



Risc Valor

ASSUMPTE:	INFORME VALORACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA PARCEL·LA DEL CARRER VALLROMANES, 16-24 DE MONTORNÈS DEL VALLÈS
SOL·LICITANT:	AJUNTAMENT DE MONTORNÈS DEL VALLÈS
REFERÈNCIA:	RISC – 0296/2023

ÍNDEX GENERAL DE L'INFORME

1. IDENTIFICACIÓ DE LA SOCIETAT, SOL·LICITANT I FINALITAT
2. IDENTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ
3. LOCALITAT I ENTORN
4. TERRENY
5. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA
6. CONSTRUCCIONS ACTUALS
7. REGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ
8. ANÀLISI DE MERCAT
9. HIPÒTESIS EMPRADES PER A LA VALORACIÓ
10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS
 - 10.1. VALORACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
 - 10.1.1. VALOR ECONÒMIC DEL DRET DE SUPERFÍCIE
 - 10.1.2. VALORACIÓ DE L'EDIFICI SOBRE EL QUE EXISTEIX UN DRET DE SUPERFÍCIE
 - 10.1.3. VALOR D'UN DRET DE SUPERFÍCIE
11. VALOR DE TAXACIÓ
12. RATIFICACIÓ I SIGNATURA
13. ANNEXES

1. IDENTIFICACIÓ DE LA SOCIETAT, SOL LICITANT I FINALITAT

1.1. SOL LICITANT

ENTITAT SOL LICITANT: AJUNTAMENT DE MONTORNÈS DEL VALLÈS
Avinguda de la Llibertat, 2
08170 - Montornès del Vallès

NIF: P-0813500F

1.2. IDENTIFICACIÓ DE SOCIETAT DE TAXACIÓ

TAXADORA: RISC VALOR, S.A.
Avinguda Josep Tarradellas, 123-127, 5^e B
08029 – Barcelona

NIF: A-60509650

HOMOL·LOGACIÓ: n° 4.456 al Registre d'Entitats Especialitzes en Taxació a càrrec del Banc d'Espanya

1.3. FINALITAT DE L'INFORME

El present informe s'emet a la fi de determinar-ne la valoració pericial detallada del dret de superfície sobre la parcel·la situada al carrer Vallromanes, 16-18 del terme municipal de Montornès del Vallès objecte de l'operació projectada, efectuada d'acord amb la normativa de valoracions vigent i aplicable.

Aquest informe es vàlid única i exclusivament per a la finalitat expressada amb anterioritat, no essent susceptible d'altre ús sense autorització expressa de RISC VALOR, S.A.

ABAST I LIMITACIONS

La informació ha estat facilitada per l'Ajuntament i les nostres conclusions s'han basat a l'exactitud i bondat de les mateixes verificades a la inspecció del solar i el contrast de les dades aportades, havent-se considerat com a correctes.

En conseqüència, la valoració s'ha dut a terme d'acord amb les premisses i anàlisi establerts segons el nostre lleial saber i entendre en funció de les dades disponibles. Per tant, de posar-se de manifest fets rellevants o documentació addicional, es podrien veure afectats els criteris, premisses i conclusions de la present taxació.

OBSERVACIONS AL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓ:

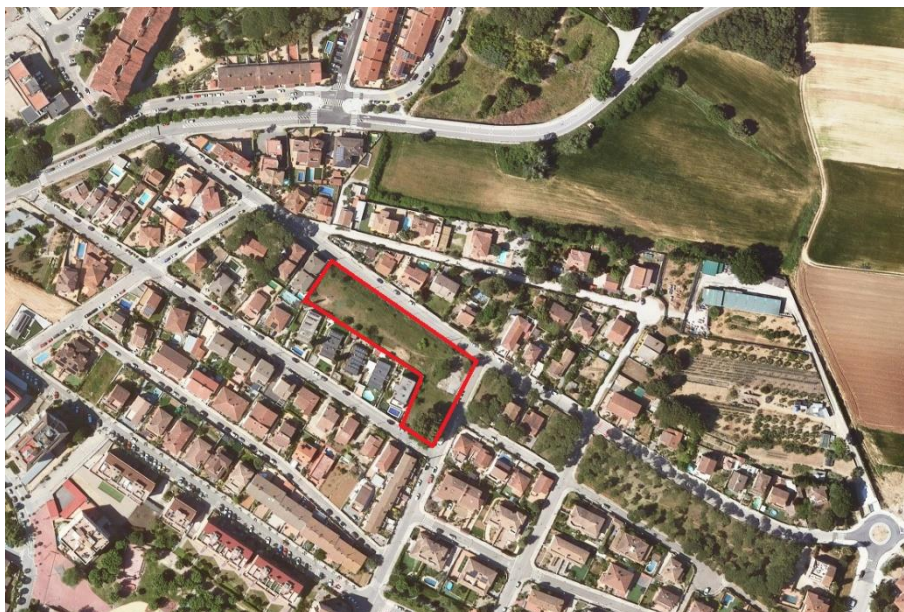
La valoració s'ha dut a terme d'acord amb les exigències de l'Ordre Ministerial ECO/805/2003 de 27 de març (BOE 09.04.2003), sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres (revisada per la EHA/3011/2007 de 4 d'octubre i la EHA/564/2008 de 28 de febrer).

1.4. MANIFESTACIÓ D'IMPARCIALITAT

RISC VALOR, i l'equip tècnic responsables de la realització i supervisió del present Informe, reconeixen i manifesten explícitament la seva compatibilitat; així com a estar-hi informats sobre el regim d'incompatibilitats establertes al Reial Decret 775/1997, no havent-se incomplert a la present taxació.

2. IDENTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

El present annex econòmic presenta una proposta a l'efecte d'establir un valor del dret de superfície al solar situat al carrer Vallromanes, 16-24 del terme municipal de Montornès del Vallès, per la promoció i gestió d'un conjunt residencial d'habitatges de protecció oficial en règim general amb caràcter indefinit:



ESTRUCTURA DE PROPIETAT, IDENTIFICACIÓ REGISTRAL I CADASTRAL DE LES FINQUES AFECTADES

La finca taxada es de titularitat de l'Ajuntament de Montornès del Vallès i es troba lliure de càrregues i gravàmens e inscrita al Registre de la Propietat.

Dades registrals i cadastrals

Les finques es troben inscrites al Registre de la Propietat de Canovelles, corresponent-li les següents dades registrals i cadastrals:

Finca	Volum	Llibre	Foli	Inscrip.	Idufir	Cadastral
14.655	3.073	335	040	1 ^a	08116000533508	9296806DF3999N0001RP

Les fitxes cadastrals i registrals s'inclouen com annex al present informe.

Titulars registrals

Es titulars registrals i cadastrals dels immobles son coincidents, corresponent-se el ple domini a l'Ajuntament de Montornès del Vallès, segons consta a la Nota Simple de 24 de març de 2014 per títol d'adjudicació per aprofitament urbanístic i reparcel·lació segons certificació administrativa expedida pel propi Ajuntament el 15 de gener de 2014.

3. LOCALITAT I ENTORN

La localitat, com a primer factor d'influència a la determinació del valor, es caracteritza pels següents trets fonamentals.

