

CARLOS FRIGOLA CASTILLON, arquitecte col·legiat al COAC amb el núm. 10680/1 i domicili professional a Girona, carrer Iberia, núm.12, baixos A, requerit per l'Ajuntament de Blanes per tal de que procedeixi a emetre un informe per la taxació d'un dret de superfície a 75 anys d'una parcel·la de terreny per edificar, de la seva propietat, conforme a les condicions establertes en el conveni de col·laboració subscrit entre l'Ajuntament de Blanes, l'Institut Català del Sòl i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en data 27 de desembre de 2021, personat sobre la finca i vistos els antecedents i les condicions tècniques per la redacció de l'informe de taxació d'aquesta finca, tinc a bé emetre el següent

I N F O R M E :

0.- ANTECEDENTS:

En base a les competències de l'INCASOL per atendre necessitats col·lectives de promoció d'habitatges, les funcions de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (l'AHC) per administrar i gestionar el parc d'habitatges de la Generalitat de Catalunya i d'altres promotors públics i la disponibilitat, com a titular registral, per part de l'Ajuntament de Blanes d'un solar edificable dins aquesta localitat de Blanes, s'ha subscrit un conveni amb l'objectiu d'establir els compromisos entre les tres parts implicades (Ajuntament de Blanes, INCASOL i l'AHC), amb la finalitat de promoure el desenvolupament d'habitatges amb protecció oficial de lloguer al municipi de Blanes d'acord amb les previsions del POUM vigent, aprovat definitivament el 19 de novembre de 2020.

Per tal de poder dur a terme aquesta voluntat política, l'Ajuntament de Blanes, a través d'aquest conveni, s'ha compromès a constituir i cedir a favor de l'INCASOL, en un termini màxim de 12 mesos des de la signatura del conveni de data 27/12/2021, un dret de superfície per tal que l'INCASOL construeixi al damunt seu, un immoble en règim de protecció oficial, amb un màxim de 80 habitatges i els aparcaments que en resultin destinats íntegrament a arrendament assequible.

1.- MOTIU, OBJECTE I FINALITAT DE LA TAXACIÓ:

La present valoració es formula amb caràcter d'assessorament tècnic, per la determinació de la taxació de l'immoble a construir i la taxació del dret de Superfície a constituir sobre el solar de l'Ajuntament de Blanes, objecte del referit conveni.

Per a atendre la formulació d'aquest informe de valoració, s'ha encarregat, per part d'aquest Ajuntament de Blanes, a l'arquitecte Carlos Frigola Castillón, com a expert en valoracions, la redacció d'aquestes taxacions.

Per això, la finalitat d'aquest informe, que es redacta amb caràcter d'assessorament de Valor de Mercat, d'acord amb la normativa de valoracions vigent i amb el contingut per donar compliment a l'Ordre ECO 805/2003 de 27 de març, és la de poder disposar d'un valor fonamentat per poder seguir amb el tràmit administratiu per la formalització de l'esmentat Dret de Superfície.

2.- INSTRUMENT QUE LEGITIMA LA CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE.

D'acord a lo establert en el propi conveni de 27/12/2021 entre l'INCASOL, l'AHC i el propi Ajuntament de BLANES, la constitució d'aquest dret de superfície, obeeix a una voluntat política comuna de les administracions que subscriuen el conveni, legitimada per la Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge. D'altra banda l'estudi de necessitat d'habitatge de lloguer al municipi de Blanes redactat per l'INCASOL de l'any 2020 i la disponibilitat, per part de l'Ajuntament de Blanes, de la titularitat del solar edificable, d'acord al planejament vigent, sobre el que establir el Dret de Superfície, permet dur a terme aquesta voluntat compartida.

3.- DATA A LA QUE HA DE REFERIR-SE LA VALORACIÓ:

No li consta al tècnic sotasignat, que a la data que es redacta aquest informe, s'hagi constituït el Dret de Superfície. No obstant, atès el compromís establert en a l'apartat 2 del referit conveni, subscrit pel Ajuntament de Blanes el 27/12/2021, en el que es fixe un termini màxim d'un any, des de la seva signatura, per a la seva constitució i atès la proximitat d'aquesta data i a modus de previsió, es considera oportú referir la valoració a la data d'aquest informe de 03/11/2022.

4.- LEGISLACIÓ APLICADA EN LA PRESENT TAXACIÓ:

En la formulació d'aquest informe, que es redacta amb caràcter d'assessorament de Valor de Mercat, s'aplicaran els criteris establerts en el Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de las llei del sòl i rehabilitació urbana (BOE núm. 261 de 31 de Octubre de 2015), Real Decret 1492/2011 de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del Sòl (BOE núm. 270 de 9 de novembre de 2011) i amb el contingut suficient per donar compliment a l'Ordre ECO805/2003 de 27 de març.

5.- EL BE OBJECTE DE TAXACIÓ:

En el present informe es valora el Dret de Superfície gratuït i a 75 anys, per la construcció d'un edifici de 80 habitatges i aparcaments, a constituir sobre el solar situat a l'Av Europa núm. 2 de la localitat de Blanes, en una zona urbana totalment consolidada. El referit solar te forma mes o menys rectangular allargat fent front a carrer per tres dels seus quatre costats.

Afronta pel Nord-Est, amb el carrer d'Ernest Lluch amb una longitud de façana aproximada de 28,05 metres, al Nord-Oest, amb l'Av Europa amb una línia lleugerament corbada de longitud aproximada d'uns 76,52 metres, al Sud-Oest, amb el carrer de la Plantera en una longitud aproximada de 20,65 metres i al Sud-Est amb la finca veïna, en una línia recte d'una longitud aproximada de 83,37 metres. Correspon a la parcel·la cadastral 1732506DG8113S0001OA.

El solar sobre el que es preveu la constitució del Dret de Superfície a valorar en aquest informe està inscrit al **Registre de la Propietat de Blanes** en el Tom: 3495, Llibre 906, Foli 167, Inscripció 4ª, **Finca 41173 de BLANES**, essent el titular registral L'AJUNTAMENT DE BLANES. Senyalar que a la data d'aquest informe esta pendent la inscripció en el Registre de la Propietat el Dret de Superfície a valorar.



Segons es va poder comprovar en el dia de la visita a l'immoble, la finca esta lliure de edificacions destinant-se a aparcament, desconeixent si aquest ús es ve efectuant sota cap títol o esporàdicament. En aquesta valoració s'ha considerat que l'immoble esta lliure d'ocupants o arrendataris.

El solar te una superfície total de 2.258,- m² segons Registre, la qual coincideix amb la superfície de cadastre, essent aquesta la superfície de sòl considerada en aquesta valoració.

6.- DESCRIPCIÓ DEL DRET A VALORAR I EL SEU ENTORN:

Conforme a la documentació aportada pel sol·licitant per la realització d'aquest informe, el Dret de Superfície a valorar queda descrit en el conveni subscrit entre l'Ajuntament de Blanes, l'INCASOL i l'AHC en data 27/12/2021. Aquest Dret de Superfície recau sobre un solar propietat de l'Ajuntament de Blanes d'una superfície de 2.258 m² i es constitueix amb caràcter gratuït a favor de l'INCASOL i per un període de 75 anys sobre i sota rasant, lliure de carregues i gravàmens, amb la finalitat de que l'INCASOL construeixi damunt seu, un immoble en règim de protecció oficial amb destí a lloguer amb un total de 80 habitatges mes els aparcaments que resultin de la planta soterrani i la planta baixa i que l'AHC administrará i gestionarà com a habitatges en regim de lloguer assequible durant la vigència del Dret de Superfície.

Tal com s'ha dit anteriorment la parcel·la de terreny, sobre la que s'ha de constituir el Dret de Superfície, se situa en una zona urbana totalment consolidada i disposa de tots els serveis urbanístics necessaris per a la seva edificació, havent assolit la consideració de solar.

S'ha de senyalar que el solar queda afectat en la seva part o extrem Nord-Oest per la zona de flux preferent i per tant caldrà complir amb les limitacions que comporta aquesta afectació.



S' adjunta en els annexes reportatge fotogràfic de la finca que justifica i acredita la seva condició de sòl urbanitzat i solar.

7.- SITUACIÓ URBANÍSTICA:

Conforme al planejament vigent, POUM de BLANES, aprovat definitivament per la CTU de Girona el 19/11/2020 i publicat el 28/12/2020, el solar sobre el que es preveu constituir el Dret de Superfície que es valora en aquest informe està qualificat de zona d'Eixample: Clau 5, Subzona Illa Oberta: Clau 5b, quins paràmetres fonamentals d'aprofitament i edificació son els següents:

- Tipus d'ordenació: alineació a vial
- Edificabilitat : la que resulti de les alineacions i la fondària edificable i numero de plantes.
- Fondària edificable: segons gàlils definits en els plànols d'ordenació del POUM.
- Número de plantes: 6 Plantes (PB + 5 P.Pis); 19,40 metres.
- Usos permesos: Habitatge plurifamiliar entre d'altres.
- Densitat màxima d'habitatges: 1 Habitatge/80 m² de sostre construït total sobre rasant

Pel que fa als aprofitaments a considerar en aquesta valoració, s'han adoptat, a falta d'un projecte bàsic o executiu que defineixi les característiques de la promoció a construir sobre el solar, els parametres del programa de la promoció a construir que consten en el Plec de prescripcions tècniques de l'INCASOL per el contracte de serveis de redacció de projecte i direcció de les obres de construcció de 80 habitatges a l'avinguda d'Europa, núm. 2 de Blanes, els quals s'ajusten bàsicament als parametres establerts pel POUM. En els annexes a aquest informe s'adjunta copia completa de l'esmentat Plec de prescripcions tècniques.

Conforme a aquest document els parametres d'aprofitament fonamentals a considerar per el projecte, son els següents:

- Tipus ordenació: Alineació a vial
- Superfície parcel·la: 2.238,- m² (pendent d'aixecament topogràfic)
- Ocupació màxima: Segons perímetre regulador grafiat al plànol de zonificació del POUM.
- Sostre màxim edificable: 7.719,78 m² sobre rasant
- Núm. Plantes i ARM: PB+5PP (19,40 metres.)
- Densitat màxima: 1 habitatge/80 m² (mínim 80 habitatges)
- Aprofitament del subsòl: Ocupació del subsòl fins a un percentatge del 30% més, de l'ocupació sobre rasant. (1.513,60 m². Superfície adoptada segons fitxa DEL Ministeri de Transports i Mobilitat del Govern d'Espanya).
- Usos admesos: habitatge plurifamiliar i aparcament entre d'altres.

