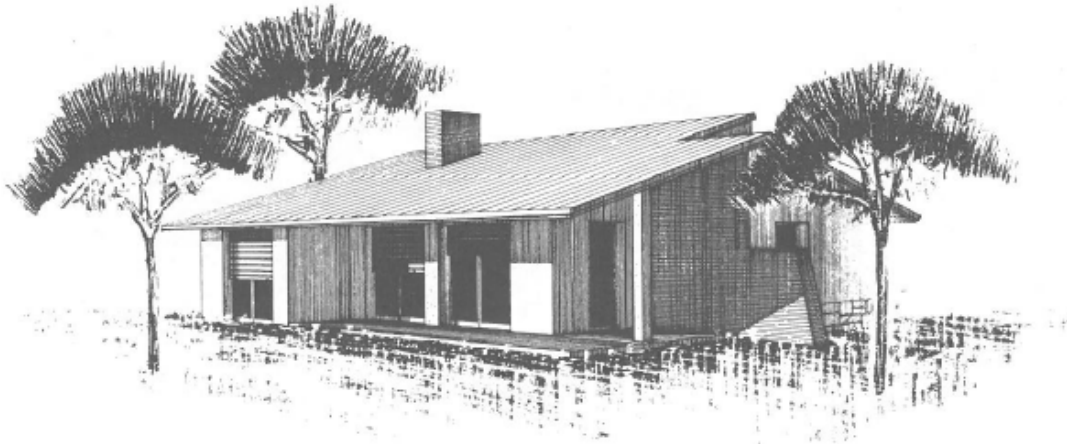
AÑO LXXXII

Nº 327
TRIMESTRE
3



BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

CHALET SENCILLO (80 a 150 m²)



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

Movimiento de tierras	7,83	Fontanería	52,68
Cimentación	32,29	Renovación aire	13,01
Estructura (forjados y zunchos)	147,44	*Energía solar (A.C.S.)	31,91
Saneamiento (horizontal y vertical) .	22,80	Material sanitario y grifería	22,46
Albañilería gruesa	234,70	Electricidad	46,96
» azoteas e impermeab. . .	71,03	Instalaciones especiales	15,03
» acabados de fachada . . .	38,45	Fumistería y muebles de cocina . . .	31,03
» solados	57,37	Vidriería	25,84
» acabados interiores	26,82	Pintura y estuco	23,05
» ayudas a industriales . . .	21,45	Total	1.086,87
Yesería y cielorrasos	49,63	Seguridad y salud, 2 %	21,74
Cerrajería	14,70	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	37,89	obra, 15,7 %	170,64
» interior	44,28	Total €/m²	1.279,25
Persianas	18,22		

*Agua caliente sanitaria

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.

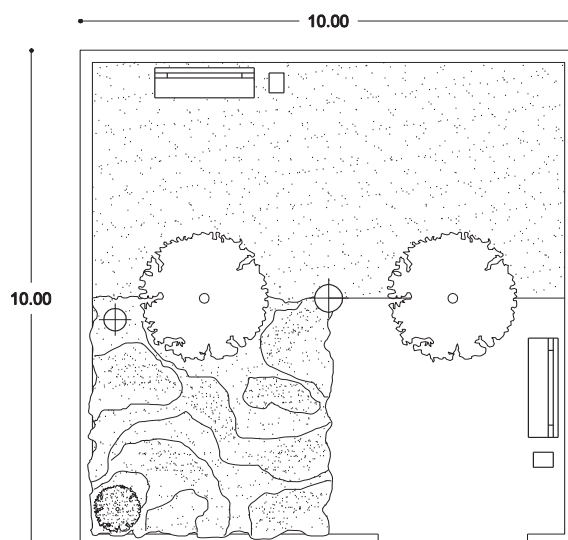
Se han considerado los siguientes servicios en la vivienda: Baño, Aseo, Cocina y Lavadero.

En el caso de impermeabilizar y aislar térmicamente la solera, se deberá incrementar la partida de albañilería solados en 33,50 €/m².

Pressupostos tipus d'urbanització 2016

A tall d'exemple s'adjunten una sèrie de pressupostos d'obres completes i parcials d'obra nova de la tipologia d'urbanització elaborada amb el banc BEDEC de l'ITeC seleccionant l'àmbit de preus Barcelona.

Jardí tipus 1 de 100 m2 de superfície, amb tanca perimetral i tres tipus de paviment



Tanca. Malla metàl·lica de torsió simple galvanitzada i plastificada de 2 m d'alçària. **Paviment.** 50% de sauló de 5 cm de gruix, 25% paviment de llambordins granítics de 18x9x12 cm, sobre llit de sorra de 5 cm de gruix, i 25 % zona enjardinada amb gespa. **Sanejament.** Tub de formigó porós de diàmetre 0,20. **Aigua.** Xarxa de distribució amb tub de polietilè de densitat alta, per a alimentar el sistema de reg **Enllumenat.** Llums decoratius simètrics amb difusors esfèrics col·locats sobre columnes de 4 m d'alçària **Mobiliari.** Una paperera i un banc cada 75 m2, i un joc infantil cada 100 m2.

Resum econòmic per capítols			
Tancaments i divisòries	1,22	%	0,82 €/m2
Paviments	24,67	%	16,61 €/m2
Sanejament	4,74	%	3,19 €/m2
Instal·lació d'aigua	7,75	%	5,22 €/m2
Enllumenat	20,23	%	13,62 €/m2
Enjardinament	22,78	%	15,34 €/m2
Equipament	17,12	%	11,53 €/m2
Seguretat i Salut	1,50	%	1,01 €/m2
Pressupost d'execució material	100,00	%	67,34 €/m2
Despeses generals d'empresa 13%			8,75 €/m2
Benefici industrial 6%			4,04 €/m2
Subtotal			80,13 €/m2
IVA 21%			16,83 €/m2
Pressupost d'execució per a contracte			96,96 €/m2



AJUNTAMENT DE SITGES

AJUNTAMENT DE SITGES	
REGISTRE GENERAL	
29 GEN. 1997	
ENTRADA N°	SORTIDA N°

SOL.LICITUD LLICENCIA D'OBRES PER ENTERAT

En/NazIZIAR ARALUCE COOK Veï/na de: BARCELONA , domiciliat/da
 ARIBAU 310 amb D.N.I. 152.216.079 , actuant en nom i
 representacio de: MANS A L'OBRA.

E X P O S A

Que a la finca situada al carrer:AVGDA VILANOVA 114 interessa
 realitzar les obres de:ARRENJAR INTERIOR VIVENDA SEGONS PRESSUPOST.

Sitges, 21/01/97

S O L . L I C I T A

[Handwritten signature]

QUE ES CONCEDEIXI EL PRECEPTIU PERMIS PER REALITZAR-LES.

Vista la present sol.licitud, en ds de les atribucions que m'han estat
 delegades pel Sr. Alcalde, AUIDRIZU LA REALITZACIO DE LES OBRES
 SOL.LICITADES.



[Handwritten signature]
 Duplicado por el Ayuntamiento de Sitges
 Original
 Sant Pere de Ribes
 0152

L I Q U I D A C I O

Pressupost Obres: 195.000,00 Import Taxes: 195,00

- Pressupostos inferiors a 100.000 pta. : 3.300 pta.
- Pressupostos superiors a 100.000 pta. : el 2,8 per cent de taxa municipal mes el 0,5 per cent d'import sobre construccions, instal.lacions i obres.

Sitges, LIQUIDADOR,

[Handwritten signature]

 * REFERENCIA: 97019 *

CLAU COBRAMENT ENTITAT BANCARIA:

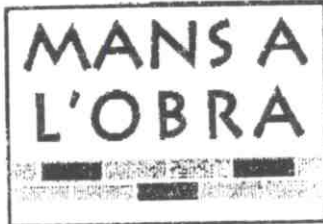
1.7.FEB.1997
 2100-0152
 Recepció Organismes

PRESUPUESTO

INDUSTRIAL ASOCIADO

NIF

FECHA 15. ENERO. 1997



Sr. D. ADEL FERRER

C/DA. VILANOVA, 114

08870 SITGES

DNI o NIF

MEMORIA**PESETAS****PRESUPUESTO DE ALBAÑILERIA, FONTANERIA Y ELECTRICIDAD.**

Por los trabajos de pavimentar toda la vivienda (120 m) con gres o azulejo.

Derruir cocina actual y alicatar de nuevo, modificando desagues, tuberías e instalación eléctrica.

Alicatar baño y formación de desagues e instalación eléctrica y tuberías.

Construir una chimenea donde actualmente existe una salida de humos.

Sanear y rebozar fachada.

Pavimentar algunas zonas del terreno y construir murete perimetral.

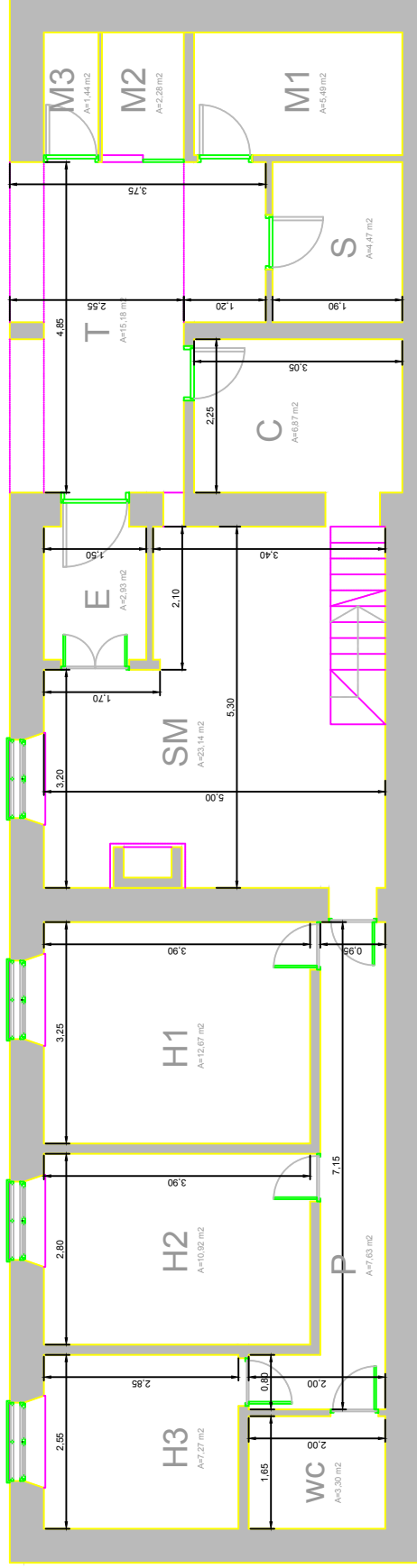
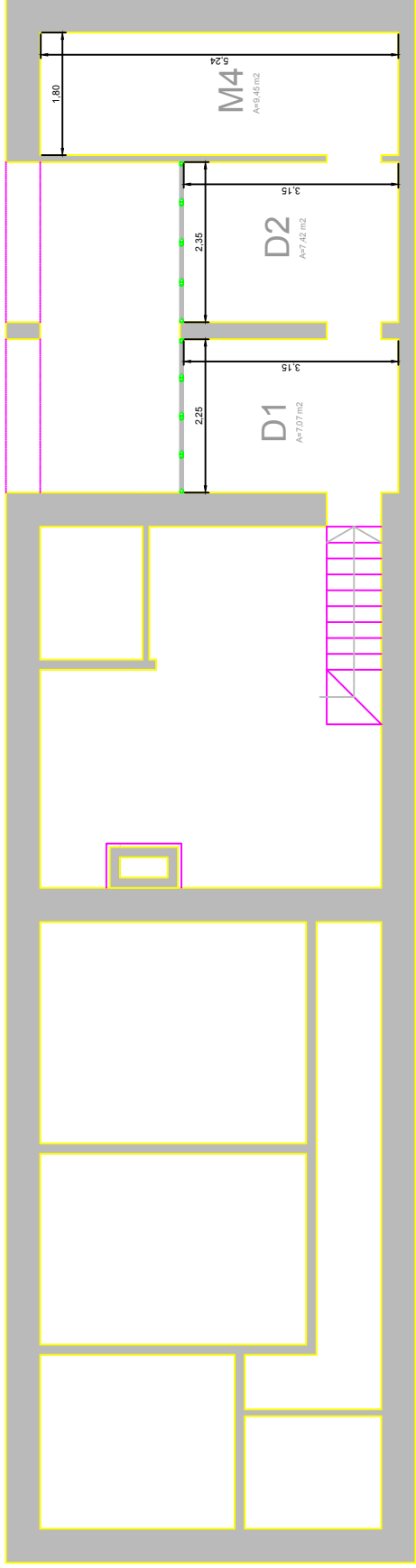
Ayudas de regatas para la instalación de calefacción.

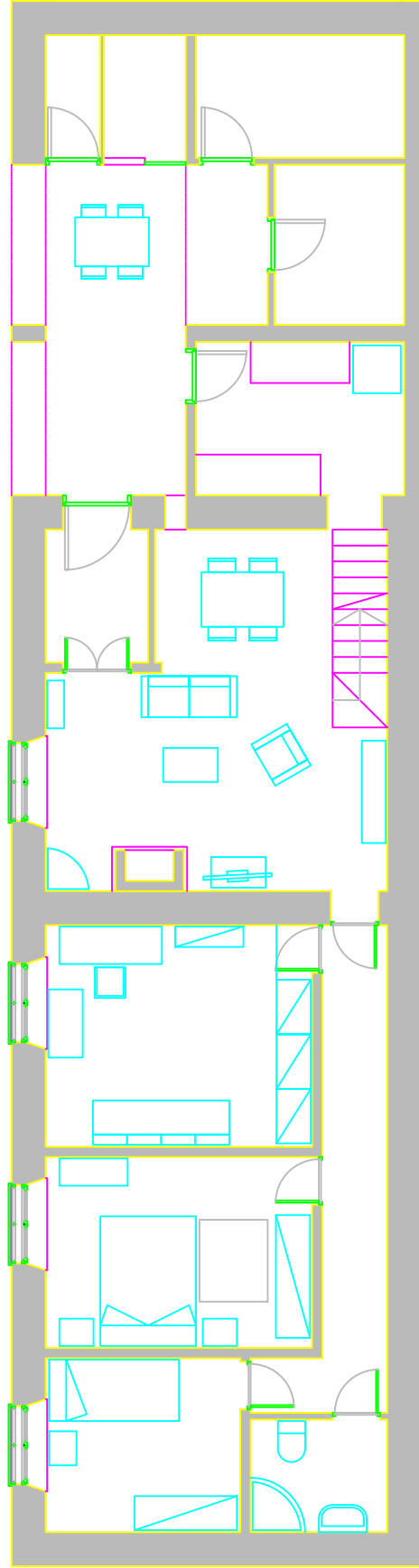
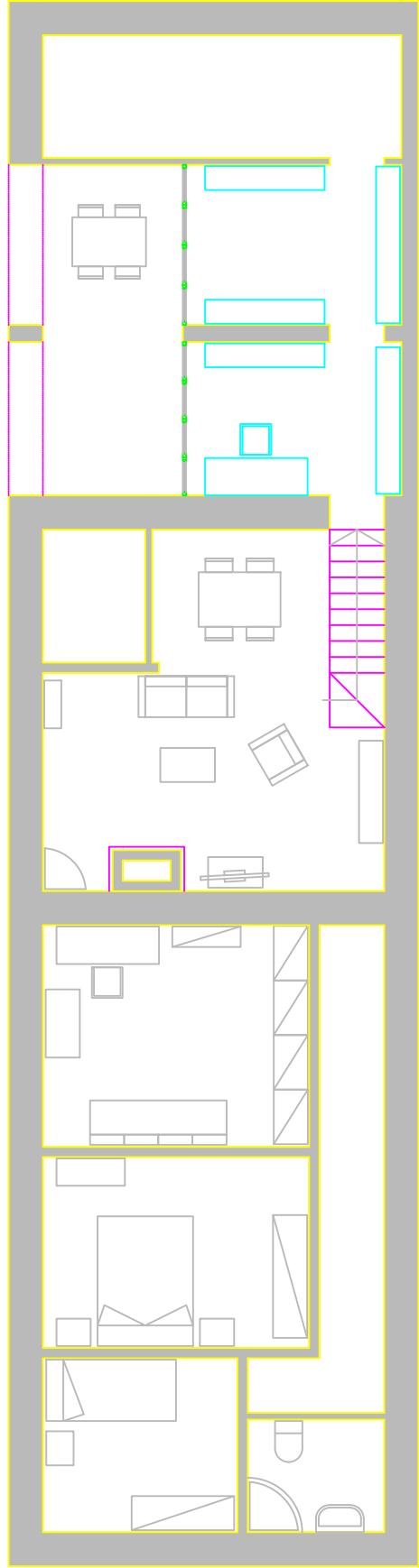
Refuerzo de altillo rectificando algunas vigas.

TOTAL PRESUPUESTO**550,000**

CLIENTE
Conforme precio y
condiciones (al dorso)

Industrial asociado
p.o. ITEM BROSS, S.C.P.
NIF: G-61.078.317







**Actualització d'informe de valoració d'una construcció situada
dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges.**

Finca 15. Referència Cadastral 9157003CF9695N0001WO

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Junta de Compensació PPU-5 Granja II

Data: novembre 2021
Referència interna VIA: V-20504.Val.F15.ACT

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA	3
3. MARC LEGAL	3
4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR	3
4.1 Descripció de la edificació	4
4.2 Superfícies	5
4.3 Reportatge fotogràfic	6
5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ	7
5.1 Normativa d'aplicació	7
5.2 Mètode de valoració	8
6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ	8
6.1 Valoració de la construcció destinada a ús hoteler	9
6.2 Valoració de la construcció en planta soterrani	10
6.3 Valoració total	10
7. RESUM DE LA VALORACIÓ. INCORPORACIÓ DE L'INFORME COMPLEMENTARI	11

Annex 1. Reproducció parcial de la publicació Boletín Económico de la Construcción (BEC) del 3r. Trimestre de 2021.

Annex 2. Reproducció parcial de la publicació de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITEC) "Pressupostos tipus d'urbanització. Any 2016" (darrers publicats en format PDF).

Annex 3. Reproducció de l'informe de valoració efectuat per l'arquitecta Sílvia Font i Llorensí (col·legiada núm. 24.586/9), del despatx professional Tasaciones y Valoraciones Avalua, S.L.P.

Annex 4. Informe COMPLEMENTARI a l'informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges. Finca 15. Ref. Cad. 9157003CF9695N0001WO, amb referència V-20504.Val.F15-IC i data 07 de juny de 2021.

1. INTRODUCCIÓ

Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomant en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Georgina VÁZQUEZ UTZET, arquitecta experta en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.828/3, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Ambdós del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP, amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@via-urbanisme.com;

Han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Aquesta construcció està situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 118 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9157003CF9695N0001WO.

El present document és una actualització de la valoració datada el març de 2021 i que disposava de data de referència el 19/03/2021. El treball de camp es va efectuar el 14/01/2021. A efectes de la present actualització, es considera que el treball de camp segueix sent vàlid. Per tant, no s'ha realitzat un nou treball de camp.

El present document actualitza aquells valors de la valoració d'origen que hagin de ser actualitzats, específicament els costos de construcció. Es manté l'estructura del document d'origen canviant únicament els conceptes i valors deguts a l'actualització.

Data de referència de la valoració actualitzada: 23/11/2021.

D'altra banda, en data 07 de juny de 2021, es va emetre un informe complementari a l'informe de valoració de març de 2021.

El present informe d'actualització recull i accepta el contingut de l'esmentat informe complementari i l'incorpora com a un nou annex.

En aquest sentit, tal i com ja s'ha anunciat anteriorment, el present informe du a terme una actualització dels valors de l'informe de març de 2021 i, alhora, manté la validesa de l'informe complementari de juny de 2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Barcelona, 23 de novembre de 2021

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA

L'objecte del present informe és obtenir el valor d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) atesa la seva condició d'edificació incompatible amb el planejament vigent. La valoració es du a terme per tal de determinar el seu valor actual a efectes de la reparcel·lació de l'àmbit reparcel·lador del PP5 "La Granja II" de Sitges.

Aquesta construcció està situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 118 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9157003CF9695N0001WO.

Data de referència de la valoració: 23/11/2021. Data en que es va fer la visita a les edificacions: 14/01/2021. Atès el seu estat, i per consell de l'acompanyant durant la visita (el representant de la Propietat, Sr. Ramón Sánchez), no es va accedir a l'interior de l'edifici.


3. MARC LEGAL

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR

La construcció objecte de la present valoració està situada a Sitges, dins de l'àmbit reparcel·lador del PP5 "La Granja II", amb adreça (segons cadastre) Passeig Vilanova, 118 i referència cadastral 9157003CF9695N0001WO.



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9157003CF9695N0001WO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS VILANOVA 118
08870 SITGES [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Ocio, Hostelería
Superficie construida: 674 m2
Año construcción: 1965

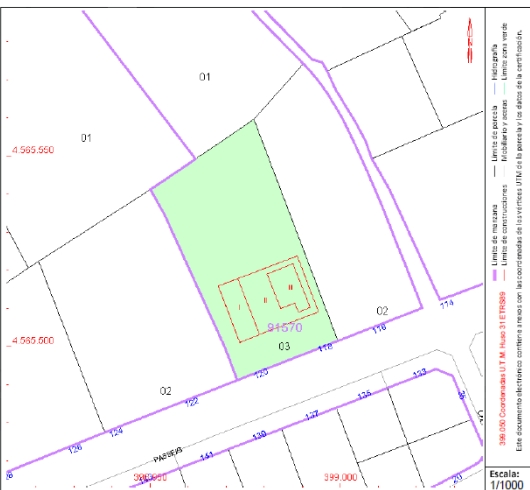
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
HOTELERO	1/00/01	244
SOPORT. 50%	1/00/02	13
APARCAMIENTO	1/00/03	81
HOTELERO	1/01/01	259
HOTELERO	1/02/01	77

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I-Improductivo	00	1.998

PARCELA

Superficie gráfica: 1.745 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

4.1 Descripció de la edificació

Es va dur a terme una visita el dia 14/01/2021.

Construcció destinada originàriament a ús hotel·ler i actualment en desús i totalment abandonada. Antigament, a banda de la construcció principal davant el Passeig Vilanova, havia existit una edificació secundària a la part posterior de la parcel·la. Segons les ortofotos històriques, aquesta construcció posterior ja no existia, almenys, des de l'any 2015.



Ortofoto de l'any 2015 (font: ICGC). El volum es trobava situat a l'extrem nord-oest. EL que s'observa a l'extrem nord-est son les restes enrunades d'una antiga piscina.

Es tracta d'una construcció antiga (cadastre la data l'any 1965) tot i que ja apareix a les ortofotos de històriques de 1956.



Ortofoto de l'any 1956 i ortofoto actual (font: ICGC). Es pot apreciar que ja existia la edificació l'any 1956.

Per tant, i com a data d'antiguitat es fixa la de 1956, data en que gràficament s'acredita l'existència de l'edifici.

No s'ha tingut accés a la finca i, per tant, no s'ha pogut dur a terme una inspecció de la construcció. La descripció que es fa de la construcció s'ha obtingut de la valoració efectuada per l'arquitecta Sílvia Font i Llorenç (col·legiada núm. 24.586/9), del despatx professional Tasaciones y Valoraciones Avalua, S.L.P. L'informe té com a data d'emissió el 03/11/2017. La valoració l'ha aportada la Propietat de l'immoble, a través del seu representant, el Sr. Ramón Sánchez.

A continuació es transcriu la descripció que es du a terme a la valoració realitzada per la Sra. Font: *"Actualment l' immoble ubicat al Passeig de Vilanova núm.118, antic Hotel Acapulco, consta de planta soterrani, planta baixa, planta primera i planta àtic . La planta soterrani disposa d'un magatzem que dona servei a l'hotel així com unes escales que comuniquen amb la planta baixa.*

La planta baixa disposa d'un vestíbul, menjador, una sala, una cuina i les dependències nobles d'un hotel així com serveis de neteja i trasters. Les escales condueixen a la planta primera on hi ha 10 habitacions amb bany, 1 terrassa que dona a la façana principal i 4 balcons, aquesta planta també disposa de les dependències nobles d'un hotel i les escales que ascendeixen a planta àtic on trobem 2 habitacions, el vestíbul, 2 trasters i una terrassa.

A la zona exterior tenim la zona d'entrada a l'hotel que dona a la façana principal on també hi trobem una porta lateral d'entrada de vehicles que dona a la part posterior de l'hotel. A la façana posterior hi trobem una zona enjardinada, una piscina i uns vestuaris que consten de 4 habitacions amb el seus respectius banys."

Respecte a la descripció constructiva, l'informe de la Sra. Font esmenta:

"Constructivament les façanes són de murs de càrrega de maó massís i forjats unidireccionals de bigues de formigó i revoltó ceràmic.

Els tancaments d'obra estan arrebossats i pintats i la fusteria, tant exterior com interior, és de fusta pintada o envernissada.

La coberta és parcialment inclinada a base de bigues de fusta, revoltó ceràmic i acabat de teula àrab i parcialment plana del tipus a la catalana sobre el forjat unidireccional abans descrit.

Les qualitats eren mitges en el moment de la construcció."

A banda de la descripció efectuada per la Sra. Font, els tècnics sotasignants van poder inspeccionar visualment l'exterior de l'edifici des de la façana del Passeig Vilanova.

Aparentment, es tracta d'un edifici de tancaments ceràmics de 30 cm de gruix, probablement amb càmera d'aire però sense aïllament i sostres unidireccionals. El revestiment exterior és un arrebossat i pintat. El dia de la visita no es van detectar fusteries exteriors (val a dir que tampoc s'aprecien en el reportatge fotogràfic de l'informe de la Sra. Font) i l'edifici denotava que havia estat objecte de vandalisme. Aquest extrem també s'observa a les fotografies de l'informe de la Sra. Font (la inspecció a l'edifici per part de la Sra. Font es va produir el 10/08/2017).

Atès que no hi ha fotografies de l'interior, no es pot descriure l'estat de conservació de l'interior. Tot i això, i vist l'estat d'abandó clarament apreciable des de l'exterior, és raonable concloure que l'interior també haurà sofert actes de vandalisme.

Tot rastre d'urbanització exterior ha desaparegut o està en estat de ruïna i enderrocat, segons s'aprecia al reportatge fotogràfic de l'informe de la Sra. Font.

4.2 Superfícies

No es disposa d'un aixecament detallat de les edificacions a valorar. Per tant, es prenen com a vàlides les superfícies determinades a la fitxa cadastral.

A la fitxa cadastral consta una superfície total destinada a ús hoteler de 578 m², una superfície destinada a aparcament de 81 m² i 13 m² corresponents al 50% de la superfície de porxo.

A l'informe de la Sra. Font apareix un aixecament (sense superficial) i un quadre de superfícies.

Les superfícies adoptades per al present informe son les que es detallen a l'informe de la Sra Font però prescindint de la superfície dels elements auxiliars (situats al darrere de la finca) atès que ja s'ha acreditat que havien desaparegut l'any 2015. Les superfícies considerades son:

- Ús hotel·ler principal: PB: 405,92 m²st, P1: 264,57 m², P Àtic: 105,47m². Total: 775,96 m²st.
- Ús hotel·ler secundari (soterrani): 264,57 m².

4.3 Reportatge fotogràfic



Fotografia de la façana principal de l'hotel.



Fotografia de la façana principal de l'hotel.

03.02 REPORTATGE FOTOGRÀFIC



Façana oest des del Passeig Vilanova



Façana est des del Passeig Vilanova

Reproducció del reportatge fotogràfic de l'informe de la Sra. Font (1)



Façana posterior



Façana est



Elements auxiliars



Elements auxiliars

Reproducció del reportatge fotogràfic de l'informe de la Sra. Font (2)

5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ

5.1 Normativa d'aplicació

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5.2 Mètode de valoració

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]

6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

La finca presenta quatre tipologies de construcció: ús hotelier principal en les plantes sobre rasant i usos secundaris vinculats a l'ús hotelier a la planta soterrani.

Costos de construcció associats a l'ús hotelier de les plantes sobre rasant

Els costos de construcció actuals s'obtiniran principalment de la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción", exemplar del tercer trimestre de 2021.. D'aquesta mateixa publicació també s'extrauran la resta de despeses necessàries per a la construcció de les construccions a valorar.

La revista BEC disposa d'una fitxa per a un seguit de tipologies d'edificis. Cada fitxa presenta un llistat de capítols o apartats d'obra amb un valor en € per m2 edificat sobre rasant. Així mateix, cada fitxa disposa d'una descripció de les característiques constructives i qualitats que s'han usat per al càlcul del valor de cadascun dels capítols o apartats.

De totes les fitxes, s'ha seleccionat aquella que més s'adapta a les característiques i usos de la construcció a valorar. En aquest cas, s'ha optat per la tipologia "Edificación aislada, viviendas-apartamento de 40 m2 útiles" atès que es tracta de la tipologia amb més similituds amb la construcció a valorar pel que fa a la tècnica constructiva.

