

Andorra la Vella, 22 de novembre del 2022

Pere López Agràs

President i conseller general Grup Parlamentari Socialdemòcrata

5. ALTRA INFORMACIÓ

5.3 Altres

Edicte

La Sindicatura, en reunió tinguda el dia 23 de novembre del 2022, ha examinat el document que li ha tramès el M. I. Sr. Cap de Govern en data 17 de novembre del 2022, sota el títol **Expedient per a la declaració d'alienabilitat d'una porció de terreny patrimonial del Govern a la Plana del Babot d'Ordino, a Ordino** i, exercint les competències que li atribueix el Reglament del Consell General en els articles que es citaran, ha acordat:

1. D'acord amb els articles 18.1.d) i 136.5 del Reglament, admetre a tràmit aquest escrit i procedir a la seva tramitació d'acord amb el procediment legislatiu comú.
2. Publicar, en forma d'annex al present Butlletí del Consell General, l'Annex 1: Plànol intitulat "*Permuta de terrenys a la zona de la Plana del Babot i l'espai de cessió de la UA-21*" i l'Annex 2: Taxació pericial dels terrenys, de data 7 d'octubre del 2022.
3. D'acord amb l'article 136.5, ordenar la seva publicació i obrir un període de quinze dies per a la presentació d'esmenes, que només podran ésser de devolució. Aquest termini finalitza el dia 15 de desembre del 2022, a les 13.30h.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Casa de la Vall, 23 de novembre del 2022

Roser Suñé Pascuet

Síndica General

Expedient per a la declaració d'alienabilitat d'una porció de terreny patrimonial del Govern a la Plana del Babot d'Ordino, a Ordino

Índex de l'expedient

- Exposició de motius, expedient i conclusió
- Annex núm. 1: Plànol intitulat "*Permuta de terrenys a la zona de la Plana del Babot i l'espai de cessió de la UA-21*"
- Annex núm. 2: Taxació pericial dels terrenys, de data 7 d'octubre del 2022.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

A.- Antecedents

El Patrimoni Nacional és propietari del terreny on s'ubica l'escola andorrana de segona ensenyança i el Centre de tecnificació esportiva d'Ordino (endavant CTEO), al lloc conegut com la Plana del Babot d'Ordino, a Ordino. Aquest terreny queda delimitat per la poligonal oberta N.O.A.B.C.D.E.F.G.H.I.J. al plànol adjunt de l'annex núm. 1 (identificat com terreny 1). Aquesta finca pertany al Patrimoni Nacional com a successor ab intestat del patrimoni de casa Rossell d'Ordino, i té la consideració de bé de domini privat o patrimonial. D'aquest terreny interessa la parcel·la 1a per poder-la permutar amb altra propietat del Comú d'Ordino, i a tal efecte, per tal de poder-ne disposar el Govern precisa de la prèvia declaració d'alienabilitat del Consell General d'acord amb el que preveuen els articles 87 i 88 del Codi de l'Administració.

El Govern acordà en la sessió del 17 de novembre del 2010 aprovar com a Projecte d'interès nacional la construcció del CTEO, a la Plana del Babot d'Ordino, destinat a dotació d'un servei de caràcter educatiu i/o cultural. L'edicte corresponent fou publicat en el BOPA núm. 66, any 22 del 24 de novembre del 2010.

Fins a l'actualitat s'han efectuat els treballs de l'edifici de serveis (dependències esportives), projecte núm. 12/2010, i de l'edifici d'atletisme-camp de futbol (projecte núm.0031/2012), i estan pendents de construir altres instal·lacions tals com la piscina, el pavelló poliesportiu, i d'altres instal·lacions esportives.

Posteriorment, el Govern ha aprovat la modificació d'aquest Projecte d'interès nacional en els termes i continguts del projecte 0053/2018 de "Construcció d'un aparcament a la zona de la Plana del Babot d'Ordino". L'edicte corresponent d'aquesta modificació ha estat publicat al BOPA núm. 56 de 26 de setembre de 2018, segons el procediment establert a la LGOTU. Aquest aparcament queda grafiat al plànol adjunt del mateix annex núm. 1, i es pot comprovar que no afecta la parcel·la 1a que motiva el present expedient.

El Comú d'Ordino en la seva sessió del dia 12 d'octubre de 2006 aprovà definitivament el Pla d'ordenació i urbanisme parroquial (endavant POUP). Posteriorment, per Decret del dia 11 de novembre de 2019, publicat al BOPA núm. 100 de data 20 de novembre de 2019, entrà en vigor la primera revisió del Pla d'ordenació i urbanisme parroquial d'Ordino.

Una de les unitats d'actuació del POUP d'Ordino és la "UA-21" que limita amb el terreny del Govern de la Plana del Babot d'Ordino descrit anteriorment.

B.- Parcel·la de cessió urbanística de la unitat d'actuació "UA-21"

La unitat d'actuació "UA-21", de sòl urbanitzable, definida al Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial d'Ordino, és objecte de desenvolupament urbanístic de promoció privada. El pla parcial ha estat aprovat, el conveni de reparcel·lació ja ha estat elevat a escriptura pública, i les obres d'urbanització es troben en curs, ja molt avançades.

Com a conseqüència de la signatura de l'escriptura pública de reparcel·lació de la unitat d'actuació "UA-21" el Comú d'Ordino és titular del terreny 2 delimitat per la poligonal tancada A.B.C.D.E.F.G.H.I.K.L.M.N.O.A. grafiat al plànol adjunt, en tant que terreny de

cessió urbanística, obligatòria i gratuïta, per a equipaments públics. D'aquest terreny de cessió interessa la parcel·la identificada com a 2a al plànol de l'annex núm. 1 adjunt, que no té cap ús previst per part del Comú.

C.- Interès d'efectuar una permuta de terrenys entre el Govern i el Comú d'Ordino

El Comú d'Ordino està interessat en rebre del Govern la porció de terreny identificada com a 1a en el plànol de l'annex núm. 1, a fi de poder-la destinar junt amb bona part del terreny 2 a un equipament d'interès general, destinant-lo a fi d'utilitat pública.

Alhora, el Govern està interessat en rebre del Comú d'Ordino la porció de terreny identificada com a 2a en el plànol del mateix annex núm. 1, a fi de poder-la destinar a entrada principal de l'escola andorrana de segona ensenyança d'Ordino, tal i com ja es va preveure en la concepció de l'edifici en servei actualment.

Atesos els motius exposats, i com a conseqüència dels contactes mantinguts els darrers anys amb el Comú d'Ordino sobre aquest assumpte, amb la millor voluntat de col·laboració institucional entre administracions públiques andorranes i, en últim terme, per afavorir l'interès públic de la ciutadania, el Ministeri de Territori i Habitatge ha consensuat amb el Comú els terrenys a permutar 1a i 2a, i a tal efecte ho ha tingut en compte en el projecte de l'aparcament, així com per l'avantprojecte del pavelló poliesportiu que es situarà entre l'escola i el CTEO, segons la tramitació que emana del Codi de l'Administració.

Es posa de relleu que no consta que el Govern hagi planificat ni manifestat, a data d'avui, cap destí planificat en la porció de terreny 1a que es proposa permutar amb la porció 2a propietat del Comú d'Ordino. De fet la següent fase del CTEO contempla un nou edifici segons la nova alineació del terreny resultant pel Govern, ja tenint en compte aquesta part a permutar amb el Comú. Per la mateixa raó tampoc fou emprada per l'aparcament actual, que també queda grafiat al plànol adjunt.

D.- Motivació d'interès públic general

El decret del 10 de gener del 2018 pel qual es determinen les inversions que tenen la consideració de sostenibles mediambientalment, socialment i econòmicament als efectes de la llei 18/2017, del 20 d'octubre, qualificada de transferències als comuns, estableix en l'article 1 diversos epígrafs pels quals l'equipament que hi preveu el Comú s'hi encabirà, segons ha informat el Comú al Ministeri de Territori i Habitatge. La inversió del Govern és per millorar l'accés a l'escola andorrana de segona ensenyança d'Ordino, com ja s'ha exposat.

En aquest sentit, doncs, es conclou que la permuta de terrenys entre el Govern i el Comú d'Ordino té una finalitat d'utilitat pública per a ambdues administracions, i respon a motivacions d'interès públic general.