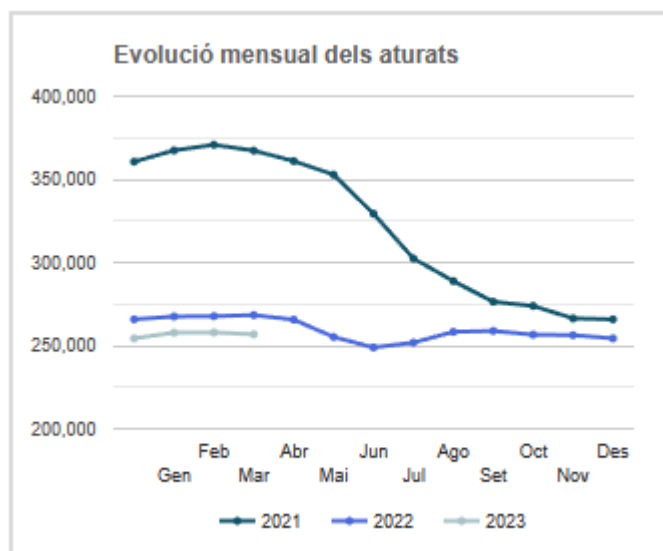
Província

Barcelona, Província, on es situa la capital de la comunitat autònoma de Catalunya, compte amb un cens de l'any 2022 amb una població de 5.727.615 habitants, dels que la gran majoria s'ubiquen a l'àrea metropolitana de la capital.

La superfície de la província es de 7.726,36 Km², el que representa una densitat de població de 741 habitants per Km², i un creixement del 2,11 % entre els anys 2018-2022.

Les infraestructures son bones, amb dotacions aeroportuàries, portuàries, ferroviàries i carreteres escaients al nivell socioeconòmic de la província.

La economia de Barcelona es amplia i diversificada amb un pes principal del sector serveis amb un 80,88 %, del sector industrial del 9,35 %, de la construcció del 9,33 % i de la agricultura amb un 0,45 % del PIB a l'any 2020. El primer trimestre de l'any 2023 la província disposava d'una població activa de 2.916.000 treballadors, amb una tendència decreixent de l'atur que va reprendre la corba d'evolució favorable prèvia a la pandèmia mundial de la COVID-19.



Comarca

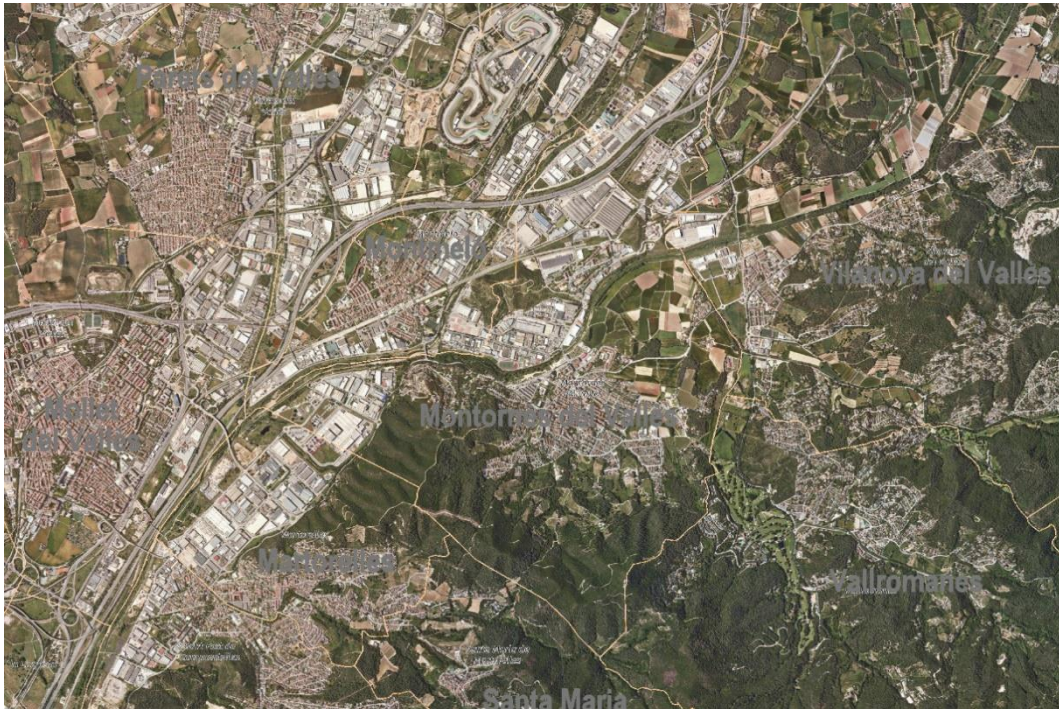


El Vallès Oriental consta de 39 municipis amb capital Granollers, la comarca té una superfície de 735,00 Km² de extensió i una població de 417.543 habitants, el que suposa una densitat de 569 habitants per cada Km², segons la informació censal de l'any 2022, combinant poblacions de més de 200.000 habitants amb nuclis de petites dimensions, el que provoca la coexistència de característiques socioeconòmiques diverses i heterogènies que combina zones de gran implantació industrial amb zones de marcat caràcter rural.

El Vallès Oriental ocupa el sector est de la gran depressió situada entre les serralades Litoral i Prelitoral i delimitada al nord pel Massís del Montseny. La comarca llinda al nord amb Osona i el Moianès, al nord-est amb la Selva, al sud-est amb el Maresme, al sud amb el Barcelonès i al sud-oest amb la comarca del Vallès Occidental.

Per la seva ubicació i extensió acull gran nom d'infraestructures viaries, havent-se beneficiat del paper difusor de la capital catalana i del trasllat de la indústria a les comarques adjacents a Barcelona, el que ha provocat la proliferació de polígons industrials amb una transformació de la seva estructura productiva reduint el sector primari, una forta industrialització i un ampli desenvolupament del sector terciari.

Població



Montornès del Vallès es un nucli independent con un lleuger increment de la població al període 2018-2022, la població segons el cens de l'any 2022 es de 16.707 habitants amb una densitat de 1.633 habitants per Km².

A l'activitat econòmica municipal, segons les dades de la Diputació de Barcelona, te una gran presència del sector serveis i un pes industrial superior al pes mig de la província de Barcelona. Al període 2016-2020 s'ha produït una contracció al sector industrial, però un creixement a la resta de sectors, tal com mostra la taula annexa:

Activitat econòmica

	TOTAL	Pes per sectors	Variació anual	Variació 2016-2020
Empreses (III Trim 2020)	429	100,00%	-5,09%	1,42%
Agricultura	0	0,00%	ND	ND
Indústria	98	22,84%	-14,04%	-15,52%
Construcció	45	10,49%	-4,26%	45,16%
Serveis	286	66,67%	-1,72%	3,62%

El municipi disposa dels serveis e infraestructura necessaris per a la població existent, disposa de xarxa ferroviària fins al municipi de Montmeló i autobusos interurbans, a més de les connexions viàries a través de AP-7, C-17 i carreteres locals.

4. TERRENY

La finca objecte de valoració tenen una forma de L amb topografia lleugerament descendent des del carrer Lleida, presenta façana a tres carrers: Vallromanes, Lleida i Joan Miró. Les superfícies identificades es corresponen amb:

Finques	Registral (m ²)	Cadastral (m ²)	Verificada ¹ (m ²)	Taxada (m ²)
14.655	3.661,79	3.599,00	3.661,79	3.661,79
Superfície total	3.661,79	3.599,00	3.661,79	3.661,79

INFRAESTRUCTURES

Es tracta d'unes finques amb totes les infraestructures necessàries per la seva consideració bàsica de sòl urbà.

5. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

La finca es troba qualificada dins del Pla General d'Ordenació Urbana de Montornès del Vallès (PGOU), aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona a la sessió del dia 9 de desembre de 1992 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya el dia 10 de març de 1993, i el Text Refós conformat per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió del 22 de desembre de 2005. Essent-li d'aplicació la Modificació Puntual del PGOU a l'entorn de la parcel·la industrial de Henkel Ibérica, S.A. i una parcel·la al carrer Vallromanes cantonada amb el carrer Lleida, i de delimitació del polígon d'actuació urbanística discontinu UA30 en dos subàmbits, aprovats definitivament el 27 de juliol del 2012 i publicats el 23 d'agost de 2012.

Les finques es troben qualificades com:

Qualificació urbanística:	Clau 14ap. Zona d'ordenació en edificació aïllada amb destinació obligada a habitatge protegit.
Tipus de sòl:	Sòl urbà consolidat
Ús característic:	Residencial de protecció oficial.

OBSERVACIONS

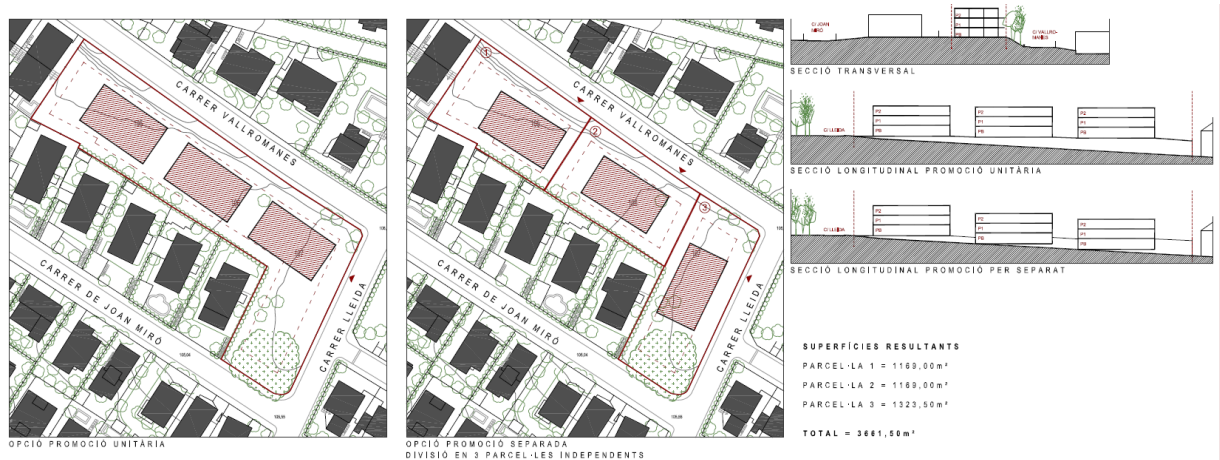
Els paràmetres característics es corresponen als descrits a l'informe urbanístic adjunt com a annex al present informe, destacant-ne que el sostre edificable màxim serà de 2.929,43 m²_{Sostre} amb un índex d'edificabilitat de 0,80 m²_{Sostre}/m²_{Sòl}.

6. CONSTRUCCIONS ACTUALS

Sobre el solar, actualment no existeix cap construcció a excepció del tancament perimetral amb tancat metàl·lic amb postes i enreixat galvanitzats amb porta d'accés per vehicles.

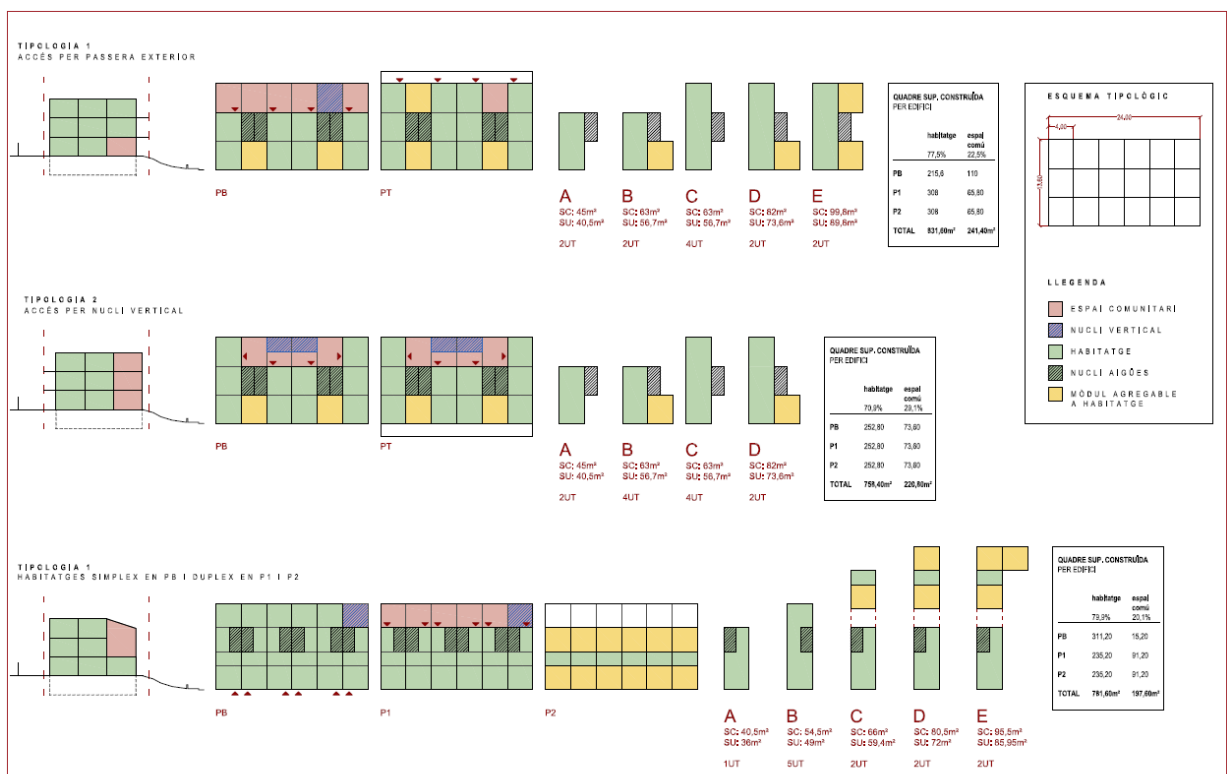
¹ La superfície verificada es correspon amb la descrita a l'informe urbanístic emès per l'Ajuntament de Montornès del Vallès el 22 de juliol de 2022.