S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt de la edificació.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està valorant; quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011). La presència a la construcció a valorar de cadascun dels capítols així com la seva antiguitat aparent s'ha extret de la inspecció ocular i de les dades facilitades per la Propietat i el seu advocat.

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

Costos de construcció associats a l'ús de la planta soterrani

Per al soterrani destinat a usos complementaris de l'hotel, els costos s'obtindran aplicant un coeficient respecte al valor unitari de l'ús hotelier sobre rasant un cop depreciat.

Altres dades necessàries per al càlcul del cost de reposició

A efectes del càlcul segons la fórmula de l'article 18 del RD 1492/2011, es preveuen les següents dades addicionals:

- La edificació està datada segons cadastre l'any 1965, tot i que ja apareix a l'ortofoto històrica de 1956. Per tant, s'adopta l'any 1956, suposant una antiguitat de 65 anys.
- Segons la taula de l'Annex III del RD 1492/2011, es classifica la construcció com a "Edifici de uso residencial", amb una vida útil de 100 anys.
- Atès que la construcció té 65 anys, l'antiguitat és de 65%.
- A efectes de la taula de l'annex II del RD 1492/2011, es considera que la construcció en conjunt està en un estat de conservació ruïnosa.

6.1 Valoració de la construcció destinada a ús hotelier

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada BEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a la edificació a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt de l'edifici perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Ed. Aislada. Apartament"	% de presència en la edificació a valorar	valor a considerar (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres (rases i fonamentació)	5,00	100%	5,00	65	65,00%	1,0000	0,50
Fonamentació i murs	9,97	100%	9,97	65	65,00%	1,0000	1,00
Estructura (Forjats i cèrcols)	133,14	100%	133,14	65	65,00%	1,0000	13,31
Sanejament	20,77	50%	10,39	65	65,00%	1,0000	1,04
Ram de paleta grossa	141,35	80%	113,08	65	65,00%	1,0000	11,31
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	50,01	80%	40,01	65	65,00%	1,0000	4,00
Ram de paleta acabats de façana	29,66	80%	23,73	65	65,00%	1,0000	2,37
Ram de paleta soleres/paviments	66,45	80%	53,16	65	65,00%	1,0000	5,32
Ram de paleta acabats interiors	34,47	20%	6,89	65	65,00%	1,0000	0,69
Ram de paleta ajudes a industrials	29,69	0%	0,00	65	65,00%	1,0000	0,00
Guixos i fals sostres	43,15	50%	21,58	65	65,00%	1,0000	2,16
Serralleria	27,99	50%	14,00	65	65,00%	1,0000	1,40
Fusteria exterior	39,99	0%	0,00	65	65,00%	1,0000	0,00
Fusteria interior	60,35	80%	48,28	65	65,00%	1,0000	4,83
Persianes	7,76	0%	0,00	65	65,00%	1,0000	0,00
Fontaneria	43,89	0%	0,00	65	65,00%	1,0000	0,00
Renovació d'aire	13,01	0%	0,00	65	65,00%	1,0000	0,00
Energia solar (ACS)	52,32	0%	0,00	65	65,00%	1,0000	0,00
Material sanitari i griferia	28,00	0%	0,00	65	65,00%	1,0000	0,00
Electricitat	44,23	0%	0,00	65	65,00%	1,0000	0,00
Calefacció	47,53	0%	0,00	65	65,00%	1,0000	0,00
Instal·lacions especials	18,85	0%	0,00	65	65,00%	1,0000	0,00
Fumisteria i mobles de cuina	38,01	0%	0,00	65	65,00%	1,0000	0,00
Ascensors	9,38	0%	0,00	65	65,00%	1,0000	0,00
Vidreria	17,51	0%	0,00	65	65,00%	1,0000	0,00
Pintura i estuc	52,94	50%	26,47	65	65,00%	1,0000	2,65
						TOTAL	50,57

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	50,57
Seguretat i Salut (2%)	1,01
Honoraris tècnics i permisos d'obra (9,5%)	4,80
TOTAL (€/m2st)	56,38

Sup. Ús hotelier sobre rasant (m2st)	775,96
Valor unitari sobre rasant (€/m2st)	56,38
Valor total sobre rasant (€)	43.751,63 €

6.2 Valoració de la construcció en planta soterrani

Tal i com ja s'ha expressat, el cost unitari (ja depreciat) de la construcció destinada a dependències annexes a l'ús hotelier en planta soterrani s'estableix en un 50% respecte al valor de l'ús hotelier sobre rasant (un cop ja depreciat). Per tant, el cost del soterrani és de:

Sup. usos assoc. a l'hotelier soterrani (m2st)	264,57
Valor unitari soterrani (€/m2st)	28,19
Valor total soterrani (€)	7.458,74 €

6.3 Valoració total

Un cop sumats els valors de reposició de cadascuna de les construccions i de l'espai exterior urbanitzat, el valor total és de 51.210,37 €.

7. RESUM DE LA VALORACIÓ. INCORPORACIÓ DE L'INFORME COMPLEMENTARI

Els tècnics sotasignants, Enric González Duran i Georgina Vázquez Utzet, arquitectes, han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Construcció situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 118 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9157003CF9695N0001WO.

La construcció a valorar té un valor de cost de reposició de 51.210,37 € (cinquanta-un mil dos-cents deu euros amb trenta-set cèntims d'euro).

Data de referència de la valoració: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

INCORPORACIÓ DE L'INFORME COMPLEMENTARI DE JUNY DE 2021.

A continuació es transcriu l'apartat 3 de l'informe complementari de juny de 2021:

L'objecte del present informe complementari es realitzar alguns aclariments respecte l'informe de valoració realitzat en data març del 2021.

- 1. A l'informe d'AVALUA realitzat l'any 2017 s'especifica que l'estat de conservació, a efectes del RD 1492/2011, i en data novembre de 2017, és deficient.*
- 2. A l'informe redactat pels sotasignants de març de 2021 s'especifica que l'estat de conservació, a efectes del RD 1492/2011, és de conservació ruïnosa.*
- 3. Segons acord de la Junta de Compensació de 20 de juny de 2017, en el seu punt quart, l'any 2017 es va acordar per unanimitat que l'antic Hotel Acapulco fos enderrocat. De l'acord de la junta, es pot suposar raonablement que l'enderroc es preveia que s'executés en un termini relativament curt de temps atès que, fins i tot, ja s'havia decidit quina seria l'empresa que executaria l'enderroc i es donava poders al Consell Rector per adjudicar el Projecte d'Enderroc.*
- 4. En el moment de la visita realitzada pels tècnics sotasignants, el passat 14 de gener de 2021, l'edifici encara no havia estat enderrocat.*
- 5. Atès que des de l'any 2017 ja estava presa la decisió de dur a terme l'enderroc i, pel que es desprèn de l'acord, aquest enderroc no s'havia de demorar gaire en el temps, és raonable concloure que esdevingués innecessari dur a terme cap obra de manteniment a l'edifici un cop presa la decisió del seu enderroc.*
- 6. Als tècnics sotasignants no els consta que s'hagin dut a terme obres de manteniment entre de la data de l'acord de junta (20/06/2017) i la data de la visita (14/01/2021).*
- 7. Per la informació facilitada pel representant d'Ardstone, el Sr. Sánchez, en el període comprès entre l'informe d'AVALUA de novembre de 2017 i l'informe redactat pels*

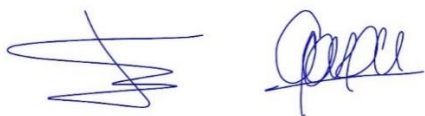
arquitectes sotasignants de març de 2021, s'han produït dos incendis de diferent consideració en l'edifici.

Per tant, transcorreguts més de 3 anys entre ambdós informes i sense que ens consti que s'hagin dut a terme obres de manteniment a l'edifici, **és raonable suposar que l'estat de conservació hagi pogut passar d'estar en un estat deficient el novembre de 2017 a un estat de conservació ruïnós el març de 2021, simplement pel pas de temps i per la manca de manteniment.**

El present informe d'actualització recull i accepta el contingut de l'esmentat informe complementari i l'incorpora com a un nou annex.

Per que consti als efectes oportuns, es signa el present informe, que consta de 12 pàgines (inclòs l'índex) i quatre annexos.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

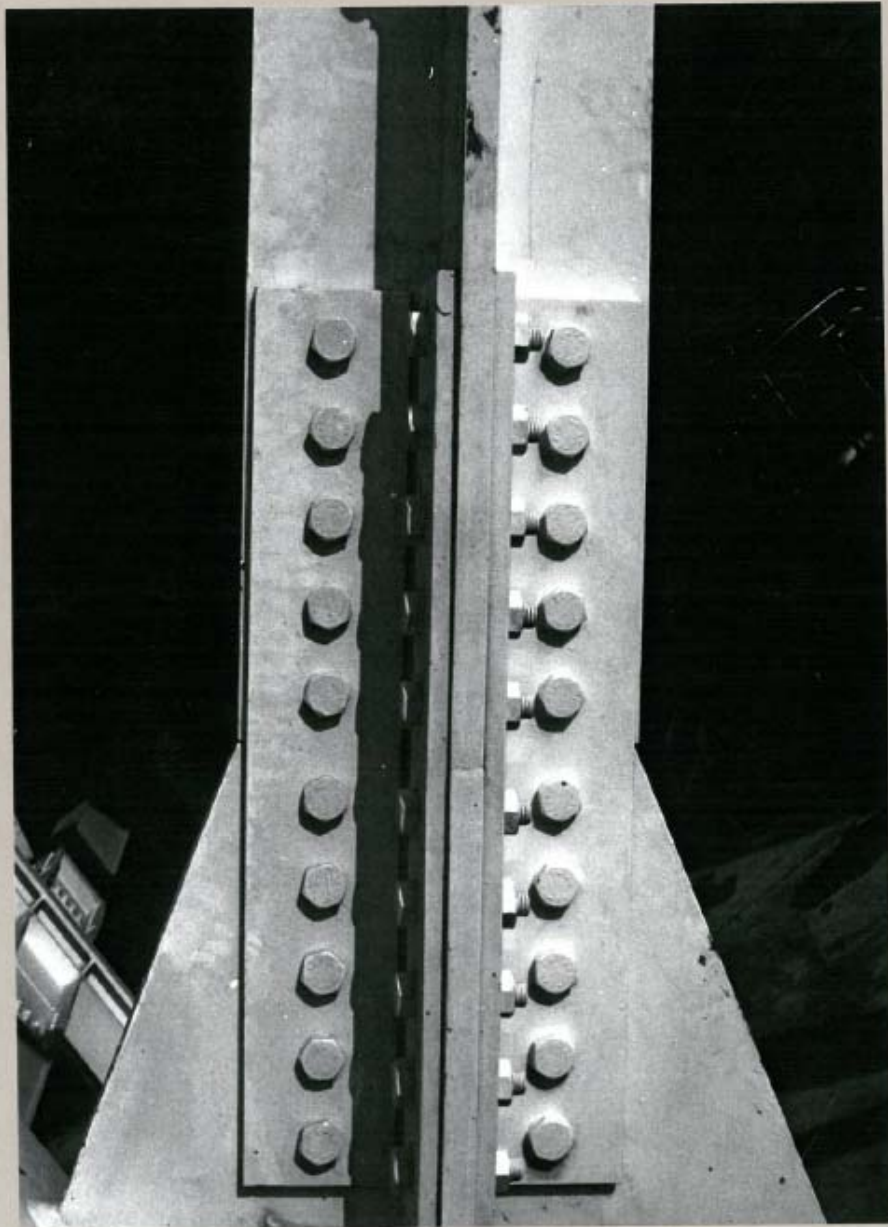
Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

2021

AÑO LXXXII

Nº 327
TRIMESTRE
3



BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA RENTA SOCIAL ALTURA B+2 PLANTAS



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

Movimiento de tierras	3,25	Calefacción	39,21
Cimentación	12,14	Renovación aire	16,21
Estructura	105,40	*Energía solar (A.C.S.)	43,98
Saneamiento (horizontal y vertical) .	22,93	Material sanitario y grifería	10,71
Albañilería gruesa	172,72	Electricidad	54,08
» azoteas e impermeab. . .	32,48	Instalaciones especiales	17,61
» acabados de fachada . . .	27,15	Fumistería y muebles de cocina . . .	35,62
» solados	44,67	Ascensores	11,49
» acabados interiores	25,80	Vidriería	13,30
» ayudas a industriales . . .	27,81	Pintura y estuco	33,17
Yesería y cielorrasos	30,21	Total	900,36
Cerrajería	21,18	Seguridad y salud, 2 %	18,01
Carpintería exterior	34,39	Honorarios técnicos y permisos de obra, 10,65 %	95,89
» interior	31,71	Total €/m²	1.014,26
Persianas	3,78		
Fontanería	29,36		

*Agua caliente sanitaria

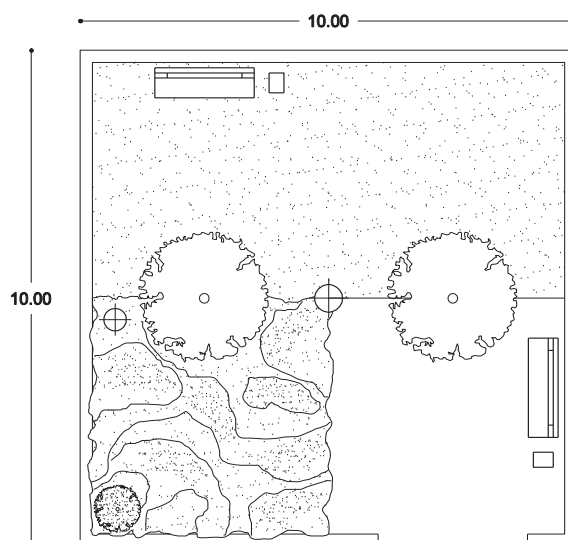
DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para desbroce del solar y cimentación. - **Cimentación:** Zapatas flexibles de H.A. amostradas. - **Estructura:** Forjado reticular, nervios de 15 cm, cuadrícula de 85x85 cm, canto 22+6 cm y balcones de hormigón visto (losa de 20 cm). - **Saneamiento:** Red separativa de PVC (4 atm) colgada de techo sótano, doble sifón. - **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en fachada, divisiones entre viviendas con tabicónes de 7+7 cm y aislamiento térmico-acústico, divisiones interiores con placas de yeso laminado de 15-48-15 mm y de 15 mm en trasdosado fachada, hidrófugo en baño y cocina, resto normal. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** 80% cubierta invertida no transitable (grava de 15 cm) aislada con EPX 60 mm, geotextil y tela asfáltica 14 mm, 20% cubierta transitable invertida. - **Acabados de fachada:** 50% en obra vista y 50% en estuco monocapa, celosía graduable de lamas de aluminio en zona lavadero, dinteles y antepechos de hormigón prefabricado visto y armado galvanizado. - **Albañilería solados:** Recrecido de 6 cm de mortero, lámina anti-impacto, acabados interiores en gres esmaltado de 35x35 cm y en exteriores (terrado transitable y balcones) gres extrusionado de 25x25 cm. - **Albañilería acabados interiores:** Alicatados de 20x35 cm en baños, pared perimetral banco cocina y frontal lavadero. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias para las diversas instalaciones. - **Yesería y cielorrasos:** A buena vista con formación de aristas y plano para zócalo, cielorraso plancha yeso laminado en cocina, distribuidores y baño. - **Cerrajería:** Barandillas, puertas armarios contadores, RITS y RITE, tendederos terrado transitable, sombrerete chineneas ventilación y calderas. - **Carpintería exterior:** Oscilo-batientes de aluminio lacado color, incluidos premarco de acero galvanizado y caja de persiana registrable. - **Carpintería interior:** Puertas lisas para pintar (ancho mínimo 80 cm) - **Persianas:** Enrollable de aluminio extrusionado, lamas de 3x0,6 cm sin ganchos y rellenas de espuma de poliuretano. - **Fontanería:** Gas en tubería rígida de cobre, agua fría y caliente con tubo de polietileno reticular enfundado en tubo corrugado de PVC, piezas unión resistentes al descincado y llaves de cierre en todos los locales húmedos. - **Calefacción:** Sistema monotubular, tubos polietileno reticular, colocados en recrecido pavimento, radiadores de aluminio lacados en blanco. - **Renovación aire:** Conductos y maquinaria según indica el C.T.E. - **Energía solar:** Instalación de placas solares térmicas y conducciones, complemento producción A.C.S. (acumulación individual). - **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, bañeras de chapa y grifería nacional de calidad sencilla. - **Electricidad:** Grado electrificación (7 circuitos). - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, instalación telecomunicaciones, TV, conducciones telefonía y extintor. - **Fumistería y muebles de cocina:** Armarios superiores e inferiores (l=3 m), campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico, encimera granito nacional 2 cm, fregaderos de dos senos en acero inox. - **Ascensores:** Practicable (6 plazas), puertas automáticas para pintar, maquinaria incorporada en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-12-6 en ventanas y 4-12-3.3 en balconeras y puerta vestíbulo general. - **Pintura:** Interior y exterior al plástico (dos manos).

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 50% y el 55% del valor construido sobre rasante.

Pressupostos tipus d'urbanització 2016

A tall d'exemple s'adjunten una sèrie de pressupostos d'obres completes i parcials d'obra nova de la tipologia d'urbanització elaborada amb el banc BEDEC de l'ITeC seleccionant l'àmbit de preus Barcelona.

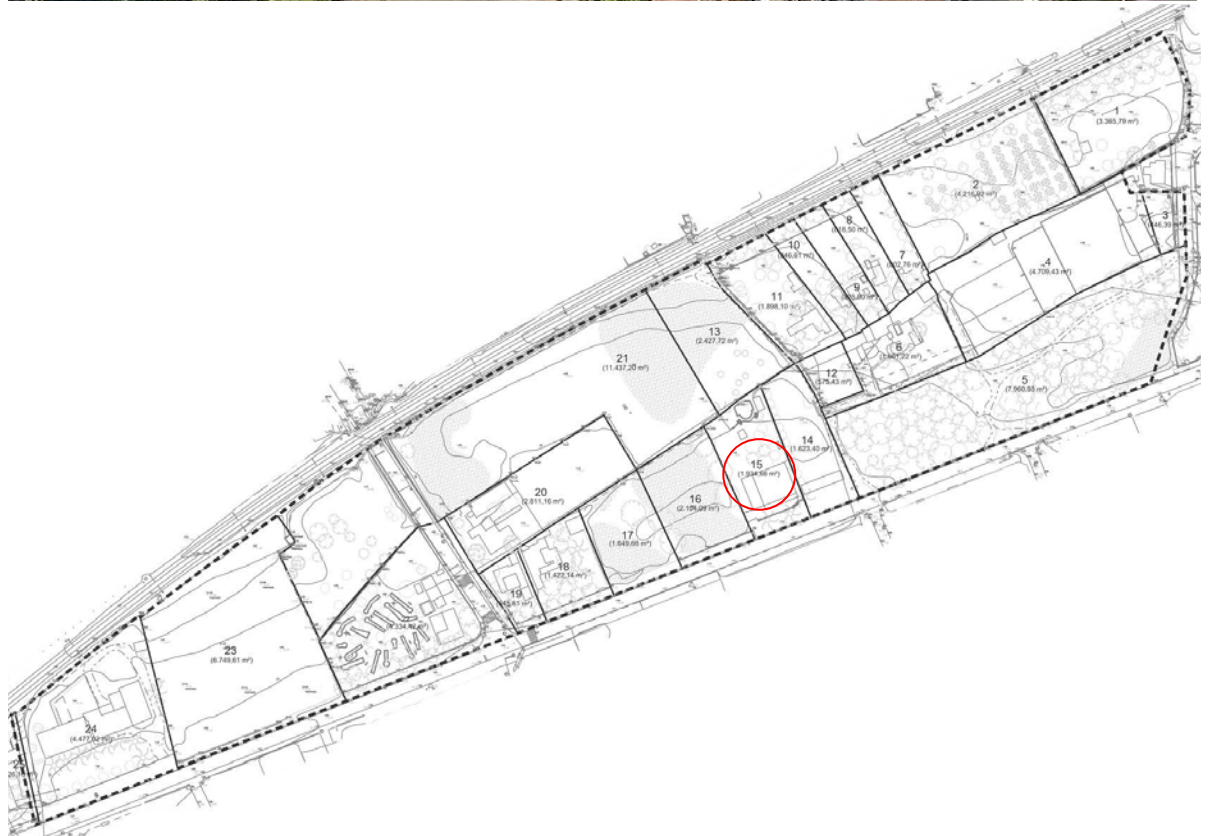
Jardí tipus 1 de 100 m2 de superfície, amb tanca perimetral i tres tipus de paviment

Tanca. Malla metàl·lica de torsió simple galvanitzada i plastificada de 2 m d'alçària. **Paviment.** 50% de sauló de 5 cm de gruix, 25% paviment de llambordins granítics de 18x9x12 cm, sobre llit de sorra de 5 cm de gruix, i 25 % zona enjardinada amb gespa. **Sanejament.** Tub de formigó porós de diàmetre 0,20. **Aigua.** Xarxa de distribució amb tub de polietilè de densitat alta, per a alimentar el sistema de reg **Enllumenat.** Llums decoratius simètrics amb difusors esfèrics col·locats sobre columnes de 4 m d'alçària **Mobiliari.** Una paperera i un banc cada 75 m2, i un joc infantil cada 100 m2.

Resum econòmic per capítols			
Tancaments i divisòries	1,22	%	0,82 €/m2
Paviments	24,67	%	16,61 €/m2
Sanejament	4,74	%	3,19 €/m2
Instal·lació d'aigua	7,75	%	5,22 €/m2
Enllumenat	20,23	%	13,62 €/m2
Enjardinament	22,78	%	15,34 €/m2
Equipament	17,12	%	11,53 €/m2
Seguretat i Salut	1,50	%	1,01 €/m2
Pressupost d'execució material	100,00	%	67,34 €/m2
Despeses generals d'empresa 13%			8,75 €/m2
Benefici industrial 6%			4,04 €/m2
Subtotal			80,13 €/m2
IVA 21%			16,83 €/m2
Pressupost d'execució per a contracte			96,96 €/m2

PARCEL·LA 15

CALCUL DEL COST ACTUAL DE LES EDIFICACIONS



01 IDENTIFICACIÓ FÍSICA, REGISTRAL I CADASTRAL

IDENTIFICACIÓ FÍSICA

Passeig de Vilanova 118, 08870 Sitges


IDENTIFICACIÓ REGISTRAL

Finca **11599**, Registre de la Propietat de Sitges, Tom 1211. Llibre 284, Foli 184, insc 3ª

URBANA: Casa llamada "Torre Aiguablava" hoy Des Orangers, sita en SITGES, PASEO VILANOVA, rodeada de jardín, compuesta de sótano, planta baja, y un piso, Sector del Vinyet. SUPERFICIE del terreno: tres mil doscientos once metros, noventay cinco decímetros cuadrados. SUPERFICIE construida: doscientos setenta y cinco metros cuadrados. LINDA: frente, Sur, con paseo de su situación; fondo, Norte, tierras de Juan Amell y Juan Fusté; derecha, Este, con tierras de Ramona Tallada o sucesores; izquierda, Oeste, con resto de finca matriz de que segregó.

IDENTIFICACIÓ CADASTRAL

Referència cadastral: **9157003CF9695N0001WO**



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9157003CF9695N0001WO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PS VILANOVA 118
08870 SITGES [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: **Ocio,Hostelería** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1965**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **674**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PS VILANOVA 118
SITGES [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **674** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **1.745** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN


Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
HOTELERO	1	00	01	244
SOPORT. 50%	1	00	02	13
APARCAMIENTO	1	00	03	81
HOTELERO	1	01	01	259
HOTELERO	1	02	01	77

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
0	I-	Improductivo	00	1.396

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Domingo, 3 de Septiembre de 2017

399.000 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcciones
--- Mobiliario y áreas
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

02. COMPROVACIONS REALITZADES

Durant la visita a la finca realitzada a data **10 d'agost de 2017**, s'han dut a terme les següents comprovacions:

- Identificació física de l'immoble, comprovació de superfícies
- Estat d'ocupació, ús i explotació
- Estat de conservació aparent, reportatge fotogràfic

03. FINCA 15 DESCRIPCIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

US PRINCIPAL OCI-HOSTELERIA

03.01 DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Actualment l'immoble ubicat al Passeig de Vilanova núm.118, antic Hotel Acapulco, consta de planta soterrani, planta baixa, planta primera i planta àtic. La planta soterrani disposa d'un magatzem que dona servei a l'hotel així com unes escales que comuniquen amb la planta baixa.

La planta baixa disposa d'un vestíbul, menjador, una sala, una cuina i les dependències nobles d'un hotel així com serveis de neteja i trasters. Les escales condueixen a la planta primera on hi ha 10 habitacions amb bany, 1 terrassa que dona a la façana principal i 4 balcons, aquesta planta també disposa de les dependències nobles d'un hotel i les escales que ascendeixen a planta àtic on trobem 2 habitacions, el vestíbul, 2 trasters i una terrassa.

A la zona exterior tenim la zona d'entrada a l'hotel que dona a la façana principal on també hi trobem una porta lateral d'entrada de vehicles que dona a la part posterior de l'hotel. A la façana posterior hi trobem una zona enjardinada, una piscina i uns vestuaris que consten de 4 habitacions amb el seus respectius banys.