E.- Procediment per permutar terrenys públics

La permuta de béns públics entre administracions públiques està regulada per l'article 88 del Codi de l'Administració:

“Article 88. Permuta

Els béns immobles patrimonials declarats alienables en les condicions previstes a l'article precedent, podran ésser permutats per altres d'aliens, prèvia taxació pericial i a condició que la diferència de valor entre els béns permutats no sigui superior al cinquanta per cent del que el tingui més elevat."

A fi que no hi hagi dubte sobre el compliment de l'article 88, Govern ha encarregat una taxació pericial dels dos terrenys que s'adjunta a l'annex núm. 2 , de data 7 d'octubre del 2022; taxació efectuada per un arquitecte col·legiat al COAA , i acaba concloent que:

A 7/10/2022, el valor de mercat de la parcel·les de terreny a permutar, tenint en compte el seu desenvolupament associat a les parcel·les a les quals s'agregarien (valor sinèrgic) és de:

			superfície	edificabilitat màx		edificabilitat	VR	Valor
PARCEL·LA 1a	UA21A	Govern	324,57 m²	3,29	1.067,84 m2	624,80 m2	615,75 €	657.516,49 €
PARCEL·LA 2a	UA21B	Comú d'Ordino	393,06 m²	3,29	1.293,17 m2	756,64 m2	615,75 €	796.263,63 €

La permuta pot ser realitzada en haver una desviació del 17% entre ambdós valors.

El tècnic que subscriu assegura que el grau i abast de la investigació ha sigut l'adequat per a justificar l'opinió reportada.

En el cas de la parcel·la 1a convé recordar:

- que es tracta d'un bé "la utilització o l'explotació pública del qual no és previsible",
- que serà permutat per un terreny d'una altra administració pública, i es compleix el condicionant de diferència de valor descrita a l'article 88 del Codi de l'Administració,
- i que els terrenys a permutar entre les administracions seran destinats a fins d'utilitat pública (veure apartat núm. 3).

A banda de la taxació pericial, la permuta requereix prèviament que els béns immobles siguin de caràcter patrimonial (no demanial), i que se n'hagi declarat l'alienabilitat. Tant el caràcter de béns patrimonials com la condició d'alienabilitat ve imposada explícitament per l'article 88 (*"Els béns immobles patrimonials declarats alienables en les condicions previstes a l'article precedent, podran ésser permutats..."*):

"Article 87. Alienació

L'alienació de béns immobles requerirà la prèvia declaració d'alienabilitat i es realitzarà mitjançant subhasta pública.

Correspon al Consell General, als Comuns i als Quarts la declaració d'alienabilitat dels béns immobles no afectats al servei públic i la utilització dels quals per a aquests fins no es prevegi a curt termini."

I pel que fa a l'adquisició del caràcter de bé patrimonial:

"Article 77. Béns patrimonials

1. Són béns patrimonials:

a) Els béns pertanyents a les persones públiques i que no formen part del domini públic.

b) Els drets reals i d'arrendament dels quals aquestes persones siguin titulars, així com els drets de qualsevol natura que derivin del domini dels béns patrimonials.

c) Els drets de propietat incorporària que els pertanyin.

d) Els títols de societats civils o comercials.

e) Qualsevol altre bé de què les persones públiques siguin titulars i que no hagi d'ésser considerat de domini públic.

2. Els béns patrimonials estan sotmesos al règim de dret privat.“

F.- Caràcter patrimonial de la parcel·la 1a

La parcel·la 1a propietat del Govern a la Plana del Babot d'Ordino té caràcter de bé públic patrimonial, pels motius que s'exposen a continuació:

- La finca matriu de la parcel·la 1a pertany al Patrimoni Nacional com a successor ab intestat del patrimoni de casa Rossell d'Ordino, i té la consideració de bé de domini privat o patrimonial. Per tal de poder-ne disposar el Govern precisa de la prèvia declaració d'alienabilitat del Consell General d'acord amb el que preveuen els articles 87 i 88 del Codi de l'Administració.

- La parcel·la 1a no es troba afectada a cap ús o activitat pública, i no és previsible que ho estigui en el futur per part del Govern. En aquest sentit, el projecte d'aparcament construït i el projecte de pavelló esportiu no afecten aquesta porció de terreny.

Així doncs, vistos els articles del Codi de l'Administració transcrits a l'apartat precedent, ateses les consideracions exposades i atès el caràcter de bé públic patrimonial de la parcel·la 1a, el primer pas necessari per poder permutar el referit terreny, és declarar-ne l'alienabilitat. El procediment per aprovar la declaració d'alienabilitat d'un bé públic ve regulat per l'article 87 del Codi de l'Administració.

EXPEDIENT

1.- Objecte

L'objecte d'aquest expedient és aportar la documentació necessària per a la tramitació parlamentària de la declaració d'alienabilitat d'una porció de terreny patrimonial del Govern, per part del Consell General, perquè el Govern la pugui permutar amb una altra propietat del Comú d'Ordino. La porció de terreny del Govern és d'uns 324,57 m² i s'identifica com a parcel·la 1a al plànol de l'annex núm. 1 adjunt.

Com a extracte d'informació rellevant que figura a l'exposició de motius d'aquest expedient, es posen de relleu els punts següents:

- No consta que el Govern hagi planificat ni manifestat, a data d'avui, cap destí planificat per a la porció de terreny patrimonial esmentada. Així doncs, la utilització de la parcel·la 1a per part del Govern no és hores d'ara previsible.

- La permuta s'emmarca per la finalitat última de millor gestió dels terrenys resultants, tant pel Govern com pel Comú d'Ordino; en el cas del Govern, es podrà acabar l'entrada principal de l'escola andorrana de segona ensenyança d'Ordino, que ja fou concebuda per aquest indret, actualment propietat del Comú d'Ordino, i pel cas del Comú, perquè tindrà un terreny amb millor geometria per encabir-hi l'equipament d'ús públic que hi preveu.

- El decret del 10 de gener del 2018 pel qual es determinen les inversions que tenen la consideració de sostenibles mediambientalment, socialment i econòmicament als efectes de la llei 18/2017, del 20 d'octubre, qualificada de transferències als comuns estableix diversos epígrafs pels quals el nou equipament comunal s'hi encabirà, i per tant s'identifica com a inversió per a la sostenibilitat mediambiental, social i econòmica. En aquest sentit, doncs, es conclou que la proposta de permuta té una finalitat d'utilitat pública, i respon a motivacions d'interès públic general.

2.- Contingut complet i suficient

El present expedient, amb els annexes que s'hi adjunten, dona correcte compliment documental a l'article 87 del Codi de l'Administració, als efectes de la tramitació parlamentària perquè el Consell General declari l'alienabilitat de la parcel·la 1a de propietat patrimonial del Govern, d'uns 324,57 m².

CONCLUSIÓ

Per tot el que s'ha exposat, es considera convenient declarar l'alienabilitat de la parcel·la 1a de propietat patrimonial del Govern, d'uns 324,57 m², per a millorar la gestió patrimonial amb finalitat pública del terreny del Comú d'Ordino.