El programa funcional a previst consisteix a la promoció de tres blocs d'ús residencial destinats al règim de lloguer de protecció oficial, segons la següent proposta de promoció unitària conjunta:



SOLAR DEL CARRER VALLROMANES 16-24

Mentre que l'estudi d'implantació volumètrica preveia un desenvolupament de planta baixa amb dues plantes pis segons la següent disposició:



SOLAR DEL CARRER VALLROMANES 16-24

La proposta objecte de la present valoració s'estima d'acord amb els següents paràmetres:

Descripció	Útil (m²)	Construïda (m²)	Construïda amb comuns (m²)
Edifici 1	781,12	976,48	1.119,48
Edifici 2	781,12	976,48	1.119,48
Edifici 3	781,12	976,48	1.119,48
Total	2.343,36	2.929,44	3.358,44

Les construccions s'estimen d'acord amb els acabats descrits al "Boletín Económico de la Construcción" número 335 corresponent al tercer trimestre de l'any 2023 per a la tipologia "Vivienda plurifamiliar aislada, renta social altura de B+2 plantas", en concret s'estimen els següents:

- Moviments de terres pel desbrossament i les cimentacions.
- Cimentació de sabates flexibles enriostades de formigó armat.
- Pilar i forjats de formigó armat i estructura reticulada.
- Coberta plana transitable amb impermeabilitzacions i proteccions tèrmiques, preparades per la instal·lació de plaques solars e instal·lacions.
- Tancaments d'obra amb aïllaments.
- Façana de plaques de formigó prefabricat acabat vist i aplacat d'alumini en dentells i obertures de façanes.
- Paviments amb recrescut de morter, làmina contra-impactes i gres ceràmic.
- Pareds enguixades i pintades a excepció de les habitacions humides que aniran enrajolades.
- Fusteria exterior d'alumini lacat en color i vidres dobles.
- Fusteria interior de portes llises per a pintar.
- Persianes enrotllables.
- Sistemes de calefacció i aigua calenta sanitària amb escalfador de gas i radiadors d'alumini.
- Instal·lacions elèctriques amb set circuits, fontaneria amb tubs de polietilè reticulat claus de tancament de pas i derivacions a tots els punts de consum.
- Material sanitari i grifaria estàndard de qualitat senzilla.
- Porter automàtic, instal·lacions de telecomunicacions, televisió i ràdio.
- Instal·lacions de protecció contra incendis.
- Instal·lacions de ventilació i renovació d'aire.
- Instal·lacions d'ascensors practicables de 6 places.
- Instal·lacions de plaques solars per aigua calenta sanitària.

A part del desenvolupament dels edificis, la finca inclou una zona de terreny a urbanitzar atès a que l'ocupació prevista de 1.119,48 m²_{sòl}, per tant, deixant un espai lliure de 2.542,31 m²_{sòl}.

7. REGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

TINENÇA

Els titulars registrals i cadastrals dels immobles son coincidents, corresponent-se el ple domini a l'Ajuntament de Montornès del Vallès, segons consta a la Nota Simple de 24 de març de 2014 per títol d'adjudicació per aprofitament urbanístic i reparcel·lació segons certificació administrativa expedida pel propi Ajuntament el 15 de gener de 2014.

ESTAT D'OCUPACIÓ

La finca a la data de la present taxació es troba lliure d'ocupants e inquilins diferents de la propietat.

La present valoració es dur a terme sota la condicions de dret de superfície d'un edifici en explotació en règim de lloguer de protecció oficial per un període de 75 anys amb uns rendes de:

- Lloguer residencial a 7,50 €/m²_{útil} *mes incrementats anualment per l'IPC.
- Places d'aparcaments vinculades a l'ús residencial situades en superfície a 3,74 €/m²_{útil} *mes incrementats anualment per l'IPC.

SERVITUDS

No s'estima l'existència de cap servitud que pogués afectar al valor de la finca taxada.

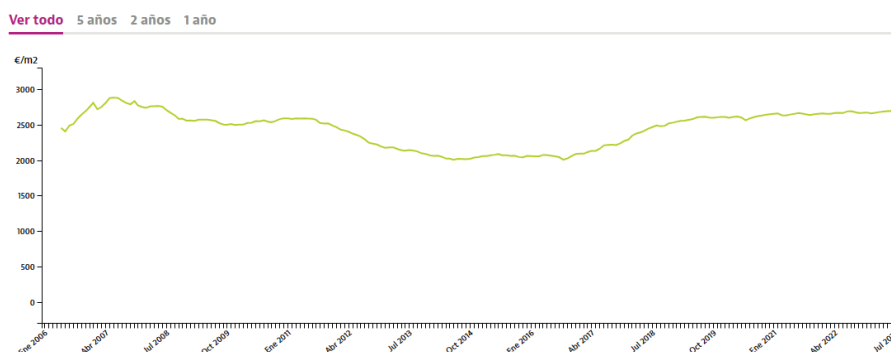
8. ANÀLISI DE MERCAT

El municipi de Montornès del Vallès ha estat inclòs dins de la relació de municipis amb àrees de demanda residencial forta i acreditada descrites al Pla per al dret de l'habitatge (Decret 74/2014), per tant, posant de manifest la tensió sobre el mercat d'habitatge al terme municipal.

Llistat de municipis			
Badalona	Banyoles	Barberà del Vallès	Barcelona
Bisbal d'Empordà, la	Blanes	Calella	Cambrils
Canonja, la	Canovelles	Castellar del Vallès	Castelldefels
Castelló d'Empúries	Cerdanyola del Vallès	Cornellà de Llobregat	Esplugues de Llobregat
Figueres	Franqueses del Vallès, les	Gavà	Girona
Granollers	Hospitalet de Llobregat, l'	Igualada	Lleida
Lloret de Mar	Manlleu	Manresa	Martorell
Masnou, el	Mataró	Mollet del Vallès	Montcada i Reixac
Montgat	Montmeló	Montornès del Vallès	Olesa de Montserrat
Olot	Palafrugell	Parets del Vallès	Pineda de Mar
Prat de Llobregat, el	Reus	Ripollet	Roses
Rubí	Sabadell	Salou	Salt
Sant Adrià de Besòs	Sant Andreu de la Barca	Sant Boi de Llobregat	Sant Cugat del Vallès
Sant Feliu de Guíxols	Sant Feliu de Llobregat	Sant Joan Despí	Sant Just Desvern
Sant Pere de Ribes	Sant Quirze del Vallès	Sant Vicenç dels Horts	Santa Coloma de Gramenet
Santa Perpètua de Mogoda	Sitges	Tarragona	Terrassa
Tortosa	Valls	Vic	Viladecans
Vilafranca del Penedès	Vilanova i la Geltrú	Vila-seca	Vilassar de Mar

Els preus de mercat lliure, tradicionalment creixents al llarg del temps van patir un important sotrac fruit de la crisi financera e immobiliària de l'any 2007 amb una caiguda pronunciada que va obligar al rescat bancari i la creació l'any 2012 de la SAREB per la gestió i venda d'actius problemàtics procedents de les antigues caixes d'estalvi, la caiguda va ser sostinguda fins el període 2013-2015, depenent dels municipis d'anàlisi, punt al qual es van estabilitzar el preus. Transcorregut aquest període de caigudes es va reprendre la tendència alcista, afectada temporalment per la crisi de l'estat d'alarma provocat per la pandèmia de la COVID-19 i la crisi de subministraments de matèries primeres i de l'energia arrel de la guerra d'Ucraïna, extrem que s'ha traslladat a un increment de la inflació i l'enduriment de l'accés al finançament.

Aquests punts es veuen reflectits a la corba d'evolució a la província de Barcelona de l'informe de situació del portal immobiliari IDEALISTA:



Aquesta evolució del mercat immobiliari, amb un increment de preus superior a la renda mitja per persona ha anat marginant a les capes de població amb rendes inferiors a les mitjanes o persones amb problemàtiques específiques. En aquest sentit es pronuncien el últims informes anuals del Banc d'Espanya que assenyalen que: "Uns preus de lloguer elevats, en comparació

amb les rendes del treball, augmenten la proporció de població en risc d'exclusió social i de llars amb capacitat de despesa restringida en altres béns i serveis.”