03.02 REPORTATGE FOTOGRAFIC



Façana oest des del Passeig Vilanova



Façana est des del Passeig Vilanova



Façana posterior



Façana est

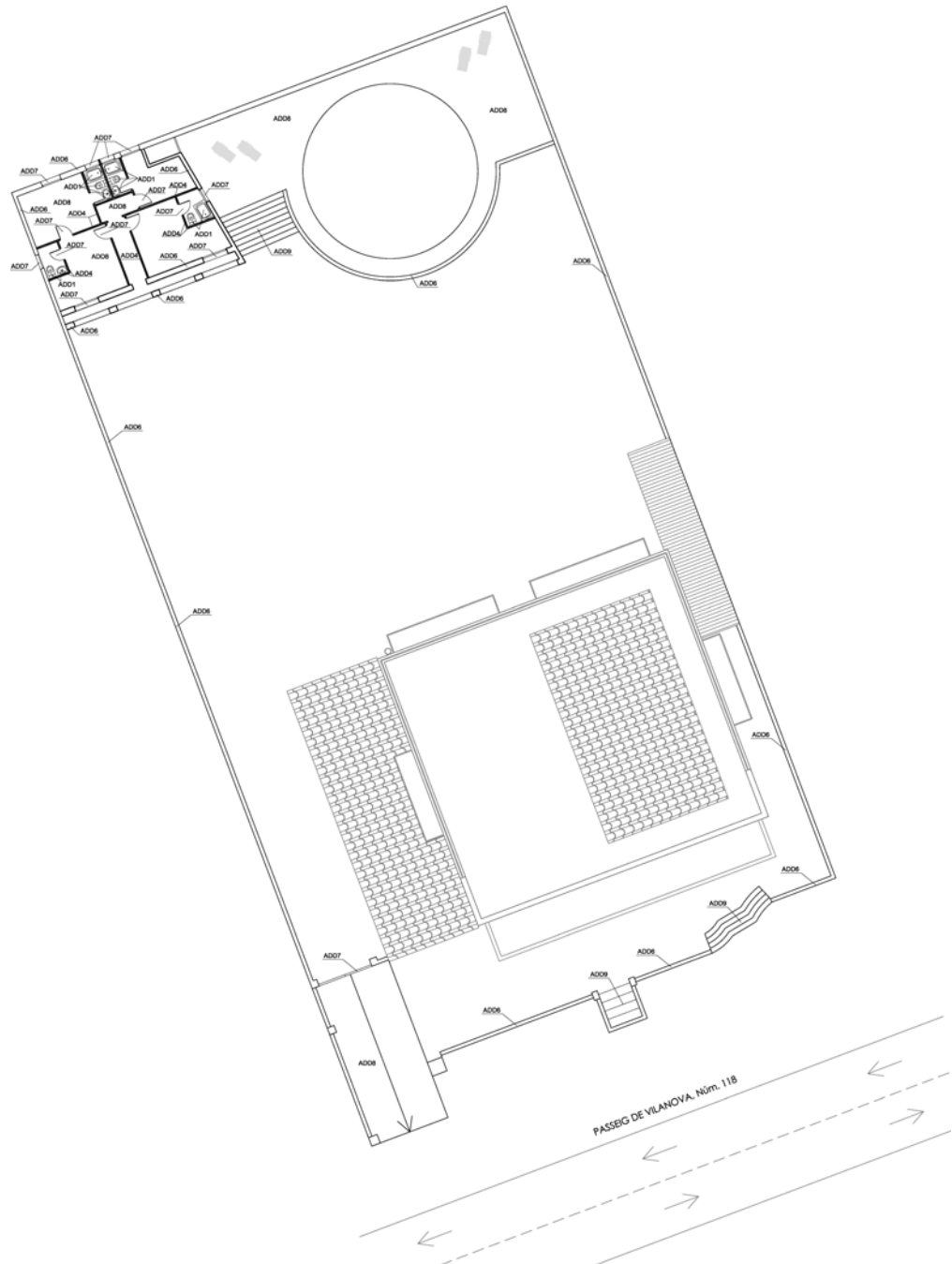


Elements auxiliars

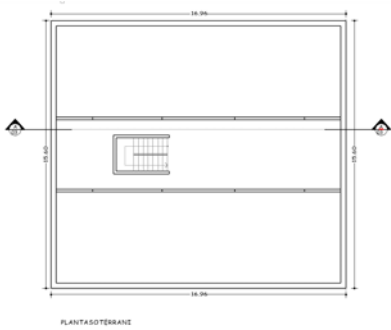


Elements auxiliars

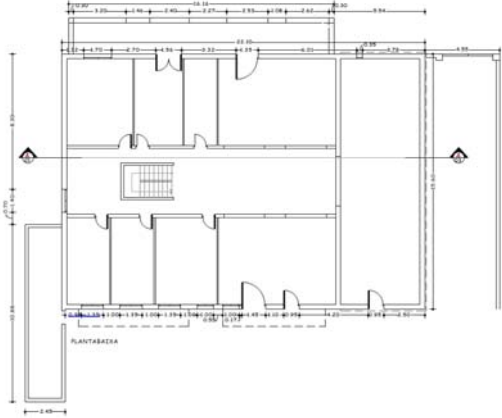
03.03 PLANOLS DE DISTRIBUCIO



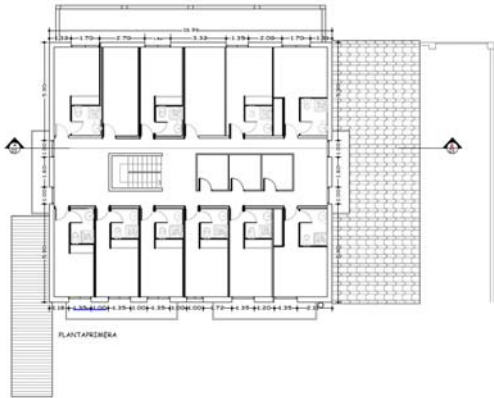
Planta general



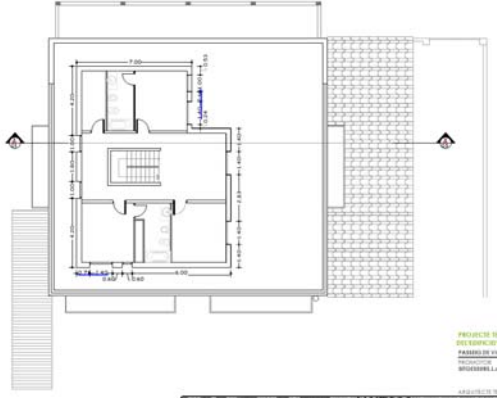
Planta soterrani



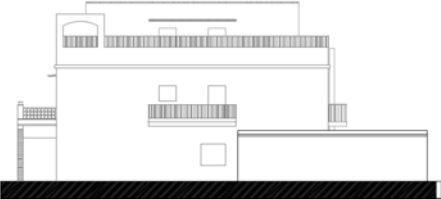
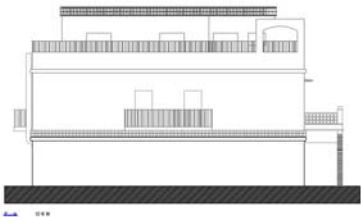
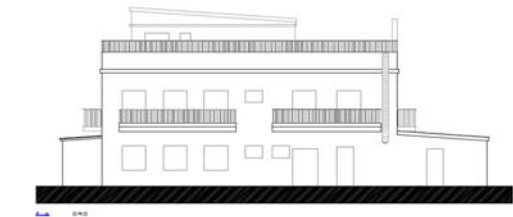
Planta baixa



Planta primera



Planta àtic



Façanes

03.04 QUADRE DE SUPERFÍCIES

	<i>SUP. CONST</i>
<hr/>	
<i>EDIFICI HOTELER</i>	
<i>PLANTA SOTERRANI</i>	<i>264,57 m²</i>
<i>PLANTA BAIXA</i>	<i>405,92 m²</i>
<i>PLANTA PRIMERA</i>	<i>264,57 m²</i>
<i>PLANTA ÀTIC</i>	<i>105,47 m²</i>
<i>TOTAL</i>	<i>1040,53 m²</i>
<i>ELEMENTS AUXILIARS</i>	
<i>VESTUARIS</i>	<i>80,30 m²</i>
<i>PISCINA</i>	<i>184,70 m²</i>
<i>TOTAL</i>	<i>265,00 m²</i>
<hr/>	
<i>SUPERFÍCIE</i>	<i>1305,53 m²</i>

De la superfície total construïda, es valora la planta baixa, primera i àtic d'us hoteler: 775,96m²

La superfície de planta soterrani i vestuaris es valoren com a elements auxiliars, al 50%.

La superfície de piscina es desestima ja que en l'actualitat està completament inutilitzable.

03.05 DESCRIPCIÓ CONSTRUCTIVA

Constructivament les façanes són de murs de càrrega de maó massís i forjats unidireccionals de bigues de formigó i revoltó ceràmic.

Els tancaments d'obra estan arrebossats i pintats i la fusteria, tant exterior com interior, és de fusta pintada o envernissada.

La coberta és parcialment inclinada a base de bigues de fusta, revoltó ceràmic i acabat de teula àrab i parcialment plana del tipus a la catalana sobre el forjat unidireccional abans descrit.

Les qualitats eren mitges en el moment de la construcció.

03.06 ESTAT DE CONSERVACIÓ

L'immoble actualment està en desús. La data de construcció es l'any 1965 .

L'estat de conservació es molt deficient, actualment no es habitable, mancant pràcticament en la seva totalitat les partides de instal.lacions, acabats i fusteries. Requereix una rehabilitació integral.

04. DADES I CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

Es procedeix a l'aplicació de la fórmula:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

04.01 CÀLCUL DE VR – VALOR DE REPOSICIÓ BRUT

Al mòdul bàsic corresponent al cost d'execució per contracta més despeses de 893,40€/m² corresponent a un edifici plurifamiliar de qualitat mitjana, s'aplicarà el coeficient de 1,35 segons tipologia de l'edificació de hotel de 2* de qualitat mitjana:

Mòdul CEC + despeses	Coeficient tipologia	VR
893,40€/m ²	1,35	1.206,10€/m²

En aquest cas particular, on l'edifici es clarament no habitable, només es considera el cost de les partides constructives existents, a tal efecte es confecciona una taula amb el detall del cost de cada partida i el percentatge de execució.

Quadre per partides amb valor de construcció a nou

SISTEMES	SUBSISTEMES	PARTIDES D'OBRA	PERCENTATGE DE OBRA A NOU	PERCENTATGE DE PARTIDA CONSTRUÏDA	COST DE CONSTRUCCIÓ A NOU
0 Previs					
1 Sustentació de l'edifici					
	1.1 Moviment de terres	Moviment de terres	0.49%	100.00%	0.49%
2 Sistema estructural					
	2.1 Fonamentació i contenció de terres	Fonaments	2.50%	100.00%	2.50%
	2.2 Estructura	Estructura	12.60%	100.00%	12.60%
3 Envoltant i acabats exteriors					
	3.1 Façanes i mitgeres	Acabats de façana	3.20%	50.00%	1.60%
	3.2 Coberta	Coberta	4.50%	90.00%	4.05%
	3.3 Compartimentacions exteriors verticals	Fusteria metàl·lica	2.00%	10.00%	0.20%
	3.4 Compartimentacions exteriors horitzontals	Fusteria exterior	3.75%	10.00%	0.37%
		Vidrieria	1.80%	0.00%	0.00%
		Persianes	1.10%	0.00%	0.00%
4 Sistemes de compartimentació i d'acabats interiors					
	4.1 Compartimentació interior vertical	Fusteria interior	5.20%	80.00%	4.16%
	4.2 Compartimentació interior horitzontal	Ram de paleta	12.00%	80.00%	9.60%
	4.3 Escales i rampes interiors	Ajudes a industrials	2.80%	20.00%	0.56%
5 Sistema d'acabats					
		Acabats interiors	3.24%	20.00%	0.65%
		Paviments	6.21%	20.00%	1.24%
		Enguixats i sostres	4.19%	20.00%	0.84%
		Pintura	4.80%	20.00%	0.96%
6 Condicionament, instal·lacions i serveis					
	6.1 Sistemes de transport	Ascensors	1.00%	0.00%	0.00%
	6.2 Recollida, evacuació i tractament de residus	Sanejament	1.30%	50.00%	0.65%
	6.3 Instal·lacions d'aigua	Lampisteria	4.06%	0.00%	0.00%
	6.4 Evacuació d'aigües	Sanejament 2	0.75%	0.00%	0.00%
	6.5 Instal·lacions tèrmiques	Energia solar	2.20%	0.00%	0.00%
		Calefacció	4.50%	0.00%	0.00%
	6.6 Sistemes de ventilació CTE	Ventilació	1.20%	0.00%	0.00%
	6.8 Instal·lacions elèctriques	Electricitat	4.10%	10.00%	0.41%
	6.9 Instal·lacions d'il·luminació	Electricitat 2	1.02%	0.00%	0.00%
	6.10 Telecomunicacions	Telecomunicacions	1.74%	0.00%	0.00%
	6.11 Instal·lacions de protecció contra incendi	Instal·lacions especials	0.10%	0.00%	0.00%
	6.12 Sistemes de protecció contra el llamp	Instal·lacions especials	0.10%	0.00%	0.00%
7 Equipament					
		Mobles de cuina	3.50%	0.00%	0.00%
		Sanitaris i aixetes	2.56%	0.00%	0.00%
8 Urbanització					
		Tanca de parcel·la	1.00%	10.00%	0.10%
		Annexes	0.50%	50.00%	0.25%
			100.00%		41.23%

Per a aquest edifici en el que hi ha moltes partides que ja no existeixen, el cost de construcció a nou es del 41,23% de un edifici sencer, es a dir: **497,275€/m²**.

Cost actual tipologia hotel: 497,275€/m²

Cost actual tipologia soterrani/vestidors: 248,637€/m²



04.02 CALCUL DE B

Segons la taula del annex II del RD1492/2011, es considera una antiguitat del 85% i un estat de conservació deficient, el resultat es de **0,8931**.

04.03 APLICACIO DE LA FORMULA DE CÀLCUL

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

$$V \text{ hotel} = 497,275\text{€/m}^2 - (497,275\text{€/m}^2 - 49,7275\text{€/m}^2) \cdot 0,8931 = \mathbf{97,57\text{€/m}^2}$$

$$V \text{ auxiliars} = 248,637\text{€/m}^2 - (248,637\text{€/m}^2 - 24,8637\text{€/m}^2) \cdot 0,8931 = \mathbf{48,78\text{€/m}^2}$$

05. VALOR DE LES EDIFICACIONS

Edifici	Superfície	V UNITARI	Valor edificació
Soterrani	264,57 m ²	48,78€/m ²	12.906,98 €
Hotel	775,96 m ²	97,57€/m ²	75.710,05 €
Vestidors	80,30 m ²	48,78€/m ²	3.917,42 €
TOTAL			92.534,45 €

El valor actual de les edificacions sobre la parcel·la cadastral **9157003CF9695N0001WO** amb direcció Passeig de Vilanova 118, de Sitges es de NORANTA-DOS MIL CINC-CENTS TRENTA-QUATRE EUROS AMB QUARANTA-CINC CÈNTIMS.

06. DATA DE EMISSIÓ

El present informe de valoració de cost de construccions compost de 9 pàgines numerades s'emet el 3 de novembre de 2017.

Sílvia Font i Llorensi
Col·legiada núm 24586-9

Aquest informe té una data de caducitat de sis mesos a partir de la data d'emissió



**INFORME COMPLEMENTARI a l'informe de valoració d'una
construcció situada dins l'àmbit del PP12 "La Granja II" de Sitges.**

Finca 15. Referència Cadastral 9157003CF9695N0001WO

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
OUA Gestió del Territori i Urbanisme

Data: juny 2021
Referència interna VIA: V-20504.Val.F15-IC

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. ANTECEDENTS	3
3. INFORME COMPLEMENTARI	4

Annex 1. Reproducció del certificat datat el 19 de desembre de 2017, signat pel Secretari de la Junta, Sr. Joan Rodés Parellada i referit al punt quart de la 'assemblea celebrada el 20 de juny de 2017.

Annex 2. Reproducció de l'informe de valoració efectuat per l'arquitecta Sílvia Font i Llorensi (col·legiada núm. 24.586/9), del despatx professional Tasaciones y Valoraciones Avalua, S.L.P.

1. INTRODUCCIÓ

Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomant en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Georgina VÁZQUEZ UTZET, arquitecta experta en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.828/3, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Ambdós del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP, amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@via-urbanisme.com;

Han estat requerits per OUA Gestió del Territori i Urbanisme SL, amb CIF B-63572267, amb domicili a Barcelona, Carrer Viladomat, 317, entresòl, per tal de que duguin a terme un informe COMPLEMENTARI a l'informe de valoració de la construcció situada dins l'àmbit del PP12 "La Granja II" de Sitges, Passeig Vilanova, 118 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9157003CF9695N0001WO, que es va dur a terme durant el març de 2021.

El present document és un informe complementari al de març de 2021.

Barcelona, 07 de juny de 2021

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. ANTECEDENTS

El passat març de 2021, i amb data de referència de la valoració de 19/03/2021, es va dur a terme la valoració de l'edificació situada al Passeig de Vilanova, 118 de Sitges, i amb referència cadastral 9157003CF9695N0001WO. Aquest informe, que estava signat pels mateixos arquitectes que signen aquest informe complementari, valorava l'edificació en base al seu estat actual determinant que es trobava en un estat ruïnós. En el moment de la valoració no es va poder accedir a l'edifici donat el seu estat de conservació.

D'altra banda, en data 3 de novembre de 2017, l'arquitecta Sílvia Font i Llorensí, del despatx Tasaciones i Valoraciones AVALUA, SLP, va redactar un informe de valoració de l'edifici objecte d'aquest informe. AVALUA va determinar que l'estat de conservació era deficient. S'annexa a aquest informe reproducció de l'Informe d'AVALUA facilitat pel Sr. Ramon Sánchez, representant d'Ardstone.

Així mateix, s'ha facilitat als tècnics redactors del present informe còpia de l'acord de la Junta de Compensació del PP5 LA GRANJA II de Sitges del 20 de juny de 2017, pel qual s'acordava, entre d'altres, l'enderroc de l'edificació de l'hotel. S'adjunta certificat del Secretari de la Junta, Sr Joan Rodés Parellada, facilitat pel Sr. Ramon Sánchez, representant d'Ardstone.

Finalment, el Sr. Sánchez ha manifestat a l'arquitecte sotasignant Enric González que, en el període comprès entre l'informe d'AVALUA de novembre de 2017 i l'informe redactat pels arquitectes sotasignants de març de 2021, s'han produït dos incendis de diferent consideració en l'edifici.

3. INFORME COMPLEMENTARI

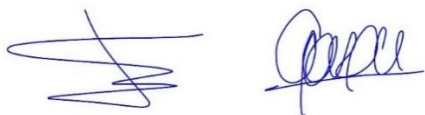
L'objecte del present informe complementari es realitzar alguns aclariments respecte l'informe de valoració realitzat en data març del 2021.

1. A l'informe d'AVALUA realitzat l'any 2017 s'especifica que l'estat de conservació, a efectes del RD 1492/2011, i en data novembre de 2017, és deficient.
2. A l'informe redactat pels sotasignants de març de 2021 s'especifica que l'estat de conservació, a efectes del RD 1492/2011, és de conservació ruïnosa.
3. Segons acord de la Junta de Compensació de 20 de juny de 2017, en el seu punt quart, l'any 2017 es va acordar per unanimitat que l'antic Hotel Acapulco fos enderrocat. De l'acord de la junta, es pot suposar raonablement que l'enderroc es preveia que s'executés en un termini relativament curt de temps atès que, fins i tot, ja s'havia decidit quina seria l'empresa que executaria l'enderroc i es donava poders al Consell Rector per adjudicar el Projecte d'Enderroc.
4. En el moment de la visita realitzada pels tècnics sotasignants, el passat 14 de gener de 2021, l'edifici encara no havia estat enderrocat.
5. Atès que des de l'any 2017 ja estava presa la decisió de dur a terme l'enderroc i, pel que es desprèn de l'acord, aquest enderroc no s'havia de demorar gaire en el temps, és raonable concloure que esdevingués innecessari dur a terme cap obra de manteniment a l'edifici un cop presa la decisió del seu enderroc.
6. Als tècnics sotasignants no els consta que s'hagin dut a terme obres de manteniment entre de la data de l'acord de junta (20/06/2017) i la data de la visita (14/01/2021).
7. Per la informació facilitada pel representant d'Ardstone, el Sr. Sánchez, en el període comprès entre l'informe d'AVALUA de novembre de 2017 i l'informe redactat pels arquitectes sotasignants de març de 2021, s'han produït dos incendis de diferent consideració en l'edifici.

Per tant, transcorreguts més de 3 anys entre ambdós informes i sense que ens consti que s'hagin dut a terme obres de manteniment a l'edifici, **és raonable suposar que l'estat de conservació hagi pogut passar d'estar en un estat deficient el novembre de 2017 a un estat de conservació ruïnosa el març de 2021**, simplement pel pas de temps i per la manca de manteniment.

Per que consti als efectes oportuns, es signa el present informe, que consta de 4 pàgines (inclòs l'índex) i dos annexos.

Barcelona, 08 de juny de 2021



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

JOAN RODÉS PARELLADA, Secretari de la Junta de Compensació del
PP 5 LA GRANJA II de Sitges, **C E R T I F I C O**:

Que en sessió celebrada el passat 20 de Juny 2017 de l'assemblea de la entitat degudament convocada, i celebrada amb concurrència d'un quòrum del 95,68%, sota la Presidència del titular de tal càrrec Sr Joan Pazos, i actuant de secretari el sotscribit, es van aprovar entre altres el següent acord, sense que res de lo omitit contradigui o alteri el sentit del que es transcriu:

***“Entrant en el quart punt,** s’acorda per unanimitat que l’antic Hotel ACAPULCO sigui enderrocat, corrent a càrrec de la actual propietat d’aquest edifici els primers 5.500.€ de cost que comporti l’enderroc, i la resta a carregar en el seu moment al compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcelació, però mentrestant finançat pel mateix propietari. L’enderroc serà sense perjudici de que l’edifici enderrocat hagi de ser indemnitzat, com altres bens incompatibles, amb ocasió de la reparcel.lació*

Informats els assistents dels pressupostos obtinguts, s’acorda autoritzar al Consell Rector perquè contracti l’enderroc amb el proveïdor que ha fet la millor oferta però com a oferta verbal per haver sigut el ultim a qui se li ha demanat (TOMAS GRACIA S.A.), un cop comprovi que la seva oferta s’ajusta i es equiparable a les altres rebudes per escrit; i en altre cas poguent decidir el Consell Rector el que consideri convenient,

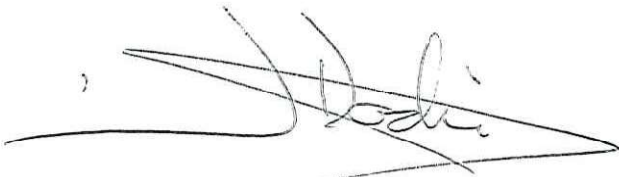
Al respecte s’acorda que el Projecte d’enderroc sigui també directament adjudicat pel Consell Rector. Aixó ultim es votat a favor per tots els assistents excepte el vot en contra del Sr Adelf Ferrer en representació de la Sra Amoros.

En aquest punt es discuteix la necessitat de fer una valoració, no solament del edifici a enderrocar (per no perjudicar el dret a fixarne una indemnització), sinó també de totes les edificacions i altres elements incompatibles, i no solament del hotel ACAPULCO (antiga Torre Aiguablava), i que aquesta valoració es negociï amb el Perit que la faci de manera que la actualitzi en el moment en que pròpiament comenci el procés reparcelatori, per a la seva incorporació com a despesa d’urbanització del sector., sense perjudici de la facultat de cada propietari d poder impugnar el que consideri convenient del futur Projecte de Reparcelació,

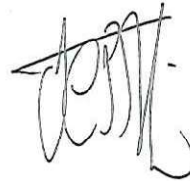
El Sr Rodés fa constar que el resultat d’aquesta valoració no serà un justipreu arbitral, ni significa per avançat una acceptació del contingut de tal Informe, sinó que serà un element per que el equip redactor del Projecte de Reparcelació pugui fer una proposta amb elements professionalment contrastats i obtinguts amb simulateneitat cronològica,

**En definitiva, s'acorda per unanimitat contractar un arquitecte expert en valoracions urbanístiques per realitzar les valoracions de l'edifici de l'hotel ACAPULCO (antiga Torre Aiguablava) i la resta d'edificacions incompatibles amb el planejament, com a despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, incloses en el Sector. La valoració servirà, en un primer moment, per a la seva incorporació en l'avaluació econòmica que s'adjuntarà amb la modificació del planejament general i, en segon lloc, prèvia actualització, per a la seva incorporació en el Projecte de reparcel·lació, sense perjudici de la facultat de cada propietari de poder impugnar el que consideri convenient del futur Projecte de Reparcel·lació"*

I per que així consti, expedixo la present a Barcelona el dia 19 de Desembre 2017



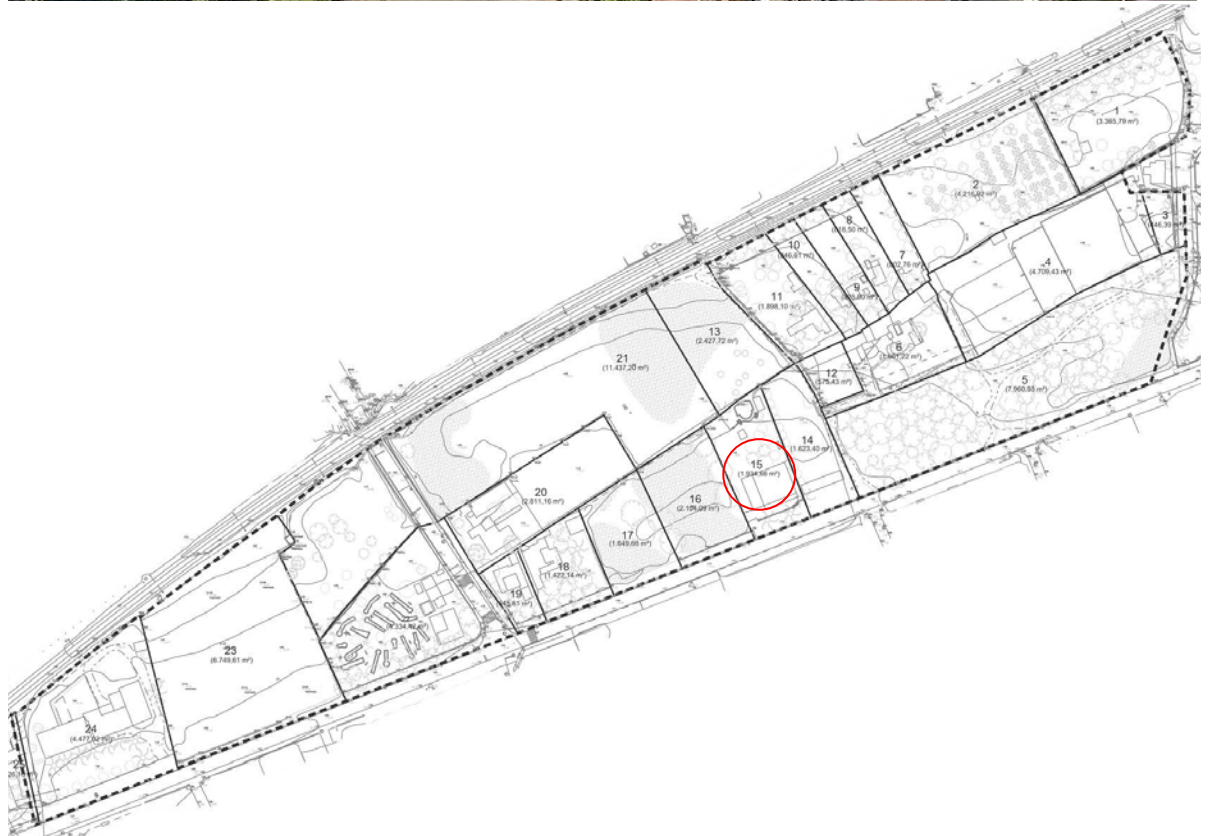
EL SECRETARI



VIST I PLAU PRESIDENT

PARCEL·LA 15

CALCUL DEL COST ACTUAL DE LES EDIFICACIONS



01 IDENTIFICACIÓ FÍSICA, REGISTRAL I CADASTRAL

IDENTIFICACIÓ FÍSICA

Passeig de Vilanova 118, 08870 Sitges


IDENTIFICACIÓ REGISTRAL

Finca **11599**, Registre de la Propietat de Sitges, Tom 1211. Llibre 284, Foli 184, insc 3ª

URBANA: Casa llamada "Torre Aiguablava" hoy Des Orangers, sita en SITGES, PASEO VILANOVA, rodeada de jardín, compuesta de sótano, planta baja, y un piso, Sector del Vinyet. SUPERFICIE del terreno: tres mil doscientos once metros, noventay cinco decímetros cuadrados. SUPERFICIE construida: doscientos setenta y cinco metros cuadrados. LINDA: frente, Sur, con paseo de su situación; fondo, Norte, tierras de Juan Amell y Juan Fusté; derecha, Este, con tierras de Ramona Tallada o sucesores; izquierda, Oeste, con resto de finca matriz de que segregó.

IDENTIFICACIÓ CADASTRAL

Referència cadastral: **9157003CF9695N0001WO**



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9157003CF9695N0001WO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PS VILANOVA 118
08870 SITGES [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: **Ocio,Hostelería** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1965**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **674**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PS VILANOVA 118
SITGES [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **674** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **1.745** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

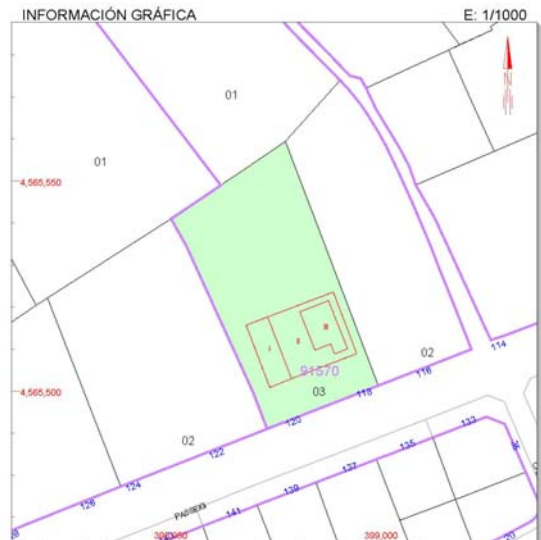
Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
HOTELERO	1	00	01	244
SOPORT. 50%	1	00	02	13
APARCAMIENTO	1	00	03	81
HOTELERO	1	01	01	259
HOTELERO	1	02	01	77

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
0	I-	Improductivo	00	1.396

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Domingo, 3 de Septiembre de 2017

02. COMPROVACIONS REALITZADES

Durant la visita a la finca realitzada a data **10 d'agost de 2017**, s'han dut a terme les següents comprovacions:

- Identificació física de l'immoble, comprovació de superfícies
- Estat d'ocupació, ús i explotació
- Estat de conservació aparent, reportatge fotogràfic

03. FINCA 15 DESCRIPCIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

US PRINCIPAL OCI-HOSTELERIA

03.01 DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Actualment l'immoble ubicat al Passeig de Vilanova núm.118, antic Hotel Acapulco, consta de planta soterrani, planta baixa, planta primera i planta àtic. La planta soterrani disposa d'un magatzem que dona servei a l'hotel així com unes escales que comuniquen amb la planta baixa.

La planta baixa disposa d'un vestíbul, menjador, una sala, una cuina i les dependències nobles d'un hotel així com serveis de neteja i trasters. Les escales condueixen a la planta primera on hi ha 10 habitacions amb bany, 1 terrassa que dona a la façana principal i 4 balcons, aquesta planta també disposa de les dependències nobles d'un hotel i les escales que ascendeixen a planta àtic on trobem 2 habitacions, el vestíbul, 2 trasters i una terrassa.

A la zona exterior tenim la zona d'entrada a l'hotel que dona a la façana principal on també hi trobem una porta lateral d'entrada de vehicles que dona a la part posterior de l'hotel. A la façana posterior hi trobem una zona enjardinada, una piscina i uns vestuaris que consten de 4 habitacions amb el seus respectius banys.