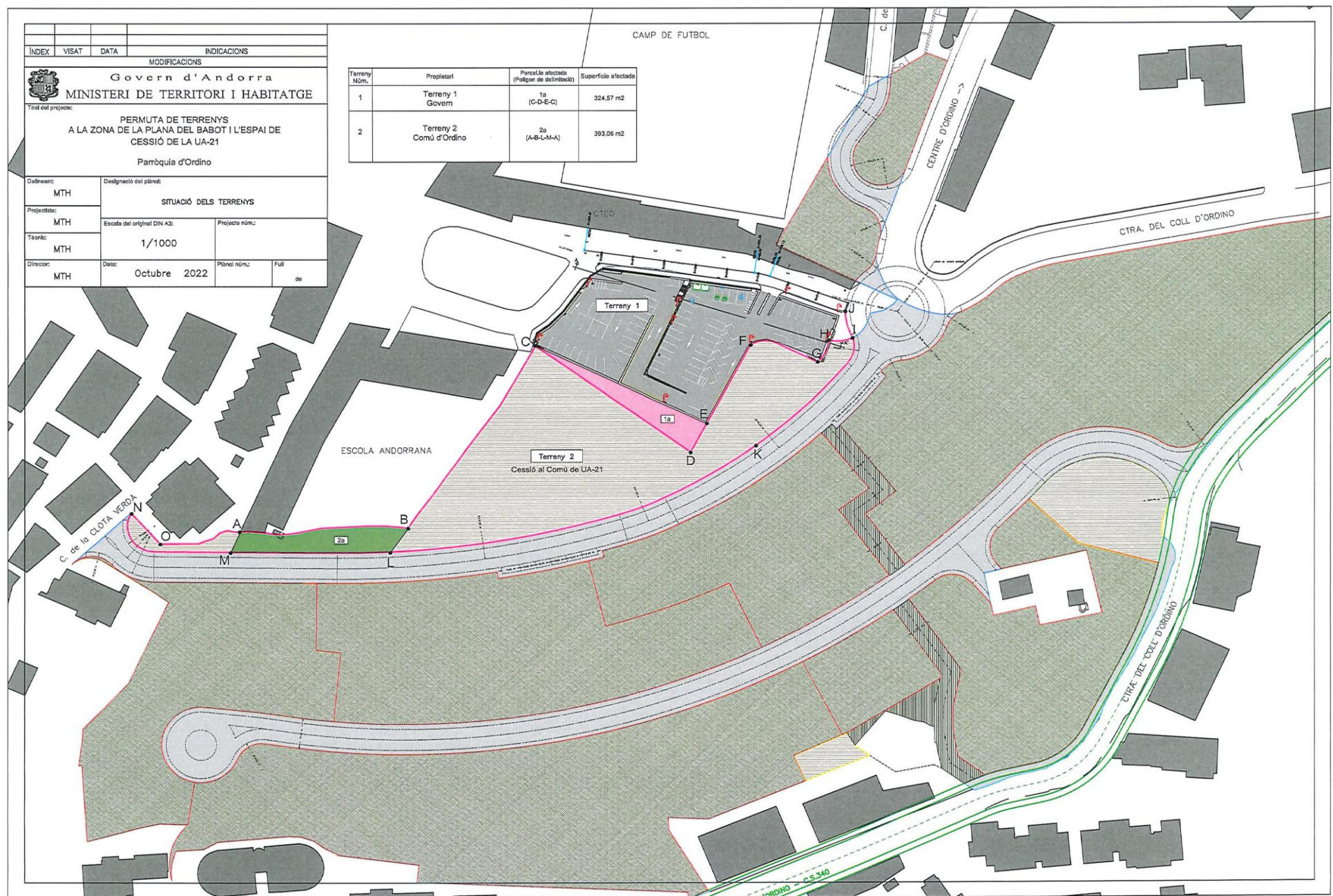
Vist l'article 87 del Codi de l'Administració, la resta de disposicions legals que són d'aplicació, se sol·licita del Consell General l'aprovació d'un acord, en els termes que figuren a continuació:

El Consell General

Acorda

Declarar alienable una porció de terreny a la plana del Babot d'Ordino d'uns 324,57 m², perquè el Govern la pugui permutar per altra porció de terreny propietat del Comú d'Ordino.

Andorra la Vella, ... de del 2022



VISAT

1010/2022

SONIA PALAU GARCIA

Signat
electrònicament per
VISAT COAAData: 2022-10-11
09:53:21**COL·LEGI
OFICIAL
D'ARQUITECTES
D'ANDORRA****VALORACIÓ DE DOS TERRENYS A PERMUTAR
A ORDINO**

TITULAR:	GOVERN D'ANDORRA
SITUACIÓ:	UA21A i UA21B
PARRÒQUIA:	AD300, ORDINO
REFÈRENCIA:	V22020_GV_PERMUTA

Sònia Palau Garcia

Arquitecte col·legiada núm. 103

Andorra la Vella, 7 d'octubre 2022

Signat digitalment per:
SONIA PALAU GARCIA (SIGNATURA)**PALAU ARQUITECTURA**

V22020_GV_PERMUTA

INDEX

1.	DOCUMENTACIÓ BàSICA	4
1.1	Identificació del client	4
1.2	Unitat objecte de valoració	4
1.3	Finalitat de la valoració	4
1.4	Bases de valoració	4
1.5	Supòsits especials	4
1.6	Estatus del tècnic	4
2.	INSPECCIÓ I INVESTIGACIONS	5
2.1	La inspecció	5
2.2	Documents rebuts i estudiats	5
2.3	Confiança en la informació facilitada	5
2.4	Condicionants	5
2.5	Advertències Generals	5
3.	LA UNITAT IMMOBILIÀRIA	6
3.1	Emplaçament	6
3.2	Superfície de terreny	6
3.3	Límits i Accessos	7
3.4	Descripció (topografia, orientació i vistes)	8
3.5	Infraestructures	8
3.6	Afectacions per riscos geològics i d'allaus	8
4.	SITUACIÓ LEGAL I URBANÍSTICA	9
4.1	Titularitat	9
4.2	Urbanisme i desenvolupament	9
5.	ANÀLISI DE MERCAT	10
5.1	A escala de parròquia	10
5.2	A escala de zona	11
5.3	Advertències específiques	12
5.4	Relació de la unitat immobiliària amb el mercat	12

6.	MÈTODE DE VALORACIÓ	12
6.1	Marc normatiu	12
6.2	Metodologia i principis	13
6.3	Mètode residual estàtic	13
7.	VALORACIÓ DEL TERRENY	14
7.1	Supòsits i supòsits especials	14
7.2	Els usos i les superfícies a considerar. Major i millor ús.	14
7.3	Valor de mercat oficines	15
7.4	Valor de la construcció i la urbanització	17
7.5	Valor del terreny 1A	18
7.6	Valor del terreny 2A	19
8.	CONCLUSIÓ	21
8.1	Valors informats segons valoració	21
8.2	Limitacions a la informació	21
8.3	Limitacions a l'informe	21

1. DOCUMENTACIÓ BàSICA

1.1 IDENTIFICACIÓ DEL CLIENT

La present valoració es redacta a petició del GOVERN D'ANDORRA, actuant com a propietari d'una de les parcel·les de terreny a permutar.

1.2 UNITAT OBJECTE DE VALORACIÓ

L'objecte de la valoració són dues parcel·les de terreny a permutar destinades a Equipaments, a les unitats UA21A i UA21B, a la parròquia d'Ordino.

1.3 FINALITAT DE LA VALORACIÓ

El client requereix un assessorament per a l'obtenció del valor de mercat d'uns immobles a permutar amb **data valor octubre de 2022**. Tot i que la finalitat de l'actualització no és de garantia hipotecària de crèdits o préstecs, aquesta es regirà per la mateixa normativa.

La valoració només serà vàlida pel client que la sol·licita i únicament per a la finalitat expressada sota els supòsits i hipòtesis plantejades. Es notifica per tant, l'exclusió de responsabilitat enfront tercers o per a diferents finalitats.

1.4 BASES DE VALORACIÓ

Segons The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) es defineix el valor de mercat:

EVS1. Valor de Mercat. Definida com "la quantitat estimada per la qual es podria intercanviar el bé en la data de valoració, entre un comprador disposat a comprar i un venedor disposat a vendre, en una transacció lliure en igualtat de condicions, després d'una comercialització adequada, en la qual les parts hagin actuat amb la informació suficient, de manera prudent i sense coacció".

1.5 SUPÒSITS ESPECIALS

En el cas que es descriu, el client sol·licita aplicar el supòsit especial consistent en que les parcel·les siguin valorades com d'aprofitament privat, donat que informa que estan considerades com a bé immoble patrimonial declarat alienable, tot i que es voldran destinar a usos públics i d'interès general, en ser agrupades amb les respectives parcel·les veïnes.

El valor de mercat s'obté per les sinèrgies que s'estableixen, les quals permeten edificar.

1.6 ESTATUS DEL TÈCNIC

La present valoració ha estat realitzada per un arquitecte superior i màster en valoracions immobiliàries internacionals REV.

Declara que actua amb total imparcialitat en el desenvolupament de l'encàrrec.

El tècnic posseeix amplis coneixements a nivell local del mercat en el que es troba l'immoble, en intervenir de forma continuada en operacions d'assessorament i valoració; així com les habilitats necessàries per a realitzar l'informe de l'actiu de forma competent.

2. INSPECCIÓ I INVESTIGACIONS

2.1 LA INSPECCIÓ

El valorador coneix la zona, havent realitzat una inspecció ocular de l'immoble de referència a 2 d'octubre de 2022. Assegura que el grau i l'abast de la inspecció va ser l'adequat per a la finalitat sol·licitada.