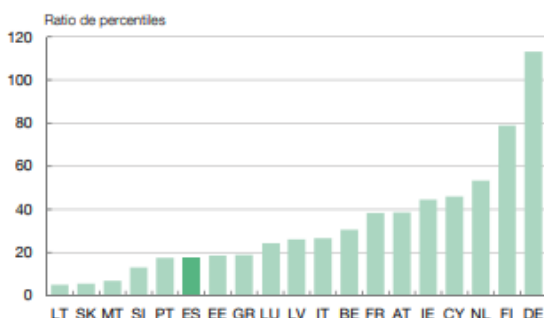
L'any 2021, a l'estudi de la desigualtat a la riquesa versus l'accés a l'habitatge, es va quantificar el risc de pobresa o exclusió social de les llars que residien en habitatges de lloguer en un 48,9 %, la més elevada d'Europa, dedicant-ne el 40,9 % de la renda disponible al lloguer, tal com es pot apreciar a l'extracte de l'informe anual del 2022.

Gráfico 2.15

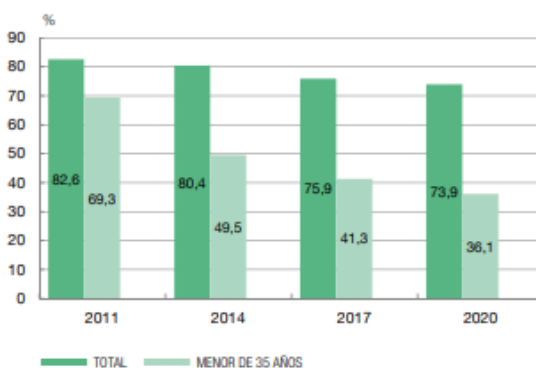
DESIGUALDAD EN RIQUEZA Y ACCESO A LA VIVIENDA

España presenta un grado de desigualdad de la riqueza moderado en comparativa internacional asociado a una tenencia de activos reales relativamente más generalizada. La reducción en el porcentaje de propietarios de vivienda desde 2014 habría contribuido a un aumento de la desigualdad. Por su parte, en 2021 el 48,9% de los españoles que residían en viviendas de alquiler estaban en riesgo de pobreza o de exclusión social y el 40,9% de ellos dedicaban más del 40% de su renta disponible a vivienda.

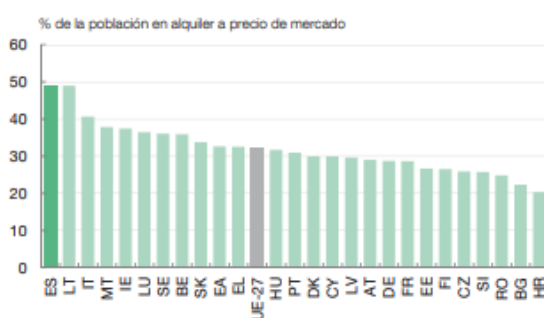
1 RATIO P80/P20 DE LA RIQUEZA NETA PARA PAÍSES DEL ÁREA DEL EURO



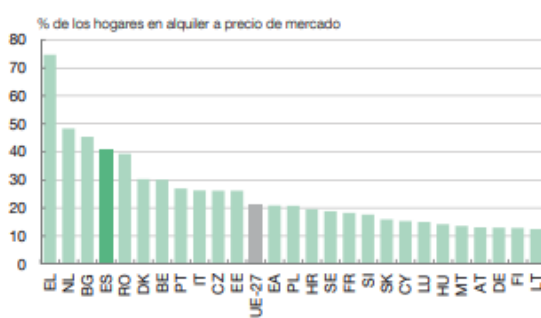
2 PORCENTAJE DE HOGARES QUE SON PROPIETARIOS DE SU VIVIENDA PRINCIPAL



3 EN RIESGO DE POBREZA O DE EXCLUSIÓN SOCIAL



4 DEDICAN MÁS DEL 40% DE SU RENTA DISPONIBLE A VIVIENDA



FUENTES: Banco Central Europeo (European Household Finance and Consumption Survey), Banco de España (Encuesta Financiera de las Familias 2020) y Eurostat (EU-SILC 2021).

a AT: Austria, BE: Bélgica, BG: Bulgaria, CY: Chipre, CZ: República Checa, DE: Alemania, DK: Dinamarca, EE: Estonia, EL: Grecia, ES: España, FI: Finlandia, FR: Francia, HR: Croacia, HU: Hungría, IE: Irlanda, LT: Lituania, LU: Luxemburgo, LV: Letonia, MT: Malta, NL: Países Bajos, PL: Polonia, PT: Portugal, RO: Rumanía, SE: Suecia, SI: Eslovenia, SK: Eslovaquia, UE-27: Unión Europea.



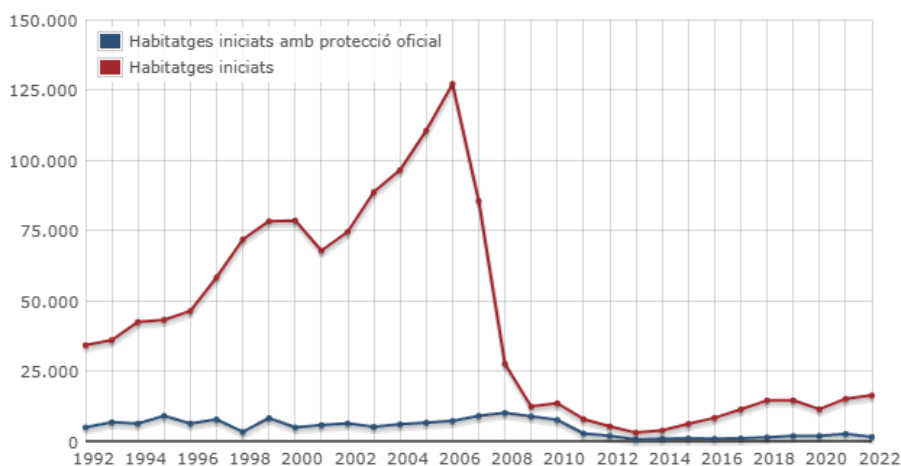
Aquesta situació ha situat l'accés a l'habitatge com una de les preocupacions més importants de la ciutadania a Espanya, el procés inflacionari del mercat fa que les famílies s'hagin d'endeutar cada cop més i durant més anys i la situació provocada per la crisi d'inflació a Europa, ha encarit encara més l'accés a l'habitatge.

L'evolució dels preus versus els salaris, la manca d'oferta, les polítiques fiscals i d'habitatge, l'absència d'un parc de lloguer social (a Espanya es xifra en el 2,5 % del total d'habitatges, en front del 9,3 % de la mitja europea. Aquest percentatge encara empitjora a Catalunya situant-se al voltant del 1,5 %), aquesta situació ha agreujat l'accés al mercat residencial dels col·lectius especials, essent substancialment més importat en col·lectius com els joves (amb salaris mitjos més baixos, menys capacitat d'endeutament i majors necessitats d'emancipació).

En definitiva, es posa de manifest la necessitat de dur a terme polítiques per facilitar l'accés a l'habitatge destinant esforços de les Administracions, a bé d'incrementar el parc d'habitatge social de lloguer, satisfer el dret bàsic de l'habitatge, facilitar la inclusió de col·lectius desfavorits, reduint les desigualtats i facilitant la integració social.