En base a aquests parametres, les superfícies construïdes computables considerades en aquest informe són les següents:

- Superf. Aparcament planta soterrani	: 1.513,60 m ²	
- Superf. Aparcament planta baixa	: 784,63 m ²	
Total superfície construïda computable destinada a aparcaments		2.298,23 m ²
- Superf. E.C. vinculats als habitatges en Pl.Baixa	: 502,00 m ²	
- Superf. Habitatges inclòs Elements Comuns en Pl. Pisos ...	: 6.433,15 m ²	
Total superfície construïda computable d'habitatges i elements comuns		6.935,15 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA COMPUTABLE CONSIDERADA		9.233,38 M ²

8.- CRITERIS I MÈTODE DE VALORACIÓ:

Tal com ja s'ha exposat al llarg d'aquest informe, el bé a valorar correspon al Dret de Superfície a constituir properament sobre un solar.

S'ha de senyalar que aquest Dret de superfície té un valor diferent per a cada un dels dos actors, propietari i concessionari, que el subscriuen. Així, mentre que per a la propietat del terreny, el valor del Dret de superfície, vindrà determinat per les quantitats que convinguin les parts que li pagarà el superficiari durant el període de vigència del Dret, per el superficiari, el valor del seu Dret de superfície, vindrà determinat per l'aprofitament i rendibilitat que pugui obtenir del terreny durant la vigència d'aquest Dret.

Conforme a la normativa de valoració vigent (RDL 7/2015, de 30 d'octubre pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i rehabilitació Urbana), el Dret de Superfície queda perfectament regulat en els seus articles 53 i 54. D'altre banda la seva valoració queda regulada en el seu article 35 punt 4 *"4. La valoración de las cesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas de derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación. "*

Atès que ni la referida Llei del sòl ni la Llei d'expropiació estableixen els mètodes específics per a la valoració d'un Dret de superfície d'un terreny, ni queda clar a quin dels valors del Dret de superfície es refereixen i, en virtut de la subsidiarietat del referit article 35.4 del RDL 7/2015, s'acudeix a la Ordre ECO/805/2003 de 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per a certes entitats financeres, la qual sí diferencia clarament entre el Valor del Dret de superfície, sobre un terreny en concret, que li correspon al superficiari i el Valor de la propietat d'un terreny sobre el que s'ha constituït un dret de superfície, establint clarament el mètode de valoració per cada cas.

En efecte, d'acord a l'article 53, punt 2 de l'esmentada ordre ECO805/2003 s'estableix que per valorar un Dret de superfície sobre un determinat terreny s'aplicarà el mètode de valoració Residual Dinàmic previst en el article 36 de la pròpia Ordre, tenint en compte , en particular, les quantitats a pagar per el superficiari durant la construcció i, en el seu cas, la resta de duració del Dret, així com els cobros i despeses generats per l'activitat econòmica associada al dret de superfície.

En la present valoració, atès la llarga durada del Dret a valorar, s'ha considerat oportú valorar prèvia i separatament el Valor actual de Mercat de l'immoble a promoure sobre aquests terrenys en règim de Dret de superfície gratuït i per un període de 75 anys, aplicant el mètode de càlcul de la Actualització de les rendes esperades d'acord a lo establert en a l'article 26 de la referida Ordre ECO/805/2003. Un cop obtingut el valor actual de mercat, hipòtesis obres acabades, es procedirà al càlcul del Valor del Dret de Superfície pel mètode residual dinàmic.

9. Càlcul del Valor de Mercat del Conjunt Immobiliari pel Mètode de l'Actualització de les rendes esperades.

9.1. DEMANDA FUTURA D'HABITATGE I APARCAMENT DE LLOGUER A BLANES:

Segons l'estudi efectuat per l'INCASOL l'any 2020, referent a la necessitat d'habitatges de lloguer a la localitat de Blanes, es conclou que hi ha una mancança d'oferta d'habitatge social de lloguer, programant aquesta promoció per a la localitat de Blanes.

Ates la mida d'aquesta promoció, que es considera no alterarà l'oferta del mercat immobiliari local, no s'ha cregut necessari realitzar cap estudi sobre la capacitat d'absorció del mercat i demanda futura per a la població de Blanes. D'altra banda la seva bona situació dins la localitat fa suposar que han de constituir factors favorables per a la seva comercialització. No obstant i això no treu que, tenint en compte la situació de crisi immobiliària, cal ser prudent a l'hora d'establir les hipòtesis de comercialització. Per això es considerarà l'estoc actual d'habitatge a la ciutat de Blanes i l'índex de creixement demogràfic per tal d'establir una relació entre ambdós que permeti establir una previsió prudent per a la explotació dels pisos de lloguer durant el període de vigència del Dret de superfície a valorar.

Segons les estadístiques de l'INE la promoció d'habitatges protegits en regim de lloguer, en els darrers anys a la província de Girona, és insignificant, no arribant als 60 habitatges per any per a tota la província. D'altre banda, l'oferta de pisos de lloguer lliure a Blanes, en aquests moments, és limitada, essent l'oferta escassa. Finalment, la baixa rendibilitat dels immobles d'habitatge de lloguer, a curt i mitja termini, front a l'elevat cost de la inversió que suposa la seva construcció i a la previsió del manteniment d'aquesta situació per els propers anys, fa pensar que, la promoció d'immobles d'habitatges de lloguer, continuarà essent escassa per part de la iniciativa privada, llevat que s'implantin incentius atractius per part de l'administració que comportin un replantejament de la situació.

Per això, i d'acord amb aquestes premisses, s'ha conclòs que el temps mig d'espera per el arrendament d'un habitatge a Blanes s'estima serà breu, situant-se als voltants dels 4 mesos, essent la durada normal dels contractes de 5 anys. D'altre banda atès que la construcció de l'immoble serà molt superior al temps d'espera de lloguer, s'ha considerat que a la data de finalització de les obres, tots els habitatges estaran arrendats i a partir d'aquesta data cada 5 anys hi haurà 4 mesos que els habitatges i els aparcaments estaran desocupats, per canvi de llogater, amb els tràmits i gestions que suposen aquestes situacions.

9.2. MERCAT DE LLOGUER A BLANES:

Malgrat que els preus de mercat de lloguers d'habitatge a Blanes oscil·len al voltants dels 8,69€/m², d'acord a la informació facilitada pels agents immobiliaris de la zona i segons les ofertes publicitats en portals immobiliaris d'internet.

D'altre banda, segons la fitxa, aportada pel sol·licitant, del Ministeri de Transports i Movilitat del Govern d'Espanya per formalitzar els acords de la comissió bilateral, amb la Generalitat de Catalunya, del programa d'ajuda a la construcció d'habitatges de lloguer social en edificis energeticament eficients, els preus màxims de lloguer serien de 6,63 €/m²/mes per els habitatges i de 3,32 €/m²/mes per els aparcaments. No obstant, atès que, a la data d'aquest informe, no consta s'hagi concedit la subvenció ni quin serà finalment l'import de la subvenció, els preus de lloguer considerats en aquest informe, son els màxims permesos per HPO de 7,50 €/m² útil/mes per els habitatges i de 3,74 €/m² útil/mes per els aparcaments, que és l'objecte del conveni en el que es substancia el dret de superfície que es valora en aquest informe.

9.3. DESPESES A CONSIDERAR PER A L'EXPLOTACIÓ DE L'IMMOBLE

Les despeses d'explotació previstes per aquest immoble d'habitatges i aparcaments es reparteixen amb els següents grups:

- Despeses de gestió i administració i morositat
- Despeses de neteja, consums i manteniment ordinari (ascensor, il·luminació escala, etc.)
- Despeses de manteniment general de l'edifici
- Despeses per canons del Dret de Superfície
- Despeses de tributs estatals (IRS)

Les despeses considerades en relació a cada grup son els següents:

- Despeses de Gestió, comercialització, administració i morositat, s'ha adoptat un 7% respecte la renda total anual actualitzada
- Despeses de manteniment ascensors, neteja, consums, assegurança ..etc. dels elements comuns, s'ha considerat un 9% respecte la renda total anual actualitzada
- Despesa de manteniment general edifici, s'ha considerat un percentatge progressiu amb increment d'un 1 % cada 10 anys, essent del 4% per els 10 primers anys.
- Despeses per canons, no s'ha considerat cap despesa atès que el Dret de superfície serà gratuït, segons s'especifica en el conveni aportat per a la seva constitució.
- Despeses per tributs estatals (IS), s'ha considerat un 25% respecte el Benefici anual.

9.4. CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT ACTUAL DEL CONJUNT IMMOBILIARI CONSTRUÏT SOBRE UN SOLAR EN REGIM DE DRET DE SUPERFÍCIE HIPÓTESIS OBRES ACABADES I APTE PER A LA SEVA EXPLOTACIÓ.

Conforme lo establert en a l'article 26 de la Ordre ECO/805/2003 de 27 de març, el procediment de càlcul del valor de mercat d'un immoble subjecte a explotació, per Actualització de les seves rendes, exigeix:

- a) Estimar els fluxos de caixa
- b) Estimar el Valor de Reversió
- c) Elegir el tipus d'actualització
- d) Aplicar la formula de càlcul

- a) Per la determinació dels fluxos de caixa s'han considerat per una banda els ingressos provinents dels lloguers, conforme als preus establerts per els habitatges de HPO actuals adoptats d'acord a lo exposat en el apartat 9.2 i les despeses conforme els conceptes i percentatges exposats en a l'apartat 9.3.

A més, en aquest informe, s'ha considerat que aquests fluxos s'actualitzaran anualment conforme a l'IPC., adoptant un valor anual per els propers 75 anys del 3,4%. Aquest valor s'ha obtingut de fer una mitjana ponderada entre els increments de l'IPC durant els darrers 38 anys (data en a la que vam entrar a la comunitat europea), els darrers 21 anys (data que va entrar en vigor l'Euro, i els últims 68 anys (període del que es tenen dades i que suposa una referència simètrica en el temps).

Increment mitjà IPC darrers 38 anys : 3,34086%

Increment mitja IPC darrers 21 anys : 2,01389%

Increment mitjà IPC darrers 68 anys : 6,43000%

Valor mitja ponderat adoptat: $3 \cdot 3.34086\% + 2 \cdot 2,01389\% + 1 \cdot 6,43\% / 6 = 3,40\%$

- b) Pel que fa al valor de reversió no s'ha calculat ni estimat, atès que al final del Dret de superfície tant el domini del terreny com la construcció reverteixen a la propietat del terreny i per tant no son imputables al dret de Superfície.