2.2 DOCUMENTS REBUTS I ESTUDIATS

Els documents aportats per a la realització de la valoració van ser:

- ✓ Plànol en format vectorial, intitulat "Gestió patrimonial de terrenys a la zona de La Plana del Babot i l'espai de cessió de la UA-21"
- ✓ Correu electrònic amb la petició d'aplicació de supòsit especial a la valoració

Els documents que es van revisar:

- ✓ Els plànols normatius del POUP d'Ordino
- ✓ Els plànols d'estudi de riscos i allaus del Govern d'Andorra
- ✓ El Codi de l'Administració (article 88)

2.3 CONFIANÇA EN LA INFORMACIÓ FACILITADA

El valorador ha confiat en la informació facilitada pel client i la propietat i per tant, no ha verificat la seva exactitud.

2.4 CONDICIONANTS

No s'estableix cap condicionant donat que es considera que es van poder realitzar les comprovacions mínimes a les que fa referència l'apartat 7.2 de la Orden ECO, tenint en compte que l'immoble va ser visitat.

2.5 ADVERTÈNCIES GENERALS

Per no correspondre al tipus d'encàrrec rebut, no s'ha realitzat:

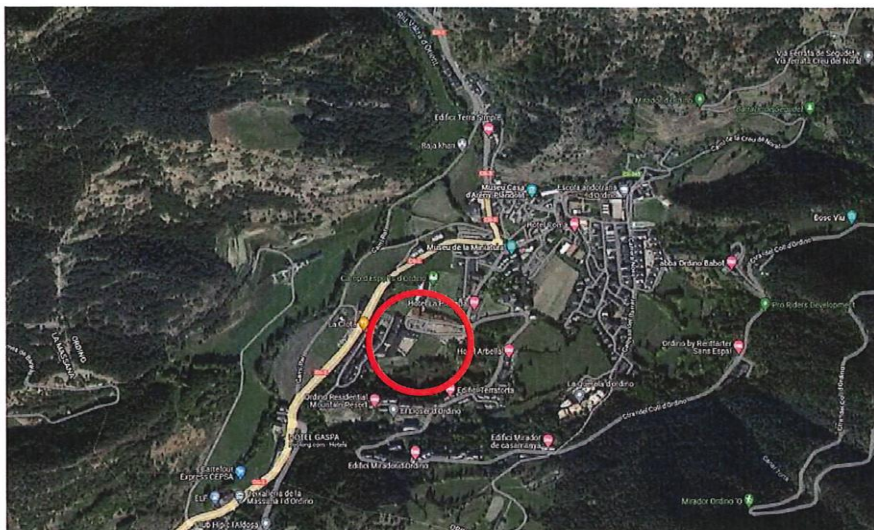
- ✓ Cap consulta urbanística específica al servei d'Urbanisme comunal
- ✓ Cap sol·licitud específica sobre les afectacions als diferents departaments de Govern
- ✓ Cap prova o assaig sobre l'immoble

Emperò, no es considera realitzar cap advertència general, donat que no es té dubte sobre cap de les dades utilitzades al càlcul dels valors tècnics de l'objecte de la valoració.

3. LA UNITAT IMMOBILIÀRIA

3.1 EMPLAÇAMENT

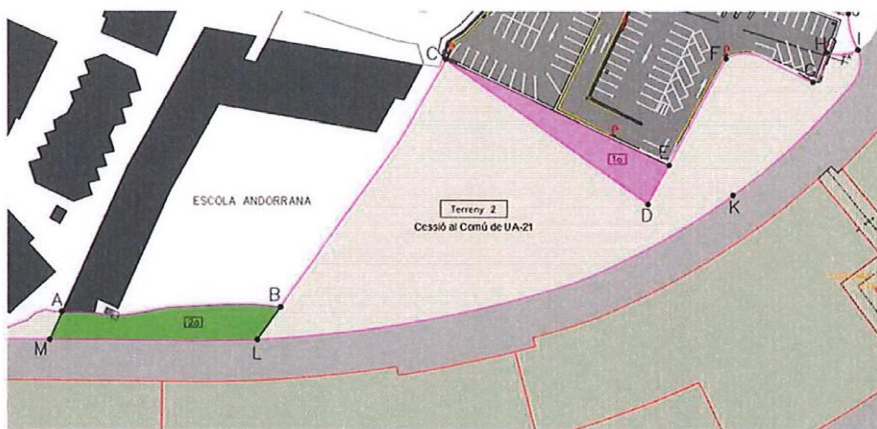
Les parcel·les de terreny es troben en una zona relativament propera al nucli d'Ordino, a la qual s'accedeix a través de la Carretera del Coll d'Ordino i en breu, també des del carrer de la Clota Verda. Es presenta el següent plànol de situació de l'immoble:



3.2 SUPERFÍCIE DE TERRENY

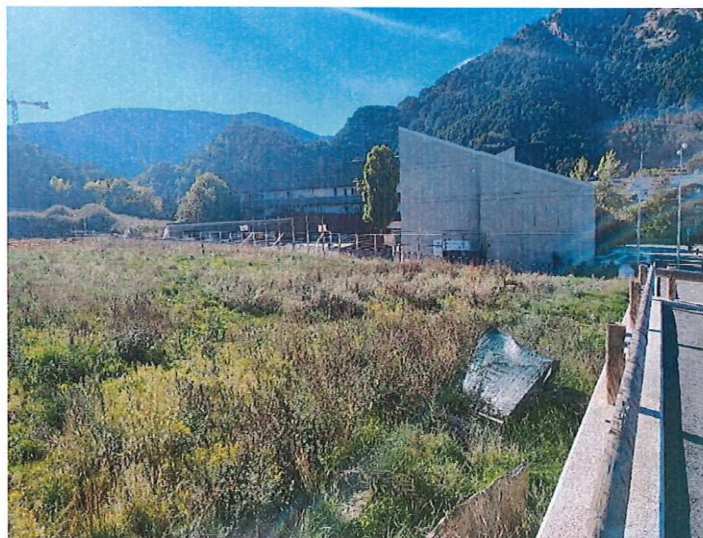
Segons el document facilitat (plànol d'emplaçament), les superfícies de les parcel·les són:

- El terreny 1a (rosa) pertany a Govern, està situat a la UA21A i té una superfície de 324,57m²
- El terreny 2a (verd) pertany al Comú, està situat a la UA21B i té una superfície de 393,06m²

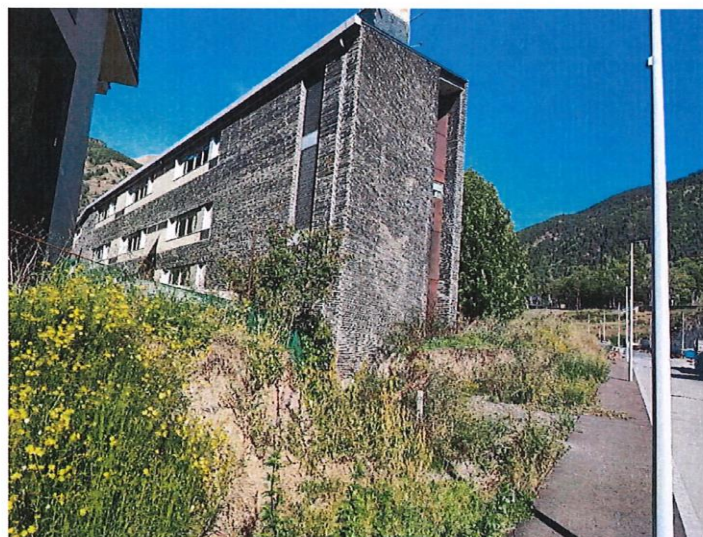


3.3 LÍMITS I ACCESSOS

La parcel·la de terreny 1a limita a Nord-est amb aparcament exterior del centre de tecnificació d'Ordino i a sud est i sud oest amb terreny de cessió comunal de la UA21A.



La parcel·la de terreny 2a limita a Nord amb terreny de l'Escola Andorrana d'Ordino, a est i a oest amb terreny de cessió comunal i a sud amb nou vial de la UA21B.



3.4 DESCRIPCIÓ (TOPOGRAFIA, ORIENTACIÓ I VISTES)

La parcel·la de terreny 1a presenta una forma triangular i una topografia pràcticament plana.

La parcel·la de terreny 2a presenta una forma rectangular i una topografia en descens segons rasant del nou vial de la UA21B.

La parcel·la 1a passarà a estar en una situació obaga en quant s'edifiqui el terreny comunal al qual se la vol annexar, mirant cap a l'aparcament del centre de tecnificació.

La parcel·la 2a es pot convertir en l'accés sud de l'Escola Andorrana a la qual se la vol annexar, en quant s'obri el nou vial.