L'oferta d'habitatge de nova construcció té molt poc pes sobre el conjunt de l'oferta. De fet, si s'atén a l'evolució dels habitatges iniciats es pot veure la caiguda del període 2006 a 2013, ritme de promoció d'edificació encara no s'ha recuperat, això sumat a l'increment de la població, ha anat esgotant la borsa d'habitatge disponible, allunant-se cada vegada més les corbes d'oferta i demanda, amb la conseqüent pujada de preus. A continuació, es pot veure el gràfic d'evolució de promocions a Catalunya, especialment de protecció oficial on la corba ha anat tendint a zero:

Habitatges construïts de nova planta. Catalunya. 1992-2022



Fuente:

1992-2009: Departament de Medi Ambient i Habitatge.

2010-2020: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana.

2021-2022: Departament de Drets Socials

9. HIPÒTESIS EMPRADES PER A LA VALORACIÓ

La valoració encarregada es correspon a establir un valor de dret de superfície que pretén aconseguir la col·laboració privada per dur a terme un projecte de desenvolupament d'habitatge social en lloguer. Les condicions del present anàlisi es basa en els següents supòsits:

- Dret de superfície per 75 anys d'explotació privada.
- Promoció de tres edificis en explotació sota el règim de lloguer assequible, sotmès al règim jurídic dels habitatges de protecció oficial amb certificat de qualificació energètica de nivell A.
- Responsabilitat de gestió, explotació i conservació de l'immoble durant el període del dret de superfície.
- I el preu màxim pels lloguers dels habitatges es situarà en un renda per habitatge de 7,50 €/m²_{útils}*mes i per aparcaments vinculats a l'ús residencial a 3,74 €/m²_{útils}*mes.

La present valoració es fa sota les següents premisses, advertències, condicionants i limitacions:

- La realització de tres edificis aïllats d'habitatges amb les condicions establertes d'execució d'un projecte de 36 habitatges de protecció pública destinada al lloguer d'habitatges en planta baixa i dues plantes pis, amb places d'aparcament en superfície.
- El costos i despeses generals de la promoció es determinaran d'acord amb les dades establertes al "*Boletín Económico de la Construcción*" del tercer trimestre del 2023.
- La operació es preveu amb l'aportació a fons perdut de l'ajuda del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana amb una dotació de 1.054.512 € corresponents a 450 €/m²_{útils} per al sostre en règim de protecció oficial de caràcter general.

10. CÀLCUL DELS VALORS TÈCNICS

L'Ordre Ministerial ECO/805/2003 de 27 de març (BOE 09.04.2003), sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres (revisada per la EHA/3011/2007 de 4 d'octubre i la EHA/564/2008 de 28 de febrer) contempla els mètodes de valoració que s'han d'aplicar per a la determinació del valor de taxació d'un immoble dins de l'àmbit d'aplicació de la citada Norma, dins d'aquest rang d'aplicació no es situa la determinació del valor de mercat, encara i així, atenent a la idiosincràsia del mercat immobiliari espanyol, on la majoria de les transaccions immobiliàries es duen a terme a finançament aliè i aquest sí que es troba dins de les finalitats del reglament, s'estima per extensió que l'accés al finançament determina el valor de mercat i, conseqüentment, l'Ordre ECO/805/2003 serveix per establir-ne el seu valor.

A continuació, s'efectua la valoració particularitzada de l'immoble objecte d'estudi, a l'efecte d'establir el seu valor actual de taxació mitjançant l'aplicació dels mètodes escaients.

10.1. VALORACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

L'Ordre ECO/805/2003 estableix les seves prescripcions per a taxar-ne dret de superfície dins del seu article 53, expressant-ne les següents condicions:

“Article 53. Valoració de immobles sobre els que existeixen drets de superfície

1. *Per a valorar un edifici o element d'edifici construït o a construir per a la hipòtesis d'edifici finalitzat en exercici d'un dret de superfície sobre un terreny propietat de tercers, es podrà escollir qualsevol dels procediments indicats a les lletres següents:*
 - a. *S'aplicaran, en funció del tipus d'immoble i de la finalitat de la taxació, els articles 45 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per al mercat hipotecari), 46 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a Entitats asseguradores i fons de pensions), 47 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a institucions d'inversió col·lectiva immobiliària) i 49 (Valor de taxació de finques rústiques) d'aquesta ordre com si foren immobles a ple domini.*

Del valor així obtingut es restarà:

 - i. *El valor actual dels pagaments a efectuar al concedent.*
 - ii. *El valor actual de reversió calculat d'acord amb l'article 31.3 a la data d'extinció del dret de superfície.*
 - b. *Calculant el valor per actualització a que es refereix l'article 24.2 d'aquesta Ordre. Per al càlcul d'aquest valor es tindrà present a més les precisions següents:*
 - i. *Els pagaments a efectuar al concedent per qualsevol concepte.*

- ii. *Les inversions a efectuar pel concedent en edificis o instal·lacions.*
 - iii. *Les tarifes del servei públic de la contitució i la seva previsible evolució.*
 - iv. *El període en que se generaran rendes o ingressos.*
 - v. *La inexistència d'un valor de reversió per al concedent.*
2. *Per a valorar un dret de superfície sobre un determinat terreny s'aplicarà el mètode residual pel procediment dinàmic previst a l'article 36 (procediment de càlcul dinàmic) d'aquesta Ordre tenint present, en particular les quantitat a pagar pel superficiari durant la construcció i, al seu cas, durant la resta de la duració del dret, així com els cobraments i pagaments generats per a l'activitat econòmica associada al dret de superfície.*
 3. *Per a valorar la propietat d'un terreny sobre el que està constituït un dret de superfície es sumarà:*
 - a. *El valor actual dels pagaments a efectuar al concedent.*
 - b. *El valor actual de reversió calculat d'acord amb l'article 31.3 a la data d'extinció del dret de superfície.*
 4. *Les taxes d'actualització que s'utilitzin per a calcular els valors actuals citats en aquest article es determinaran d'acord amb els article 32 i 38, segons correspongui i hauran de prendre en consideració addicionalment les condicions del dret de superfície sobre causes i terminis d'extinció o resolució, així com de les tarifes del servei públic del dret de superfície i la seva possible evolució.*
 5. *Sense perjudici de l'assenyalat als números anteriors, quan existeixin dades suficients sobre transaccions d'immobles en dret de superfície, o de drets de superfície o de terrenys afectats per drets de superfície, en condicions similars al que es valora, es podrà utilitzar el mètode de comparació, sempre que es compleixin els requisits de l'article 22 (procediment de càlcul del valor per comparació) d'aquesta Ordre."*

En funció de les especificacions de l'Ordre Ministerial es determinarà el valor de l'edifici i del dret de superfície, resultant-ne:

10.1.1. VALOR ECONÒMIC DEL DRET DE SUPERFÍCIE

El valor econòmic del dret de superfície s'estima en una quantitat calculada en base a les normes de valoració de la Ordre ECO/805/2003, per tant, El valor actual del Dret de Superfície (VA_{DS}) serà el valor actual de la suma de la contraprestació econòmica o cànon (VA_C) i de la contraprestació no dinerària (VA_R), edificació a revertir al final del contracte. Això comporta:

$$VA_{DS} = VA_C + VA_R$$

Per a la seva determinació partirem de les següents consideracions:

➤ **Valor actual de les contraprestacions econòmiques o cànon (VA_c)**

El desenvolupament del projecte no preveu el cobrament de cap cànon o contraprestació econòmica, per tant, VA_c = 0.