03.02 REPORTATGE FOTOGRAFIC



Façana oest des del Passeig Vilanova



Façana est des del Passeig Vilanova



Façana posterior



Façana est

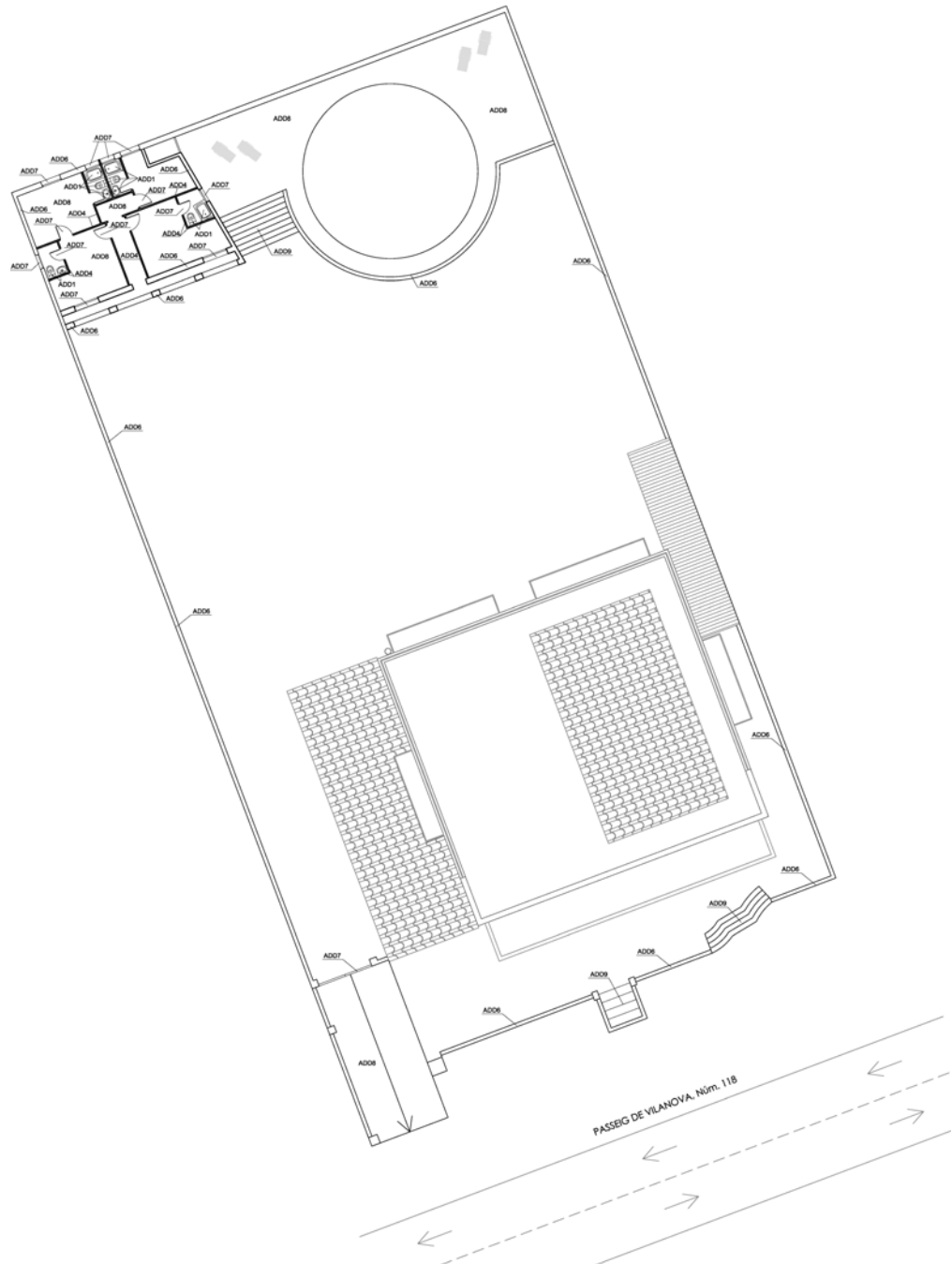


Elements auxiliars

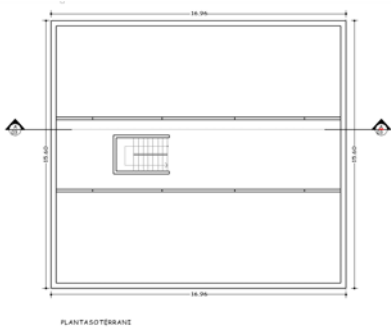


Elements auxiliars

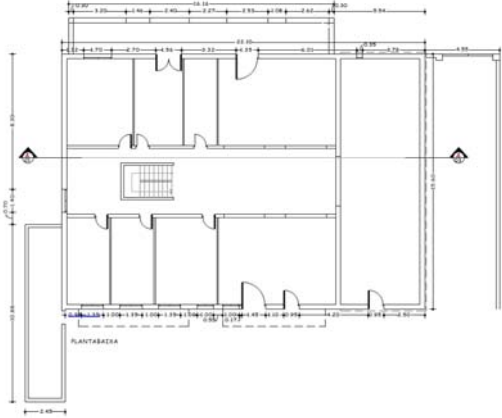
03.03 PLANOLS DE DISTRIBUCIO



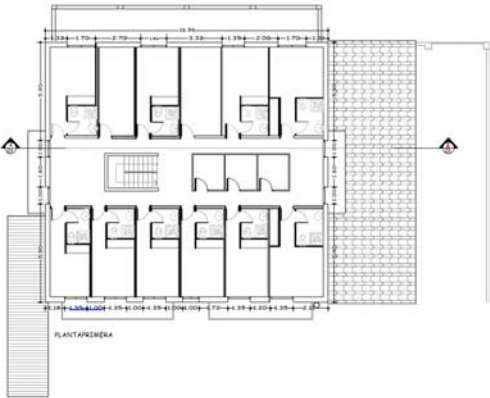
Planta general



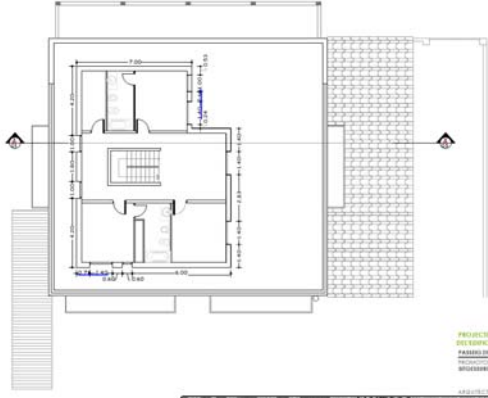
Planta soterrani



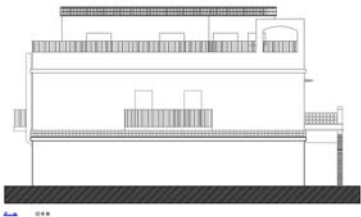
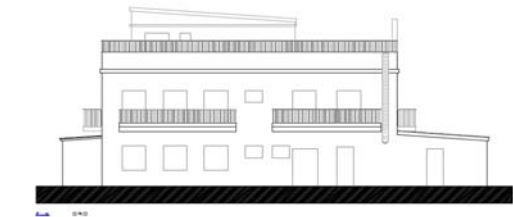
Planta baixa



Planta primera



Planta àtic



Façanes



03.04 QUADRE DE SUPERFÍCIES

	<i>SUP. CONST</i>
<hr/>	
<i>EDIFICI HOTELER</i>	
<i>PLANTA SOTERRANI</i>	<i>264,57 m²</i>
<i>PLANTA BAIXA</i>	<i>405,92 m²</i>
<i>PLANTA PRIMERA</i>	<i>264,57 m²</i>
<i>PLANTA ÀTIC</i>	<i>105,47 m²</i>
<i>TOTAL</i>	<i>1040,53 m²</i>
<i>ELEMENTS AUXILIARS</i>	
<i>VESTUARIS</i>	<i>80,30 m²</i>
<i>PISCINA</i>	<i>184,70 m²</i>
<i>TOTAL</i>	<i>265,00 m²</i>
<hr/>	
<i>SUPERFÍCIE</i>	<i>1305,53 m²</i>

De la superfície total construïda, es valora la planta baixa, primera i àtic d'us hoteler: 775,96m²
La superfície de planta soterrani i vestuaris es valoren com a elements auxiliars, al 50%.
La superfície de piscina es desestima ja que en l'actualitat està completament inutilitzable.

03.05 DESCRIPCIÓ CONSTRUCTIVA

Constructivament les façanes són de murs de càrrega de maó massís i forjats unidireccionals de bigues de formigó i revoltó ceràmic.

Els tancaments d'obra estan arrebossats i pintats i la fusteria, tant exterior com interior, és de fusta pintada o envernissada.

La coberta és parcialment inclinada a base de bigues de fusta, revoltó ceràmic i acabat de teula àrab i parcialment plana del tipus a la catalana sobre el forjat unidireccional abans descrit.

Les qualitats eren mitges en el moment de la construcció.

03.06 ESTAT DE CONSERVACIÓ

L'immoble actualment està en desús. La data de construcció es l'any 1965 .

L'estat de conservació es molt deficient, actualment no es habitable, mancant pràcticament en la seva totalitat les partides de instal.lacions, acabats i fusteries. Requereix una rehabilitació integral.

04. DADES I CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

Es procedeix a l'aplicació de la fórmula:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

04.01 CÀLCUL DE VR – VALOR DE REPOSICIÓ BRUT

Al mòdul bàsic corresponent al cost d'execució per contracta més despeses de 893,40€/m² corresponent a un edifici plurifamiliar de qualitat mitjana, s'aplicarà el coeficient de 1,35 segons tipologia de l'edificació de hotel de 2* de qualitat mitjana:

Mòdul CEC + despeses	Coeficient tipologia	VR
893,40€/m ²	1,35	1.206,10€/m²

En aquest cas particular, on l'edifici es clarament no habitable, només es considera el cost de les partides constructives existents, a tal efecte es confecciona una taula amb el detall del cost de cada partida i el percentatge de execució.

Quadre per partides amb valor de construcció a nou

SISTEMES	SUBSISTEMES	PARTIDES D'OBRA	PERCENTATGE DE OBRA A NOU	PERCENTATGE DE PARTIDA CONSTRUÏDA	COST DE CONSTRUCCIÓ A NOU
0 Previs					
1 Sustentació de l'edifici					
	1.1 Moviment de terres	Moviment de terres	0.49%	100.00%	0.49%
2 Sistema estructural					
	2.1 Fonamentació i contenció de terres	Fonaments	2.50%	100.00%	2.50%
	2.2 Estructura	Estructura	12.60%	100.00%	12.60%
3 Envoltant i acabats exteriors					
	3.1 Façanes i mitgeres	Acabats de façana	3.20%	50.00%	1.60%
	3.2 Coberta	Coberta	4.50%	90.00%	4.05%
	3.3 Compartimentacions exteriors verticals	Fusteria metal·lica	2.00%	10.00%	0.20%
	3.4 Compartimentacions exteriors horitzontals	Fusteria exterior	3.75%	10.00%	0.37%
		Vidrieria	1.80%	0.00%	0.00%
		Persianes	1.10%	0.00%	0.00%
4 Sistemes de compartimentació i d'acabats interiors					
	4.1 Compartimentació interior vertical	Fusteria interior	5.20%	80.00%	4.16%
	4.2 Compartimentació interior horitzontal	Ram de paleta	12.00%	80.00%	9.60%
	4.3 Escales i rampes interiors	Ajudes a industrials	2.80%	20.00%	0.56%
5 Sistema d'acabats					
		Acabats interiors	3.24%	20.00%	0.65%
		Paviments	6.21%	20.00%	1.24%
		Enguixats i sostres	4.19%	20.00%	0.84%
		Pintura	4.80%	20.00%	0.96%
6 Condicionament, instal·lacions i serveis					
	6.1 Sistemes de transport	Ascensors	1.00%	0.00%	0.00%
	6.2 Recollida, evacuació i tractament de residus	Sanejament	1.30%	50.00%	0.65%
	6.3 Instal·lacions d'aigua	Lampisteria	4.06%	0.00%	0.00%
	6.4 Evacuació d'aigües	Sanejament 2	0.75%	0.00%	0.00%
	6.5 Instal·lacions tèrmiques	Energia solar	2.20%	0.00%	0.00%
		Calefaccio	4.50%	0.00%	0.00%
	6.6 Sistemes de ventilació CTE	Ventilació	1.20%	0.00%	0.00%
	6.8 Instal·lacions elèctriques	Electricitat	4.10%	10.00%	0.41%
	6.9 Instal·lacions d'il·luminació	Electricitat 2	1.02%	0.00%	0.00%
	6.10 Telecomunicacions	Telecomunicacions	1.74%	0.00%	0.00%
	6.11 Instal·lacions de protecció contra incendi	Instal·lacions especials	0.10%	0.00%	0.00%
	6.12 Sistemes de protecció contra el llamp	Instal·lacions especials	0.10%	0.00%	0.00%
7 Equipament					
		Mobles de cuina	3.50%	0.00%	0.00%
		Sanitaris i aixetes	2.56%	0.00%	0.00%
8 Urbanització					
		Tanca de parcel·la	1.00%	10.00%	0.10%
		Annexes	0.50%	50.00%	0.25%
			100.00%		41.23%

Per a aquest edifici en el que hi ha moltes partides que ja no existeixen, el cost de construcció a nou es del 41,23% de un edifici sencer, es a dir: **497,275€/m²**.

Cost actual tipologia hotel: 497,275€/m²

Cost actual tipologia soterrani/vestidors: 248,637€/m²



04.02 CALCUL DE B

Segons la taula del annex II del RD1492/2011, es considera una antiguitat del 85% i un estat de conservació deficient, el resultat es de **0,8931**.

04.03 APLICACIO DE LA FORMULA DE CÀLCUL

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

$$V \text{ hotel} = 497,275\text{€/m}^2 - (497,275\text{€/m}^2 - 49,7275\text{€/m}^2) \cdot 0,8931 = \mathbf{97,57\text{€/m}^2}$$

$$V \text{ auxiliars} = 248,637\text{€/m}^2 - (248,637\text{€/m}^2 - 24,8637\text{€/m}^2) \cdot 0,8931 = \mathbf{48,78\text{€/m}^2}$$

05. VALOR DE LES EDIFICACIONS

Edifici	Superfície	V UNITARI	Valor edificació
Soterrani	264,57 m ²	48,78€/m ²	12.906,98 €
Hotel	775,96 m ²	97,57€/m ²	75.710,05 €
Vestidors	80,30 m ²	48,78€/m ²	3.917,42 €
TOTAL			92.534,45 €

El valor actual de les edificacions sobre la parcel·la cadastral **9157003CF9695N0001WO** amb direcció Passeig de Vilanova 118, de Sitges es de NORANTA-DOS MIL CINQ-CENTS TRENTA-QUATRE EUROS AMB QUARANTA-CINC CÈNTIMS.

06. DATA DE EMISSIÓ

El present informe de valoració de cost de construccions compost de 9 pàgines numerades s'emet el 3 de novembre de 2017.

Sílvia Font i Llorensi
Col·legiada núm 24586-9

Aquest informe té una data de caducitat de sis mesos a partir de la data d'emissió



**Actualització d'informe de valoració d'una construcció situada
dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges.**

Finca 18. Referència Cadastral 9057004CF9695N0001LO

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Junta de Compensació PPU-5 Granja II

Data: novembre 2021
Referència interna VIA: V-20504.Val.F18.ACT

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA	3
3. MARC LEGAL	3
4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR	3
4.1 Descripció de la edificació	4
4.2 Superfícies	4
4.3 Reportatge fotogràfic	5
5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ	10
5.1 Normativa d'aplicació	10
5.2 Mètode de valoració	10
6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ	11
6.1 Valoració de la construcció destinada a habitatge	12
6.2 Valoració de la construcció destinada a porxo i soterrani	13
6.3 Valoració de la construcció destinada a habitatge annex	13
6.4 Valoració de l'espai exterior urbanitzat	14
6.5 Valoració total	15
7. RESUM DE LA VALORACIÓ	16

Annex 1. Reproducció parcial de la publicació Boletín Económico de la Construcción (BEC) del 3r. Trimestre de 2021.

Annex 2. Reproducció parcial de la publicació de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITEC) "Pressupostos tipus d'urbanització. Any 2016" (darrers publicats en format PDF).

1. INTRODUCCIÓ

Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomant en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Georgina VÁZQUEZ UTZET, arquitecta experta en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.828/3, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Ambdós del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP, amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@via-urbanisme.com;

Han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Aquesta construcció està situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 130 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9057004CF9695N0001LO.

El present document és una actualització de la valoració datada el març de 2021 i que disposava de data de referència el 19/03/2021. El treball de camp es va efectuar el 14/01/2021. A efectes de la present actualització, es considera que el treball de camp segueix sent vàlid ja que, donat el temps transcorregut des de la valoració inicial, es considera que l'estat de conservació no ha variat a efectes de la present valoració. Per tant, no s'ha realitzat un nou treball de camp.

El present document actualitza aquells valors de la valoració d'origen que hagin de ser actualitzats, específicament els costos de construcció. Es manté l'estructura del document d'origen canviant únicament els conceptes i valors deguts a l'actualització.

Data de referència de la valoració actualitzada: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA

L'objecte del present informe és obtenir el valor d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) atesa la seva condició d'edificació incompatible amb el planejament vigent. La valoració es du a terme per tal de determinar el seu valor actual a efectes de la reparcel·lació de l'àmbit reparcel·lador del PP5 "La Granja II" de Sitges.

Aquesta construcció està situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 130 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9057004CF9695N0001LO.

Data de referència de la valoració: 23/11/2021. Data en que es va fer la visita a les edificacions: 14/01/2021. No es va poder accedir a l'habitatge atès que els llogaters no estaven a l'habitatge. Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

3. MARC LEGAL

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR

La construcció objecte de la present valoració està situada a Sitges, dins de l'àmbit reparcel·lador del PP5 "La Granja II", amb adreça (segons cadastre) Passeig Vilanova, 130 i referència cadastral 9057004CF9695N0001LO.

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA** SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9057004CF9695N0001LO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS VILANOVA 130
08870 SITGES [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 339 m2
Año construcción: 1950

Construcción		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	266
SOPORT. 50%	1/00/02	17
APARCAMIENTO	1/00/03	66

Cultivo			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	915

PARCELA

Superficie gráfica: 1.264 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

4.1 Descripció de la edificació

Es va dur a terme una visita el dia 14/01/2021 acompanyat del representant de la Propietat, Sr. Ramón Sánchez però no es va poder accedir atès que no estaven a l'habitatge els actuals llogaters de l'edifici. Amb posterioritat, els tècnics que subscriuen s'han posat en contacte amb el llogater, Sr. Domingo Rodríguez i aquest ha facilitat informació de l'habitatge en forma de fotografies i un plànol realitzat per l'arquitecte Antoni Lostaló Pasqual (realitzat a petició del Sr. Rodríguez i datat el desembre de 2010).

Construcció conformada per dos àmbits, associats a usos diferents: habitatge i aparcament associat a l'habitatge (segons dades de cadastre). Tot i això, el Sr. Rodríguez ha manifestat que la construcció destinada a aparcament segons cadastre en realitat està acondicionada com a habitatge. En el plànol de l'arquitecte, aquest espai es grafia com a un espai únic i es ròtula com a Vivenda Annexe.

Es tracta d'una construcció antiga (cadastre la data l'any 1950) majoritàriament d'una sola planta segons la informació cadastral. De l'aixecament es desprèn, però, que part de la edificació disposa de planta soterrani.

De la observació duta a terme pels tècnics sotasignants de les fotografies i del plànol facilitades pel Sr. Rodríguez, es desprèn la següent informació abreujada:

L'habitatge aparentment està d'origen (tot i que no es descarta alguna intervenció menor de manteniment) i, aparentment, la seva antiguitat es correspon aproximadament amb la data que consta a cadastre.

L'habitatge presenta una coberta amb acabat de teula. Les parets són parets de 30 cm de gruix, suposadament amb càmera d'aire però sense aïllament. Les fusteries interiors són les originals de fusta, les exteriors són també les originals de fusta amb vidrieria senzilla. Les obertures presenten reixes de ferro i, algunes d'elles, persianes enrotllables. L'habitatge no disposa de calefacció. Cuina i banys d'origen, parcialment alicatats.

L'exterior no presenta gaire urbanització, més enllà de la pavimentació entre l'accés des del carrer a l'habitatge i alguna altra zona pavimentada annexa a l'habitatge.

4.2 Superfícies

Segons dades cadastrals, la superfície de l'habitatge és de 256 m², la de l'aparcament és de 66 m² i cal afegit 17 m² corresponent al 50% de la superfície d'un porxo.

Es disposa d'un aixecament detallat redactat per l'arquitecte Antonio Lostaló Pasqual, facilitat pel Sr. Domingo Rodríguez. En el plànol no consta un resum de superfícies construïdes sinó únicament hi ha les superfícies útils de cadascuna de les peces.

Tot i això, i atès que el plànol està a escala, s'han pogut obtenir, de manera aproximada, les superfícies construïdes segons el mateix:

- Habitatge: 255 m²st.
- Porxo: 25,90 m² x 0,50 = 12,95 m²st.
- Habitatge annex (antic garatge): 63,35 m².
- Soterrani (no consta a cadastre): 128 m²st.

Tal i com es pot observar, hi ha una gran coincidència entre la superfície fixada per cadastre i la del plànol. Per tant, a efectes de la present valoració, s'emprarà la superfície calculada en base al plànol d'aixecament:

- Habitatge: 255 m²st.
- Porxo: 25,90 m² x 0,50 = 12,95 m²st.
- Habitatge annex (antic garatge): 63,35 m².
- Soterrani (no consta a cadastre): 128 m²st.

4.3 Reportatge fotogràfic

Les fotografies que es reproduïxen a continuació han estat facilitades pel Sr. Domingo Rodríguez.









A continuació es mostren fotografies de l'interior de l'habitatge annex (antic garatge):



5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ

5.1 Normativa d'aplicació

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5.2 Mètode de valoració

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]

6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

La finca presenta quatre tipologies de construcció: habitatge principal, soterrani, porxo i habitatge annex.

Costos de construcció associats a l'ús d'habitatge principal i habitatge annex

Els costos de construcció actuals s'obtidran principalment de la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción", exemplar del tercer trimestre de 2021. D'aquesta mateixa publicació també s'extrauran la resta de despeses necessàries per a la construcció de les construccions a valorar.

La revista BEC disposa d'una fitxa per a un seguit de tipologies d'edificis. Cada fitxa presenta un llistat de capítols o apartats d'obra amb un valor en € per m² edificat sobre rasant. Així mateix, cada fitxa disposa d'una descripció de les característiques constructives i qualitats que s'han usat per al càlcul del valor de cadascun dels capítols o apartats.

De totes les fitxes, s'ha seleccionat aquella que més s'adapta a les característiques i usos de la construcció a valorar. En aquest cas, s'ha optat per l'habitatge unifamiliar senzill (Chalet sencillo) atès que es tracta de la tipologia amb més similituds amb la construcció a valorar pel que fa a la tècnica constructiva.

S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt de la edificació.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està valorant; quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011). La presència a la construcció a valorar de cadascun dels capítols així com la seva antiguitat aparent s'ha extret de la inspecció ocular i de les dades facilitades per la Propietat i el seu advocat.

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

Costos de construcció associats a l'ús de porxo i soterrani

Per als annexos destinats a magatzem, els costos s'obtidran aplicant un coeficient respecte al valor unitari de l'habitatge un cop depreciat.

Costos de construcció associats a l'espai exterior

Per al càlcul del cost de construcció de l'espai exterior, els costos de construcció s'obtidran de la publicació de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITEC) "Pressupostos tipus d'urbanització. Any 2016" (darrers publicats en format PDF).

A l'igual que en el cas de la revista BEC, l'ITEC també desglossa el cost en capítols d'obra.

S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat del que s'està valorant;

quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011).

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

Altres dades necessàries per al càlcul del cost de reposició

A efectes del càlcul segons la fórmula de l'article 18 del RD 1492/2011, es preveuen les següents dades addicionals:

- La edificació està datada segons cadastre l'any 1950, suposant una antiguitat de 71 anys.
- Segons la taula de l'Annex III del RD 1492/2011, es classifica la construcció com a "Edifici de uso residencial", amb una vida útil de 100 anys. L'espai exterior es classifica com a "Parques", amb una vida útil de 20 anys.
- Atès que la construcció té 71 anys, l'antiguitat és de 71% per al cas de l'habitatge i 355% per al cas de l'espai exterior. Tot i això, a partir de les fotografies enviades pel Sr. Rodríguez, s'establiran antiguitats inferiors per algun dels capítols de l'habitatge annex.
- A efectes de la taula de l'annex II del RD 1492/2011, es considera que la construcció en conjunt està en un estat de conservació regular.