3.5 INFRAESTRUCTURES

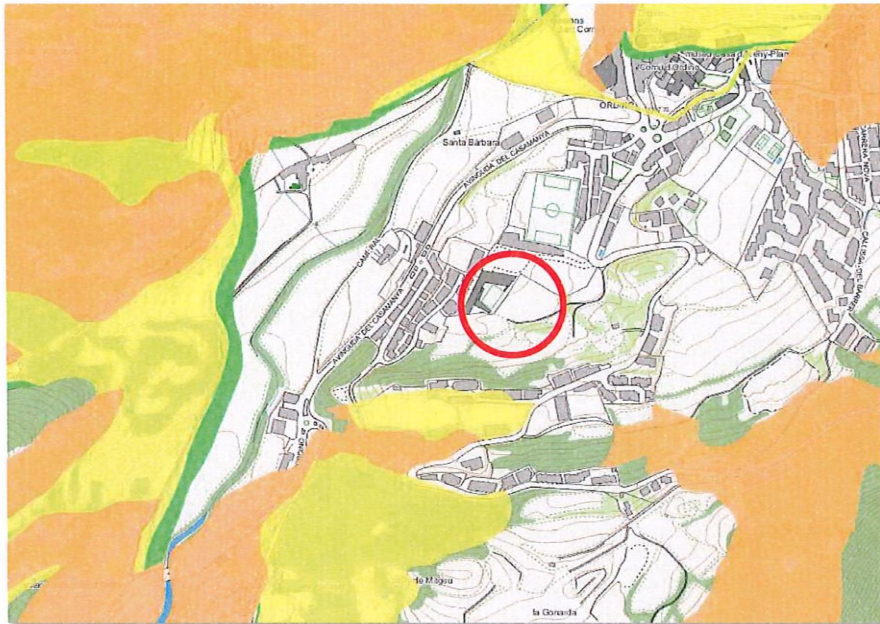
El carrer de la urbanització té totes les xarxes d'aigua potable, electricitat, telefonia,... així com executades les voravies i l'enllumenat.



3.6 AFECTACIONS PER RISCOS GEOLÒGICS I D'ALLAUS

Després de consultar les modificacions de l'estudi de riscos a través del IDE (www.ideandorra.ad), publicades pel Govern d'Andorra en data 28 de setembre de 2016, s'ha pogut comprovar que la zona no està afectada per cap risc geològic ni allaus.

Es reproduïx a continuació, el mapa obtingut de dita consulta:



Perillositat màxima

4. SITUACIÓ LEGAL I URBANÍSTICA

4.1 TITULARITAT

Per a la present valoració es té en compte el **100% de la titularitat del ple domini de les parcel·les de terreny**, descrites a objecte de valoració.

Segons la documentació facilitada, no hi hauria drets reals ni pactes establerts sobre l'immoble objecte de la present valoració.

4.2 URBANISME I DESENVOLUPAMENT

Segons el Pla Urbanístic de la parròquia d'Ordino, ambdues parcel·les de terreny estan destinades a Equipament.

Segons el supòsit especial sol·licitat pel client, les parcel·les es valoraran com a d'aprofitament privat amb clau ZU1 (zona urbana 1) amb un índex d'edificabilitat net de $3,29\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sol}$.

En la darrera modificació del POUP d'Ordino, publicada al BOPA el dia 22 de juliol de 2022, es modifiquen les condicions d'edificació de la clau ZU1 i ZU2. Tenint en compte que, el que es pretén és agrupar les parcel·les de terreny a les cessions en equipaments existents (i considerar-les d'interès nacional), només es comprovaran alguns condicionants de la clau, entenent que per la consideració d'edifici públic, estarà exempt del compliment de certs requisits:

- L'ocupació màxima de la parcel·la no pot superar el 55% del solar
- L'alçada màxima és de 13,5m o de 10,5m (4 o 3 plantes respectivament, inclosa la planta baixa)
- Hi són admesos tots els usos, a excepció dels expressament prohibits següents: agrícola "excepte hivernacles", forestal i ramader.

5. ANÀLISI DE MERCAT

Per a una valoració immobiliària es realitza una anàlisi de mercat que permeti situar la parcel·la en el context del mercat al que podria anar orientada i determinar així la tipologia i segment del mateix. A més, dit estudi pot incorporar evidència de valors de mercat per als diferents usos que es puguin desenvolupar a la parcel·la i per a les diferents tipologies i qualitats.

D'aquest estudi, es podria extreure quin és el major i millor ús per a la parcel·la que s'està valorant, tenint en compte que no es realitza en cap cas, un estudi de viabilitat de la mateixa.

En aquest cas concret, en tractar-se d'una valoració de dues parcel·les de terreny destinades a equipament (una, per a un futur centre per a la gent gran i l'altra, associada a l'Escola Andorrana) i que no existeix valor en venda per certs usos com són l'escolar o el sociosanitari, **s'adopta el criteri de valorar per a un ús complementari administratiu (ús oficines), del qual sí hi ha mercat.**

5.1 A ESCALA DE PARRÒQUIA

DEMOGRAFIA

La parròquia d'Ordino ha sigut la que menys creixement ha experimentat en els darrers cinc anys, segons es desprèn de les dades obtingudes del Departament d'Estadística.

POBLACIÓ PER PARRÒQUIA

SÈRIES AMB PERIODICITAT MENSUAL.	2017	2018	2019	2020	2021	Creixement	
Total parroquial. Població a Canillo	3.928	4.103	4.325	4.422	4.773	845	18%
Total parroquial. Població a Encamp	11.290	11.525	11.688	11.734	11.790	500	11%
Total parroquial. Població a Ordino	4.675	4.798	4.942	5.001	5.069	394	8%
Total parroquial. Població a La Massana	9.628	9.924	10.174	10.349	10.750	1122	24%
Total parroquial. Població a Andorra la Vella	22.001	22.151	22.440	22.537	22.873	872	18%
Total parroquial. Població a Sant Julià de Lòria	9.001	9.219	9.375	9.390	9.556	555	12%
Total parroquial. Població a Escaldes-Engordany	14.271	14.457	14.599	14.582	14.724	453	10%
Total població. Població.	74.794	76.177	77.543	78.015	79.535	4741	100%

CONSTRUCCIÓ

Al respecte de l'evolució de la construcció a la parròquia, també es poden extreure dades estadístiques de la mateixa font, en quant a metres quadrats autoritzats.

Descripció	2018	2019	2020	2021		
SUPERFICIE AUTORIZADA PER PARRÒQUIA. CANILLO	7.758,00	11.434,00	13.099,00	9.200,00	41.491,00	6%
SUPERFICIE AUTORIZADA PER PARRÒQUIA. ENCOMP	702,00	2.508,00	4.635,00	14.692,00	22.537,00	3%
SUPERFICIE AUTORIZADA PER PARRÒQUIA. ORDINO	693,00	184,00	14.252,00	17.940,00	33.069,00	5%
SUPERFICIE AUTORIZADA PER PARRÒQUIA. LA MASSANA	18.861,00	21.424,00	8.884,00	29.127,00	78.296,00	11%
SUPERFICIE AUTORIZADA PER PARRÒQUIA. ANDORRA LA VELLA	24.514,00	90.044,00	36.748,00	99.348,00	250.654,00	37%
SUPERFICIE AUTORIZADA PER PARRÒQUIA. SANT JULIÀ	2.400,00	16.286,00	12.298,00	22.034,00	53.018,00	8%
SUPERFICIE AUTORIZADA PER PARRÒQUIA. ESCALDES	34.104,00	95.063,00	53.261,00	23.623,00	206.051,00	30%
	89.032,00	236.943,00	143.177,00	215.964,00	685.116,00	100%

Actualment, les construccions es centren a residencials de luxe principalment.

SUBMERCAT D'OFICINES

El mercat andorrà no és una excepció a la norma general per la qual, el submercat d'oficines s'agrupa creant zones definides. El centre neuràlgic es situa en les parròquies centrals, on es congreguen el major nombre d'oficines i edificis administratius.

Les parròquies com La Massana o Encamp disposen d'oficines i despatxos amb menor mesura però parròquies altes com Ordino o Canillo, són principalment residencials.

EVOLUCIÓ DEL SUBMERCAT D'OFICINES

Al 2018, la progressiva recuperació econòmica va anar lligada a l'obertura del comerç estranger i l'establiment de nous negocis. Aquesta tendència s'ha mantingut fins al moment actual, en el que el Principat gaudeix d'un gran atractiu per a la inversió estrangera.