- a) Pel que fa al tipus d'actualització a considerar, conforme a lo establert en a l'article 32 de la ECO/805/2003, s'ha adoptat un tipus del 4,72%, resultat de considerar la rendibilitat mitja anual del tipus mitja del Deute de l'Estat amb venciment superior als 2 anys , durant el període continuat dels darrers 5 mesos publicats i incrementat amb una prima de risc o diferencial positiu de 2,50%, lleugerament inferior a l'IPC considerat del 3,40%, tenint en compte que es tracte d'una activitat sense anima de lucre i de caràcter social.

Tipus mitjà durant els 5 darrers mesos, segons tabla que s'adjunta en annexes:

Setembre 2022 : 3,05%

Agost 2022 : 2,35%

Juliol 2022 : 1,53%

Juny 2022 : 2,41%

Maig 2022 : 1,75%

Tipus Rendibilitat mitja de deute de l'Estat adoptat : 2,22%

IPC considerat durant la vigència del Dret de Superfície: 3,40%

TIPUS D'ACTUALITZACIÓ NOMINAL ADOPTAT : 2,22% + 2,50% = 4,72% EQUIVALENT A UN TIPUS REAL DEL 1,28% (1,0472%/1,034%)

- c) Conforme a l'article 33 de la Ordre ECO/805/2003, el valor Actual o de Mercat d'un immoble calculat per l'actualització de les seves rendes, és en caràcter general el Valor Actual (VA) dels fluxos de caixa mes el valor de reversió esperats per el tipus d'actualització adoptat. Aquest (VA) es calcularà amb la següent formula matemàtica:

$$VA = \sum \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversió}}{(1+i)^n}$$

A on:

VA : Valor Actual o Valor de Mercat a la data de l'informe.

Ej : Import dels cobros imputables a l'immoble en el moment j

Sk : Import dels pagaments previstos en el moment k

tj : Número de períodes de temps (anys) que ha de passar des de el moment de la taxació hasta que tingui lloc el *Ej*.

tk : Número de períodes de temps (anys) que ha de passar des de el moment de la taxació hasta que tingui lloc el *Skj*.

i : Tipus d'actualització adoptatcorresponent a la duració de cada un dels períodes de temps considerats

n : *Número de períodes de temps des de la taxació fins al final del període d'estimació dels ingressos esperats.*

En el cas concret de l'immoble que valorem, que correspon a un immoble construït sobre un terreny amb regim de Dret de Superfície, no es pot imputar el Valor de Reversió, tal com s'ha exposat anteriorment en aquest informe, i per tant, la formula matemàtica se simplifica quedant de la següent manera:

$$VA = \sum \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{tk}}$$

Traspasant aquesta formula en un full de càlcul per a la seva millor comprensió i seguiment, i considerant els valors exposats en els apartats anteriors per determinar els fluxos i tipus i considerant també el període de vigència del Dret de superfície amb una carència de cinc anys corresponent al temps estimat per a la construcció i posta en marxa de l'immoble, s'obté, el següent valor Actual o de Mercat del total immoble a construir sobre el solar de l'Av. d'Europa, núm. 2, en règim de dret de superfície:

VA total immoble = 12.330.785,- Euros

CALCUL VALOR MERCAT DEL CONJUNT IMMOBILIARI PER ACTUALITZACIÓ DE LES RENDES ESPERADES SEGONS CONDICIONS DEL DRET DE SUPERFÍCIE													
a	Superf. útil Comercialitzable HAB.				5,308	m2						PRIMA DE RISC	2,50%
b	Superf útil comerc. Park/Trast				2.050	m2						TAXA DEUTA PÚBLICA	2,22%
c	Renda unitària esperada HAB.				7,50	€/m2/mes						IPC CONSIDERAT	3,40%
d	Renda unitària esperada PK/T				3,74	€/m2/mes						TIPUS NOMINAL PROPOSAT	4,72%
e	IPC estimat				3,40%	%						TIPUS REAL PROPOSAT	1,28%
f	Tipus d'Actualizaci3n o Taxa descompte				4,72%								
													12.330.785
n	n-5	DESPESES (Administraci3n, neteja i consums espais comunitarios, tributs/asseguran, etc 13% + Manteniment /conserv. edifici progresiu del 4% al 10%)	RENDES Habitatges (€/any) a*c*12 (Reducci3n de 1/4 cada 5 anys)	RENDES Parking /Traster (€/año) b*d*12 (Reducci3n de 1/4 cada 5 años)	TOTAL RENDES (€/any) D+E	RENDA ACTUALIZA- DA Habitatges €/any Dn+(Dn*e)	RENDA ACTUALIZA- DA Parkings /trasters €/any En+(En*e)	TOTAL RENDA ACTUALITZA- DA (€/any) Gn+Hn	DESPESES (Administraci3n, neteja i consums espais comunitarios, tributs/asseguran, etc 13% + Manteniment /conserv. edifici progresiu del 4% al 10%)	BENEFICI (€/any) In-Jn	(VA) VALOR ACTUAL DE LES RENDES ESPERADES PEL CONJUNT IMMOBILIARI =+Kn/(1+f)^ (Bn-B512)	IRS (25%) (€/any)	VALOR MERCAT IMMOBLE ACABAT SOBRE UN SOLAR EN REGIM DE DRET DE SUPERFÍCIE (€/any) Ln+Mn)
1	1	0	477.720	92.004	569.724	477.720	92.004	569.724	0	0	0	0	0
2	2	0	477.720	92.004	569.724	493.962	95.132	589.095	0	0	0	0	0
3	3	0	493.962	95.132	589.095	510.757	98.367	609.124	0	0	0	0	0
4	4	0	510.757	98.367	609.124	528.123	101.711	629.834	0	0	0	0	0
5	5	0	528.123	101.711	629.834	546.079	105.169	651.248	0	0	0	0	0
6	6	134.678	546.079	105.169	651.248	564.646	108.745	673.391	134.678	538.713	427.769	106.942	320.827
7	7	139.257	564.646	108.745	673.391	583.844	112.442	696.286	118.369	557.029	422.377	105.594	316.783
8	8	143.992	583.844	112.442	696.286	603.694	116.265	719.960	122.393	575.968	417.053	104.263	312.789
9	9	148.888	603.694	116.265	719.960	624.220	120.218	744.438	126.555	595.551	411.796	102.949	308.847
10	10	153.950	624.220	120.218	744.438	645.444	124.306	769.749	130.857	615.800	406.605	101.651	304.954
11	11	106.123	430.296	82.871	513.166	444.926	85.688	530.614	90.204	424.491	267.653	66.913	200.740
12	12	164.596	667.389	128.532	795.921	690.080	132.902	822.982	139.907	658.386	396.419	99.105	297.314
13	13	170.193	690.080	132.902	822.982	713.543	137.421	850.964	144.664	680.771	391.422	97.856	293.567
14	14	175.979	713.543	137.421	850.964	737.803	142.093	879.896	149.582	703.917	386.488	96.622	289.866
15	15	181.963	737.803	142.093	879.896	762.888	146.925	909.813	154.668	727.850	381.617	95.404	286.212
16	16	131.705	508.592	97.950	606.542	525.884	101.280	627.164	112.890	495.460	248.064	62.016	186.048
17	17	204.274	788.827	151.920	940.746	815.647	157.085	972.732	175.092	768.458	367.406	91.851	275.554
18	18	211.219	815.647	157.085	972.732	843.379	162.426	1.005.805	181.045	794.586	362.775	90.694	272.081
19	19	218.400	843.379	162.426	1.005.805	872.053	167.949	1.040.002	187.200	821.602	358.202	89.550	268.651
20	20	225.826	872.053	167.949	1.040.002	901.703	173.659	1.075.362	193.565	849.536	353.687	88.422	265.265
21	21	155.669	601.136	115.773	716.908	621.574	119.709	741.283	133.431	585.614	232.819	58.205	174.614
22	22	241.443	932.361	179.563	1.111.924	964.061	185.668	1.149.730	206.951	908.287	344.826	86.207	258.620
23	23	249.652	964.061	185.668	1.149.730	996.840	191.981	1.188.821	213.988	939.168	340.480	85.120	255.360
24	24	258.141	996.840	191.981	1.188.821	1.030.732	198.508	1.229.241	221.263	971.100	336.188	84.047	252.141
25	25	266.917	1.030.732	198.508	1.229.241	1.065.777	205.258	1.271.035	228.786	1.004.118	331.951	82.988	248.963
26	26	192.757	710.518	136.839	847.357	734.676	141.491	876.167	166.472	683.410	215.745	53.936	161.809
27	27	251.021	1.102.013	1.474	1.103.487	1.139.482	1.524	1.141.006	216.791	889.985	268.295	67.074	201.221
28	28	259.556	1.139.482	1.524	1.141.006	1.178.224	1.576	1.179.800	224.162	920.244	264.913	66.228	198.685
29	29	268.381	1.178.224	1.576	1.179.800	1.218.284	1.629	1.219.913	231.784	951.532	261.574	65.393	196.180
30	30	277.506	1.218.284	1.629	1.219.913	1.259.706	1.685	1.261.390	239.664	983.884	258.276	64.569	193.707
31	31	191.294	839.804	1.123	840.927	868.357	1.161	869.518	165.208	678.224	170.014	42.503	127.510
32	32	296.697	1.302.536	1.742	1.304.278	1.346.822	1.801	1.348.623	256.238	1.051.926	251.806	62.952	188.855
33	33	306.785	1.346.822	1.801	1.348.623	1.392.614	1.863	1.394.476	264.950	1.087.691	248.632	62.158	186.474
34	34	317.215	1.392.614	1.863	1.394.476	1.439.963	1.926	1.441.888	273.959	1.124.673	245.498	61.375	184.124
35	35	328.001	1.439.963	1.926	1.441.888	1.488.921	1.991	1.490.913	283.273	1.162.912	242.404	60.601	181.803
36	36	236.379	992.614	1.328	993.942	1.026.363	1.373	1.027.736	205.547	791.357	157.520	39.380	118.140
37	37	366.624	1.539.545	2.059	1.541.604	1.591.889	2.129	1.594.018	318.804	1.227.394	233.301	58.325	174.976
38	38	379.089	1.591.889	2.129	1.594.018	1.646.013	2.201	1.648.215	329.643	1.269.125	230.361	57.590	172.770
39	39	391.978	1.646.013	2.201	1.648.215	1.701.978	2.276	1.704.254	340.851	1.312.276	227.457	56.864	170.593
40	40	405.306	1.701.978	2.276	1.704.254	1.759.845	2.354	1.762.199	352.440	1.356.893	224.590	56.147	168.442
41	41	279.391	1.173.230	1.569	1.174.799	1.213.120	1.622	1.214.742	242.948	935.352	147.839	36.960	110.879
42	42	433.335	1.819.680	2.434	1.822.113	1.881.549	2.516	1.884.065	376.813	1.450.730	218.963	54.741	164.223
43	43	448.068	1.881.549	2.516	1.884.065	1.945.522	2.602	1.948.124	389.625	1.500.055	216.203	54.051	162.153
44	44	463.303	1.945.522	2.602	1.948.124	2.011.669	2.690	2.014.360	402.872	1.551.057	213.478	53.370	160.099
45	45	479.055	2.011.669	2.690	2.014.360	2.080.066	2.782	2.082.848	416.570	1.603.793	210.787	52.697	158.090
46	46	344.586	1.386.711	1.855	1.388.565	1.433.859	1.918	1.435.777	301.513	1.091.190	136.952	34.238	102.714
47	47	534.453	2.150.788	2.877	2.153.665	2.223.915	2.974	2.226.889	467.647	1.692.436	202.838	50.709	152.128
48	48	552.625	2.223.915	2.974	2.226.889	2.299.528	3.075	2.302.604	483.547	1.749.979	200.281	50.070	150.211
49	49	571.414	2.299.528	3.075	2.302.604	2.377.712	3.180	2.380.892	499.987	1.809.478	197.757	49.439	148.317
50	50	590.842	2.377.712	3.180	2.380.892	2.458.554	3.288	2.461.843	516.987	1.871.000	195.264	48.816	146.448
51	51	407.287	1.639.036	2.192	1.641.228	1.694.764	2.267	1.697.030	356.376	1.289.743	128.535	32.134	96.401
52	52	631.702	2.542.145	3.400	2.545.545	2.628.578	3.516	2.632.094	552.740	2.000.391	190.372	47.593	142.779
53	53	653.180	2.628.578	3.516	2.632.094	2.717.950	3.635	2.721.585	571.533	2.068.405	187.973	46.993	140.979
54	54	675.389	2.717.950	3.635	2.721.585	2.810.360	3.759	2.814.119	590.965	2.138.730	185.603	46.401	139.202
55	55	698.352	2.810.360	3.759	2.814.119	2.905.912	3.886	2.909.799	611.058	2.211.447	183.264	45.816	137.448
56	56	501.455	1.937.275	2.591	1.939.866	2.003.142	2.679	2.005.821	441.281	1.504.366	119.048	29.762	89.286
57	57	777.757	3.004.713	4.019	3.008.732	3.106.874	4.155	3.111.029	684.426	2.333.272	176.322	44.080	132.241
58	58	804.201	3.106.874	4.155	3.111.029	3.212.507	4.297	3.216.804	707.697	2.412.603	174.099	43.525	130.574
59	59	831.544	3.212.507	4.297	3.216.804	3.321.733	4.443	3.326.175	731.759	2.494.631	171.905	42.976	128.928
60	60	859.816	3.321.733	4.443	3.326.175	3.434.672	4.594	3.439.265	756.638	2.579.449	169.738	42.434	127.303
61	61	592.700	2.289.781	3.062	2.292.843	2.367.634	3.167	2.370.800	521.576	1.778.100	111.732	27.933	83.799
62	62	919.278	3.551.450	4.750	3.556.200	3.672.200	4.911	3.677.111	808.964	2.757.833	165.486	41.371	124.114
63	63	950.533	3.672.200	4.911	3.677.111	3.797.054	5.078	3.802.133	836.469	2.851.600	163.400	40.850	122.550
64	64	982.851	3.797.054	5.078	3.802.133	3.926.154	5.251	3.931.405	864.909	2.948.554	161.340	40.335	121.005
65	65	1.016.268	3.926.154	5.251	3.931.405	4.059.644	5.429	4.065.073	894.316	3.048.805	159.306	39.827	119.480
66	66	728.569	2.706.429	3.620	2.710.049	2.798.448	3.743	2.802.190	644.504	2.073.621	103.467	25.867	77.600
67	67	1.130.011	4.197.671	5.614	4.203.286	4.340.392	5.805	4.346.197	999.625	3.216.186	153.245	38.311	114.933
68	68	1.168.432	4.340.392	5.805	4.346.197	4.487.966	6.002	4.493.968	1.033.613	3.325.536	151.313	37.8	

10. CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT DEL DRET DE SUPERFÍCIE A CONSTITUIR SOBRE EL SOLAR DE L'AV. D'EUROPA, NÚM. 2 DE BLANES:

Un cop obtingut el valor de mercat actual del immoble d'habitatges a edificar sobre un solar en regim de dret de superfície, es procedeix a valorar el dret de superfície per el mètode Residual Dinàmic, d'acord a lo establert en l'apartat 2 del article 53 de l'Ordre Ministerial ECO/805/2003. Conforme a l'article 36 de l'esmentada Ordre Ministerial, per el càlcul del valor residual pel procediment de càlcul dinàmic es seguiran els següents passos:

- a) S'estimaran els fluxos de caixa
- b) Es triarà el tipus d'actualització
- c) S'aplicarà la formula de càlcul

- b) En la present valoració es prendran com a fluxos de caixa: d'una banda, en el capítol de cobraments, l'import del valor de mercat que s'estima es podria obtenir per la venda de l'immoble valorat sobre el dret de superfície que es valora, considerant el seu regim d'explotació d'habitatges protegits per a lloguer assequible i, d'altra banda, en el capítol de pagaments, les despeses que s'estima realitzar pels diversos costos i carregues durant la construcció de l'immoble.

Tots aquests cobraments i pagaments s'aplicaran a les dates previstes per la comercialització i construcció de l'immoble.

Els fluxos considerats per aquest càlcul, s'actualitzaran anualment conforme a l'IPC., adoptant un valor mitja anual per els propers 5 anys, temps previst per la finalització de les obres i posta en marxa l'explotació de l'immoble, del 3,81%. Aquest valor s'ha obtingut de fer una mitjana ponderada entre els increments de l'IPC durant els darrers 38 anys (data en a la que vam entrar a la comunitat europea), els darrers 21 anys (data que va entrar en vigor l'Euro), i el darrer any (ipc aquest poc representatiu atès els diversos esdeveniments desestabilitzadors internacionals que se suposa es reconduiran a curt termini).

Increment mitjà IPC darrers 38 anys : 3,34086%

Increment mitjà IPC darrers 21 anys : 2,01389%

Increment mitjà IPC darrer any : 8,90000%

Valor mitja ponderat adoptat: $3 \cdot 3.34086\% + 2 \cdot 2.01389\% + 1 \cdot 8.90\%$ / 6 = 3,81%

- c) Pel que fa al tipus d'actualització a considerar, conforme a lo establert en a l'article 32 de la ECO/805/2003, s'ha adoptat un tipus del 6,03%, resultat de considerar la rendibilitat mitja anual del tipus mitja del Deute de l'Estat amb venciment superior als 2 anys , durant el període continuat dels darrers 5 mesos publicats i incrementat amb una prima de risc o diferencial positiu de 3,81%, coincidint amb l'IPC considerat, per tal de no perdre poder adquisitiu.

Tipus mitjà Rendibilitat Deute Públic durant els 5 darrers mesos, segons tabla que s'adjunta en annexes:

Setembre	2022	: 3,05%
Agost	2022	: 2,35%
Juliol	2022	: 1,53%
Juny	2022	: 2,41%
Maig	2022	: 1,75%

Tipus Rendibilitat mitja de deute de l'Estat adoptat : 2,22%

IPC considerat durant la vigència del Dret de Superfície: 3,81%

TIPUS D'ACTUALITZACIÓ NOMINAL ADOPTAT : 2,22% + 3,81% = 6,03% EQUIVALENT
A UN TIPUS REAL DEL 2,14% (1,0603%/1,0381%)

- d) Conforme a l'article 39 de la Ordre ECO/805/2003, el valor residual de l'immoble objecte de valoració calculat per el procediment dinàmic serà la diferencia entre el valor actual pel cobrament de l'import obtingut per la venda de l'immoble acabat y el valor actual dels pagaments fets per els diversos costos i despeses, per el tipus d'actualització fixat, utilitzant la formula següent:

$$F = \sum \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{tk}}$$

A on:

F : Valor de la inversió inicial corresponent al terreny, l'immoble a rehabilitar o en aquest cas, el dret de superfície sobre el que es construirà l'edifici.

Ej : Import dels cobros imputables a l'immoble en el moment j

Sk : Import dels pagaments previstos en el moment k

tj : Número de períodes de temps (anys) previstos des de el moment de la taxació fins que es produeixi cada un dels cobraments (*Ej*.)

tk : Número de períodes de temps (anys) previstos des de el moment de la taxació fins que es produeixi cada un dels pagaments (*Sk*.)

i : Tipus d'actualització adoptat corresponent a la duració de cada un dels períodes de temps considerats

Traspassant aquesta formula en un full de càlcul per a la seva millor comprensió i seguiment, i considerant els valors exposats en els apartats anteriors per determinar els fluxos i tipus i considerant també el període de vigència del Dret de superfície amb una carència de cinc anys corresponent al temps estimat per a la construcció i posta en marxa de l'immoble, s'obté, el següent valor Actual o de Mercat del total immoble a construir sobre el solar de l'Av. d'Europa, núm. 2, en règim de dret de superfície:

F (Valor del Dret de Superfície) = 771.842,- Euros

[illegible]

11. VALORS ADOPTATS

Conforme a la finalitat d'assessorament valor de mercat que se m'ha sol·licitat la taxació, amb els principis, criteris i mètodes de valoració utilitzats, amb l'anàlisi de la documentació que se m'han aportat, amb les comprovacions que he realitzat, és la meva opinió que:

EL VALOR DE MERCAT DEL DRET DE SUPERFÍCIE A CONSTITUIR SOBRE EL SOLAR SITUAT A L'AVINGUDA D'EUROPA, NÚM. 2, DE LA LOCALITAT DE BLANES, ÉS DE 771.842 EUROS (SET-CENTS SETANTA-UN MIL VUIT-CENTS QUARANTA-DOS EUROS), ESSENT EL VALOR DE MERCAT, PER A LA HIPÓTESIS DE LES OBRES ACABADES, DEL CONJUNT IMMOBILIARI A CONSTRUIR SOBRE AQUEST DRET DE SUPERFÍCIE CONFORME EL CONVENI SUBSCRIT ENTRE L'AJUNTAMENT DE BLANES, L'INCASOL I L'AHC, PER LA CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI DE 80 HABITATGES I APARCAMENT DE PROTECCIÓ OFICIAL PER A LLOGUER ACCESSIBLE, DE 12.330.785,- EUROS

I perquè així consti als efectes que sigui oportuns, signo el present informe a Girona, 03 De novembre de 2022

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, overlapping loop structure followed by a vertical line and a small horizontal stroke.