6.1 Valoració de la construcció destinada a habitatge

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada BEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a la edificació a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt de l'edifici perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

	valor unitari (€/m2st) "Chalet sencillo"	valor unitari (€/m2st) adoptat	% de presència en la edificació a valorar	valor a considerar (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Capítol d'obra								
Moviment de terres (rosses i fonamentació)	7,83	7,83	100%	7,83	71,00	71,00%	0,6660	3,14
Fonamentació i murs	32,29	32,29	100%	32,29	71,00	71,00%	0,6660	12,94
Estructura (Forjats i cercols)	147,44	147,44	100%	147,44	71,00	71,00%	0,6660	59,06
Sanejament	22,80	22,80	100%	22,80	71,00	71,00%	0,6660	9,13
Ram de paleta grossa	234,70	234,70	75%	176,03	71,00	71,00%	0,6660	70,52
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	71,03	71,03	100%	71,03	71,00	71,00%	0,6660	28,45
Ram de paleta acabats de façana	38,45	38,45	100%	38,45	71,00	71,00%	0,6660	15,40
Ram de paleta soleres/paviments	57,37	57,37	100%	57,37	71,00	71,00%	0,6660	22,98
Ram de paleta acabats interiors	26,82	26,82	75%	20,12	71,00	71,00%	0,6660	8,06
Ram de paleta ajudes a industrials	21,45	21,45	50%	10,73	71,00	71,00%	0,6660	4,30
Guixos i fals sostres	49,63	49,63	100%	49,63	71,00	71,00%	0,6660	19,88
Serralleria	14,70	14,70	100%	14,70	71,00	71,00%	0,6660	5,89
Fusteria exterior	37,89	37,89	100%	37,89	71,00	71,00%	0,6660	15,18
Fusteria interior	44,28	44,28	100%	44,28	71,00	71,00%	0,6660	17,74
Persianes (porticons)	18,22	18,22	50%	9,11	71,00	71,00%	0,6660	3,65
Fontaneria	52,68	52,68	100%	52,68	71,00	71,00%	0,6660	21,10
Renovació d'aire	13,01	13,01	0%	0,00	71,00	71,00%	0,6660	0,00
Energia solar (ACS)	31,91	31,91	0%	0,00	71,00	71,00%	0,6660	0,00
Material sanitari i griferia	22,46	22,46	100%	22,46	71,00	71,00%	0,6660	9,00
Electricitat	46,96	46,96	100%	46,96	71,00	71,00%	0,6660	18,81
Instal·lacions especials	15,03	15,03	50%	7,52	71,00	71,00%	0,6660	3,01
Fumisteria i mobles de cuina	31,03	31,03	50%	15,52	71,00	71,00%	0,6660	6,22
Vidreia	25,84	25,84	75%	19,38	71,00	71,00%	0,6660	7,76
Pintura	23,05	23,05	100%	23,05	71,00	71,00%	0,6660	9,23
							TOTAL	371,45

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	371,45
Seguretat i Salut (2%)	7,43
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	50,89
TOTAL (€/m2st)	429,77

Sup. Habitatge (m2st)	255
Valor unitari habitatge (€/m2st)	429,77
Valor total habitatge (€)	109.592,03 €

6.2 Valoració de la construcció destinada a porxo i soterrani

Tal i com ja s'ha expressat, el cost unitari (ja depreciat) de la construcció destinada a dependències annexes (porxo i soterrani) s'estableix en un 40% respecte al valor de l'habitatge (un cop ja depreciat). Per tant, el cost de les construccions annexes és de:

Sup. Dependències annexes (porxo) (m2st)	12,95
Sup. Dependències annexes (soterr.) (m2st)	128
Total sup. Dependències Annexes (m2st)	140,95
Valor unitari depend. annexes (€/m2st)	171,91
Valor total dependències annexes (€)	24.230,58 €

6.3 Valoració de la construcció destinada a habitatge annex

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada BEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a la edificació a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la

del conjunt de l'edifici perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Chalet sencillo"	valor unitari (€/m2st) adoptat	% de presència en la edificació a valorar	valor a considerar (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres (rases i fonamentació)	7,83	7,83	100%	7,83	71,00	71,00%	0,6660	3,14
Fonamentació i murs	32,29	32,29	100%	32,29	71,00	71,00%	0,6660	12,94
Estructura (Forjats i cèrcols)	147,44	147,44	100%	147,44	71,00	71,00%	0,6660	59,06
Sanejament	22,80	22,80	100%	22,80	71,00	71,00%	0,6660	9,13
Ram de paleta grossa	234,70	234,70	60%	140,82	71,00	71,00%	0,6660	56,41
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	71,03	71,03	100%	71,03	71,00	71,00%	0,6660	28,45
Ram de paleta acabats de façana	38,45	38,45	100%	38,45	71,00	71,00%	0,6660	15,40
Ram de paleta soleres/paviments	57,37	57,37	100%	57,37	31,00	31,00%	0,3226	40,71
Ram de paleta acabats interiors	26,82	26,82	75%	20,12	71,00	71,00%	0,6660	8,06
Ram de paleta ajudes a industrials	21,45	21,45	50%	10,73	71,00	71,00%	0,6660	4,30
Gaixos i fals sostres	49,63	49,63	100%	49,63	71,00	71,00%	0,6660	19,88
Serralleria	14,70	14,70	0%	0,00	71,00	71,00%	0,6660	0,00
Fusteria exterior	37,89	37,89	100%	37,89	31,00	31,00%	0,3226	26,89
Fusteria interior	44,28	44,28	0%	0,00	71,00	71,00%	0,6660	0,00
Persianes (porticons)	18,22	18,22	0%	0,00	71,00	71,00%	0,6660	0,00
Fontaneria	52,68	52,68	75%	39,51	71,00	71,00%	0,6660	15,83
Renovació d'aire	13,01	13,01	0%	0,00	71,00	71,00%	0,6660	0,00
Energia solar (ACS)	31,91	31,91	0%	0,00	71,00	71,00%	0,6660	0,00
Material sanitari i griferia	22,46	22,46	75%	16,85	31,00	31,00%	0,3226	11,95
Electricitat	46,96	46,96	100%	46,96	31,00	31,00%	0,3226	33,33
Instal·lacions especials	15,03	15,03	0%	0,00	31,00	31,00%	0,3226	0,00
Fumisteria i mobles de cuina	31,03	31,03	75%	23,27	31,00	31,00%	0,3226	16,52
Vidreria	25,84	25,84	75%	19,38	31,00	31,00%	0,3226	13,75
Pintura	23,05	23,05	100%	23,05	71,00	71,00%	0,6660	9,23
							TOTAL	384,99

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	384,99
Seguretat i Salut (2%)	7,70
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	52,74
TOTAL (€/m2st)	445,43

Sup. Habitatge annex (m2st)	63,35
Valor unitari habitatge annex (€/m2st)	445,43
Valor total habitatge annex (€)	28.218,14 €

6.4 Valoració de l'espai exterior urbanitzat

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada de l'ITEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a l'espai a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt del que s'està valorant perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) CEM	valor unitari (€/m2st) CEC (CEM + 20%)	% de presència en la edificació a valorar	valor considerat (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Tancaments i divisòries	0,82	0,98	100%	0,98	71,00	355,00%	1,0000	0,10
Paviments	16,61	19,93	25%	4,98	71,00	355,00%	1,0000	0,50
Sanejament	3,19	3,83	0%	0,00	71,00	355,00%	1,0000	0,00
Instal·lació d'aigua	5,22	6,26	0%	0,00	71,00	355,00%	1,0000	0,00
Enllumenat	13,62	16,34	0%	0,00	71,00	355,00%	1,0000	0,00
Enjardinament	15,34	18,41	50%	9,20	71,00	355,00%	1,0000	0,92
Equipament	11,53	13,84	0%	0,00	71,00	355,00%	1,0000	0,00
							TOTAL	1,52

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	1,52
Seguretat i Salut (2%)	0,03
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	0,21
TOTAL (€/m2st)	1,76

Sup. Espai lliure (m2st)	915
Valor unitari Espai lliure (€/m2st)	1,76
Valor total Espai lliure (€)	1.606,09 €

6.5 Valoració total

Un cop sumats els valors de reposició de cadascuna de les construccions i de l'espai exterior urbanitzat, el valor total és de 163.646,84 €.

7. RESUM DE LA VALORACIÓ

Els tècnics sotasignants, Enric González Duran i Georgina Vázquez Utzet, arquitectes, han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Construcció situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 130 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9057004CF9695N0001LO.


La construcció a valorar té un valor de cost de reposició de 163.646,84 € (cent seixanta-tres mil sis-cents quaranta-sis euros amb vuitanta-quatre cèntims d'euro).

Data de referència de la valoració: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Per que consti als efectes oportuns, es signa el present informe, que consta de 16 pàgines (inclòs l'índex) i dos annexos.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

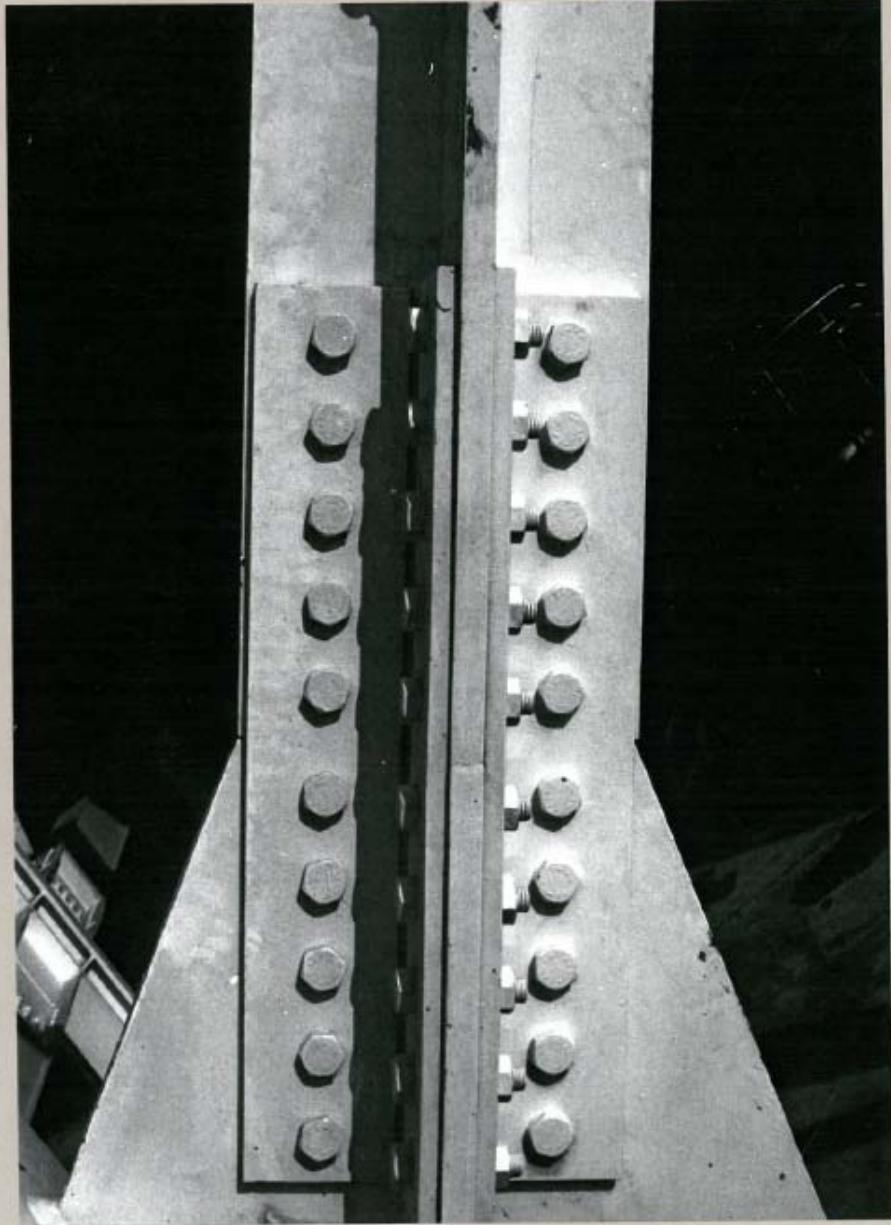
2021

AÑO LXXXII

Nº 327

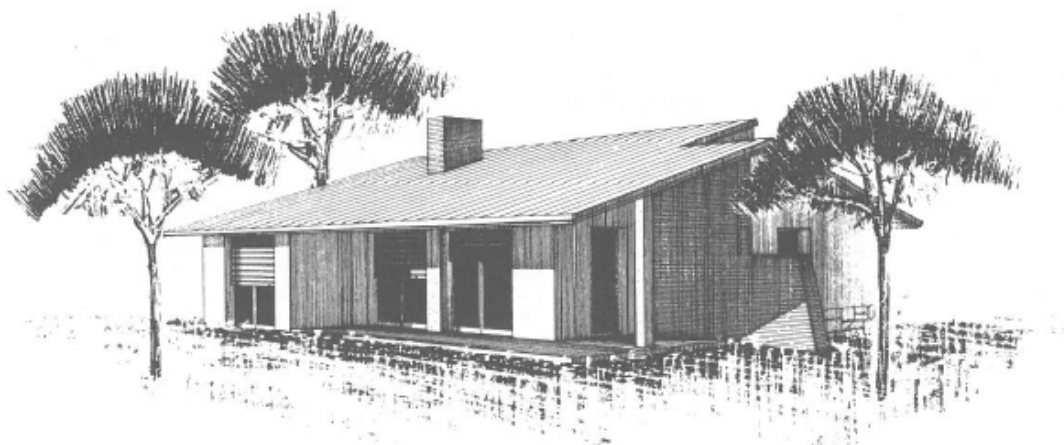
TRIMESTRE

3



BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

CHALET SENCILLO (80 a 150 m²)



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

Movimiento de tierras	7,83	Fontanería	52,68
Cimentación	32,29	Renovación aire	13,01
Estructura (forjados y zunchos)	147,44	*Energía solar (A.C.S.)	31,91
Saneamiento (horizontal y vertical) .	22,80	Material sanitario y grifería	22,46
Albañilería gruesa	234,70	Electricidad	46,96
» azoteas e impermeab. . .	71,03	Instalaciones especiales	15,03
» acabados de fachada . . .	38,45	Fumistería y muebles de cocina . . .	31,03
» solados	57,37	Vidriería	25,84
» acabados interiores	26,82	Pintura y estuco	23,05
» ayudas a industriales . . .	21,45	Total	1.086,87
Yesería y cielorrasos	49,63	Seguridad y salud, 2 %	21,74
Cerrajería	14,70	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	37,89	obra, 15,7 %	170,64
» interior	44,28	Total €/m²	1.279,25
Persianas	18,22		

*Agua caliente sanitaria

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.

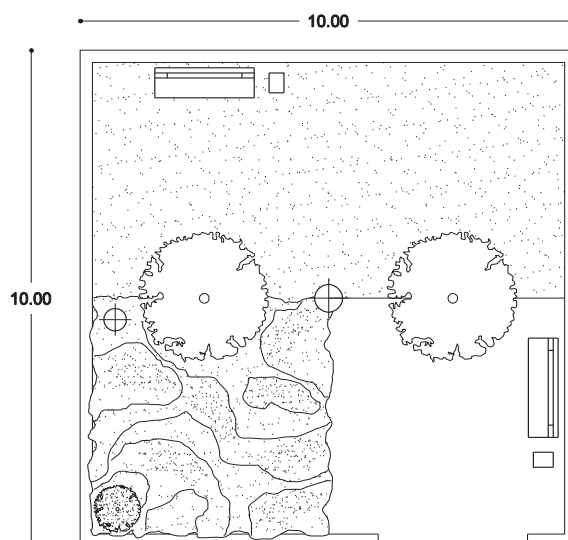
Se han considerado los siguientes servicios en la vivienda: Baño, Aseo, Cocina y Lavadero.

En el caso de impermeabilizar y aislar térmicamente la solera, se deberá incrementar la partida de albañilería solados en 33,50 €/m².

Pressupostos tipus d'urbanització 2016

A tall d'exemple s'adjunten una sèrie de pressupostos d'obres completes i parcials d'obra nova de la tipologia d'urbanització elaborada amb el banc BEDEC de l'ITeC seleccionant l'àmbit de preus Barcelona.

Jardí tipus 1 de 100 m2 de superfície, amb tanca perimetral i tres tipus de paviment



Tanca. Malla metàl·lica de torsió simple galvanitzada i plastificada de 2 m d'alçària. **Paviment.** 50% de sauló de 5 cm de gruix, 25% paviment de llambordins granítics de 18x9x12 cm, sobre llit de sorra de 5 cm de gruix, i 25 % zona enjardinada amb gespa. **Sanejament.** Tub de formigó porós de diàmetre 0,20. **Aigua.** Xarxa de distribució amb tub de polietilè de densitat alta, per a alimentar el sistema de reg **Enllumenat.** Llums decoratius simètrics amb difusors esfèrics col·locats sobre columnes de 4 m d'alçària **Mobiliari.** Una paperera i un banc cada 75 m2, i un joc infantil cada 100 m2.

Resum econòmic per capítols			
Tancaments i divisòries	1,22	%	0,82 €/m2
Paviments	24,67	%	16,61 €/m2
Sanejament	4,74	%	3,19 €/m2
Instal·lació d'aigua	7,75	%	5,22 €/m2
Enllumenat	20,23	%	13,62 €/m2
Enjardinament	22,78	%	15,34 €/m2
Equipament	17,12	%	11,53 €/m2
Seguretat i Salut	1,50	%	1,01 €/m2
Pressupost d'execució material	100,00	%	67,34 €/m2
Despeses generals d'empresa 13%			8,75 €/m2
Benefici industrial 6%			4,04 €/m2
Subtotal			80,13 €/m2
IVA 21%			16,83 €/m2
Pressupost d'execució per a contracte			96,96 €/m2



**Actualització d'informe de valoració d'una construcció situada
dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges.**

Finca 19. Referència Cadastral 9057005CF9695N0001TO

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Junta de Compensació PPU-5 Granja II

Data: novembre 2021
Referència interna VIA: V-20504.Val.F19.ACT

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA	3
3. MARC LEGAL	3
4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR	3
4.1 Descripció de la edificació	4
4.2 Superfícies	4
4.3 Reportatge fotogràfic	4
5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ	8
5.1 Normativa d'aplicació	8
5.2 Mètode de valoració	8
6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ	9
6.1 Valoració de la construcció destinada a habitatge	10
6.2 Valoració de la construcció destinada a garatge.....	11
6.3 Valoració de l'espai exterior urbanitzat	12
6.4 Valoració total	12
7. RESUM DE LA VALORACIÓ	13

Annex 1. Reproducció parcial de la publicació Boletín Económico de la Construcción (BEC) del 3r. Trimestre de 2021.

Annex 2. Reproducció parcial de la publicació de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITEC) "Pressupostos tipus d'urbanització. Any 2016" (darrers publicats en format PDF).

1. INTRODUCCIÓ

Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomant en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Georgina VÁZQUEZ UTZET, arquitecta experta en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.828/3, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Ambdós del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP, amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@via-urbanisme.com;

Han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Aquesta construcció està situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 134 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9057005CF9695N0001TO.

El present document és una actualització de la valoració datada el març de 2021 i que disposava de data de referència el 19/03/2021. El treball de camp es va efectuar el 14/01/2021. A efectes de la present actualització, es considera que el treball de camp segueix sent vàlid ja que, donat el temps transcorregut des de la valoració inicial, es considera que l'estat de conservació no ha variat a efectes de la present valoració. Per tant, no s'ha realitzat un nou treball de camp.

El present document actualitza aquells valors de la valoració d'origen que hagin de ser actualitzats, específicament els costos de construcció. Es manté l'estructura del document d'origen canviant únicament els conceptes i valors deguts a l'actualització.

Data de referència de la valoració actualitzada: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

4.1 Descripció de la edificació

Es va dur a terme una visita el dia 14/01/2021.

Construcció conformada per dos àmbits, associats a usos diferents: habitatge i aparcament associat a l'habitatge (segons dades de cadastre).

Es tracta d'una construcció antiga (cadastre la data l'any 1950) d'una sola planta.

De la observació duta a terme pels tècnics sotasignants, es desprèn la següent informació abreujada:

L'habitatge aparentment està d'origen (tot i que no es descarta alguna intervenció menor de manteniment) i, aparentment, la seva antiguitat es correspon aproximadament amb la data que consta a cadastre.

L'habitatge presenta una coberta amb acabat de teula. Les parets són parets de 30 cm de gruix, suposadament amb càmera d'aire però sense aïllament. Les fusteries interiors són les originals de fusta, les exteriors són també les originals de fusta amb vidreria senzilla. Les obertures presenten reixes de ferro i porticons. L'habitatge disposa de calefacció (radiadors de fosa i caldera de llenya) tot i que actualment no funciona. Cuina i banys d'origen, parcialment alicatats.

L'exterior no presenta gaire urbanització, més enllà de la pavimentació entre l'accés des del carrer a l'habitatge i alguna altra zona pavimentada annexa a l'habitatge.

4.2 Superfícies

No es disposa d'un aixecament detallat de les edificacions a valorar. Per tant, es prenen com a vàlides les superfícies determinades a la fitxa cadastral.

A la fitxa cadastral consta una superfície total destinada a habitatge de 165 m² i una superfície destinada a aparcament de 44 m².

4.3 Reportatge fotogràfic



Fotografia de la façana principal de l'habitatge.



Fotografia d'una de les façanes laterals de l'habitatge.



Fotografia del rebedor de l'habitatge.



Fotografia de la sala d'estar de l'habitatge.



Fotografia de la cuina.



Fotografia d'un dels banys.



Fotografia de l'interior del garatge

5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ

5.1 Normativa d'aplicació

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5.2 Mètode de valoració

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]

6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

La finca presenta quatre tipologies de construcció: habitatge principal, soterrani, porxo i habitatge annex.

Costos de construcció associats a l'ús d'habitatge principal

Els costos de construcció actuals s'obtidran principalment de la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción", exemplar del tercer trimestre de 2021. D'aquesta mateixa publicació també s'extrauran la resta de despeses necessàries per a la construcció de les construccions a valorar.

La revista BEC disposa d'una fitxa per a un seguit de tipologies d'edificis. Cada fitxa presenta un llistat de capítols o apartats d'obra amb un valor en € per m² edificat sobre rasant. Així mateix, cada fitxa disposa d'una descripció de les característiques constructives i qualitats que s'han usat per al càlcul del valor de cadascun dels capítols o apartats.

De totes les fitxes, s'ha seleccionat aquella que més s'adapta a les característiques i usos de la construcció a valorar. En aquest cas, s'ha optat per l'habitatge unifamiliar senzill (Chalet sencillo) atès que es tracta de la tipologia amb més similituds amb la construcció a valorar pel que fa a la tècnica constructiva.

S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt de la edificació.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està valorant; quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011). La presència a la construcció a valorar de cadascun dels capítols així com la seva antiguitat aparent s'ha extret de la inspecció ocular i de les dades facilitades per la Propietat i el seu advocat.

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

Costos de construcció associats a l'ús de garatge

Per als annexos destinats a magatzem, els costos s'obtidran aplicant un coeficient respecte al valor unitari de l'habitatge un cop depreciat.

Costos de construcció associats a l'espai exterior

Per al càlcul del cost de construcció de l'espai exterior, els costos de construcció s'obtidran de la publicació de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITEC) "Pressupostos tipus d'urbanització. Any 2016" (darrers publicats en format PDF).

A l'igual que en el cas de la revista BEC, l'ITEC també desglossa el cost en capítols d'obra.

S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat del que s'està valorant;

quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011).

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

Altres dades necessàries per al càlcul del cost de reposició

A efectes del càlcul segons la fórmula de l'article 18 del RD 1492/2011, es preveuen les següents dades addicionals:

- La edificació està datada segons cadastre l'any 1950, suposant una antiguitat de 71 anys.
- Segons la taula de l'Annex III del RD 1492/2011, es classifica la construcció com a "Edifici de uso residencial", amb una vida útil de 100 anys. L'espai exterior es classifica com a "Parques", amb una vida útil de 20 anys.
- Atès que la construcció té 71 anys, l'antiguitat és de 71% per al cas de l'habitatge i 355% per al cas de l'espai exterior.
- A efectes de la taula de l'annex II del RD 1492/2011, es considera que la construcció en conjunt està en un estat de conservació regular.

6.1 Valoració de la construcció destinada a habitatge

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada BEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a la edificació a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt de l'edifici perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Chalet sencillo"	valor unitari (€/m2st) adoptat	% de presència en la edificació a valorar	valor a considerar (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres (rases i fonamentació)	7,83	7,83	100%	7,83	71,00	71,00%	0,6660	3,14
Fonamentació i murs	32,29	32,29	100%	32,29	71,00	71,00%	0,6660	12,94
Estructura (Forjats i cercols)	147,44	147,44	100%	147,44	71,00	71,00%	0,6660	59,06
Sanejament	22,80	22,80	75%	17,10	71,00	71,00%	0,6660	6,85
Ram de paleta grossa	234,70	234,70	75%	176,03	71,00	71,00%	0,6660	70,52
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	71,03	71,03	100%	71,03	71,00	71,00%	0,6660	28,45
Ram de paleta acabats de façana	38,45	38,45	100%	38,45	71,00	71,00%	0,6660	15,40
Ram de paleta soleres/paviments	57,37	57,37	100%	57,37	71,00	71,00%	0,6660	22,98
Ram de paleta acabats interiors	26,82	26,82	75%	20,12	71,00	71,00%	0,6660	8,06
Ram de paleta ajudes a industrials	21,45	21,45	100%	21,45	71,00	71,00%	0,6660	8,59
Guixos i fals sostres	49,63	49,63	100%	49,63	71,00	71,00%	0,6660	19,88
Serralleria	14,70	14,70	100%	14,70	71,00	71,00%	0,6660	5,89
Fusteria exterior	37,89	37,89	100%	37,89	71,00	71,00%	0,6660	15,18
Fusteria interior	44,28	44,28	100%	44,28	71,00	71,00%	0,6660	17,74
Persianes (porticons)	18,22	18,22	100%	18,22	71,00	71,00%	0,6660	7,30
Fontaneria	52,68	52,68	75%	39,51	71,00	71,00%	0,6660	15,83
Renovació d'aire	13,01	13,01	0%	0,00	71,00	71,00%	0,6660	0,00
Energia solar (ACS)	31,91	31,91	0%	0,00	71,00	71,00%	0,6660	0,00
Material sanitari i griferia	22,46	22,46	75%	16,85	71,00	71,00%	0,6660	6,75
Electricitat	46,96	46,96	100%	46,96	71,00	71,00%	0,6660	18,81
Calefacció (segons Chalet normal)	44,20	44,20	50%	22,10	71,00	71,00%	0,6660	8,85
Instal·lacions especials	15,03	15,03	25%	3,76	71,00	71,00%	0,6660	1,51
Fumisteria i mobles de cuina	31,03	31,03	25%	7,76	71,00	71,00%	0,6660	3,11
Vidrieria	25,84	25,84	75%	19,38	71,00	71,00%	0,6660	7,76
Pintura	23,05	23,05	100%	23,05	71,00	71,00%	0,6660	9,23
							TOTAL	373,83

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	373,83
Seguretat i Salut (2%)	7,48
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	51,21
TOTAL (€/m2st)	432,52

Sup. Habitatge (m2st)	165
Valor unitari habitatge (€/m2st)	432,52
Valor total habitatge (€)	71.366,38 €

6.2 Valoració de la construcció destinada a garatge

Tal i com ja s'ha expressat, el cost unitari (ja depreciat) de la construcció destinada a dependències annexes (garatge) s'estableix en un 40% respecte al valor de l'habitatge (un cop ja depreciat). Per tant, el cost de les construccions annexes és de:

Sup. Dependències annexes (m2st)	44
Valor unitari depend. annexes (€/m2st)	173,01
Valor total dependències annexes (€)	7.612,41 €

6.3 Valoració de l'espai exterior urbanitzat

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada de l'ITEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a l'espai a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt del que s'està valorant perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) CEM	valor unitari (€/m2st) CEC (CEM + 20%)	% de presència en la edificació a valorar	valor considerat (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capital (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Tancaments i divisòries	0,82	0,98	100%	0,98	71,00	355,00%	1,0000	0,10
Paviments	16,61	19,93	25%	4,98	71,00	355,00%	1,0000	0,50
Sanejament	3,19	3,83	0%	0,00	71,00	355,00%	1,0000	0,00
Instal·lació d'aigua	5,22	6,26	0%	0,00	71,00	355,00%	1,0000	0,00
Enllumenat	13,62	16,34	0%	0,00	71,00	355,00%	1,0000	0,00
Enjardinament	15,34	18,41	50%	9,20	71,00	355,00%	1,0000	0,92
Equipament	11,53	13,84	0%	0,00	71,00	355,00%	1,0000	0,00
							TOTAL	1,52

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	1,52
Seguretat i Salut (2%)	0,03
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	0,21
TOTAL (€/m2st)	1,76

Sup. Espai lliure (m2st)	366
Valor unitari Espai lliure (€/m2st)	1,76
Valor total Espai lliure (€)	642,43 €

6.4 Valoració total

Un cop sumats els valors de reposició de cadascuna de les construccions i de l'espai exterior urbanitzat, el valor total és de 79.621,23 €.

7. RESUM DE LA VALORACIÓ

Els tècnics sotasignants, Enric González Duran i Georgina Vázquez Utzet, arquitectes, han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Construcció situada (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 134 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9057005CF9695N0001TO.

La construcció a valorar té un valor de cost de reposició de 79.621,23 € (setanta-nou mil sis-cents vint-i-un euros amb vint-i-tres cèntims d'euro).

Data de referència de la valoració: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Per que consti als efectes oportuns, es signa el present informe, que consta de 13 pàgines (inclòs l'índex) i dos annexos.

Barcelona, 23 de novembre de 2021

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

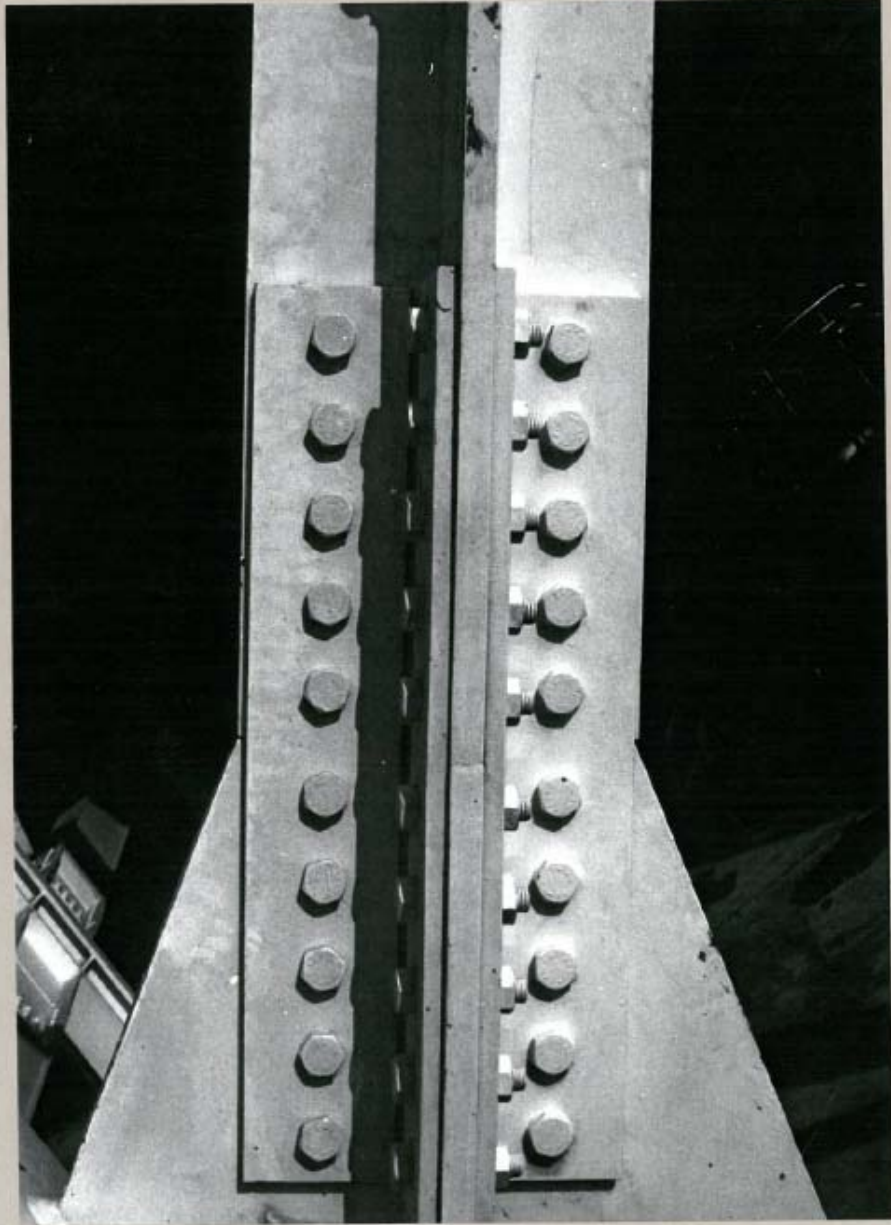
2021

AÑO LXXXII

Nº 327

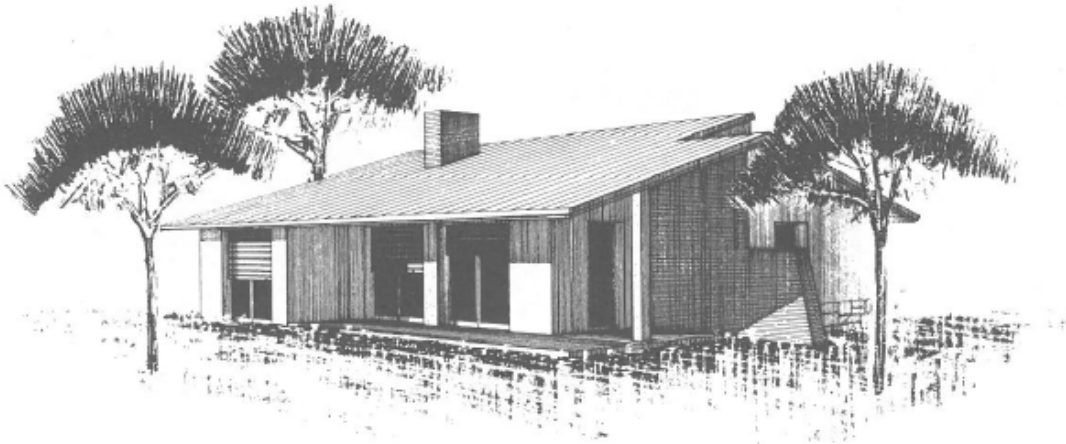
3

TRIMESTRE



BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

CHALET SENCILLO (80 a 150 m²)



Valor en € por m ² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	7,83	Fontanería	52,68
Cimentación	32,29	Renovación aire	13,01
Estructura (forjados y zunchos)	147,44	*Energía solar (A.C.S.)	31,91
Saneamiento (horizontal y vertical)	22,80	Material sanitario y grifería	22,46
Albañilería gruesa	234,70	Electricidad	46,96
» azoteas e impermeab.	71,03	Instalaciones especiales	15,03
» acabados de fachada	38,45	Fumistería y muebles de cocina	31,03
» solados	57,37	Vidriería	25,84
» acabados interiores	26,82	Pintura y estuco	23,05
» ayudas a industriales	21,45	Total	1.086,87
Yesería y cielorrasos	49,63	Seguridad y salud, 2 %	21,74
Cerrajería	14,70	Honorarios técnicos y permisos de obra, 15,7 %	170,64
Carpintería exterior	37,89	Total €/m²	1.279,25
» interior	44,28		
Persianas	18,22		

*Agua caliente sanitaria

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.