NOMBRE DE TRANSACCIONS IMMOBILIÀRIES PER PARRÒQUIA

SÈRIES AMB PERIODICITAT MENSUAL	2017	2018	2019	2020	2021	Creixement	
Nombre de transaccions immobiliàries per parròquia. Canillo	367	382	295	240	358	1.642	19%
Nombre de transaccions immobiliàries per parròquia. Encamp	326	356	288	250	404	1.624	19%
Nombre de transaccions immobiliàries per parròquia. Ordino	127	135	126	110	153	651	8%
Nombre de transaccions immobiliàries per parròquia. La Massana	324	371	339	245	367	1.646	19%
Nombre de transaccions immobiliàries per parròquia. Andorra la Vella	256	291	283	206	275	1.311	15%
Nombre de transaccions immobiliàries per parròquia. Sant Julià de Lòria	109	112	142	106	188	657	8%
Nombre de transaccions immobiliàries per parròquia. Escaldes-Engordany	263	217	148	161	203	992	12%
Nombre de transaccions immobiliàries per parròquia. Totals	1.772	1.864	1.621	1.318	1.948	8.523	100%

OFERTA I DEMANDA.

Respecte a l'oferta, el mercat de la parròquia quasi no presenta oferta d'oficines a la venda ni al lloguer.

Respecte a la demanda de compra i lloguer és alta a les parròquies centrals i l'oferta a preu raonable és quasi inexistent.

L'interval de preus s'ha arribat a equiparar al d'habitatge en molts casos.

5.2 A ESCALA DE ZONA

Les parcel·les de terreny es troben en una zona mig desenvolupada amb diferents usos convivint, com el d'habitatge unifamiliar o plurifamiliar, així com l'ús educatiu o l'esportiu. Els habitatges són de primera residència, amb un parc immobiliari d'antiguitat variable, inclús amb promocions com Ordino Mountain Resort (luxe) en plena construcció.

COMPOSICIÓ SOCIOECONÒMICA

Es considera que pel perfil econòmic dels residents, la composició socioeconòmica de la zona es pot classificar de mitja, tot i que la nova promoció Ordino Mountain Resort està orientada a un perfil d'alt poder adquisitiu.

QUALITAT DE L'ENTORN: ACCESSIBILITAT, ZONES VERDES I EQUIPAMENTS.

Tota la zona es troba en un enclavament originalment destinat a habitatges a l'inici d'una zona boscosa (Carretera del Coll d'Ordino).

El carrer que dona accés a la parcel·les de terreny, permet arribar al centre a peu en pocs minuts i presenta un accés fàcil a altres parròquies, sobretot quan s'obri la comunicació amb el Carrer de la Clota Verda. Les parades d'autobusos són properes.

La zona es situa a prop dels diferents serveis que ofereix la parròquia.

5.3 ADVERTÈNCIES ESPECÍFIQUES

S'ha de fer l'advertiment sobre la condició inusual del mercat causada per la crisi sanitària mundial arrel del Covid-19 i la invasió d'Ucraïna, la qual incorpora certa incertesa sobre la tendència a futur del mateix, la qual dependrà del comportament de la demanda i l'actitud dels inversors.

També s'ha d'advertir sobre com de volàtils poden ser els preus en venda dels comparables.

En tot cas, aquesta advertència no comporta la constatació d'una davallada imminent del mercat en menys d'un any i per tant, **no s'aplicarà la reducció del 10% per prudència** que estipula la norma ECO per a finalitats de garantia hipotecària (tot i no ser la finalitat de l'actualització).

5.4 RELACIÓ DE LA UNITAT IMMOBILIÀRIA AMB EL MERCAT

La propietat, entenent-la com a producte terminat oficina, és adequada com a ús complementari, tant del futur equipament sociosanitari previst a 1a, com a l'Escola Andorrana annexa a 2a.

6. MÈTODE DE VALORACIÓ

6.1 MARC NORMATIU

L'única normativa d'aplicació al Principat d'Andorra, específica de valoració, són els criteris establerts als capítols 1, 2 i 3 del Títol V. Valoracions, del Decret de modificació del Reglament Urbanístic, i aquests, es refereixen a valoracions quan s'apliqui l'expropiació i en altres supòsits de reparcel·lació. Per tant, no són d'aplicació en aquest cas.

A banda, el Ministeri de Finances va publicar una Guia d'actuació per a la realització de valoracions de béns immobles en l'àmbit tributari a seguir pels pèrits designats per l'Administració en el procediment de taxació pericial contradictòria. Per tant, tampoc és d'aplicació en aquest cas, tot i que es segueix les seves línies generals.

La present valoració es realitza en base als **Estàndards Europeus de valoració** de bens immobles i de determinats drets, atès a la manca de normes que regulen aquest marc al país.

Dits estàndards pretenen potenciar la qualitat tècnica i formal de les valoracions, amb l'objecte de protegir més i millor els interessos de tercers en la seva condició d'inversos o asseguradors i són el futur regulador del continent.

El marc normatiu més proper que aplica les directrius europees, és l'Ordre Ministerial ECO 805-2003 i les seves posteriors modificacions (EHA/3011/2007), la qual es pren de referència, tot i que la finalitat de la valoració no és hipotecària.

6.2 METODOLOGIA I PRINCIPIS

Per a valorar el terreny en qüestió, degut a la seva classificació com a sòl urbà consolidat i una estimació de temps de construcció de màxim 2,5 anys, **es considera que la metodologia més adequada és la del mètode residual estàtic**, donat que existeix suficient informació per a la seva utilització.

Els principis en els quals es fonamenta són:

PRINCIPI DEL MAJOR I MILLOR ÚS. *El valor d'un immoble susceptible de ser dedicat a diferents usos o de ser construït amb diferents intensitats edificatòries, és el que resulta de destinar-ho, dins les possibilitats legals i físiques, a l'ús més provable i financerament aconsellable, amb la intensitat que permeti obtenir el major valor.*

PRINCIPI DE VALOR RESIDUAL. *El valor atribuïble a cadascun dels factors de producció d'un immoble és la diferència entre el valor total d'aquest actiu i els valors atribuïbles a la resta dels factors.*

6.3 MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

Seguint aquest mètode, es parteix del valor al qual es podrien vendre les unitats immobiliàries (amb el millor i major ús) d'una hipotètica promoció ubicada a la parcel·la, en cas d'estar acabada, deduint d'aquets ingressos esperats, els costos integrals esperats d'execució de l'obra i el benefici esperat del promotor, per tal d'arribar al valor del terreny.

Es calcula segons la següent fórmula general:

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

On:

F = És el valor del terreny

VM = Valor de Mercat (Valor de l'immoble amb d'hipòtesi de l'edifici acabat).

El valor de venda s'estimarà a través del mètode de comparació acceptat per la norma ECO/805/2003.

b = Marge o benefici net del promotor en tant per cent

Ci = Cada un dels pagaments necessaris considerats

S'estimen no només els costos de construcció, si no les despeses necessàries referides a l'article 18.3 i 4 de l'ordre (honoraris, llicències i taxes, costos de gestió, impostos no recuperables...), els de comercialització i, en el seu cas, els financers normals per a un promotor de tipus mitjà i per a una promoció de característiques similars a la promoció analitzada.

La fórmula recollida al Reglament Urbanístic (d'aplicació no obligatòria en aquest cas) és una forma simplificada del mètode residual estàtic:

$$V_s = \frac{V_e}{1,40 i} - V_c - V_u - V_a$$

Vs: Valor de repercussió del sòl per cada m2 edificable en el sòl objecte de valoració.

Ve: Valor en venda segons el mercat del m2 construït de l'edificació del tipus i els usos que el planejament preveu en el sòl objecte de valoració.

Vc: Cost de contrata del m2 de construcció de les edificacions previstes pel planejament.

Vu: Cost de repercussió per m2 de construcció de les obres d'urbanització necessàries perquè el sòl adquireixi la consideració de solar.

Va: Cost de repercussió per m2 de construcció de la resta de les despeses necessàries -enderrocs, indemnitzacions per cessament d'activitats existents, etc.- perquè el sòl pugui ser objecte de l'aprofitament urbanístic previst pel planejament.

i: Índex de ponderació en aquells casos en què els beneficis o les despeses de la promoció altres que les ja previstes a la fórmula siguin per raons objectives diferents de les considerades normals. Aquest índex pot variar entre 0,9 i 1,1, segons s'estimi que beneficis i/o despeses són inferiors o superiors als normals. En els altres casos, l'índex té el valor 1.