Carlos Frigola Castellón
Arquitecte

ANNEXES

- Annexa 1: Plànol de situació de la parcel·la a on s'ha de constituir el dret de Superfície
- Annexa 2: Plànol de l'entorn de la parcel·la a on s'ha de constituir el dret de Superfície
- Annexa 3: Fitxa cadastral de la parcel·la a on s'ha de constituir el dret de Superfície
- Annexa 4: Nota simple registral de la parcel·la a on s'ha de constituir el dret de Superfície
- Annexa 5: Document Justificatiu dels preu de lloguer considerats en la redacció d'aquest informe:
- Annexa 6: Document Justificatiu dels costos de construcció considerats en la redacció d'aquest Informe (Segons Plec de prescripcions tècniques de l'INCASOL)
- Annexa 7: Document Justificatiu de la superfície útil i construïda considerada en aquest informe
- Annexa 8: Fotografies de la finca sobre la que s'ha de constituir el Dret de superfície
- Annexa 9: Còpia del conveni subscrit entre l'Ajuntament de Blanes, l'INCASOL i l'AHC per a la constitució del Dret de Superfície sobre la finca de l'Av. d'Europa, núm. 2 de Blanes.
- Annexa 10: Informe urbanístic de la finca a on s'ha de constituir el Dret de Superfície
- Annexa 11: Taula tipus Deute de l'Estat
- Annexa 12: Taula índex IPC

Annex 1:

Plànol situació de la finca sobre la que s'ha de constituir el Dret de superfície:



Annex 2:

Plànol entorn de la finca sobre la que s'ha de constituir el Dret de superfície:



Annex 3:

Fitxa catastral de la finca sobre la que s'ha de constituir el Dret de superfície:



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1732506DG8113S00010A

PARCELA

Superficie gráfica: 2.258 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

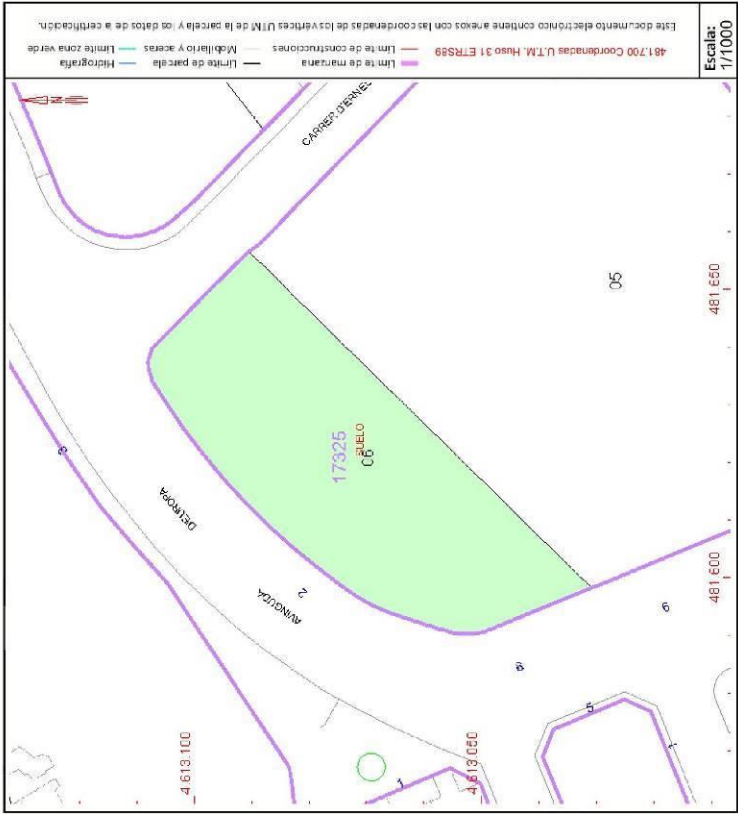
Localización:
AV EUROPA, D' 2 Suelo
17300 BLANES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:



Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.

481.700 Coordenadas UTM, Huso 31 ETRS89

— Límite de manzana

— Límite de construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite de parcela

— Hidrografía

— Límite zona verde

Escala: 1/1000

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

Jueves, 27 de Octubre de 2022

17

Annex 4:

Nota simple registral de la finca sobre la que s'ha de constituir el Dret de superfície:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BLANES

Carrer de Melilla, 4

TEL 972 357088 / FAX 972 359988

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DATOS DE LA FINCA

Referencia catastral: 1732508DG3113S00010A

Número de identif. IDUFIR: 17028000407230

Número de finca registral: **FINCA NÚMERO 41173 DE BLANES**

Datos Registrales: Tomo: 3495 Libro: 906 Folio: 167 Inscripción: 4 Fecha: 12/08/2022

DESCRIPCIÓN:

URBANA: SOLAR situado en el término municipal de Blanes, que ocupa una superficie de dos mil doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados, con un techo máximo edificable de tres mil trescientos setenta y ocho metros noventa y ocho decímetros cuadrados, indivisible. LINDA: al Noroeste, con la Avinguda Europa con un CR de tres coma sesenta y seis, cuarenta y nueve coma sesenta y ocho, y veintitrés coma cincuenta y tres; al Noreste, con calle Ernest Lluch, en una línea recta de quince metros setenta y dos centímetros; al Sureste, con finca número uno, en una línea recta de ochenta y tres metros sesenta centímetros; y al Suroeste, con la calle La Plantera, en una línea de quince metros noventa centímetros.

Firmada la representación gráfica georreferenciada con fecha doce de agosto del año dos mil veintidós, con C.S.V.: 21702835E0083738 y **Coordenadas:** SRID=25831;MULTIPOLYGON (((481656.41 4813090.35, 481616.63 4813049.69, 481607.49 4813040.39, 481598.13 4813030.78, 481591.05 4813048, 481590.91 4813048.33, 481590.79 4813048.67, 481590.67 4813049.01, 481590.56 4813049.35, 481590.47 4813049.7, 481590.39 4813050.06, 481590.32 4813050.4, 481590.26 4813050.75, 481590.21 4813051.11, 481590.17 4813051.46, 481590.14 4813051.82, 481590.13 4813052.18, 481590.13 4813052.54, 481590.14 4813052.9, 481590.16 4813053.26, 481590.19 4813053.61, 481590.23 4813053.97, 481590.29 4813054.32, 481590.36 4813054.68, 481590.43 4813055.03, 481591.1 4813057.56, 481592.11 4813060.89, 481592.86 4813063.32, 481593.86 4813066.04, 481595.17 4813068.88, 481596.7 4813071.59, 481598.14 4813073.86, 481598.94 4813076.14, 481602.38 4813079.28, 481603.73 4813081.02, 481605.87 4813083.56, 481608.22 4813086.17, 481610.27 4813088.31, 481612.65 4813090.66, 481615.36 4813094.12, 481619.33 4813096.67, 481622.4 4813099.13, 481625.52 4813101.48, 481630.09 4813104.61, 481633.75 4813106.96, 481634.31 4813107.2, 481634.95 4813107.41, 481636.18 4813107.68, 481637.18 4813107.73, 481637.83 4813107.60, 481638.67 4813107.46, 481639.25 4813107.27, 481639.64 4813107.08, 481644.47 4813102.32, 481649.46 4813097.42, 481656.41 4813090.35))).

ADVERTENCIA SOBRE LA REFERENCIA CATASTRAL: La constancia de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: No coordinado con catastro

TITULARIDADES:

AJUNTAMENT DE BLANES, con C.I.F. número P1702600F, titular del pleno dominio 100% por título de adjudicación, mediante escritura autorizada por el Notario de Blanes, Don/Dña Joan Sola Busquets, de fecha 08 de noviembre de 2007, que motivó la inscripción 1ª de fecha 20/12/2007, al folio 167 del tomo 3.495, libro 906 de Blanes.

AJUNTAMENT DE BLANES, con C.I.F. número P1702600F, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca por título de **retrocesión**, mediante Certificación administrativa de fecha 14 de mayo de 2018, mediante certificación administrativa expedido en Blanes, por el Ajuntament de Blanes, con número 2018000361, de fecha 14 de mayo de 2018, que motivó la inscripción 3ª de fecha 05/06/2018, al folio 167 del tomo 3.495, libro 906 de Blanes.

AJUNTAMENT DE BLANES, con C.I.F. número P1702600F, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca por título de **exceso de cabida e inscripción base grafica**, mediante Certificación administrativa de fecha 14 de marzo de 2022, mediante certificación administrativa expedido en Blanes, por el Ajuntament de Blanes, de fecha 14 de marzo de 2022, que motivó la inscripción 4ª de fecha 12/08/2022, al folio 167 del tomo 3.495, libro 906 de Blanes.

PUBLICIDAD INFORMATIVA

La finca de este número se encuentra en "ZONA DE FLUJO PREFERENTE" cual constancia se solicita y se acredita mediante certificado expedido por el Secretario del Ajuntament de Blanes, el 11/03/22, Doña Neus Serra Sala, con el visto Bueno del Señor Alcalde Don Angel Canosa Fernández e 14/03/22, y del que resulta el acuerdo tomado por la Junta de Gobierno Local en sesión Ordinaria de 10/03/22, en el que entre otras cosas solicita la inscripción de afectación de zona de flujo preferente de acuerdo con el artículo 9.ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico en la finca de este número de titularidad municipal, para hacer constar que: "la finca se encuentra afecta a la zona de flujo preferente de acuerdo con el artículo 9.ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, según modificaciones operadas por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 349/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales."