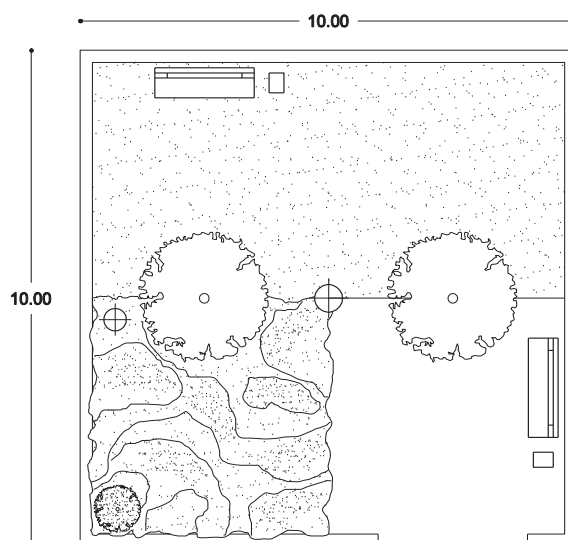
Se han considerado los siguientes servicios en la vivienda: Baño, Aseo, Cocina y Lavadero.

En el caso de impermeabilizar y aislar térmicamente la solera, se deberá incrementar la partida de albañilería solados en 33,50 €/m².

Pressupostos tipus d'urbanització 2016

A tall d'exemple s'adjunten una sèrie de pressupostos d'obres completes i parcials d'obra nova de la tipologia d'urbanització elaborada amb el banc BEDEC de l'ITeC seleccionant l'àmbit de preus Barcelona.

Jardí tipus 1 de 100 m2 de superfície, amb tanca perimetral i tres tipus de paviment



Tanca. Malla metàl·lica de torsió simple galvanitzada i plastificada de 2 m d'alçària. **Paviment.** 50% de sauló de 5 cm de gruix, 25% paviment de llambordins granítics de 18x9x12 cm, sobre llit de sorra de 5 cm de gruix, i 25 % zona enjardinada amb gespa. **Sanejament.** Tub de formigó porós de diàmetre 0,20. **Aigua.** Xarxa de distribució amb tub de polietilè de densitat alta, per a alimentar el sistema de reg **Enllumenat.** Llums decoratius simètrics amb difusors esfèrics col·locats sobre columnes de 4 m d'alçària **Mobiliari.** Una paperera i un banc cada 75 m2, i un joc infantil cada 100 m2.

Resum econòmic per capítols			
Tancaments i divisòries	1,22	%	0,82 €/m2
Paviments	24,67	%	16,61 €/m2
Sanejament	4,74	%	3,19 €/m2
Instal·lació d'aigua	7,75	%	5,22 €/m2
Enllumenat	20,23	%	13,62 €/m2
Enjardinament	22,78	%	15,34 €/m2
Equipament	17,12	%	11,53 €/m2
Seguretat i Salut	1,50	%	1,01 €/m2
Pressupost d'execució material	100,00	%	67,34 €/m2
Despeses generals d'empresa 13%			8,75 €/m2
Benefici industrial 6%			4,04 €/m2
Subtotal			80,13 €/m2
IVA 21%			16,83 €/m2
Pressupost d'execució per a contracte			96,96 €/m2



**Actualització d'informe de valoració d'una construcció situada
dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges.**

Finca 20. Referència Cadastral 9057006CF9695N0001FO

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Junta de Compensació PPU-5 Granja II

Data: novembre 2021
Referència interna VIA: V-20504.Val.F20.ACT

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA	3
3. MARC LEGAL	3
4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR	3
4.1 Descripció de la edificació	4
4.2 Superfícies	4
4.3 Reportatge fotogràfic	4
5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ	5
5.1 Normativa d'aplicació	5
5.2 Mètode de valoració	5
6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ	6
7. RESUM DE LA VALORACIÓ	8

Annex 1. Reproducció parcial de la publicació Boletín Económico de la Construcción (BEC) del 3r. Trimestre de 2021.

Annex 2. Reproducció de l'informe de valoració efectuat per l'arquitecta Sílvia Font i Llorensi (col·legiada núm. 24.586/9), del despatx professional Tasaciones y Valoraciones Avalua, S.L.P.

1. INTRODUCCIÓ

Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomant en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Georgina VÁZQUEZ UTZET, arquitecta experta en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.828/3, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Ambdós del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP, amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@via-urbanisme.com;

Han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Aquesta construcció està situada (segons font cadastral) al Carrer Jaume Figueras i Dobal, 4 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9057006CF9695N0001FO.

El present document és una actualització de la valoració datada el març de 2021 i que disposava de data de referència el 19/03/2021. El treball de camp es va efectuar el 14/01/2021. A efectes de la present actualització, es considera que el treball de camp segueix sent vàlid ja que, donat el temps transcorregut des de la valoració inicial, es considera que l'estat de conservació no ha variat a efectes de la present valoració. Per tant, no s'ha realitzat un nou treball de camp.

El present document actualitza aquells valors de la valoració d'origen que hagin de ser actualitzats, específicament els costos de construcció. Es manté l'estructura del document d'origen canviant únicament els conceptes i valors deguts a l'actualització.

Data de referència de la valoració actualitzada: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

4.1 Descripció de la edificació

Es va dur a terme una visita el dia 14/01/2021 però no es va poder accedir a la finca.

No s'ha tingut accés a la finca i, per tant, no s'ha pogut dur a terme una inspecció de la construcció. La descripció que es fa de la construcció s'ha obtingut de la valoració efectuada per l'arquitecta Sílvia Font i Llorenç (col·legiada núm. 24.586/9), del despatx professional Tasaciones y Valoraciones Avalua, S.L.P. L'informe té com a data d'emissió el 03/11/2017. La valoració l'ha aportada la Propietat de l'immoble, a través del seu representant, el Sr. Ramón Sánchez.

A continuació es transcriu la descripció que es du a terme a la valoració realitzada per la Sra. Font: *"Finca utilitzada com a us agrícola. Consta de magatzems semi-tancats per a guardar vehicles, maquinaria del camp i dues naus destinades a estables i granges. Una d'elles habilitada com un habitatge d'estiu, molt precari."*

4.2 Superfícies

No es disposa d'un aixecament detallat de les edificacions a valorar. Per tant, es prenen com a vàlides les superfícies determinades a la fitxa cadastral.

A la fitxa cadastral consta una superfície total de 406 m2.

4.3 Reportatge fotogràfic



Vista des de l'entrada



Zona de magatzems a la dreta de l'accés

Reproducció parcial del reportatge fotogràfic present a l'informe de valoració signat per la Sra. Font.



Magatzems a la dreta de l'accés



Magatzems posteriors

Reproducció parcial del reportatge fotogràfic present a l'informe de valoració signat per la Sra. Font.

5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ

5.1 Normativa d'aplicació

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5.2 Mètode de valoració

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]

6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

Els costos de construcció actuals s'obtidran principalment de la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción", exemplar del tercer trimestre de 2021. D'aquesta mateixa publicació també s'extrauran la resta de despeses necessàries per a la construcció de les construccions a valorar.

La revista BEC disposa d'una fitxa per a un seguit de tipologies d'edificis. Cada fitxa presenta un llistat de capítols o apartats d'obra amb un valor en € per m² edificat sobre rasant. Així mateix, cada fitxa disposa d'una descripció de les característiques constructives i qualitats que s'han usat per al càlcul del valor de cadascun dels capítols o apartats.

De totes les fitxes, s'ha seleccionat aquella que més s'adapta a les característiques i usos de la construcció a valorar. En aquest cas, s'ha optat per l'habitatge unifamiliar senzill (Chalet sencillo) atès que es tracta de la tipologia amb més similituds amb la construcció a valorar pel que fa a la tècnica constructiva.

S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt de la edificació.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està valorant; quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011).

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

A efectes del càlcul segons la fórmula de l'article 18 del RD 1492/2011, es preveuen les següents dades addicionals:

- La edificació està datada segons cadastre l'any 1970, suposant una antiguitat de 51 anys.
- Segons la taula de l'Annex III del RD 1492/2011, es classifica la construcció com a "Casetas, cobertizos, tinglador, barracones y similares de construccion liviana fija", amb una vida útil de 30 anys.
- Atès que la construcció té 51 anys, l'antiguitat va més enllà de la vida útil (un 170% de la vida útil).
- A efectes de la taula de l'annex II del RD 1492/2011, es considera que la construcció està en un estat de conservació deficient.

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada BEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a la edificació a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt de l'edifici perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Chalet sencillo"	valor unitari (€/m2st) "Chalet sencillo"	% de presència en la edificació a valorar	valor considerat (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres (rosses i fonamentació)	7,83	7,83	100%	7,83	51,00	170,00%	1,0000	0,78
Fonamentació i murs	32,29	32,29	100%	32,29	51,00	170,00%	1,0000	3,23
Estructura (Forjats i cercols)	147,44	147,44	50%	73,72	51,00	170,00%	1,0000	7,37
Sanejament	22,80	22,80	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Ram de paleta grossa	234,70	234,70	35%	82,15	51,00	170,00%	1,0000	8,21
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	71,03	71,03	50%	35,52	51,00	170,00%	1,0000	3,55
Ram de paleta acabats de façana	38,45	38,45	75%	28,84	51,00	170,00%	1,0000	2,88
Ram de paleta soleres/paviments	57,37	57,37	75%	43,03	51,00	170,00%	1,0000	4,30
Ram de paleta acabats interiors	26,82	26,82	25%	6,71	51,00	170,00%	1,0000	0,67
Ram de paleta ajudes a industrials	21,45	21,45	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Guixos i fals sostres	49,63	49,63	50%	24,82	51,00	170,00%	1,0000	2,48
Serralleria	14,70	14,70	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Fusteria exterior	37,89	37,89	50%	18,95	51,00	170,00%	1,0000	1,89
Fusteria interior	44,28	44,28	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Persianes	18,22	18,22	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Fontaneria	52,68	52,68	20%	10,54	51,00	170,00%	1,0000	1,05
Renovació d'aire	13,01	13,01	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Energia solar (ACS)	31,91	31,91	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Material sanitari i griferia	22,46	22,46	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Electricitat	46,96	46,96	20%	9,39	51,00	170,00%	1,0000	0,94
Instal·lacions especials	15,03	15,03	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Fumisteria i mobles de cuina	31,03	31,03	0%	0,00	51,00	170,00%	1,0000	0,00
Vidrieria	25,84	25,84	20%	5,17	51,00	170,00%	1,0000	0,52
Pintura	23,05	23,05	50%	11,53	51,00	170,00%	1,0000	1,15
TOTAL								39,05

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	39,05
Seguretat i Salut (2%)	0,78
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	5,35
TOTAL (€/m2st)	45,18

Sup. Construcció (m2st)	406
Valor unitari de la construcció (€/m2st)	45,18
Valor total de la construcció (€)	18.341,12 €

7. RESUM DE LA VALORACIÓ

Els tècnics sotasignants, Enric González Duran i Georgina Vázquez Utzet, arquitectes, han estat requerits per OUA Gestió del Territori i Urbanisme SL, amb CIF B-63572267, amb domicili a Barcelona, Carrer Viladomat, 317, entresòl, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'una construcció situada dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Construcció situada (segons font cadastral) al Carrer Jaume Figueras i Dobal, 4 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 9057006CF9695N0001FO.

La construcció a valorar té un valor de cost de reposició de 18.341,12 € (divuit mil tres-cents quaranta-un euros amb dotze cèntims d'euro).

Data de referència de la valoració: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Per que consti als efectes oportuns, es signa el present informe, que consta de 8 pàgines (inclòs l'índex) i dos annexos.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

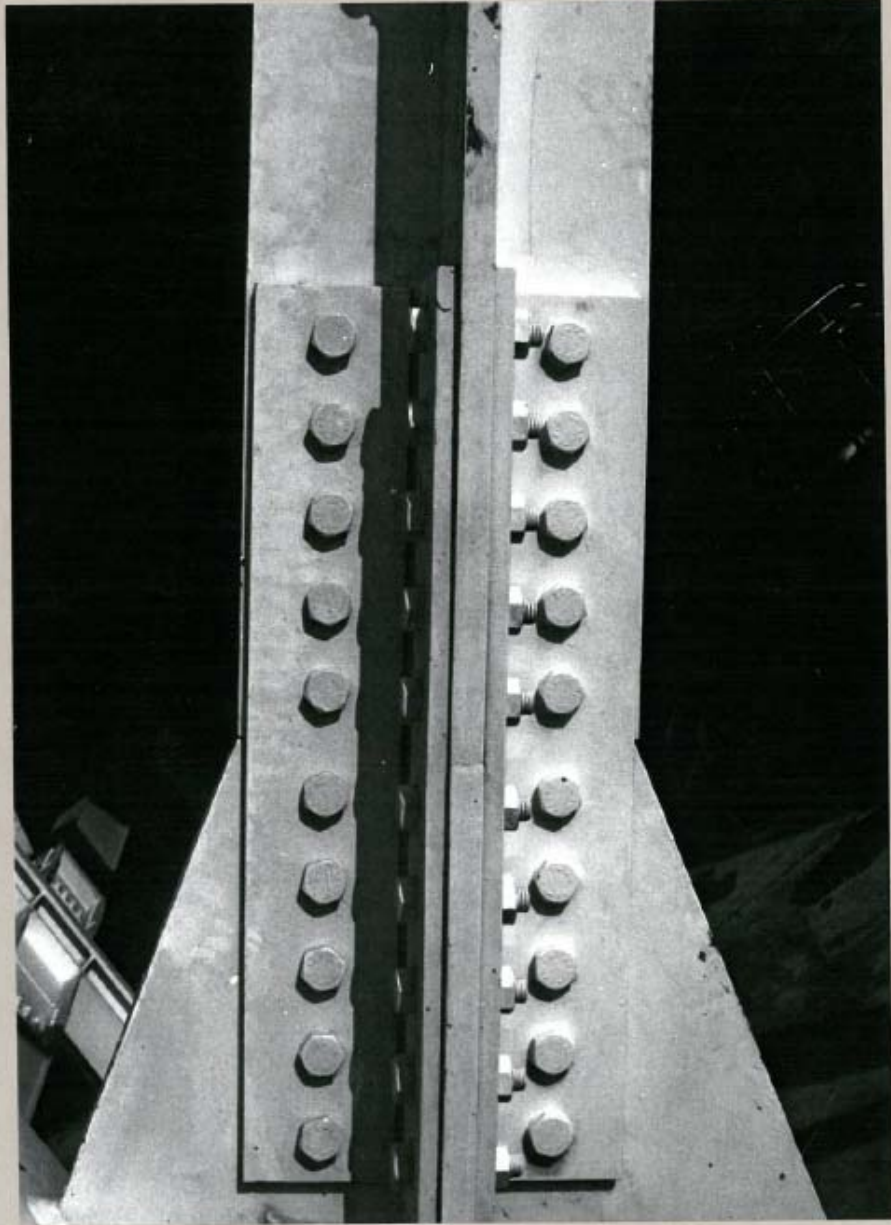
2021

AÑO LXXXII

Nº 327

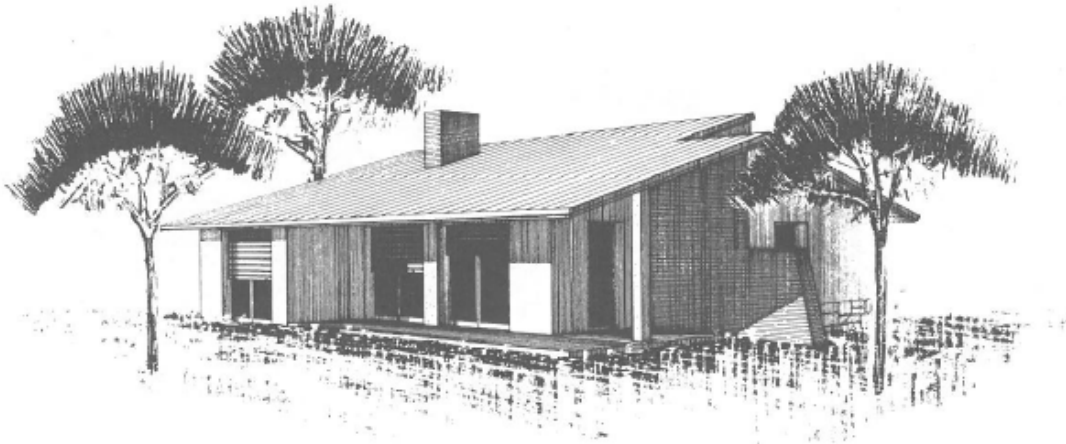
TRIMESTRE

3



BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

CHALET SENCILLO (80 a 150 m²)



Valor en € por m ² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales			
Movimiento de tierras	7,83	Fontanería	52,68
Cimentación	32,29	Renovación aire	13,01
Estructura (forjados y zunchos)	147,44	*Energía solar (A.C.S.)	31,91
Saneamiento (horizontal y vertical)	22,80	Material sanitario y grifería	22,46
Albañilería gruesa	234,70	Electricidad	46,96
» azoteas e impermeab.	71,03	Instalaciones especiales	15,03
» acabados de fachada	38,45	Fumistería y muebles de cocina	31,03
» solados	57,37	Vidriería	25,84
» acabados interiores	26,82	Pintura y estuco	23,05
» ayudas a industriales	21,45	Total	1.086,87
Yesería y cielorrasos	49,63	Seguridad y salud, 2 %	21,74
Cerrajería	14,70	Honorarios técnicos y permisos de obra, 15,7 %	170,64
Carpintería exterior	37,89	Total €/m²	1.279,25
» interior	44,28		
Persianas	18,22		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

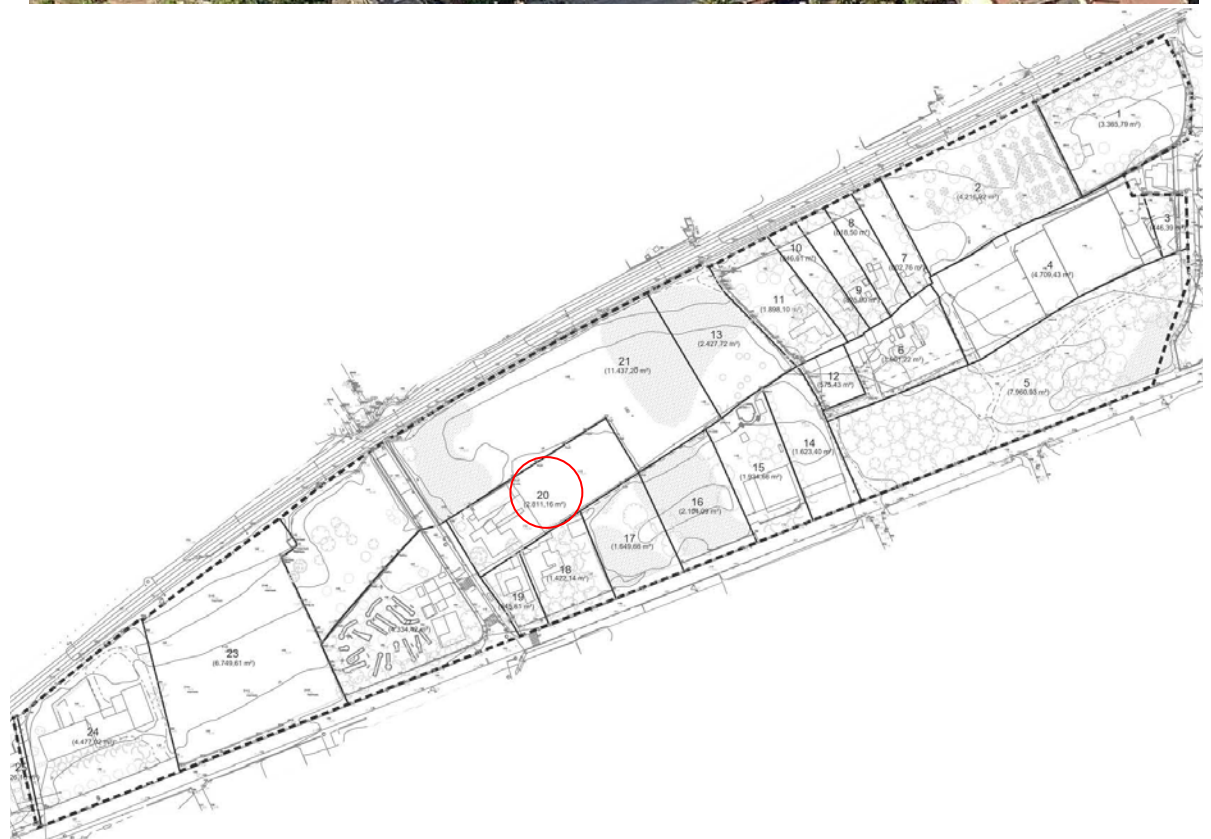
Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación y red de albañiles. - **Cimentación:** Corrida, de hormigón en masa. - **Estructura:** Fábrica de ladrillo, dinteles hormigón armado, zuncho perimetral, forjado con viga pretensada y casetones de hormigón. - **Saneamiento:** Red separativa hasta el 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 33,50 €/m².

PARCEL·LA 20

CALCUL DEL COST ACTUAL DE LES EDIFICACIONS



01 IDENTIFICACIÓ FÍSICA, REGISTRAL I CADASTRAL

IDENTIFICACIÓ FÍSICA

c/ Jaume Figueras i Dobal 4, 08870 Sitges

IDENTIFICACIÓ REGISTRAL

Finca **1534**, Registre de la Propietat de Sitges, Tom 1659, Llibre 510, Foli 191, insc 6ª

RUSTICA hoy URBANA: Pieza de tierra, secano que fue viña, en termino municipal de SITGES, y en su partida Cal Bort, también denominada "El Vinyet", superficie real y según el Catastro veintinueve áreas, sesenta centiáreas, a la que conduce un camino para uso de los dueños de los precios colindantes, que sale al que lleva a la capilla de Nuestra Señora del Vinyet. Linderos: frente, Norte y Este, fincas de Don Juan Ferrer Plana; fondo, Sur, con fincas de la carretera de Vilanova; derecha, Oeste, con el citado camino.

IDENTIFICACIÓ CADASTRAL

Referència cadastral: **9057006CF9695N0001FO**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9057006CF9695N0001FO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL JAUME FIGUERAS I DOBAL 4
08870 SITGES [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1970**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **406**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL JAUME FIGUERAS I DOBAL 4
SITGES [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **406** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **3.265** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	406

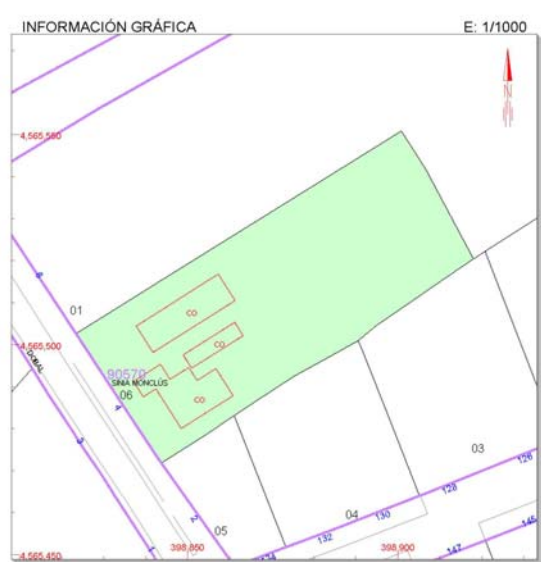
CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
0	I	Improductivo	00	2.859

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/1000

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

396.900 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y accesos
 Límite zona verde
 Hidrografía

Domingo, 3 de Septiembre de 2017

02. COMPROVACIONS REALITZADES

Durant la visita a la finca realitzada a data **20 de setembre de 2017**, s'han dut a terme les següents comprovacions:

- Identificació física de l'immoble, comprovació de superfícies
- Estat d'ocupació, ús i explotació
- Estat de conservació aparent, reportatge fotogràfic

03. FINCA 20 DESCRIPCIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

US PRINCIPAL AGRARI

03.01 DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Finca utilitzada com a us agrícola. Consta de magatzems semi-tancats per a guardar vehicles, maquinaria del camp i dues naus destinades a estables i granges. Una d'elles habilitada com un habitatge d'estiu, molt precari.