El coeficient 1,40 recull tant els costos de promoció (aquells associats a l'article 18.3 i 4 de la ordre ECO) com el benefici del promotor i resulta d'uns percentatges concrets derivats de la normativa cadastral espanyola RD1020/1993, que no tenen perquè coincidir amb els de la realitat andorrana actual.

7. VALORACIÓ DEL TERRENY

7.1 SUPÒSITS I SUPÒSITS ESPECIALS

El client sol·licita aplicar el supòsit especial consistent en que les parcel·les siguin valorades com d'aprofitament privat, donat que informa que estan considerades com a bé immoble patrimonial declarat alienable, tot i que es voldran destinar a usos públics i d'interès general, en ser agrupades amb les respectives parcel·les veïnes.

S'assumeix que l'actiu està lliure de càrregues i s'adopta el total compliment del planejament urbanístic sense realitzar consulta específica per al supòsit especial sol·licitat.

7.2 ELS USOS I LES SUPERFÍCIES A CONSIDERAR. MAJOR I MILLOR ÚS.

Es realitza una estimació de les superfícies per usos, tenint en compte que l'edificabilitat prevista de 3,29m²st/m²sòl no podrà esgotar-se donades les noves limitacions en ocupació i alçades de la clau ZU1.

Per al càlcul estimatiu de la mateixa, es pren el 55% d'ocupació màxima i es multiplica per 3,5 (mitjana entre 3 i 4 plantes).

1A				
SUPERFÍCIES				
				m²
PARCEL·LA NETA				324,57
EDIFICABILITAT				3,29
EDIFICABILITAT MÀXIMA				1.067,84
EDIFICABILITAT COMPROVADA	55%	3,5		624,80
SOBRE RASANT		ud	m²	m²
OFICINES			624,80	624,80
ZONES COMUNES	10%		62	62
OFICINA NET		0	562	562

2A				
SUPERFÍCIES				
				m²
PARCEL·LA NETA				393,06
EDIFICABILITAT				3,29
EDIFICABILITAT MÀXIMA				1.293,17
EDIFICABILITAT COMPROVADA	55%	3,5		756,64
SOBRE RASANT		ud	m²	m²
OFICINES			756,64	756,64
ZONES COMUNES	10%		76	76
OFICINA NET		0	681	681

Es puntualitza que s'està realitzant la valoració de la parcel·la i no un estudi volumètric ni de viabilitat, per la qual cosa es treballa en base a superfícies globals de projecte per ús.

7.3 VALOR DE MERCAT OFICINES

En aquest apartat s'estima el valor de l'immoble com a ingressos esperats, per a la hipòtesi que la promoció està acabada.

L'obtenció dels ingressos esperats es realitza pel mètode comparatiu de mercat, utilitzant les últimes transaccions d'unitats de característiques i situació similars.

COMPARABLES

Es decideix prendre mostres de contrast d'altres zones comparables per compartir algunes característiques morfològiques amb l'àrea d'estudi:

Àrea Estudi	
1	Ordino
2	La Massana

Les dades d'ofertes directes de promotora i de transaccions reals de les que disposa el valorador, han sigut tingudes en compte per ser considerades ajustades a la realitat.

Importa destacar que no hi ha una base de dades pública de transaccions immobiliàries reals, per la qual cosa es prenen mostres de portals web immobiliaris. Aquestes han sigut escollides eliminant els valors extrems per considerar-los allunyats de la realitat.

Segons la norma ECO, aquest valor en venda no ha d'incloure els costos de comercialització, els quals s'estipulen en un 5%. A aquest respecte, el valorador aplicarà el criteri que els preus anunciats són a valor de mercat, considerant que la immobiliària dedueix la seva comissió del preu de transacció (en cap cas incrementa el valor de mercat en un 5% afegint la seva comissió) i per tant, igualant el valor en oferta d'immobiliària al d'un particular. No es descompte cap percentatge al preu en venda.

El valor de mercat que s'ha calculat fa referència al **valor del metre quadrat construït d'oficines**, eliminant els costos repercutits dels diferents annexes inclosos a la mostra.

Quadre de les mostres obtingudes amb els valors més representatius:

Anuncis com a ús oficines només s'ha trobat un (en planta primera), la resta són locals en planta baixa, els quals poden registrar l'activitat com a ús oficina. S'han trobat 19 mostres, però directament s'han descartat 10 abans d'entrar-les al quadre comparatiu.

CODI	ANY	ALTPLAN	Aestudi	M2	VVEND	VM2
tipus a valorar	0		1			??
1	3	0	2	264	690.000	2.611
2	3	0	2	181	400.000	2.210
3	3	0	2	110	270.000	2.455
4	2	0	1	80	240.000	3.000
5	3	1	2	170	550.000	3.235
6	2	0	2	208	625.000	3.005
7	3	0	2	300	995.000	3.317
8	2	0	2	171	528.500	3.091
9	1	0	2	63	239.000	3.794

El valor any és un valor discret que representa l'antiguitat de la mostra considerant si ha estat rehabilitada. Totes les mostres seleccionades, menys una, tenen una antiguitat superior a 20 anys, per tant, serà imprescindible actualitzar els preus anunciats, donat que **es busca un comparable amb obra nova**.

Tenint en compte la relació antiguitat i preu, es descarten les tres mostres per sota del valor de mitjana calculat (en taronja).

Quadre de les mostres seleccionades amb els valors més representatius:

CODI	ANY	ALTPLAN	Aestudi	M2	VVEND	VM2
Viv tipus a valorar	0		1	0	1	
4	2	0	1	80	240.000 €	3.000,00 €
5	3	1	2	170	550.000 €	3.235,29 €
6	2	0	2	208	625.000 €	3.004,81 €
7	3	0	2	300	995.000 €	3.316,67 €
8	2	0	2	171	528.500 €	3.090,64 €
9	1	0	2	63	239.000 €	3.793,65 €

Si hi hagués variacions en les característiques determinants de les diferents mostres, seria necessari realitzar un procés d'homogeneïtzació per aconseguir que aquestes fossin realment comparables, el qual es normalitza a través de l'aplicació de coeficients en base a estudis empírics, com per exemple que, habitatges amb major superfície presenten valors per m2 inferiors (tot i que com es pot apreciar a les mostres, al mercat andorrà no es compleix).

Per aquest motiu, en la selecció s'han tingut en compte les característiques determinants, eliminant les mostres amb característiques més dispars, amb l'objectiu de minimitzar, o inclús eliminar, les operacions d'homogeneïtzació.

El valorador aplica aquest criteri donat que la realitat del mercat andorrà no permet la realització d'una homogeneïtzació basada en fórmules estadístiques, que mostrin la correlació de cada característica amb el preu per m², és a dir, la veritable influència que una variable (superfície, nombre de dormitoris, etc...) té sobre el preu en venda en una zona en concret, per arribar a determinar d'una forma matemàtica quines mostres són les més adients com a comparables.

El valorador considera que, en base a la mostra reformada, s'ha de realitzar un procés d'homogeneïtzació que actualitzi els preus en venda de les mostres velles.

La relació entre el valor anunciat de la mostra reformada i la mitjana de les mostres velles s'estableix en un 121%.

Quadre de les mostres seleccionades amb els valors homogeneïtzats a nou:

CODI	ANY	ALTPLAN	Aestudi	M2	VVEND	VM2
Viv tipus a valorar	0		1	0	1	
4	2	0	1	80	240.000 €	3.636,69 €
5	3	1	2	170	550.000 €	3.921,92 €
6	2	0	2	208	625.000 €	3.642,52 €
7	3	0	2	300	995.000 €	4.020,56 €
8	2	0	2	171	528.500 €	3.746,57 €
9	1	0	2	63	239.000 €	3.793,65 €

Quadre de valors de mitjana de les mostres segons les zones d'estudi:

	ANY	ALTPLAN	Aestudi	M2	VVEND	VM2
Zona 1	2,0	-	1,0	80,0	240.000,0	3.636,7
Zona 2	2	0	2	182	587.500,0	3.825,0

A la vista de que només s'aconsegueixen sis mostres vàlides entre les dues zones d'estudi, es considera adoptar el valor de mitjana de la mateixa el qual és de 3.730,90€.

Els valors en venda porten repercutides les zones comuns.