➤ **Valor actual de reversió de les construccions al finalitzar el contracte (VA_r)**

El beneficiari haurà d'assolir la despesa de construcció del conjunt de la promoció estimant-se el dret de superfície un període d'execució de dos exercicis i un cost d'execució per contracta de 3.630.033,03 €, equivalents a un unitari de 1.080,87 €/m²_{CAC}. D'altra banda les despeses comptabilitzades es quantifiquen a l'import de 715.344,16 € (sense IVA), en definitiva un cost unitari de reemplaçament a nou de 1.293,87 €/m²_{CAC}.

Per tant, es determina que el cost de la promoció serà de 4.345.377,19 €.

La promoció preveu un període de constitució de Dret de Superfície de setanta-cinc anys, dels qual es destinarien dos pel desenvolupament de l'obra i setanta-tres anys d'explotació. L'explotació es planteja sota la premissa de reinversió en manteniment el mateix cost de depreciació de l'edifici (43.453,77 €/anuals). Per tant, a la finalització del contracte el cost de reposició seria l'actual d'obra nova. 4.345.377,19 €.

Taxa de descompte de fluxos

La taxa de descompte aplicada per a calcular els valors presents dels fluxos lliures de caixa ha estat determinada d'acord amb el cost mig ponderat del capital (Wacc), que ha considerat tant el cost dels recursos propis (Ke), como el cost de la deute després d'impostos (Kd) i ponderant el pes de cadascuna d'aquestes fonts de finançament. S'ha considerat una estructura financera objecte de recursos propis sobre recursos totals.

$$\text{Wacc} = \% \text{ deute} / \text{total balanç} * kd + \% \text{ fons propis} / \text{total balanç} * ke$$

On:

Wacc es la suma ponderada de les rendibilitats exigides pels accionistes (Ke) i la rendibilitat exigida pels creditors (Kd)

Kd es el cost de la deute a valor de contractació actual, suposant-la constant pel període d'estudi.

Ke es el cost dels recursos propis o el rendiment esperat de les accions, es a dir el cost d'oportunitat dels fons propis emprats per l'empresa. Per al càlcul de la Ke s'ha

usat el mètode del Capital Asset Pricing Model (CAPM), que es l'utilitzat habitualment a la valoració d'empreses.

$$K_e = R_f + \beta \times MRP$$

On:

R_f Rendibilitat d'un actiu financer lliure de risc, en aquest cas s'ha pres el valor del rendiment intern del mercat secundari de 2 a 6 anys de la Deute Pública a l'última subhasta, o sigui una taxa del 2,660 %.

MRP Rendibilitat addicional que exigiria un inversor per a comprar una cartera de risc diversificada respecte a la que obtindria d'invertir en actius lliures de risc. Per a la determinació de la Prima de Risc del Mercat, s'ha emprat l'estudi del Equity Market Risk Q2' 21 (KPMG)

Beta (β) es la mitja de risc sistèmic de l'acció en relació al mercat en el seu conjunt, corregint a l'alça o a la baixa la prima de risc del mercat. Per a l'obtenció d'aquests paràmetres hem pres la mitjana de les betes de companyies que cotitzen dedicades al sector hotelier que resulten de la base de dades Globalcompfirm a gener del 2021.

Per a eliminar l'impacte de la deute en la correlació amb el mercat, s'ha calculat la beta desapalancada de cadascuna de les anteriors companyies, utilitzant la següent fórmula:

$$\beta_{desapalancada} = \frac{\beta_{apalancada}}{(1 + (1 - t) * \frac{D}{E})}$$

On:

t es la taxa impositiva del país a on operen les companyies 30 %

D la deute financera de la companyia (valor comptable)

E el valor de mercat dels fons propis de la companyia.

La relació entre Deute i Valor de les accions s'ha estimat en una proporció del 70/30 respectivament, d'acord amb el Baròmetre hotelier CBRE 2013 al qual s'informa en una enquesta realitzada a entitats financeres que el nivell de finançament que estarien disposades a concedir seria de entre el 50 i 60%.

De l'anàlisi dut a terme es desprèn que Ke (rendibilitat estimada pels accionistes) s'estima en un 7,18 %, la Kd (cost de la deute) en un 2,00 % i, com a conseqüència, el Wacc resultant es del 7,52%.

La taxa de descompte aplicada per a calcular els valors presents dels fluxos lliures de caixa ha estat determinada d'acord amb el cost mig ponderat del capital (Wacc), que

Càlcul del valor actual de reversió de les construccions al finalitzar el contracte (VA_R)

Es el resultat d'aplicar-ne l'equació de càlcul:

$$VA_R = \frac{V_R}{(1 + i)^n}$$

$$VA_R = \frac{4.345.377,19 \text{ €}}{(1 + 0,0752)^{75}} = 18.869,77 \text{ €}$$

En conseqüència, el valor actual del Valor actual del dret de superfície (VA_{DS}), es el resultat de l'equació:

$$VA_{DS} = VA_C + VA_R = 0 + 18.869,77 \text{ €}$$

Per tant, d'acord amb les premisses establertes de forma precedent dictamina un import de **DIVUIT MIL VUIT-CENTS SEIXANTA-NOU MIL AMB SETANTA-SET CÈNTIMS D'EUROS (18.869,77 €)**.

10.1.2. VALOR DE L'EDIFICI SOBRE EL QUE EXISTEIX UN DRET DE SUPERFÍCIE

Tal com s'ha descrit de forma precedent, el valor de l'edifici on està constituïda un dret de superfície l'Ordre ECO/805/2003 estableix les seves prescripcions a l'apartat 1 del seu article 53, expressant-ne les següents condicions:

El valor de l'edifici es taxarà d'acord amb el procediment d'actualització de rendes d'explotació a la hipòtesis d'edifici finalitzat sota les següents consideracions:

- Rendes generades durant 73 anys a partir de la finalització de la construcció del conjunt residencial (2 anys).
- Rendes brutes a percebre les definides a l'apartat posterior corresponents a les rendes esperades de 231.098,40 €/any incrementades anualment per l'IPC.
- Despeses brutes d'explotació les definides a l'apartat posterior corresponents a 29.131,56 €/any incrementades anualment per l'IPC.
- Despeses de inversió a efectuar per part del constituent del de Superfície equivalents a la depreciació anual de l'obra (43.453,77 €/anuals incrementats per l'IPC).
- Valor de reversió al final del contracte equivalent al cost actual incrementat per l'increment de l'IPC.
- Inexistència de cap dret d'indemnització per part del titular del superficiari a la seva finalització.
- Tipus d'actualització de referència, en funció dels paràmetres de la WACC, es determinen a la quantitat de 4,5219 % per a ús d'habitatge de primera residència.

El valor de l'edifici amb la hipòtesi d'edifici finalitzat d'acord amb l'aplicació del Mètode Actualització de Rendes Esperades, d'acord amb les premisses establertes de forma precedent dictamina un import arrodonit de **TRES MILIONS SET-CENTS CINQUANTA-DOS MIL SET-CENTS EUROS (3.752.700 €)**.

10.1.3. VALOR D'UN DRET DE SUPERFÍCIE

La present taxació es circumscriu a la valoració del dret de superfície, per tant, d'acord amb les especificacions de l'apartat 2 de l'article 53 de l'Ordre ECO/805/2003, transcrit de forma precedent. I en conseqüència, haurem d'establir les despeses de construcció i els cànons a satisfer per part del concedent i, d'altra banda, els ingressos recurrents que pugui assolir per a l'explotació de l'immoble durant el període del dret de superfície.