03.02 REPORTATGE FOTOGRÀFIC



Accés a la finca des del carrer

Zona de magatzems a la dreta de l'accés



Vista des de l'entrada



Zona de magatzems a la dreta de l'accés



Zona de antics estables



Vista posterior de la zona d'estables. Caseta de WC



Zona d'estables habilitada com a caseta



WC

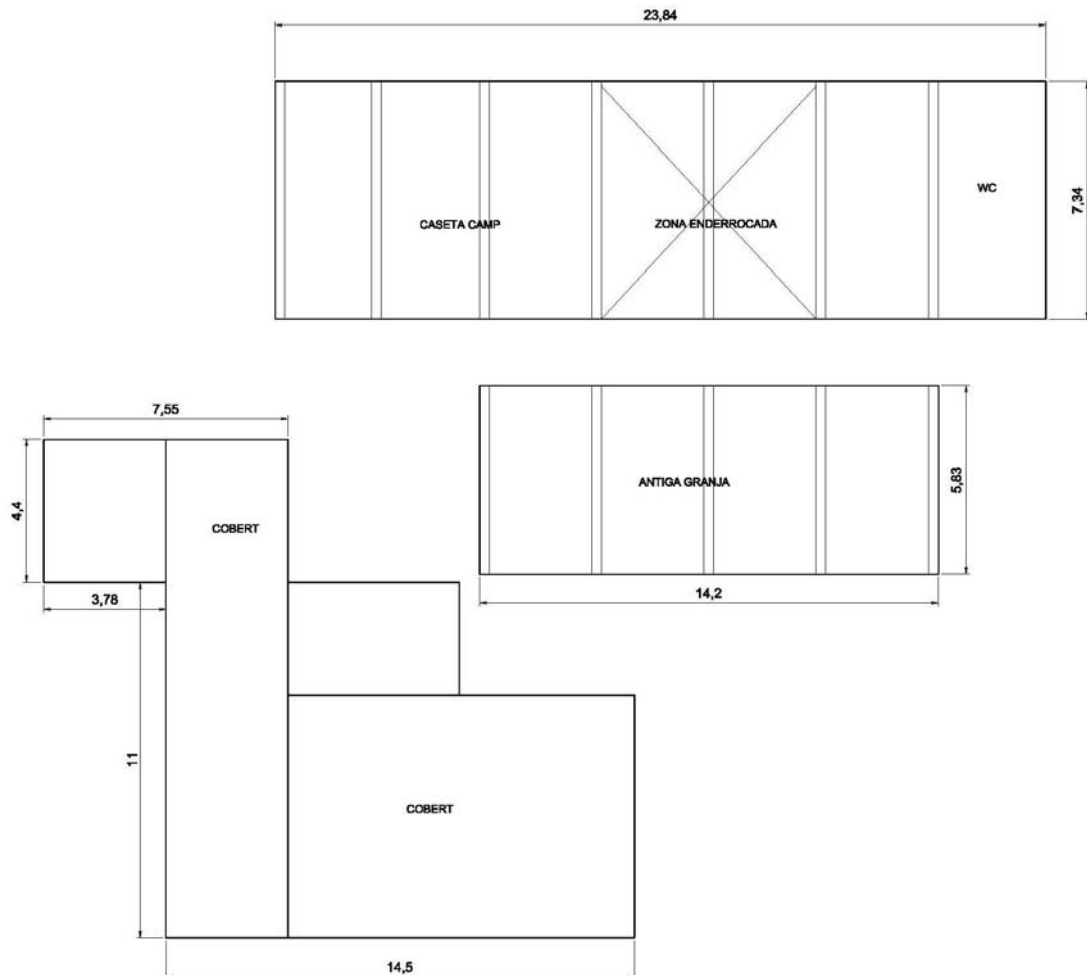


Magatzems a la dreta de l'accés



Magatzems posteriors

03.03 PLANOLS DE DISTRIBUCIO



03.04 QUADRE DE SUPERFICIES

	<i>SUP. CONST</i>
<i>AGRARI</i>	
<i>GRANJES</i>	<i>209,80 m²</i>
<i>MAGATZEMS OBERTS</i>	<i>173,73 m²</i>
<i>SUPERFÍCIE</i>	<i>383,53 m²</i>



03.05 DESCRIPCIÓ CONSTRUCTIVA

Els magatzems i les granjes estan construïts amb parets de maó ceràmic foradat tipus totxana, amb bigues principals de fusta i secundàries de fusta o formigó i plaques de cubrició de fibrociment ondulat. Les parets estan encalades i pintades. Les qualitats de construcció són senzilles.

03.06 ESTAT DE CONSERVACIÓ

L'immoble actualment s'està utilitzant com a finca agrícola. La data de construcció és l'any 1970 . L'estat de conservació es DEFICIENT.

04. DADES I CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

Es procedeix a l'aplicació de la fórmula:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

04.01 CÀLCUL DE VR – VALOR DE REPOSICIÓ BRUT

Al tractar-se de un ús agrari es prenen com a base els mòduls per a construccions rústiques de l'Agència Catalana Tributària:

MAGATZEM

Mòdul CEC + despeses	Coefficient tipologia	VR
160€/m ²	1	160€/m ²

04.02 CÀLCUL DE B

Segons la taula del annex II del RD1492/2011, es considera una antiguitat REAL (no hi ha reformes) del 47% i un estat de conservació DEFICIENT, el resultat es de **0,6727**.

04.03 APLICACIÓ DE LA FORMULA DE CÀLCUL

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

$$V_{\text{magatzem}} = 160,00\text{€/m}^2 - (160,00\text{€/m}^2 - 16,00\text{€/m}^2) \cdot 0,6727 = \mathbf{63,13\text{€/m}^2}$$

$$V_{\text{magatzem-granja}} = 160,00\text{€/m}^2 - (160,00\text{€/m}^2 - 16,00\text{€/m}^2) \cdot 0,6727 = \mathbf{63,13\text{€/m}^2}$$



EXP. 170295560 20

05. VALOR DE LES EDIFICACIONS

<i>Edifici</i>	<i>Superfície</i>	<i>V UNITARI</i>	<i>Valor edificació</i>
Magatzem	173,73 m ²	63,13 €/m ²	10.967,78 €
Magatzem -granja	209,80 m ²	63,13 €/m ²	13.244,93 €
TOTAL			24.212,71 €

El valor de les edificacions sobre la parcel·la cadastral **9057006CF9695N0001FO** amb direcció carrer Jaume Figueras i Dobal 4, de Sitges es de VINT-I-QUATRE MIL DOS-CENTS DOTZE EUROS AMB SETANTA UN CÉNTIMS.

06. DATA DE EMISSIÓ

El present informe de valoració de cost de construccions compost de 7 pàgines numerades s'emet el 3 de novembre de 2017.

Sílvia Font i Llorens
Col·legiada núm 24586-9

Aquest informe té una data de caducitat de sis mesos a partir de la data d'emissió



**Actualització d'informe de valoració d'una construcció situada
dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges.**

Finca 22. Referència Cadastral 8756002CF9685N0001LT

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Junta de Compensació PPU-5 Granja II

Data: novembre 2021
Referència interna VIA: V-20504.Val.F22.ACT

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA	3
3. MARC LEGAL	3
4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR	3
4.1 Descripció de la edificació	4
4.2 Superfícies	4
4.3 Reportatge fotogràfic	5
5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ	9
5.1 Normativa d'aplicació	9
5.2 Mètode de valoració	9
6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ	10
6.1 Valoració de la construcció 1 "Edifici BAR"	11
6.2 Valoració de la construcció 2 "Edifici Aseos"	12
6.3 Valoració de les construccions 3, 4, 5 i 6	13
6.4 Valoració de l'espai exterior urbanitzat	13
6.5 Valoració total	13
7. RESUM DE LA VALORACIÓ	14

Annex 1. Reproducció parcial de la publicació Boletín Económico de la Construcción (BEC) del 3r. Trimestre de 2021.

Annex 2. Reproducció parcial de la publicació de l'Agència Tributària de Catalunya (ATC) "Valors Bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors. 2021"

Annex 3. Reproducció parcial de la publicació de l'Agència Tributària de Catalunya (ATC) "Valors Bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. Barcelona 2021"

Annex 4. Reproducció parcial de la publicació de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITEC) "Pressupostos tipus d'urbanització. Any 2016" (darrers publicats en format PDF).

1. INTRODUCCIÓ

Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Georgina VÁZQUEZ UTZET, arquitecta experta en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.828/3, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Ambdós del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP, amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@via-urbanisme.com;

Han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'un complex d'edificacions i espai urbanitzat situat dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Aquest complex de minigolf està situat (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 142 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 8756002CF9685N0001LT.

El present document és una actualització de la valoració datada el març de 2021 i que disposava de data de referència el 19/03/2021. El treball de camp es va efectuar el 14/01/2021. A efectes de la present actualització, es considera que el treball de camp segueix sent vàlid ja que, donat el temps transcorregut des de la valoració inicial, es considera que l'estat de conservació no ha variat a efectes de la present valoració. Per tant, no s'ha realitzat un nou treball de camp.

El present document actualitza aquells valors de la valoració d'origen que hagin de ser actualitzats, específicament els costos de construcció. Es manté l'estructura del document d'origen canviant únicament els conceptes i valors deguts a l'actualització.

Data de referència de la valoració actualitzada: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA

L'objecte del present informe és obtenir el valor d'un complex d'edificacions i espai urbanitzat dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) atesa la seva condició d'edificació incompatible amb el planejament vigent. La valoració es du a terme per tal de determinar el seu valor actual a efectes de la reparcel·lació de l'àmbit reparcel·ladori del PP5 "La Granja II" de Sitges.

Aquest complex de minigolf està situat (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 142 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 8756002CF9685N0001LT.

Data de referència de la valoració: 23/11/2021. Data en que es va fer la visita a les edificacions: 14/01/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

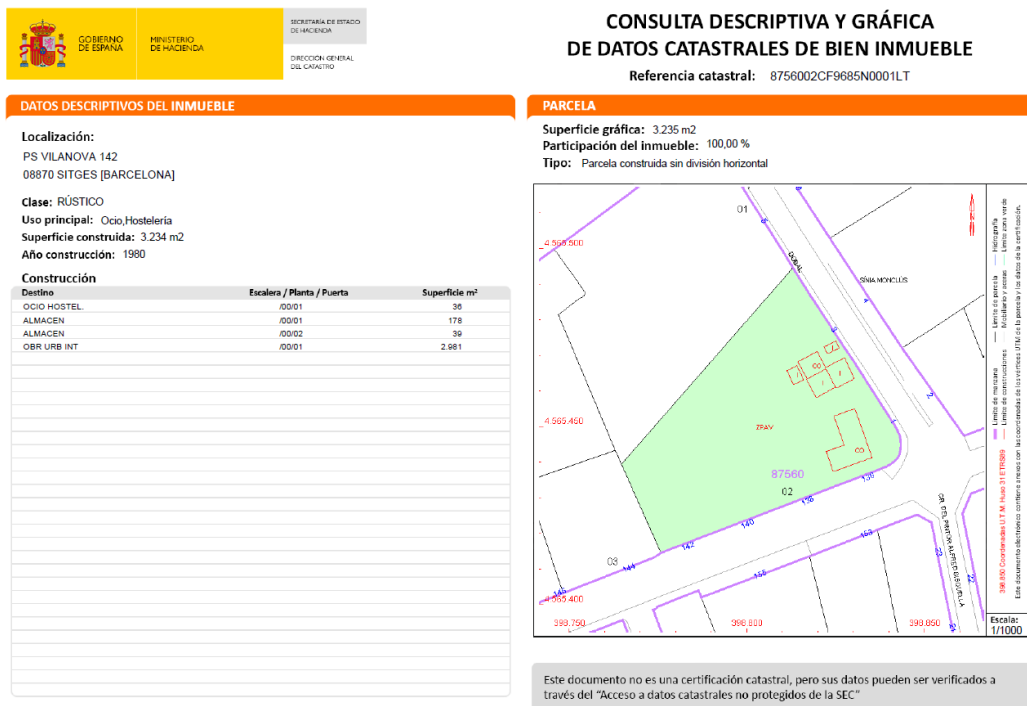
3. MARC LEGAL

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR

El complex objecte de la present valoració està situada a Sitges, dins de l'àmbit reparcel·ladori del PP5 "La Granja II", amb adreça (segons cadastre) Passeig Vilanova, 142 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 8756002CF9685N0001LT.



4.1 Descripció de la edificació

Es va dur a terme una visita el dia 14/01/2021. Es va poder accedir al recinte però no es va poder accedir als edificis llevat d'un d'ells.

La finca disposa de diferents construccions menors i d'un espai lliure parcialment urbanitzat per un seguit de camins i pistes de joc del minigolf.

Respecte a les construccions, hi ha quatre construccions tancades i dos coberts.

- Construcció 1 "Edifici BAR". No es va poder accedir al seu interior. Es tracta d'una edificació construïda amb tècniques senzilles, executada aparentment amb parets de tancament de fulla simple ceràmica. Revestiment exterior ceràmic. Segons descripció de la persona que va facilitar l'accés, l'edifici disposa d'instal·lació elèctrica actualitzada cap a l'any 2000 i mobiliari senzill de cuina. No disposa d'equip de cuina professional.
- Construcció 2 "Edifici ASEOS". No es va poder accedir al seu interior. Es tracta d'una edificació construïda amb tècniques senzilles, executada amb parets de tancament de fulla simple ceràmica i coberta de teula àrab. Revestiment exterior arrebossat i pintat.
- Construcció 3 "Magatzem de Xapa". Es va poder accedir al seu interior. Construcció molt senzilla conformada per xapa metàl·lica tant a les parets com a la coberta.
- Construcció 4 "Magatzem obra". No es va poder accedir al seu interior. Construcció molt senzilla, executada amb parets de tancament de fulla simple ceràmica i coberta de teula àrab.
- Construcció 5 "Cobert adossat al bar". Construcció oberta, porxo. Estructura metàl·lica senzilla i coberta de xapa metàl·lica ondulada. No disposa de cap tancament.
- Construcció 5 "Cobert aïllat". Construcció oberta, porxo. Estructura metàl·lica senzilla i coberta de xapa metàl·lica ondulada. No disposa de cap tancament.

Respecte a la urbanització, aquesta està executada com a un jardí amb arbrat disseminat i amb gespa. Disposa de pistes del minigolf, executades amb formigó. Segons informació de la persona que va facilitar l'accés al recinte, no disposa de xarxa de reg (més enllà d'una connexió per a una mànega) ni de xarxa de sanejament. S'aprecia algun punt de llum (bàcul amb focus) distribuïts per la zona del minigolf. S'aprecia que els focus son relativament recents, d'aproximadament l'any 2000, segons informa la persona que va donar accés.

4.2 Superfícies

No es disposa d'un aixecament detallat de les edificacions a valorar. Per tant, es prenen com a vàlides les superfícies determinades a la fitxa cadastral.

- Construcció 1 "Edifici BAR": 36 m2.
- Construcció 2 "Edifici ASEOS": 39 m2.
- Construcció 3 "Magatzem de Xapa": 13,50 m2.
- Construcció 4 "Magatzem obra": 8,15 m2.
- Construcció 5 "Cobert adossat al bar": 33,45 m2.
- Construcció 5 "Cobert aïllat": 123 m2.
- Espai exterior urbanitzat: 2.981 m2.

4.3 Reportatge fotogràfic



Fotografia de la construcció 1 "Edifici Bar". A la dreta de la imatge i adossat al bar s'observa la construcció 2 "Edifici Aseos".



Fotografia de la construcció 2 "Edifici Aseos".



Fotografia de la construcció 3 "Magatzem de Xapa".



Fotografia de la construcció 4 "Magatzem d'obra".



Fotografia de la construcció 5 "Cobert adossat al bar".



Fotografia de la construcció 6 "Cobert aïllat".



Fotografia de l'espai exterior urbanitzat.



Fotografia de l'espai exterior urbanitzat.

5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ

5.1 Normativa d'aplicació

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5.2 Mètode de valoració

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]

6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

Atesa l'heterogeneïtat de les tipologies constructives presents a la finca, els costos d'edificació s'obtindran de diferents fonts.

Pel que fa a les construccions 1 i 2 (Bar i Aseos), els costos de construcció actuals s'obtindran de la revista especialitzada "Boletín Económico de la Construcción", exemplar del tercer trimestre de 2021. D'aquesta mateixa publicació també s'extrauran la resta de despeses necessàries per a la construcció de les construccions a valorar.

La revista BEC disposa d'una fitxa per a un seguit de tipologies d'edificis. Cada fitxa presenta un llistat de capítols o apartats d'obra amb un valor en € per m² edificat sobre rasant. Així mateix, cada fitxa disposa d'una descripció de les característiques constructives i qualitats que s'han usat per al càlcul del valor de cadascun dels capítols o apartats.

De totes les fitxes, s'ha seleccionat aquella que més s'adapta a les característiques i usos de la construcció a valorar. En aquest cas, s'ha optat per l'habitatge unifamiliar senzill (Chalet sencillo) atès que es tracta de la tipologia amb més similituds amb la construcció a valorar pel que fa a la tècnica constructiva.

Per a les construccions 3, 4, 5 i 6 (magatzems i coberts), els costos s'obtindran de la publicació de l'ATC, en la que s'estableixen costos de construcció de magatzems i coberts (porxos).

Finalment, per al cas de la urbanització exterior, els costos de construcció s'obtindran de la publicació de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITEC) "Pressupostos tipus d'urbanització. Any 2016" (darrers publicats en format PDF).

En el cas de la publicació de l'ATC, els costos no estan desglossats per capítols, apareixent únicament el cost unitari (per m²) del conjunt de la construcció. Els costos establerts per l'ATC inclouen el cost d'execució per contracta (CEC), els costos associats a la Seguretat i Salut, els costos d'honoraris tècnics i els costos de llicències d'obres.

Seguint el que preveu la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011, es depreciarà el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació.

Per als costos que s'obtindran del BEC i de l'ITEC, aquestes publicacions desglossen els costos en capítols d'obra. S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt de la edificació.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està valorant; quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011).

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

A efectes del càlcul segons la fórmula de l'article 18 del RD 1492/2011, es preveuen les següents dades addicionals:

- El complex del minigolf està datat segons cadastre l'any 1980, suposant una antiguitat de 41 anys.
- Segons la taula de l'Annex III del RD 1492/2011, es classifiquen les construccions com a "Edificios Comerciales y de servicios", amb una vida útil de 50 anys. Els espais de magatzem tenen una vida útil de 35 anys i els coberts de 30 anys. Respecte a l'espai urbanitzat, aquesta es classifica com a "Parques", amb una vida útil de 20 anys.
- Atès que el complex del minigolf té 41 anys, l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil dels edificis és del 82%. En el cas de la urbanització exterior, ja ha superat la seva vida útil (205%).
- A efectes de la taula de l'annex II del RD 1492/2011, es considera que el complex està en un estat de conservació regular.

6.1 Valoració de la construcció 1 "Edifici BAR"

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada BEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a la edificació a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt de l'edifici perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Chalet sencillo"	% de presència en la edificació a valorar	valor considerat (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent respecte la vida útil (%)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres (rases i fonamentació)	7,83	100%	7,83	41,00	82,00%	0,7843	2,30
Fonamentació i murs	32,29	100%	32,29	41,00	82,00%	0,7843	9,50
Estructura (Forjats i cercols)	147,44	75%	110,58	41,00	82,00%	0,7843	32,52
Sanejament	22,80	100%	22,80	41,00	82,00%	0,7843	6,71
Ram de paleta grossa	234,70	50%	117,35	41,00	82,00%	0,7843	34,52
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	71,03	50%	35,52	41,00	82,00%	0,7843	10,45
Ram de paleta acabats de façana	38,45	100%	38,45	41,00	82,00%	0,7843	11,31
Ram de paleta soleres/paviments	57,37	100%	57,37	41,00	82,00%	0,7843	16,87
Ram de paleta acabats interiors	26,82	50%	13,41	41,00	82,00%	0,7843	3,94
Ram de paleta ajudes a industrials	21,45	50%	10,73	41,00	82,00%	0,7843	3,15
Guixos i fals sostres	49,63	50%	24,82	41,00	82,00%	0,7843	7,30
Serralleria	14,70	0%	0,00	41,00	82,00%	0,7843	0,00
Fusteria exterior	37,89	50%	18,95	41,00	82,00%	0,7843	5,57
Fusteria interior	44,28	0%	0,00	41,00	82,00%	0,7843	0,00
Persianes	18,22	100%	18,22	41,00	82,00%	0,7843	5,36
Fontaneria	52,68	100%	52,68	41,00	82,00%	0,7843	15,49
Renovació d'aire	13,01	0%	0,00	41,00	82,00%	0,7843	0,00
Energia solar (ACS)	31,91	0%	0,00	41,00	82,00%	0,7843	0,00
Material sanitari i griferia	22,46	100%	22,46	41,00	82,00%	0,7843	6,61
Electricitat	46,96	100%	46,96	21,00	42,00%	0,3380	32,67
Instal·lacions especials	15,03	0%	0,00	41,00	82,00%	0,7843	0,00
Fumisteria i mobles de cuina	31,03	100%	31,03	41,00	82,00%	0,7843	9,13
Vidrieria	25,84	0%	0,00	41,00	82,00%	0,7843	0,00
Pintura	23,05	100%	23,05	41,00	82,00%	0,7843	6,78
						TOTAL	220,19

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial)	220,19
Seguretat i Salut (2%)	4,40
Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%)	30,17
TOTAL (€/m2st)	254,76
Sup. Bar (m2st)	36
Valor unitari bar (€/m2st)	254,76
Valor total bar (€)	9.171,29 €

6.2 Valoració de la construcció 2 "Edifici Aseos"

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada BEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a la edificació a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt de l'edifici perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) "Chalet sencillo"	% de presència en la edificació a valorar	valor compatible (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament
Moviment de terres (rases i fonamentació)	7,83	100%	7,83	41,00	82,00%	0,7843	2,30
Fonamentació i murs	32,29	100%	32,29	41,00	82,00%	0,7843	9,50
Estructura (Forjats i cercols)	147,44	100%	147,44	41,00	82,00%	0,7843	43,37
Sanejament	22,80	100%	22,80	41,00	82,00%	0,7843	6,71
Ram de paleta grossa	234,70	50%	117,35	41,00	82,00%	0,7843	34,52
Ram de paleta cobertes i impemeabilit.	71,03	100%	71,03	41,00	82,00%	0,7843	20,89
Ram de paleta acabats de façana	38,45	100%	38,45	41,00	82,00%	0,7843	11,31
Ram de paleta soleres/paviments	57,37	100%	57,37	41,00	82,00%	0,7843	16,87
Ram de paleta acabats interiors	26,82	100%	26,82	41,00	82,00%	0,7843	7,89
Ram de paleta ajudes a industrials	21,45	50%	10,73	41,00	82,00%	0,7843	3,15
Guixos i fals sostres	49,63	50%	24,82	41,00	82,00%	0,7843	7,30
Serralleria	14,70	0%	0,00	41,00	82,00%	0,7843	0,00
Fusteria exterior	37,89	50%	18,95	41,00	82,00%	0,7843	5,57
Fusteria interior	44,28	0%	0,00	41,00	82,00%	0,7843	0,00
Persianes	18,22	0%	0,00	41,00	82,00%	0,7843	0,00
Fontaneria	52,68	100%	52,68	41,00	82,00%	0,7843	15,49
Renovació d'aire	13,01	0%	0,00	41,00	82,00%	0,7843	0,00
Energia solar (ACS)	31,91	0%	0,00	41,00	82,00%	0,7843	0,00
Material sanitari i griferia	22,46	100%	22,46	41,00	82,00%	0,7843	6,61
Electricitat	46,96	100%	46,96	21,00	42,00%	0,3380	32,67
Instal·lacions especials	15,03	0%	0,00	41,00	82,00%	0,7843	0,00
Fumisteria i mobles de cuina	31,03	0%	0,00	41,00	82,00%	0,7843	0,00
Vidrieria	25,84	0%	0,00	41,00	82,00%	0,7843	0,00
Pintura	23,05	100%	23,05	41,00	82,00%	0,7843	6,78
						TOTAL	230,93

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses
Generals i Benefici Industrial) 230,93
Seguretat i Salut (2%) 4,62

Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%) 31,64
TOTAL (€/m2st) 267,19

Sup. Aseos (m2st) 39
Valor unitari aseos(€/m2st) 267,19
Valor total aseos (€) 10.420,46 €

6.3 Valoració de les construccions 3, 4, 5 i 6

	Classificació ATC	valor unitari (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament	Superfície (m2)	Valor total
Magatzem Xapa	Magatzem molt modest	202,00	41,00	117,14%	1,0000	20,20	13,50	272,70 €
Magatzem Obra	Magatzem modest	269,00	41,00	117,14%	1,0000	26,90	8,15	219,24 €
Cobert adossat al bar	Cobert sense tancaments	90,00	41,00	136,67%	1,0000	9,00	33,45	301,05 €
Cobert aïllat	Cobert sense tancaments	90,00	41,00	136,67%	1,0000	9,00	123,00	1.107,00 €

6.4 Valoració de l'espai exterior urbanitzat

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada de l'ITEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a l'espai a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt del que s'està valorant perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) CEM	% de presència en la edificació a valorar	valor considerat (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament	
Tancaments i divisòries	0,82	100%	0,98	41,00	205,00%	1,0000	0,10	
Paviments	16,61	50%	9,97	41,00	205,00%	1,0000	1,00	
Sanejament	3,19	20%	0,77	41,00	205,00%	1,0000	0,08	
Instal·lació d'aigua	5,22	20%	1,25	41,00	205,00%	1,0000	0,13	
Enllumenat	13,62	50%	8,17	21,00	105,00%	1,0000	0,82	
Enjardinament	15,34	50%	9,20	41,00	205,00%	1,0000	0,92	
Equipament	11,53	50%	6,92	41,00	205,00%	1,0000	0,69	
							TOTAL	3,73

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial) 3,73
Seguretat i Salut (2%) 0,07

Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%) 0,51
TOTAL (€/m2st) 4,31

Sup. Espai lliure minigolf (m2st) 2981
Valor unitari Espai lliure minigolf (€/m2st) 4,31
Valor total Espai lliure minigolf (€) 12.851,87 €

6.5 Valoració total

Un cop sumats els valors de reposició de cadascuna de les construccions i de l'espai exterior urbanitzat, el valor total és de 34.343,60 €.

7. RESUM DE LA VALORACIÓ

Els tècnics sotasignants, Enric González Duran i Georgina Vázquez Utzet, arquitectes, han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'un complex d'edificacions i espai urbanitzat situat dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Aquest complex de minigolf està situat (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 142 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 8756002CF9685N0001LT.

El complex a valorar té un valor de cost de reposició de 34.343,60 € (trenta-quatre mil tres-cents quaranta-tres euros amb seixanta cèntims d'euro).

Data de referència de la valoració: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Per que consti als efectes oportuns, es signa el present informe, que consta de 14 pàgines (inclòs l'índex) i quatre annexos.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

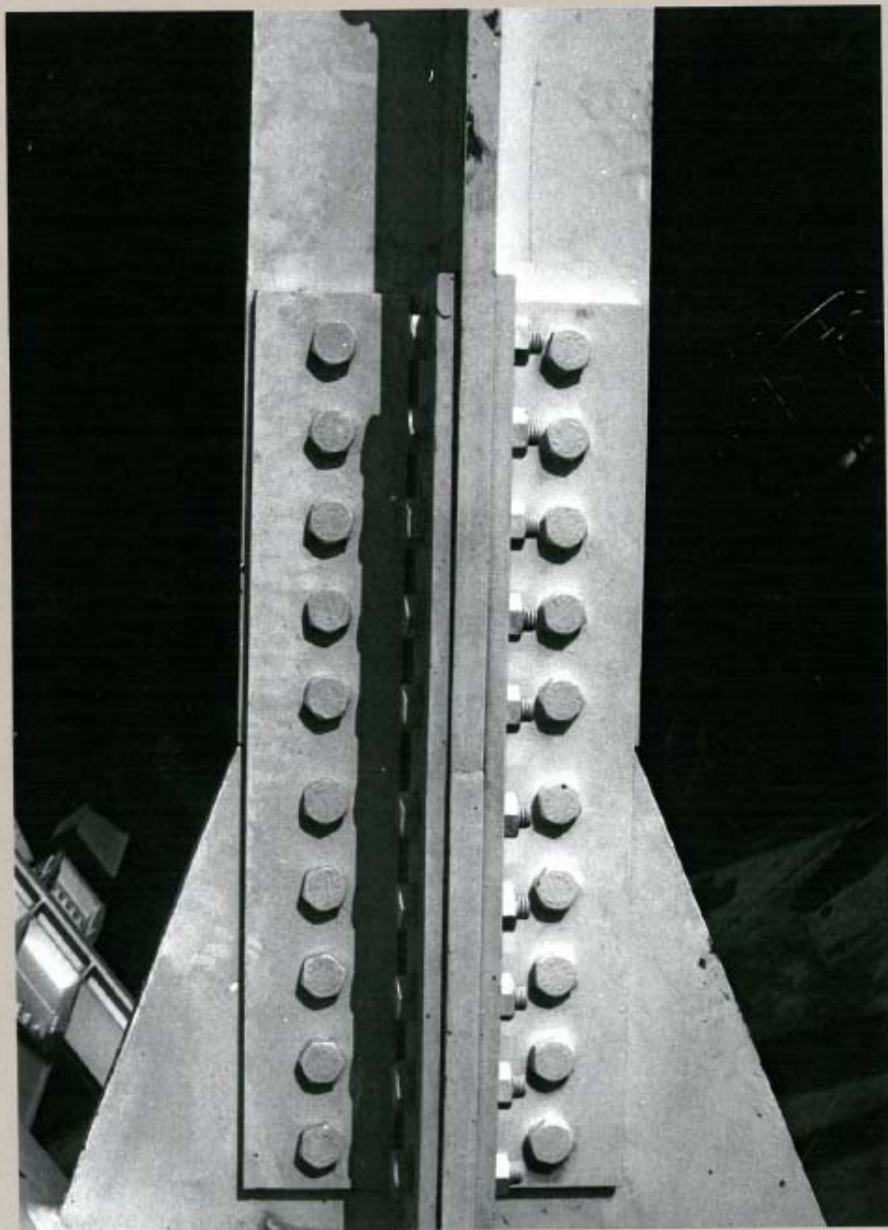
Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

2021

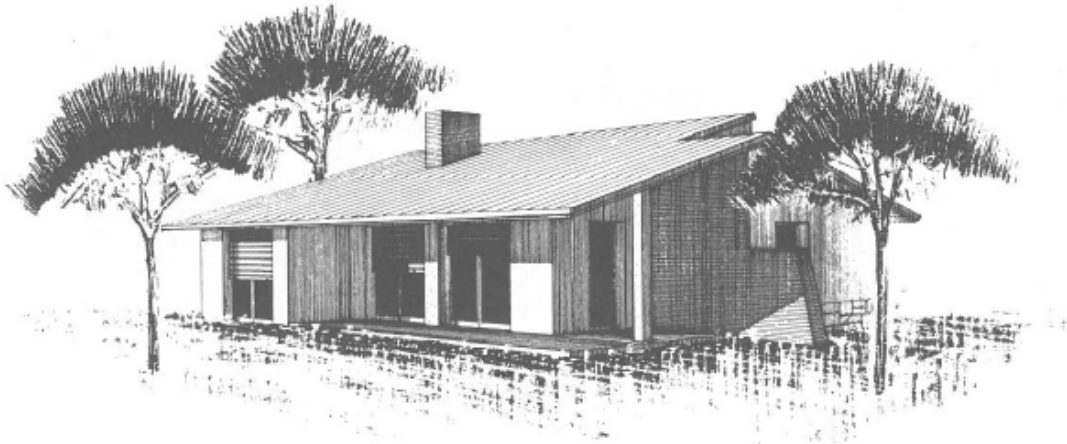
AÑO LXXXII

Nº 327
TRIMESTRE
3



BOLETÍN ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN

CHALET SENCILLO (80 a 150 m²)



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

Movimiento de tierras	7,83	Fontanería	52,68
Cimentación	32,29	Renovación aire	13,01
Estructura (forjados y zunchos)	147,44	*Energía solar (A.C.S.)	31,91
Saneamiento (horizontal y vertical) .	22,80	Material sanitario y grifería	22,46
Albañilería gruesa	234,70	Electricidad	46,96
» azoteas e impermeab. . .	71,03	Instalaciones especiales	15,03
» acabados de fachada . . .	38,45	Fumistería y muebles de cocina . . .	31,03
» solados	57,37	Vidriería	25,84
» acabados interiores	26,82	Pintura y estuco	23,05
» ayudas a industriales . . .	21,45	Total	1.086,87
Yesería y cielorrasos	49,63	Seguridad y salud, 2 %	21,74
Cerrajería	14,70	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior	37,89	obra, 15,7 %	170,64
» interior	44,28	Total €/m²	1.279,25
Persianas	18,22		

*Agua caliente sanitaria

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 33,50 €/m².