7.4 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ I LA URBANITZACIÓ

S'adjunta quadre amb les dades estimatives de preus actuals de construcció per a promocions de característiques similars, basades en el Butlletí Econòmic de la construcció del primer semestre de 2022, contrastades amb bases de dades pròpies. La valoració es basa en un "edifici administratiu corrent".

TOTAL PC (Pressup Contracta)	1.312,27 €
€/ m ² sobre rasant	
Seguretat i Salut 2%	21,47 €
TOTAL €/ m ² sobre rasant	1.333,74 €

7.5 VALOR DEL TERRENY 1A

En base als criteris establerts es presenta el següent quadre, el qual integra totes les dades per a la valoració del terreny.

INGRESSOS

INGRESSOS				
VM	ud	m²	€/m²	€
OFICINA NET	0	562	3.144,11	1.767.986,05 €
APARCAMENT NET	0	0	1.250,00	- €
				1.767.986,05 €

Com exposat, es treballa amb un preu de venda de mitjana que porta repercutides les zones comuns.

La zona administrativa anirà íntegrament lligada amb l'edificació prevista al terreny al qual s'annexaria.

No es consideren els aparcaments de forma individualitzada a la parcel·la objecte de permuta.

COSTOS

Com s'ha exposat, s'han adaptat els costos a la realitat.

COSTOS				
C urbanització i construcció		m³	€/m³	€
EXCAVACIÓ PARCEL·LA			50,00	- €
BEC EDIF ADMIN (amb SS)		624,80	1.333,74	833.317,00 €
				833.317,00 €
C honoraris				€
topograf, geòleg, mediambient				227,20 €
arquitecte (COAA), enginyer	6,5%			54.165,61 €
control qualitat	1,0%			8.333,17 €
				62.725,97 €
C cessió (BOPA)		m²	€/m²	€
Ja realitzada en PP				
C permisos		m²	€/m²	€
revisió, llicència, impost construcció			70,00	- €
C promoció				€
gestió, taxes no recuperables	3,0%			24.999,51 €
			ΣC	921.042,48 €

S'ha considerat que:

- els costos d'honoraris de geòleg, etc... es repercutiran en el conjunt de la parcel·la a la qual s'agrega
- està exempt de cessió
- per destinar-se a equipament públic estarà exempt de costos de permisos
- s'ha reduït els costos de promoció al mínim del 3%

No s'ha considerat de forma individualitzada el cost derivat del finançament.

BENEFICI DEL PROMOTOR

BENEFICI PROMOTOR (Bp)	12% s/inversió (inclòs F)	189.427,08 €
Benefici net (sobre VM)		10,71%

Donat que es destina a equipament públic, s'ha considerat el mínim benefici de promotor.

La compra de la parcel·la de terreny, de la qual s'està buscant el valor pel mètode residual, forma part dels costos d'inversió a considerar per a l'obtenció del benefici del promotor. S'ha utilitzat formulació iterativa per a recollir-la en l'import estimat de beneficis.

VALOR DEL SÒL

$F = VM * (1-b) - \Sigma C$		657.516,49 €
	VR	615,75 €
	F	2.025,81 €

El Valor de Repercussió es situa molt per sota al calculat pels darrers valors de cessió (1.863,47€/m²) donat que l'edificabilitat no pot ser esgotada arrel de la modificació de la clau ZU1 i ZU2 i que l'ús pel qual s'està valorant, és oficines.

7.6 VALOR DEL TERRENY 2A

En base als criteris establerts es presenta el següent quadre, el qual integra totes les dades per a la valoració del terreny.

INGRESSOS

INGRESSOS				
VM	ud	m²	€/m²	€
OFICINA NET	0	681	3.144,11	2.141.062,32 €
APARCAMENT NET	0	0	1.250,00	- €
				2.141.062,32 €

Com exposat, es treballa amb un preu de venda de mitjana que porta repercutides les zones comuns.

La zona administrativa anirà íntegrament lligada amb l'edificació existent al terreny al qual s'annexaria.

No es consideren els aparcaments de forma individualitzada a la parcel·la objecte de permuta.

COSTOS

Com s'ha exposat, s'han adaptat els costos a la realitat.

COSTOS				
C urbanització i construcció		m3	€/m²	€
EXCAVACIÓ PARCEL·LA			50,00	- €
BEC EDIF ADMIN (amb SS)		756,64	1.333,74	1.009.162,00 €
				1.009.162,00 €
C honoraris				€
topograf, geòleg, mediambient				275,14 €
arquitecte (COAA), enginyer	6,5%			65.595,53 €
control qualitat	1,0%			10.091,62 €
				75.962,29 €
C cessió (BOPA)		m²	€/m²	€
Ja realitzada en PP				
C permisos		m²	€/m²	€
revisió, llicència, impost construcció			70,00	- €
C promoció				€
gestió, taxes no recuperables	3,0%			30.274,86 €
			ΣC	1.115.399,15 €

S'ha considerat que:

- els costos d'honoraris de geòleg, etc... es repercutiran en el conjunt de la parcel·la a la qual s'agrega
- està exempt de cessió
- per destinar-se a equipament públic estarà exempt de costos de permisos
- s'ha reduït els costos de promoció al mínim del 3%

No s'ha considerat de forma individualitzada el cost derivat del finançament.

BENEFICI DEL PROMOTOR

BENEFICI PROMOTOR (Bp)	12% s/inversió (inclòs F)	229.399,53 €
Benefici net (sobre VM)		10,71%

Donat que es destina a equipament públic, s'ha considerat el mínim benefici de promotor.

La compra de la parcel·la de terreny, de la qual s'està buscant el valor pel mètode residual, forma part dels costos d'inversió a considerar per a l'obtenció del benefici del promotor. S'ha utilitzat formulació iterativa per a recollir-la en l'import estimat de beneficis.

VALOR DEL SÒL

F = VM * (1-b) - ΣC		796.263,63 €
	VR	615,75 €
	F	2.025,81 €

El Valor de Repercuissió es situa molt per sota al calculat pels darrers valors de cessió (1.863,47€/m²) donat que l'edificabilitat no pot ser esgotada arrel de la modificació de la clau ZU1 i ZU2 i que l'ús pel qual s'està valorant, és oficines.

8. CONCLUSIÓ

8.1 VALORS INFORMATS SEGONS VALORACIÓ

A 7/10/2022, el valor de mercat de la parcel·les de terreny a permutar, tenint en compte el seu desenvolupament associat a les parcel·les a les quals s'agregarien (valor sinèrgic) és de:

			superfície	edificabilitat màx	edificabilitat	VR	Valor	
PARCEL·LA 1a	UA21A	Govern	324,57 m²	3,29	1.067,84 m2	624,80 m2	615,75 €	657.516,49 €
PARCEL·LA 2a	UA21B	Comú d'Ordino	393,06 m²	3,29	1.293,17 m2	756,64 m2	615,75 €	796.263,63 €

La permuta pot ser realitzada en haver una desviació del 17% entre ambdós valors.

El tècnic que subscriu assegura que el grau i abast de la investigació ha sigut l'adequat per a justificar l'opinió reportada.

8.2 LIMITACIONS A LA INFORMACIÓ

Les dades de l'informe són estimatives i basades en paràmetres de preu de mercat de la zona o zones similars en les condicions urbanístiques actuals, en base als preus teòrics publicats per les diferents immobiliàries i promotores i en base a transaccions conegudes.

L'immobilitzat es valora lliure de càrregues i limitacions que s'haurien de deduir del valor en cas d'existir. D'haver documentació addicional que modifiqués els supòsits, la valoració podria variar.

8.3 LIMITACIONS A L'INFORME

Rest a prohibida la reproducció total o parcial de la valoració o qualsevol referència al mateix en documents, informes o publicacions de qualsevol tipus, sense l'autorització expressa de PALAU ARQUITECTURA en referència a forma i contingut.

El valor dels immobles és variable al llarg del temps. En aplicació de la norma ECO, la seva validesa serà de 6 mesos a partir de la data d'emissió de l'informe.

Andorra la Vella, 07 d'octubre de 2022

Palau Arquitectura

Arquitecte col·legiada 103
Pèrita experta AEPA 34
Postgrau en Rehabilitació
Màster Real Estate Valuation



contacte: +376 649 376
info@palauarquitectura.ad
www.palauarquitectura.ad/
[@soniapalau_arquitecte](https://www.instagram.com/soniapalau_arquitecte)

PALAU ARQUITECTURA

Pàgina 21 de 21