➤ **Despeses de desenvolupament de la promoció a assumir pel beneficiari**

El beneficiari haurà d'assolir la despesa de construcció del conjunt de la promoció estimant-se al dret de superfície un període d'execució de dos exercicis i un cost d'execució per contracta de 3.630.033,03 €, equivalents a un unitari de 1.080,87 €/m²_{CAC}. D'altra banda les despeses comptabilitzades es quantifiquen a l'import de 715.344,16 € (sense IVA), en definitiva un cost unitari de reemplaçament a nou de 1.293,87 €/m²_{CAC}.

Per tant, es determina que el cost de la promoció serà de 4.345.377,19 €.

➤ **Finançament de la promoció**

La promoció, segons el plec de clàusules administratives està subjecte a l'ajuda del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana finançat per la Unió Europea-Next Generation, amb una quantitat xifrada en un import de 1.054.512 €.

Pel que fa referència al finançament del beneficiari s'estima una concessió hipotecària del 80 % del valor de l'edifici (3.002.170,28 € a un tipus de referència anual del 2,95 %, condicions de finançament similars a les indicades a la documentació de proposta) i la resta aportacions de fons propis del concedent (288.694,91 €).

FINANCIACIÓN

El proyecto se financia con un préstamo hipotecario, la subvención y una aportación de recursos propios de la fundación.

FINANCIACIÓN		
78%	PRESTAMO HIPOTECARIO	3.960.000,00 €
	SUBVENCIÓN (ACTUACIÓN PRINCIPAL / PROMOCIÓN)	1.054.512,00 €
	RECURSOS PROPIOS DE LA FUNDACIÓN	439.135,00 €
	TOTAL	5.453.647,48 €

Subvenciones

Para llevar a cabo la operación es imprescindible obtener la subvención del Programa 6 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea - *Next Generation* (artículos 59 y ss. del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre). Concretamente contamos con subvenciones de 450 euros por metro cuadrado útil de vivienda, es decir, 1.054.512,00 euros destinados a la actuación principal, respetando el límite subvencionable de 75 m² de superficie útil por vivienda.

A nivel de actuaciones integradas o bloques de viviendas, corresponde para cada una de las tres la cifra de subvención de 351.504,00 euros, en consonancia con la superficie prevista. La ayuda solicitada cumple la cuantía máxima establecida según la resolución DSO/1503/2022, de 18 de mayo, donde la subvención para rentas de 7,5 €/m² se limita a 450 €/m² de superficie útil de vivienda.

➤ Ingressos del dret de superfície

A l'edifici es desenvoluparan 36 habitatges i 36 aparcaments de protecció pública destinades al lloguer. El municipi de Montornès del Vallès es troba dins de la zona A de categoria per a municipis, per tant, d'acord amb les especificacions i actualitzacions establertes al Decret Llei 50/2020, situant-se a l'any 2023 dins del següents imports segons les actualitzacions publicades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:

#gencat Habitatge			
Es poden consultar les zones a l'enllaç d'informació complementària:			
RÈGIM GENERAL			
LLOGUER/CESSIÓ ÚS			
Zona	Habitatge (Euros/mes/m ² de superfície útil)	Annexos (50% del preu de lloguer)	
A	10,01	5,01	
B	8,13	4,05	
C	7,19	3,59	
D	6,24	3,13	
RÈGIM ESPECIAL			
LLOGUER/CESSIÓ ÚS			
Zona	Habitatge (Euros/mes/m ² de superfície útil)	Annexos (50% del preu de lloguer)	
A	8,79	4,39	
B	7,61	3,82	
C	6,73	3,36	
D	5,85	2,93	

Les clàusules del concurs limiten les rendes màximes als 7,50 €/m²útils*mes per habitatge i als 3,76 €/m²útils*mes per aparcaments i trasters.

Per tant, els ingressos equivalen a una renda bruta mensual de 19.258,20 €/mes (2.343,36 m²útils * 7,50 €/m²útils*mes + 450 m²útils * 3,76 €/m²útils*mes)) o 231.098,40 €/any.

D'aquestes quantitats cal descomptar-ne les despeses d'explotació per obtenir-ne les rendes netes d'explotació, estimant-se les següents despeses d'explotació:

- Impostos associats a l'explotació dels immobles: 17.576,64 €/any
 - Despeses associades a la morositat i la seva reclamació: 11.554,92 €/any
 - Despeses comunitàries, assegurances, manteniments e imprevistos: 43.453,77 €/any
- **Període d'explotació del dret de superfície**
- El període previst de durada del dret de superfície es fixa en un termini de 75 anys.
- On es preveuen unes despeses de morositat del 5 % dels ingressos, unes despeses per impostos equivalents als IBI's estimats de 17.576,64 € anuals i unes despeses de manteniment i reforma de l'edifici equivalent a la depreciació anual de l'immoble de forma que al final del contracte es pugui retornar un edifici en condicions d'edifici a nou (vida útil total de 100 anys, depreciació anual del 1 %, cost de reinversió 4.345.377,19 €*1 % = 43.453,77 €).

El valor del dret de superfície que es dur a terme sobre un terreny es determina en funció de l'aplicació del Mètode Residual Dinàmic, que d'acord amb les premisses establertes de forma precedent dictamina un valor del dret de superfície per la quantitat arrodonida de **CENT SETANTA-QUATRE MIL QUATRE-CENTS EUROS (174.400 €)**.

11. VALOR DE TAXACIÓ

Que el resultat de la valoració en euros, tenint en compte que s'han arrodonit per defecte a la quantitat més pròxima amb un interval de 100 Euros, tant per defecte com per excés, es la següent:

- El valor actual del Valor actual del dret de superfície (VA_{DS}), d'acord amb les premisses establertes de forma precedent dictamina un import de **DIVUIT MIL VUIT-CENTS SEIXANTA-NOU MIL AMB SETANTA-SET CÈNTIMS D'EUROS (18.869,77 €)**.
- El valor de l'edifici amb la hipòtesi d'edifici finalitzat d'acord amb l'aplicació del Mètode Actualització de Rendes Esperades, d'acord amb les premisses establertes de forma

precedent dictamina un import arrodonit de **TRES MILIONS SET-CENTS CINQUANTA-DOS MIL SET-CENTS EUROS (3.752.700 €)**.

- El valor del dret de superfície que es dur a terme sobre el solar d'acord amb l'aplicació del Mètode Residual Dinàmic i les premisses establertes de forma precedent, s'estableix en una quantitat arrodonida de **CENT SETANTA-QUATRE MIL QUATRE-CENTS EUROS (174.400 €)**.

12.RATIFICACIÓ I SIGNATURA

Aquest informe s'emet pel tècnic que subscriu, d'acord amb el seus coneixement i titulacions que l'acrediten:

Miguel Lorente Sibina, enginyer industrial, col·legiat n° 9466 al COEIC amb domicili professional a Barcelona, Avinguda Josep Tarradellas, 123-127, i emet el present dictamen segons el seu lleial saber i entendre després d'analitzar i estudiar els documents i informació indicats amb anterioritat.

Barcelona a 03 d'agost del 2023.

SIGNATURA DEL TÈCNIC RESPONSABLE
DE LA EMISSIÓ DE L'INFORME



Miguel Lorente Sibina
Enginyer industrial

SIGNATURA DEL REPRESENTANT
DE RISC VALOR, S.A.

Representant de Risc Valor, S.A.

13.ANNEXES