CARGAS

NO hay cargas registradas

Que **CON CARÁCTER MERAMENTE INFORMATIVO** en aplicación de las DISPOSICIONES LEGALES que se indicarán, se hace constar:

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, se hace constar lo siguiente: La demarcación hipotecaria de este Registro de la Propiedad comprende parte del ESPACIO DE INTERÉS NATURAL DE PINYA DE ROSA (BLANES-LLORET), que tiene la consideración de Espacio Natural Protegido según resulta de la Ley 25/2003, de 4 de julio, que declara paraje natural de interés nacional la finca Pinya de Rosa, en el término municipal de Blanes, lo que se advierte a los efectos oportunos y a fin de que se proceda por el interesado, en su caso, a la consulta con las autoridades ambientales competentes.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20, apartado 11, de la Ley 37/2015, de 20 de septiembre de Carreteras, y para el caso de que la finca objeto de la presente certificación, linda con el dominio público viario estatal, se advierte que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad. Así como también del Decreto Legislativo 2/2009 de 25 de Agosto de la Generalitat de Catalunya, en cuanto a carreteras autonómicas.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 del vigente Reglamento de Costas, se hace constar lo siguiente: El término municipal del Ayuntamiento de Blanes, perteneciente a la demarcación hipotecaria de este

Document Justificatiu dels preu de lloguer considerats en la redacció d'aquest informe:

Rendes màximes en cas de promoció privada i pública en habitatges usats

1. Habitacles qualificats per a lloguer
La renda màxima dels habitacles protegits qualificats per a lloguer és:
Contractes formalitzats durant el primer any, comptat a partir de la data de qualificació definitiva: renda que consta a la qualificació definitiva.
Contractes formalitzats un cop hagi transcorregut un any des de la data de qualificació definitiva:
La corresponent a un habitacle que es qualifiqui provisionalment en la mateixa data, o bé,
La que resulti d'incrementar el preu que consti en la qualificació definitiva amb la variació de l'índex de preus del consum (IPC) entre l'any de la qualificació i el del contracte de lloguer.
2. Habitacles qualificats per a venda
Els habitacles qualificats per a venda s'han de destinar a domicili habitual i permanent de les persones titulars, si per algun motiu degudament justificat no podedu viure a l'habitatge i voleu llogar-lo cal que demaneu l'autorització per fer-ho a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i que justifiqueu documentalment aquests motius.
En aquest cas, la renda màxima que podedu percebre és la que consti a la resolució d'autorització de lloguer.

Preus d'habitatges de protecció oficial (HPO) per habitatges nous

Preus de venda i lloguer d'HPO segons el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig.

Es poden consultar les zones a l'enllaç d'informació complementària:

RÈGIM GENERAL.		
VENDA		
Zona	Habitatge (Euros/m ² de superfície útil)	Annexos (50% del preu de venda)
A	2.459,43	1.229,71

Idioma: >

Habitatge

Preus màxims de venda i renda dels habitatges protegits

Els habitatges protegits amb alguna de les tipologies de protecció oficial existents tenen unes característiques determinades i a l'hora de fer-ne una transmissió (venda, lloguer, cessió d'ús...) poden tenir unes limitacions de preu o bé estar sotmesos a l'autorització de l'Administració.

Enllaços relacionats

- Informació sobre un habitatge protegit
- Instrucció 1/2021 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya
- Instrucció 1/2022 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Preus màxims de venda per transmissions d'habitatges en cas de promoció privada

Per tal de saber el preu de venda màxim dels habitatges protegits hem de saber el núm. d'expedient de construcció a l'emparral del qual es va qualificar l'habitatge. Aquest número es pot trobar a l'escriptura de compravenda o bé al Registre de la Propietat Urbana corresponent (finca matriu) i ens indica l'any en què es va demanar la protecció oficial (els dos últims dígits de l'expedient).

1. **Expedients anteriors a 1969** (parc privat i parc públic)
Aquests habitatges estan qualificats a l'empara del Reglament d'habitatges de renda limitada de 24 de juny de 1955 per un termini de 20 anys comptats a partir de la data de la qualificació definitiva i actualment són tots habitatges lliures.
2. **Expedients 1969-1978**
Aquests habitatges estan qualificats a l'empara del Reglament d'habitatges de protecció

Taula resum de les àrees i zones de referència en matèria de política d'habitatge

Codi INE	Municipi	Zona HPO
25001	Abella de la Conca	D
08001	Abrera	B
25002	Ager	C
25003	Agramunt	C
08002	Aguilar de Segarra	D
25033	Artesa de Lleida	C
25034	Artesa de Segre	C
43019	Ascó	C
25036	Aspa	D
25037	Avellanès i Santa Linya, les	D
08011	Avià	C
08012	Avinyó	C
17012	Avinyonet de Puigventós	C
08013	Avinyonet del Penedès	C
08015	Badalona	A
08904	Badia del Vallès	A
08016	Bagà	C
17019	Besalú	C
17020	Bescanó	C
17021	Beuda	D
08023	Bigues i Riells del Fai	C
25055	Biosca	D
43027	Bisbal de Falset, la	D
43028	Bisbal del Penedès, la	C
17022	Bisbal d'Empordà, la	B
17234	Blure	D
43029	Blancafort	C
17023	Blanes	B
17029	Boadella i les Escalles	C
17024	Bolvir	C
43030	Bonastre	C
25057	Bòrdes, es	C
17025	Bordils	C
25058	Borges Blanques, les	B
43031	Borges del Camp, les	C
17026	Borrassà	C
08024	Borredà	C
25059	Bossòst	C
43032	Bot	D
43033	Botarell	C
25056	Bovera	D
43034	Bràfim	C
17027	Breda	C
08025	Bruc, el	C
08026	Brull, el	C
17028	Brunyola i Sant Martí Sapresa	C
43035	Cabacés	D

RÈGIM GENERAL				
B		1.998,29		999,14
C		1.767,72		883,85
D		1.537,15		768,57
LLOGUER/CESSIÓ ÚS				
Zona	Habitatge (Euros/mes/m² de superfície útil)	Annexos (50% del preu de lloguer)		
A		9,23		4,62
B		7,5		3,74
C		6,63		3,31
D		5,76		2,89
RÈGIM ESPECIAL				
VENDA				
Zona	Habitatge (Euros/m² de superfície útil)	Annexos (50% del preu de venda)		
A		2.161,61		1.080,80
B		1.873,40		936,7
C		1.657,23		828,62
D		1.441,07		720,53
LLOGUER/CESSIÓ ÚS				
Zona	Habitatge (Euros/mes/m² de superfície útil)	Annexos (50% del preu de lloguer)		
A		8,11		4,05

Annex 6:

Document Justificatiu dels costos de construcció considerats en la redacció d'aquest informe:



Ref: DP3 / CPR / PP / RD
AMA/PEP: 3236 01 1
GEEC:
Codi seda: 0222690001
EXA: 614/2021

Plec de prescripcions tècniques

Contracte de serveis de redacció de projecte i direcció de les obres de construcció de 80 habitatges a l'avinguda d'Europa núm. 2 de Blanes.

setembre de 2021

model actualitzat: 07/04/2021



front a l'avinguda d'Europa, el carrer de la Plantera i el carrer d'Ernest Lluch serà espai d'ús públic i, la resta, ús privat en planta baixa.

- S'haurà de tenir en compte el compliment de l'art.78 i el Títol X del POUM, art. 256 i següents relatius a la protecció mediambiental i paisatgística.
- Es valorarà les solucions del tractament de l'espai des del punt de vista de la sostenibilitat econòmica i el manteniment futur.
- En cas de vegetació, caldrà que aquesta sigui preferentment d'espècies autòctones, adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona, i en qualsevol cas, amb baixos requeriments hídrics, tenint en compte la gestió de l'aigua de pluja i sistemes de drenatge sostenible.
- Es valorarà la integració d'aquest espai restant solucionant la seguretat i perspectiva de gènere.

Altres:

- S'haurà de tenir present que el solar està situat dins del "Àmbit afectat pel període de retorn 500 anys" (Q500).
- Segons l'article 119 de les NNUU del POUM de Blanes i l'article 9ter del Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH), *"les edificacions de caràcter residencial es dissenyaran tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent i els nous usos residencials es disposaran a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys. Podran disposar de garatge subterranis i soterranis, sempre que es garanteixi l'estanquitat del recinte per l'avinguda de 500 anys amb període de retorn, i que es realitzin estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada i que a més disposin de respiradors i vies d'evacuació per sobre de la cota d'aquesta avinguda. S'ha de tenir en compte, en la mesura del possible, la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions."*

Pressupost aproximat 1.025 €/m² construït ponderat* (inclou les obres de construcció de la promoció)
115 €/m² d'urbanització

COST		Pressupost licitació (PEC) (sense IVA)	Superfície construïda ponderada
€/m ² ponderat	=	Pressupost execució material (PEM) + 19 % Despeses Generals i Benefici industrial	÷
			100% sup. construïda habitatges + 100% sup. construïda espais comuns + 60% sup. construïda aparcament

model actualitzat: 07/04/2021

Annex 7:

Document Justificatiu de la superfície útil i construïda considerada en aquest informe:



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA



Generalitat de Catalunya

DATOS Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA FORMALIZAR LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN BILATERAL DEL PROGRAMA DE AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES

DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN			
Denominación de la actuación	Av Europa		
Datos de contacto (responsable de la actuación)	Pere Picorelli Riutord	p_picorelli@gencat.cat	932286083
Denominación del sector			
Denominación de la parcela			
Denominación del lote (si procede)			
Comunidad Autónoma	CATALUÑA		
Provincia	GERONA		
Municipio	Blanes		
Población del municipio (nº de habitantes)	40274		
Nº de viviendas previsto	80		
Memoria-programa explicativa (redactar resumen o adjuntar):			
Artículo 62. Procedimiento de concesión de las ayudas. 1. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán remitir al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana las propuestas de actuaciones que pretendan financiar con cargo al programa. Esta propuesta irá acompañada de una memoria-programa, que defina cada actuación en todos sus extremos y justifique su viabilidad técnica y económica. Esta memoria se pronunciará expresamente sobre la consecución de los objetivos en términos de consumo de energía primaria no renovable. 2. La financiación de actuaciones de este programa requerirá la suscripción de un acuerdo en el seno de las comisiones bilaterales de seguimiento entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las comunidades autónomas y el ayuntamiento o ayuntamientos correspondientes cuando el suelo afectado sea de su titularidad, salvo en el caso de las ciudades de Ceuta y Melilla en que se suscribirá solamente por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la ciudad de que se trate. El acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento podrá incluir varios suelos simultáneamente, incluso situados en diferentes términos municipales, cuando así convenga para una mayor eficacia en la promoción de las viviendas.			