**Agència Tributària
de Catalunya**



**20
21**

**Valors bàsics
immobles urbans**
sòl, construcció, índex correctors
2021



**Agència Tributària
de Catalunya**



**20
21**

Valors bàsics immobles rústics

cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors

**Barcelona
2021**

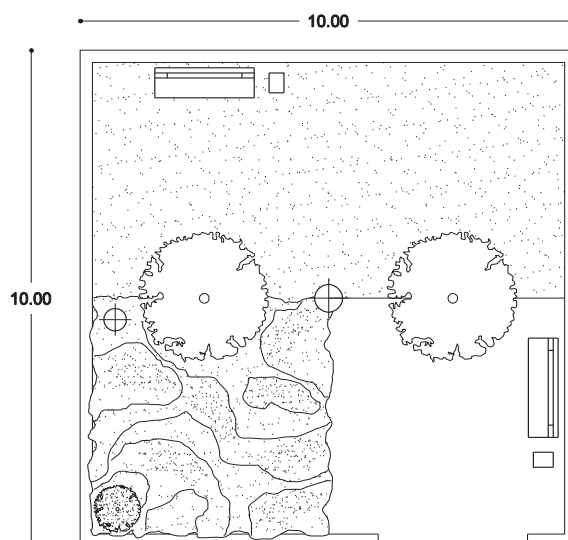
2. Quadre de valors bàsics

<u>Tipologia</u>	<u>Unitat</u>	<u>Euros</u>
1 Bassa terraplè compactat	m3	7,80
2 Bassa terraplè revestit butil	m3	18,00
3 Cambra frigorífica	m3	180,00
4 Central hortofrutícola	m2	280,00
5 Cobert sense tancaments	m2	90,00
6 Dipòsit i bassa de formigó	m3	100,00
7 Estable climatitzat	m2	200,00
8 Estable sense climatitzar	m2	135,00
9 Femer	m3	48,00
10 Fossa enreixada purins	m3	200,00
11 Fossa purins sense enreixar	m3	67,00
12 Hivernacle plàstic, estructura fusta	m2	22,00
13 Hivernacle plàstic, estructura metàl·lica	m2	48,00
14 Hivernacle vidre, estructura fusta	m2	64,00
15 Hivernacle vidre, estructura metàl·lica	m2	110,00
16 Hivernacle en túnel	m2	18,00
17 Magatzem	m2	190,00
18 Nau de cria	m2	180,00
19 Pati pavimentat	m2	20,00
20 Pati sense pavimentar	m2	15,00
21 Pou revestit	m	550,00
22 Pou sense revestir	m	320,00
22 Sala de munyir, lleteria, parts...	m2	180,00
24 Sitja metàl·lica	m3	85,00
25 Sitja trinxera	m3	60,00
26 Trull	m2	170,00

Pressupostos tipus d'urbanització 2016

A tall d'exemple s'adjunten una sèrie de pressupostos d'obres completes i parcials d'obra nova de la tipologia d'urbanització elaborada amb el banc BEDEC de l'ITeC seleccionant l'àmbit de preus Barcelona.

Jardí tipus 1 de 100 m2 de superfície, amb tanca perimetral i tres tipus de paviment



Tanca. Malla metàl·lica de torsió simple galvanitzada i plastificada de 2 m d'alçària. **Paviment.** 50% de sauló de 5 cm de gruix, 25% paviment de llambordins granítics de 18x9x12 cm, sobre llit de sorra de 5 cm de gruix, i 25 % zona enjardinada amb gespa. **Sanejament.** Tub de formigó porós de diàmetre 0,20. **Aigua.** Xarxa de distribució amb tub de polietilè de densitat alta, per a alimentar el sistema de reg **Enllumenat.** Llums decoratius simètrics amb difusors esfèrics col·locats sobre columnes de 4 m d'alçària **Mobiliari.** Una paperera i un banc cada 75 m2, i un joc infantil cada 100 m2.

Resum econòmic per capítols			
Tancaments i divisòries	1,22	%	0,82 €/m2
Paviments	24,67	%	16,61 €/m2
Sanejament	4,74	%	3,19 €/m2
Instal·lació d'aigua	7,75	%	5,22 €/m2
Enllumenat	20,23	%	13,62 €/m2
Enjardinament	22,78	%	15,34 €/m2
Equipament	17,12	%	11,53 €/m2
Seguretat i Salut	1,50	%	1,01 €/m2
Pressupost d'execució material	100,00	%	67,34 €/m2
Despeses generals d'empresa 13%			8,75 €/m2
Benefici industrial 6%			4,04 €/m2
Subtotal			80,13 €/m2
IVA 21%			16,83 €/m2
Pressupost d'execució per a contracte			96,96 €/m2



**Actualització d'informe de valoració d'una construcció situada
dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges.**

Finca 24. Referència Cadastral 8756007CF9685N0001KT

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
Junta de Compensació PPU-5 Granja II

Data: novembre 2021
Referència interna VIA: V-20504.Val.F24.ACT

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA	3
3. MARC LEGAL	3
4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR	3
4.1 Descripció de la edificació	4
4.2 Superfícies	4
4.3 Reportatge fotogràfic	5
5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ	7
5.1 Normativa d'aplicació	7
5.2 Mètode de valoració	7
6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ	8
6.1 Valoració de les construccions.....	9
6.2 Valoració de l'espai exterior urbanitzat	9
6.3 Valoració total	9
7. RESUM DE LA VALORACIÓ	10

Annex 1. Reproducció parcial de la publicació de l'Agència Tributària de Catalunya (ATC) "Valors Bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors. 2021"

Annex 2. Reproducció parcial de la publicació de l'Agència Tributària de Catalunya (ATC) "Valors Bàsics immobles rústics, cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors. Barcelona 2021"

Annex 3. Reproducció parcial de la publicació de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITEC) "Pressupostos tipus d'urbanització. Any 2016" (darrers publicats en format PDF).

1. INTRODUCCIÓ

Enric GONZÁLEZ DURAN, arquitecte expert en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.774/0, Diplomant en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Georgina VÁZQUEZ UTZET, arquitecta experta en valoracions urbanístiques, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el núm. 37.828/3, Diplomada en Arquitectura legal i forense (DALF) per la UPF, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses;

Ambdós del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP, amb exercici de la professió a la Rambla Prat, 2, 1-2-A de Barcelona, amb telèfon 93.215.09.29 i mail enric@via-urbanisme.com;

Han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'un complex d'edificacions i espai urbanitzat situat dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Aquest complex de "garden" està situat (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 158 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 8756007CF9685N0001KT.

El present document és una actualització de la valoració datada el març de 2021 i que disposava de data de referència el 19/03/2021. El treball de camp es va efectuar el 14/01/2021. A efectes de la present actualització, es considera que el treball de camp segueix sent vàlid ja que, donat el temps transcorregut des de la valoració inicial, es considera que l'estat de conservació no ha variat a efectes de la present valoració. Per tant, no s'ha realitzat un nou treball de camp.

Tots els valors estimats en la valoració de març de 2021 es consideren actualitzats a data d'avui. Es manté l'estructura del document d'origen canviant únicament els conceptes i valors deguts a l'actualització.

Data de referència de la valoració actualitzada: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

2. OBJECTE DE LA VALORACIÓ. DATA DE REFERÈNCIA

L'objecte del present informe és obtenir el valor d'un complex d'edificacions i espai urbanitzat dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció (cost de reposició) atesa la seva condició d'edificació incompatible amb el planejament vigent. La valoració es du a terme per tal de determinar el seu valor actual a efectes de la reparcel·lació de l'àmbit reparcel·ladori del PP5 "La Granja II" de Sitges.

Aquest complex de "garden" està situat (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 158 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 8756007CF9685N0001KT.

Data de referència de la valoració: 23/11/2021. Data en que es va fer la visita a les edificacions: 14/01/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.


3. MARC LEGAL

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

4. IDENTIFICACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A VALORAR

El complex objecte de la present valoració està situada a Sitges, dins de l'àmbit reparcel·ladori del PP5 "La Granja II", amb adreça (segons cadastre) Passeig Vilanova, 158 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 8756007CF9685N0001KT.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE VIVIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DEL CADASTRO
DIRECCIÓN GENERAL DEL CADASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8756007CF9685N0001KT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS VILANOVA 158
08870 SITGES (BARCELONA)

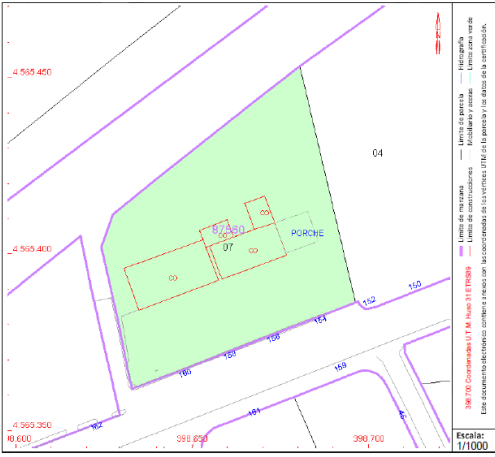
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 581 m2
Año construcción: 1977

Construcción		
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
AGRARIO	INVERNAD	298
PORCHE 100%	PIORICHE	198
ALMACEN	1/0000	85

Cultivo			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	I-Improductivo	00	3.253

PARCELA

Superficie gráfica: 3.837 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

4.1 Descripció de la edificació

Es va dur a terme una visita el dia 14/01/2021. Es va poder accedir al recinte i a les edificacions.

La finca disposa de diferents construccions i un espai lliure parcialment urbanitzat per donar servei al "garden".

S'ha dut a terme una comprovació sobre quines edificacions estan afectades pel nou planejament i, per tant son incompatibles amb aquest. Totes les construccions son incompatibles amb el nou planejament llevat de l'hivernacle situat més a l'oest. Per tant, la valoració es durà a terme de únicament les edificacions incompatibles amb el nou planejament, és a dir, totes les construccions llevat de l'hivernacle.

Respecte a les construccions incompatibles:

- Construcció 1. Cobert principal. Es tracta d'un cobert sense tancaments perimetrals (llevat de la façana al nord, que està majoritàriament conformada pels tancaments dels coberts adossats pel costat nord). Es tracta d'una construcció senzilla, amb estructura de fusta i coberta de xapa metàl·lica ondulada. Segons informació de la persona que va facilitar l'accés, el cobert es va refer parcialment l'any 2019. De la observació "in situ", sembla que la intervenció es circumscriu al canvi de les corretges de fusta, la xapa de coberta i la instal·lació elèctrica.
- Construcció 2. Cobert adossat 1. Cobert amb tancament perimetral (llevat d'un dels 4 costats) situat adossat al cobert principal pel seu costat nord-oest. Es tracta d'una edificació construïda amb tècniques senzilles, executada amb parets de tancament de fulla simple ceràmica i coberta de xapa de fibrociment. No disposa d'enllumenat elèctric.
- Construcció 3. Cobert adossat 2. Cobert amb tancament perimetral (llevat d'un dels 4 costats) situat adossat al cobert principal pel seu costat nord-est. Es tracta d'una edificació construïda amb tècniques senzilles, executada amb parets de tancament de fulla simple ceràmica i coberta de xapa de fibrociment. No disposa d'enllumenat elèctric.
- Construcció 4. Cobert aïllat. Cobert amb tancament perimetral (llevat d'un dels 4 costats) situat adossat al cobert principal pel seu costat nord-est. Es tracta d'una edificació construïda amb tècniques senzilles, executada amb parets de tancament de fulla simple ceràmica i coberta de xapa de fibrociment. No disposa d'enllumenat elèctric.
- Sota la construcció 1 (cobert principal), hi ha dos volums tancats, un aseo i un petit cubicle on hi ha l'oficina. Segons informació de la persona que va facilitar l'accés, es van refer parcialment l'any 2015.

Respecte a la urbanització, aquesta presenta dos nivells d'urbanització. Entre la construcció 1 i el Passeig Vilanova, l'espai exterior presenta unes jardineres exteriors (espais sense pavimentar envoltades de paviment de formigó). La part posterior (entre la construcció 1 i la via del tren) no presenta cap traça d'urbanització especial, més enllà d'algunes zones amb jardineres fetes "in situ" semblants a les que hi ha davant de l'edifici.

4.2 Superfícies

No es disposa d'un aixecament detallat de les edificacions a valorar. Per tant, es prenen com a vàlides les superfícies determinades a la fitxa cadastral.

- Construcció 1 Cobert principal: 195 m2 (inclou les construccions sota el cobert: aseo i oficina).
- Construcció 2 Cobert adossat 1: 43 m2.
- Construcció 3 Cobert adossat 2: 48 m2.
- Construcció 3 Cobert aïllat: 30 m2. Aquest cobert no apareix a la cartografia cadastral. La seva superfície s'ha estimat sobre la cartografia 1:1000 de la DIBA.
- Aseo i oficines. S'ha estimat una superfície total de 16 m2.
- Espai exterior: S'ha estimat una superfície de 1.964 m2 (2.280 m2 als que se li han descomptat la superfície dels 4 coberts).

4.3 Reportatge fotogràfic



Fotografia de la construcció 1, cobert principal. En primer terme s'observen les jardineres fetes "in situ" i els passos pavimentats.



Fotografia de la construcció 2, el cobert adossat número 1, situat al nord-oest del coberta principal.



Fotografia de la construcció 3 , el cobert adossat número 2, situat al nord-est del coberta principal.



Fotografia de la construcció 4, cobert aïllat. També s'observa parcialment la urbanització de la zona posterior.

5. NORMATIVA I CONSIDERACIONS PRÈVIES A LA VALORACIÓ

5.1 Normativa d'aplicació

La normativa aplicada en el present informe de valoració i dins de l'abast establert a la part 1 del mateix és:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Atenent al que diu Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per a dur a terme la valoració es seguirà la metodologia establerta al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5.2 Mètode de valoració

Les edificacions es valoraran seguint la metodologia establerta a l'article 18 del RD 1492/2011. En aquest article s'especifica com valorar segons la metodologia del "valor de reposició brut", en el que la seva formulació és la següent:

Art. 18.

[...]

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II [...]

6. VALORACIÓ PEL MÈTODE DEL VALOR DE REPOSICIÓ

Atesa l'heterogeneïtat de les tipologies constructives presents a la finca, els costos d'edificació s'obtinran de diferents fonts.

Pel que fa a les construccions (coberts, aseó i oficines), els costos s'obtinran de la publicació de l'ATC, en la que s'estableixen costos de construcció de coberts (oberts i tancats). Per al cas de l'aseó i oficines, s'ha considerat un local industrial de construcció molt modesta.

Finalment, per al cas de la urbanització exterior, els costos de construcció s'obtinran de la publicació de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya (ITEC) "Pressupostos tipus d'urbanització. Any 2016" (darrers publicats en format PDF).

En el cas de la publicació de l'ATC, els costos no estan desglossats per capítols, apareixent únicament el cost unitari (per m²) del conjunt de la construcció. Els costos establerts per l'ATC inclouen el cost d'execució per contracta (CEC), els costos associats a la Seguretat i Salut, els costos d'honoraris tècnics i els costos de llicències d'obres.

Seguint el que preveu la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011, es depreciarà el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació.

Per als costos que s'obtinran de l'ITEC, aquestes publicacions desglossen els costos en capítols d'obra. S'usarà la fórmula establerta a l'article 18 del RD 1492/2011 per tal de depreciar el valor calculat en funció de la seva antiguitat i estat de conservació. Atès que cada capítol pot estar afectat per una antiguitat i un estat de conservació diferents, s'aplicarà una antiguitat diferent a cadascun dels capítols. La suma del valor unitari depreciat de cadascun dels capítols serà el valor unitari del conjunt de la edificació.

Els quadres amb els valors estan organitzats de la següent manera: Per a cadascun dels capítols d'obra, s'indica quin és el % que s'ha de considerar atenent a la realitat de l'edifici que s'està valorant; quina és la seva antiguitat i, per tant, quin és en seu coeficient d'antiguitat (en base a l'Annex II del RD 1492/2011).

El cost de reposició brut inclou el CEC, cost de construcció per contracta, que inclou el CEM, cost d'execució material, incrementat 20% en concepte de Despeses Generals i Benefici Industrial, el cost associat a les partides de Seguretat i Salut i els costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra. Aquests darrers, Seguretat i Salut i costos associats als honoraris tècnics i permisos d'obra, s'obtenen com a un % del CEC.

A efectes del càlcul segons la fórmula de l'article 18 del RD 1492/2011, es preveuen les següents dades addicionals:

- El complex del "garden" està datat segons cadastre l'any 1977, suposant una antiguitat de 44 anys.
- Segons la taula de l'Annex III del RD 1492/2011, es classifiquen les construccions com a "Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares", amb una vida útil de 30 anys. Respecte a l'espai urbanitzat, aquesta es classifica com a "Parques", amb una vida útil de 20 anys.
- Atès que el complex del garden té 43 anys, aquest ja han superat la vida útil establerta pel RD 1492/2011, amb una antiguitat equivalent del 147%. En el cas de la urbanització exterior, també ha superat ja la seva vida útil (220%). Respecte el cobert principal, se li suposa una antiguitat de 2 anys, corresponent amb una antiguitat equivalent respecte la seva vida útil de 7%. Respecte a l'aseó i l'oficina, se li pressuposa una antiguitat de 6 anys, corresponent amb una antiguitat equivalent respecte la seva vida útil de 20%.

- A efectes de la taula de l'annex II del RD 1492/2011, es considera que el complex està en un estat de conservació regular llevat del cobert principal, l'aseo i les oficines, que es considera un estat de conservació normal.

6.1 Valoració de les construccions

	Classificació ATC	valor unitari (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament	Superfície (m2)	Valor total
Construcció 1. Cobert principal	Cobert sense tancaments	90,00	2,00	6,67%	0,0375	86,96	195,00	16.957,69 €
Construcció 2. Cobert adossat 1	Magatzem molt modest	202,00	44,00	146,67%	1,0000	20,20	43,00	868,60 €
Construcció 3. Cobert adossat 2	Magatzem molt modest	202,00	44,00	146,67%	1,0000	20,20	48,00	969,60 €
Construcció 4. Cobert aïllat	Magatzem molt modest	202,00	44,00	146,67%	1,0000	20,20	30,00	606,00 €
Aseo i oficines	Locals indust. molt modest	504,00	6,00	20,00%	0,1200	449,57	16,00	7.193,09 €

6.2 Valoració de l'espai exterior urbanitzat

A continuació s'exposa un llistat dels capítols d'obra que contempla la publicació especialitzada de l'ITEC, amb el seu preu unitari (per unitat de superfície). En el mateix quadre s'indica el percentatge de la partida present a l'espai a valorar i el valor a considerar considerant aquest percentatge. El quadre també inclou l'antiguitat del capítol que s'està valorant (cal tenir en consideració que és possible que hi hagi capítols que tinguin una antiguitat menor respecte a la del conjunt del que s'està valorant perquè s'han dut obres de manteniment, millora, etc), l'antiguitat equivalent en funció de la vida útil de la construcció segons l'annex III del RD 1492/2011, el coeficient d'Antiguitat i conservació obtingut de la taula de l'annex II del RD 1492/2011 a partir de la seva antiguitat (atenent a la seva vida útil màxima) i estat de conservació. Finalment, el quadre també inclou el valor de cadascun dels capítols aplicant la fórmula prevista a l'art. 18 de la norma.

Capítol d'obra	valor unitari (€/m2st) CEM	valor unitari (€/m2st) CEC (CEM + 20%)	% de presència en la edificació a valorar	valor compatible (€/m2st)	antiguitat del capítol (anys)	antiguitat equivalent del capítol (% respecte la vida útil)	coef. Antiguitat i conservació del capítol	Valor reposició net Fórmula Reglament	
Tancaments i divisòries	0,82	0,98	100%	0,98	44,00	220,00%	1,0000	0,10	
Paviments	16,61	19,93	50%	9,97	44,00	220,00%	1,0000	1,00	
Sanejament	3,19	3,83	50%	1,91	44,00	220,00%	1,0000	0,19	
Instal·lació d'aigua	5,22	6,26	50%	3,13	44,00	220,00%	1,0000	0,31	
Enllumenat	13,62	16,34	20%	3,27	44,00	220,00%	1,0000	0,33	
Enjardinament	15,34	18,41	20%	3,68	44,00	220,00%	1,0000	0,37	
Equipament	11,53	13,84	20%	2,77	44,00	220,00%	1,0000	0,28	
								TOTAL	2,57

Valor CEC (inclou un 20% de Despeses Generals i Benefici Industrial) 2,57
 Seguretat i Salut (2%) 0,05

Honoraris tècnics i permisos d'obra (13,7%) 0,35
TOTAL (€/m2st) 2,98

Sup. Espai exterior Garden 1.964,00
 Valor unitari espai exterior garden (€/m2st) 2,98
 Valor total espai exterior garden (€) 5.843,02 €

6.3 Valoració total

Un cop sumats els valors de reposició de cadascuna de les construccions i de l'espai exterior urbanitzat, el valor total és de 31.832,00 €.

7. RESUM DE LA VALORACIÓ

Els tècnics sotasignants, Enric González Duran i Georgina Vázquez Utzet, arquitectes, han estat requerits per la Junta de Compensació PPU-5 Granja II, amb CIF V-65304438 i domicili a Barcelona, Carrer Caspe, 11, 2n 2a, per tal de que duguin a terme un informe de valoració d'un complex d'edificacions i espai urbanitzat situat dins l'àmbit del PP5 "La Granja II" de Sitges; a fi i efecte de determinar el seu valor de construcció actual (cost de reposició).

Aquest complex de "garden" està situat (segons font cadastral) al Passeig Vilanova, 158 de Sitges, en una finca amb referència cadastral 8756007CF9685N0001KT.

El complex a valorar té un valor de cost de reposició de 31.832,00 € (trenta-un mil vuit-cents trenta-dos euros).

Data de referència de la valoració: 23/11/2021.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de referència de la valoració.

Per que consti als efectes oportuns, es signa el present informe, que consta de 10 pàgines (inclòs l'índex) i tres annexos.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.



**Agència Tributària
de Catalunya**



**20
21**

**Valors bàsics
immobles urbans**
sòl, construcció, índex correctors
2021



**Agència Tributària
de Catalunya**



**20
21**

Valors bàsics immobles rústics

cultius, aprofitaments, construccions agràries i índex correctors

**Barcelona
2021**

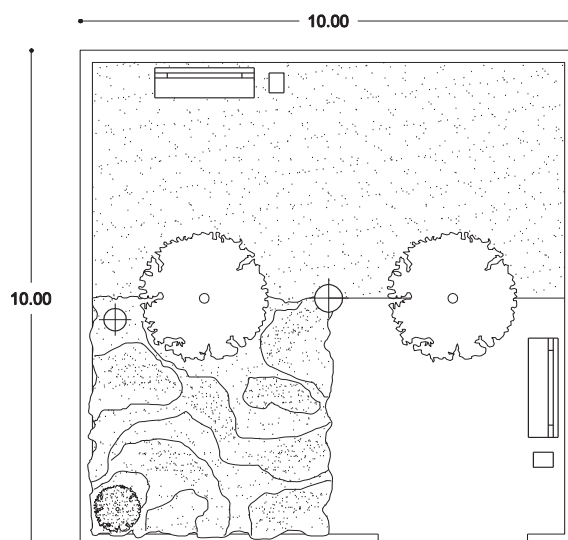
2. Quadre de valors bàsics

<u>Tipologia</u>	<u>Unitat</u>	<u>Euros</u>
1 Bassa terraplè compactat	m3	7,80
2 Bassa terraplè revestit butil	m3	18,00
3 Cambra frigorífica	m3	180,00
4 Central hortofrutícola	m2	280,00
5 Cobert sense tancaments	m2	90,00
6 Dipòsit i bassa de formigó	m3	100,00
7 Estable climatitzat	m2	200,00
8 Estable sense climatitzar	m2	135,00
9 Femer	m3	48,00
10 Fossa enreixada purins	m3	200,00
11 Fossa purins sense enreixar	m3	67,00
12 Hivernacle plàstic, estructura fusta	m2	22,00
13 Hivernacle plàstic, estructura metàl·lica	m2	48,00
14 Hivernacle vidre, estructura fusta	m2	64,00
15 Hivernacle vidre, estructura metàl·lica	m2	110,00
16 Hivernacle en túnel	m2	18,00
17 Magatzem	m2	190,00
18 Nau de cria	m2	180,00
19 Pati pavimentat	m2	20,00
20 Pati sense pavimentar	m2	15,00
21 Pou revestit	m	550,00
22 Pou sense revestir	m	320,00
22 Sala de munyir, lleteria, parts...	m2	180,00
24 Sitja metàl·lica	m3	85,00
25 Sitja trinxera	m3	60,00
26 Trull	m2	170,00

Pressupostos tipus d'urbanització 2016

A tall d'exemple s'adjunten una sèrie de pressupostos d'obres completes i parcials d'obra nova de la tipologia d'urbanització elaborada amb el banc BEDEC de l'ITeC seleccionant l'àmbit de preus Barcelona.

Jardí tipus 1 de 100 m2 de superfície, amb tanca perimetral i tres tipus de paviment



Tanca. Malla metàl·lica de torsió simple galvanitzada i plastificada de 2 m d'alçària. **Paviment.** 50% de sauló de 5 cm de gruix, 25% paviment de llambordins granítics de 18x9x12 cm, sobre llit de sorra de 5 cm de gruix, i 25 % zona enjardinada amb gespa. **Sanejament.** Tub de formigó porós de diàmetre 0,20. **Aigua.** Xarxa de distribució amb tub de polietilè de densitat alta, per a alimentar el sistema de reg **Enllumenat.** Llums decoratius simètrics amb difusors esfèrics col·locats sobre columnes de 4 m d'alçària **Mobiliari.** Una paperera i un banc cada 75 m2, i un joc infantil cada 100 m2.

Resum econòmic per capítols			
Tancaments i divisòries	1,22	%	0,82 €/m2
Paviments	24,67	%	16,61 €/m2
Sanejament	4,74	%	3,19 €/m2
Instal·lació d'aigua	7,75	%	5,22 €/m2
Enllumenat	20,23	%	13,62 €/m2
Enjardinament	22,78	%	15,34 €/m2
Equipament	17,12	%	11,53 €/m2
Seguretat i Salut	1,50	%	1,01 €/m2
Pressupost d'execució material	100,00	%	67,34 €/m2
Despeses generals d'empresa 13%			8,75 €/m2
Benefici industrial 6%			4,04 €/m2
Subtotal			80,13 €/m2
IVA 21%			16,83 €/m2
Pressupost d'execució per a contracte			96,96 €/m2