DATOS GENERALES	
Ubicación	
Dirección	Av. Europa, 2
Referencia catastral	1732506DG8113S00010A
Zona climática DB HE ahorro energía CTE	C2
Datos registrales	
Titular del suelo (se recuerda la obligatoriedad de que los terrenos sean de titularidad pública)	Ayuntamiento de Blanes (pendiente formalizar derecho de superficie a favor de INCASOL)
¿El suelo está libre de cargas? (Si/No)(En caso afirmativo, especificar)	Si
Nº finca en el Registro de la Propiedad	Finca registral 41173. Registro de Blanes, tomo 3495, libro 906, folio 167, Inscripción 3a,
Uso actual de la parcela	Sin uso
¿Se requieren modificaciones en el Planeamiento para el desarrollo de la actuación? (Si/No)	No
Cálculo de la ayuda máxima por RD	
Número máximo de viviendas (de proyecto o previsión) Completar datos de tipologías y superficies útiles medias	80
Nº viviendas Tipo 1 (<53,00 m²) Superficie útil media del conjunto de viviendas Tipo 1 Nº viviendas Tipo 2 (Desde 53,00 m² hasta 71,5 m²) Superficie útil media del conjunto de viviendas Tipo 2 Nº viviendas Tipo 3 (> 71,5 m²) Superficie útil media del conjunto de viviendas Tipo 3	
Cuántia ayuda MITMA-PRTR máxima	3.715.600,00 €
Ayuda solicitada MITMA-PRTR	3.052.081,31 €
Total m ² útiles en viviendas	5.308 m ²

TIPO DE ACTUACIÓN	
Tipo de actuación:	Obra Nueva
Obra nueva en solar. (Rellenar Cuadro A)	
Rehabilitación de edificio no residencial. (Rellenar Cuadro B)	

A. Características físicas y situación urbanística	
Superficie parcela (m ²)	2.238 m ²
Calificación	Clave 5b Ensanche, manzana abierta
Clasificación del suelo	Urbano
Tipología edificatoria	Vivienda plurifamiliar con alineación a vial
Edificabilidad (m ²)	7.719,78 m ²
¿Se trata de un suelo finalista con la urbanización finalizada? (Si/No)	Si

B. Rehabilitación de edificio de uso distinto a vivienda	
Uso actual del edificio	
Superficie construida (m ²)	
Edificabilidad (m ²)	
Año de construcción del edificio	
¿La actuación es coherente con el Planeamiento Urbanístico vigente y no requiere modificaciones en el Planeamiento para su desarrollo? (Si/No)	
¿Aporta reportaje fotográfico del edificio a rehabilitar? (Si/No)	

HITOS DE LA ACTUACIÓN	
Etapas de la actuación (Anteproyecto / Proyecto Básico / Proyecto de ejecución / Licitación / Obra Iniciada / Obra finalizada)	Anteproyecto
Fecha de finalización de redacción de proyecto (o previsión)	Julio de 2023
Fecha de licitación de la obra (o previsión)	enero 2024
Fecha inicio de las obras (o previsión)	Septiembre 2024
Fecha finalización de las obras (o previsión)	Mayo de 2026

GRADO DE DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN	
Situación administrativa de la actuación (Completar cuando proceda)	
Dispone de proyecto o en elaboración. (Rellenar Cuadro A)	
Licencia y obra en ejecución o finalizada. (Rellenar Cuadro B)	

A. Con Proyecto	
Superficie total construida de la actuación (m ²)	9.233,38
Cumplimiento de requisitos de eficiencia energética del programa (Si/No)	Si
Consumo de energía primaria no renovable (kWh/m ² año)	inferior a 25,6 kWh/m ² año

Annex 8:

Fotografies de la finca sobre la que s'ha de constituir el Dret de superfície:





Annex 9:

Copia del conveni subscrit entre l'Ajuntament de Blanes, l'INCASOL i l'AHC per a la constitució del Dret de Superfície sobre la finca de l'Av. d'Europa, núm. 2 de Blanes:



CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE BLANES, L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL I L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA, PER AL DESENVOLUPAMENT D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, ALS TERRENYS SITUATS A L'AVINGUDA EUROPA 2, DE BLANES

REUNITS

El senyor **Àngel Canosa Fernández**, alcalde-president de l'Ajuntament de Blanes, nomenat pel Ple del 15 de juny de 2019, assistit per la secretària accidental de la Corporació, **Neus Serra i Sala**, qui dona fe de l'acte, segons l'establert a la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local.

La senyora **Mercè Conesa i Pagès**, directora de l'Institut Català del Sòl (en endavant, INCASOL).

I, el senyor **Jaume Fornt i Paradell**, director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (en endavant, AHC).

INTERVENEN

El senyor **Àngel Canosa Fernández** en nom i representació de l'Ajuntament de Blanes, en ús de les atribucions que li confereixen els articles 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, i 53.1) del Text refós de la Llei municipal de règim local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril i de conformitat amb l'acord del Ple de l'Ajuntament de Blanes de 26 d'agost de 2021.

La senyora **Mercè Conesa i Pagès**, nomenada directora de l'INCASOL per Acord de govern 136/2021, de 14 de setembre, publicat al DOGC número 8503, de 16 de setembre de 2021, que actua en virtut de les facultats atribuïdes per l'article 10 de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'INCASOL i per l'Acord del Consell d'Administració d'aquest Institut de 2 de juliol de 2014, elevat a públic per escriptura atorgada davant del Notari de Barcelona, senyor Ramon García-Torrent Carballo, el 30 de setembre de 2014, amb número de protocol 2255, i per l'acord del Consell de Direcció de l'INCASOL de 24 de novembre de 2021.

I, el senyor **Jaume Fornt i Paradell**, en nom i representació de l'AHC, en qualitat de director, designat per Acord de Govern 93/2020 de 14 de juliol, publicat al DOGC número 8178, de 16 de juliol de 2020; i actua en virtut de les funcions atribuïdes a l'article 2.2.h) dels estatuts de l'Agència aprovats pel Decret 157/2010, de 2 de novembre i l'article 7.3.e) de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'AHC.

Les parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per subscriure aquest conveni i

EXPOSEN

I.- La Llei 4/1980, de creació de l'INCASOL estableix, en el seu article 1.5, que l'objectiu de l'INCASOL és, entre d'altres, la promoció de l'habitatge amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives.

Així mateix, de conformitat amb l'article 3.1.b) de la mateixa Llei, entre les funcions de l'INCASÒL s'hi troba la de promoure, tant de manera directa com convinguda, habitatges públics.

II.- L'AHC és una entitat de dret públic creada per la Llei 13/2009, de 22 de juliol, amb les funcions que defineix l'article 3, d'entre les quals, la que conté l'apartat b): Administrar i gestionar el parc d'habitatges de la Generalitat de Catalunya i d'altres promotors públics que convinguin gestionar-los o administrar-los amb l'Agència.

III.- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, pel dret a l'habitatge, té com objecte garantir el dret a tota persona accedir a un habitatge digne i adequat a les seves necessitats, considerant que el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials és un servei d'interès general, on el sector públic s'ha d'implicar ja sigui generant directament aquests habitatges, o bé mitjançant la col·laboració amb d'altres actors.

L'article 17.7 de l'esmentada Llei 18/2007, estableix que els promotors socials a què fa referència l'article 51.2.a i b) de la mateixa -entre els quals s'hi troba l'INCASÒL- poden ésser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

IV.- L'INCASÒL ha programat per l'any 2021 l'execució de diferents promocions d'habitatge, entre les quals s'hi troba l'actuació objecte d'aquest conveni. La programació de l'actuació respon a les conclusions de l'estudi de necessitat d'habitatge de lloguer al terme municipal de Blanes que va redactar l'INCASÒL l'any 2020. L'estudi es va realitzar en atenció als següents paràmetres: la demanda real d'habitatge de lloguer al municipi, la tipologia d'habitatges a construir i el col·lectiu específic susceptibles d'ocupar aquests habitatges.

V.- L'Ajuntament de Blanes és propietari d'uns terrenys de 2.023,34 m2 de superfície registral i 2.161 m2 de superfície cadastral subjectes a amidament, situats a l'Avinguda Europa 2, i que tenen la següent descripció:

DESCRIPCIÓ: Urbana, solar situat al terme municipal de Blanes, que ocupa una superfície de dos mil vint-i-tres metres, trenta-quatre decímetres quadrats, amb un sostre màxim edificable de tres mil tres-cents setanta-vuit metres, noranta-vuit decímetres quadrats, indivisible. **AFRONTA:** al nord-oest, amb l'Avinguda Europa amb un CR de tres coma seixanta-sis i quaranta-nou coma seixanta-vuit, i vint-i tres coma cinquanta-tres; al nord-est, amb carrer Ernest Lluch, en una línia recta de quinze metres setanta-dos centímetres; al sud-est, amb finca número 1, en una línia recta de vuitanta-tres metres seixanta centímetres; i al sud-oest, amb el carrer la Plantera, en una línia de quinze metres noranta centímetres.

CÀRREGUES I GRAVÀMENS: Lliure de càrregues i afeccions

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita al Registre de la Propietat de Blanes, tom 3495, llibre 906, foli 167, Inscripció 3a, finca registral 41173.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 1732506DG8113S0001OA

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Residencial Plurifamiliar, illa oberta clau 5b eixample.

NATURALES: Té la condició de bé patrimonial a l'inventari de béns municipals.

S'adjunten plànols de **situació (1)** i **emplaçament (2)** on consten grafats els esmentats terrenys on s'ha de desenvolupar la promoció d'habitatges.

VI.- De conformitat amb els anteriors antecedents, per tal d'atendre les esmentades finalitats, i d'acord amb el principi de col·laboració que regeix les relacions interadministratives, els senyors compareixents, tal i com actuen, acorden subscriure aquest conveni de col·laboració.

CLÀUSULES

Primera.- Objecte

L'objecte d'aquest conveni és establir els compromisos entre l'Ajuntament de Blanes, l'INCASÒL i l'AHC, amb la finalitat de promoure el desenvolupament d'habitatge amb protecció oficial de lloguer al municipi de Blanes, d'acord amb el previst al POUM aprovat definitivament el 19 de novembre de 2020, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, és a dir, un màxim de 80 habitatges i les places d'aparcament que resultin d'acord amb les previsions del planejament vigent.

Segona.- Dret de superfície

L'Ajuntament de Blanes es compromet a constituir i cedir a favor de l'INCASÒL, previ els tràmits legals que corresponguin, i en el termini màxim de 12 mesos des de la signatura d'aquest conveni, un dret de superfície gratuït de setanta-cinc anys de durada, sobre i sota el nivell del sòl, de la finca descrita en l'apartat expositiu V, lliure de càrregues i gravàmens, per tal que l'INCASÒL construeixi damunt seu, un immoble en règim de protecció oficial, amb un màxim de 80 habitatges destinats íntegrament a arrendament assequible, i els aparcaments en planta baixa i soterrani que en resultin d'acord amb el planejament vigent.

Extingit el dret de superfície pel transcurs del termini o per qualsevol de les causes d'extinció previstes, revertiran a l'Ajuntament de Blanes, les construccions i instal·lacions promogudes, en bon estat de conservació, manteniment i funcionament d'acord amb el nivell exigible a la naturalesa de les mateixes amb el pas del temps i sense dret a cap indemnització.

La durada del dret de superfície es podrà prorrogar per un altre període no superior al màxim legal, abans de la seva finalització, i de mutu acord entre l'Ajuntament de Blanes i l'INCASÒL.

El termini per a edificar l'immoble indicat i arrendar les entitats construïdes és de quatre anys, a comptar de la data de formalització en escriptura pública del dret de superfície.

Tercera.- Compromisos de l'Ajuntament de Blanes

L'Ajuntament de Blanes mitjançant la subscripció d'aquest conveni es compromet a:

1. Atorgar, en escriptura pública, a favor de l'INCASÒL, el dret de superfície esmentat a l'anterior clàusula segona d'aquest conveni.
2. Dur a terme, amb caràcter previ a la formalització del dret de superfície, les operacions jurídiques necessàries, per tal que, en el moment de formalitzar-se, la superfície de la finca registral objecte del dret de superfície sigui coincident amb la superfície del solar qualificat com a 5b, del POUM, de Blanes.
3. Col·laborar amb l'INCASÒL i l'AHC en la definició dels criteris d'adjudicació dels habitatges i de les places d'aparcament, amb coherència als resultats de l'estudi de demanda elaborat.

4. Col·laborar amb l'INCASÒL en el desenvolupament d'habitatge amb protecció oficial de lloguer a Blanes, mitjançant l'atorgament dels incentius que s'estableixen a la clàusula sisena d'aquest conveni.
5. Garantir que l'INCASÒL disposi, amb caràcter previ a l'inici de les obres, del certificat emès pel Registre de la Propietat que acrediti que hi ha anotació registral que indica que els terrenys es troben en zona de flux preferent, tal i com està previst en l'article 119 del POUM.
6. Subscriure amb l'AHC un conveni de cessió d'ús d'habitatges, de com a màxim el 10% de la promoció i que no superi dos habitatges per cada escala de veïns que es promogui, que es reserva per atendre necessitats socials del municipi, en el moment que els habitatges es trobin disponibles, al mateix preu que es fixi per la resta d'habitatges.

Quarta.- Compromisos de l'Institut Català del Sòl

L'INCASÒL, dins aquest marc de col·laboració, es compromet a:

1. Formalitzar amb l'Ajuntament de Blanes la constitució del dret de superfície esmentat a la clàusula segona d'aquest conveni.
2. Promoure la construcció dels habitatges amb protecció oficial i places d'aparcaments (en planta soterrani i planta baixa) programats en coordinació amb l'AHC, sobre la finca objecte d'aquest conveni, en règim de lloguer i amb tipologies que s'adaptaran a les necessitats detectades a l'estudi de demanda, que es podrà executar per fases.
3. Sol·licitar els permisos i llicències necessaris per l'execució de l'obra, contractant la seva direcció executiva, fent el seguiment tècnic i econòmic de l'execució de les obres i assumint els costos dels honoraris i de l'execució de les obres de construcció dels habitatges i places d'aparcament.
4. Mantenir l'immoble construït, durant la vigència del dret de superfície, en les degudes condicions de seguretat, salubritat i ornat públic, així com mantenir les condicions d'habitabilitat exigides normativament en cada moment.

Cinquena.- Compromisos de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

L'AHC, dins aquest marc de col·laboració, es compromet a:

1. Qualificar, en els termes previstos a la normativa vigent, els habitatges resultants com habitatges de protecció oficial, destinats a lloguer.
2. Definir conjuntament amb l'Ajuntament de Blanes els criteris d'adjudicació dels habitatges i places d'aparcament.
3. Desenvolupar els processos d'adjudicació dels habitatges i places d'aparcament resultants en règim de lloguer, de conformitat amb la normativa vigent.
4. Formalitzar, gestionar i visar els contractes subscrits amb les persones que resultin adjudicatàries en el procés d'adjudicació, de conformitat amb la normativa civil i la normativa aplicable en matèria d'habitatge amb protecció oficial.
5. Dur a terme l'administració, conservació i manteniment del total dels habitatges i places d'aparcament titularitat de l'INCASÒL objecte d'aquest conveni.

6. Subscriure amb l'Ajuntament de Blanes un conveni de cessió d'ús d'habitatge, de com a màxim el 10% de la promoció i que no superi dos habitatges per cada escala de veïns, que es promogui per atendre necessitats socials del municipi, en el moment que els habitatges es trobin disponibles, i al mateix preu que es fixi per la resta d'habitatges.

Sisena.- Taxes i impostos

L'Ajuntament de Blanes assumirà el pagament de tots els impostos, taxes i canons que gravin: la constitució del dret de superfície, la construcció de les edificacions, l'obtenció de llicències, l'exercici d'activitats, així com de qualsevol altres tributs locals que poguessin generar-se fins a la plena disponibilitat dels habitatges i places d'aparcament, per part dels seus usuaris.

No s'exigirà a l'INCASÒL cap garantia especial per la reposició dels elements urbanístics que poguessin resultar afectats per la construcció dels habitatges i places d'aparcaments, si bé aquest organisme assumeix aquesta reposició, si s'escau.

La constitució del dret de superfície es troba subjecte a l'impost sobre el valor afegit (IVA).

Setena.- Despesa econòmica

El cost total aproximat de la construcció, inclosos honoraris i despeses de la promoció, s'estima en 9,61M€ (sense IVA).

Vuitena.- Finançament

En compliment del disposat a l'article 110 de la Llei 26/2010 de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya es preveu que, segons consta en el certificat d'existència de crèdit de 24 de novembre de 2021, emès pel director Econòmic Financer de l'INCASÒL, es comprova l'existència de crèdit suficient a la partida pressupostària 4310/610.0001 "Inversions en edificis i altres construccions per compte propi", del vigent pressupost de despeses de l'INCASÒL i que és l'adequat per atendre les obligacions derivades d'aquest conveni per part de l'INCASÒL.

Novena.- Vigència i efectes

D'acord amb el que disposa l'article 49.h) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, el conveni serà vigent i produirà efectes durant el termini de quatre anys comptadors des de la data de la seva signatura electrònica, i podrà ser prorrogat abans de la seva finalització i de manera unànime per les parts per un termini de fins a quatre anys addicionals.

La vigència i eficàcia d'aquest conveni resta condicionada a la seva aprovació pel Consell de Direcció de l'INCASÒL i pel Ple de l'Ajuntament de Blanes i, per tant, l'inici de la vigència i eficàcia serà a partir de la data de l'última aprovació per qualsevulla de les parts signatàries. Així mateix, se n'haurà de donar compte al següent Consell d'Administració de l'INCASÒL.

El conveni desplegarà els seus efectes durant el temps en el qual estigui vigent el dret de superfície que configura el seu objecte i fins a la seva cancel·lació.

Desena.- Causes de resolució

Aquest conveni es podrà extingir per alguna de les clàusules següents:

- a) El compliment del seu objecte.
- b) Expiració del termini de vigència acordat en la clàusula novena, i si escau, de les seves pròrroques.
- c) Mutu acord de les parts, manifestat per escrit.
- d) Incompliment de les obligacions assumides per les parts en aquest conveni i/o les disposicions legalment aplicables. En aquest cas, la part interessada pot exigir-ne el compliment efectiu i, en el cas que no es produeixi, haurà de comunicar a l'altra part la seva intenció de resoldre anticipadament el conveni, amb una antelació mínima de 15 dies.
- e) Denúncia anticipada per qualsevol de les parts, que haurà de ser comunicada a l'altra part, amb una antelació mínima de 3 mesos, perquè existeixin causes excepcionals i justificades que dificulten o impossibiliten el compliment del contingut del conveni.
- f) La impossibilitat sobrevinguda legal o material de continuar amb l'objecte del conveni.
- g) Les generals establertes per la legislació vigent.

Onzena.- Seguiment i control del conveni

Es crea una Comissió de seguiment del conveni integrada:

- Per part de l'INCASÒL, un representant de la Direcció d'Operacions.
- Per part de l'Ajuntament de Blanes, un representant designat per part de l'Ajuntament de Blanes.
- Per part de l'AHC, un representant de la Direcció de Promoció de l'Habitatge.

La secretaria d'aquesta Comissió serà gestionada per l'Ajuntament de Blanes, procedint a les corresponents convocatòries, actes i acompliment d'acords.

Dotzena.- Naturalesa i règim jurídic

Aquest conveni té caràcter administratiu i es regeix pel que estableix la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, per la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic i per la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Tretzena.- Controvèrsies

Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i la interpretació d'aquest conveni, amb caràcter previ a la seva submissió, si s'escau a la via judicial. Per qualsevol qüestió litigiosa que es derivi de les diferències sobre la interpretació i el compliment d'aquest conveni, les parts es sotmetran expressament als òrgans de l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu que correspongui per llei.

Catorzena.- Aprovació del conveni

Aquest conveni ha estat aprovat pel Consell de Direcció de l'INCASÒL, el 24 de novembre de 2021 i pel Ple de l'Ajuntament de Blanes celebrat el 26 d'agost de 2021. Així mateix, s'haurà de donar compte al següent Consell d'Administració de l'INCASÒL.

Quinzena.- Publicitat

D'acord amb l'article 110.3, de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i amb l'article 14.3, de la Llei 19/2014 de transparència, accés a la informació pública i bon govern, el contingut íntegre d'aquest conveni, un cop signat, s'haurà de publicar en el Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya, i en el Portal de la Transparència de l'INCASÒL, així com als diferents portals de transparència que considerin l'Ajuntament de Blanes i l'AHC.

També es publicarà en el DOGC la data de l'aprovació del conveni pel Consell de Direcció de l'INCASÒL i la data de la seva signatura, fent-se constar expressament que el seu contingut íntegre consta publicat en l'abans esmentat Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya i en els referits portals de transparència.

Les parts vetllaran per la tramesa del Conveni de col·laboració a la Sindicatura de Comptes, de conformitat amb l'article 53, de la Llei 40/2015, de règim jurídic del sector públic.

Setzena.- Conformitat de les parts

Les persones compareixents, tal i com actuen, mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els seus punts, i obligant-se recíprocament al seu compliment.

I, en prova de conformitat, les parts signen aquest conveni electrònicament.



Àngel Canosa
Fernández - DNI
38091909E (SIG)
2021.12.27
10:30:44 +01'00'

Àngel Canosa Fernández
Alcalde – president de l'Ajuntament de Blanes

Jaume Fornt Paradell
Director
Agència de l'Habitatge de Catalunya

Data:
2021.12.28
10:41:32
+01'00'

Jaume Fornt i Paradell
Director de l'Agència de Habitatge de Catalunya

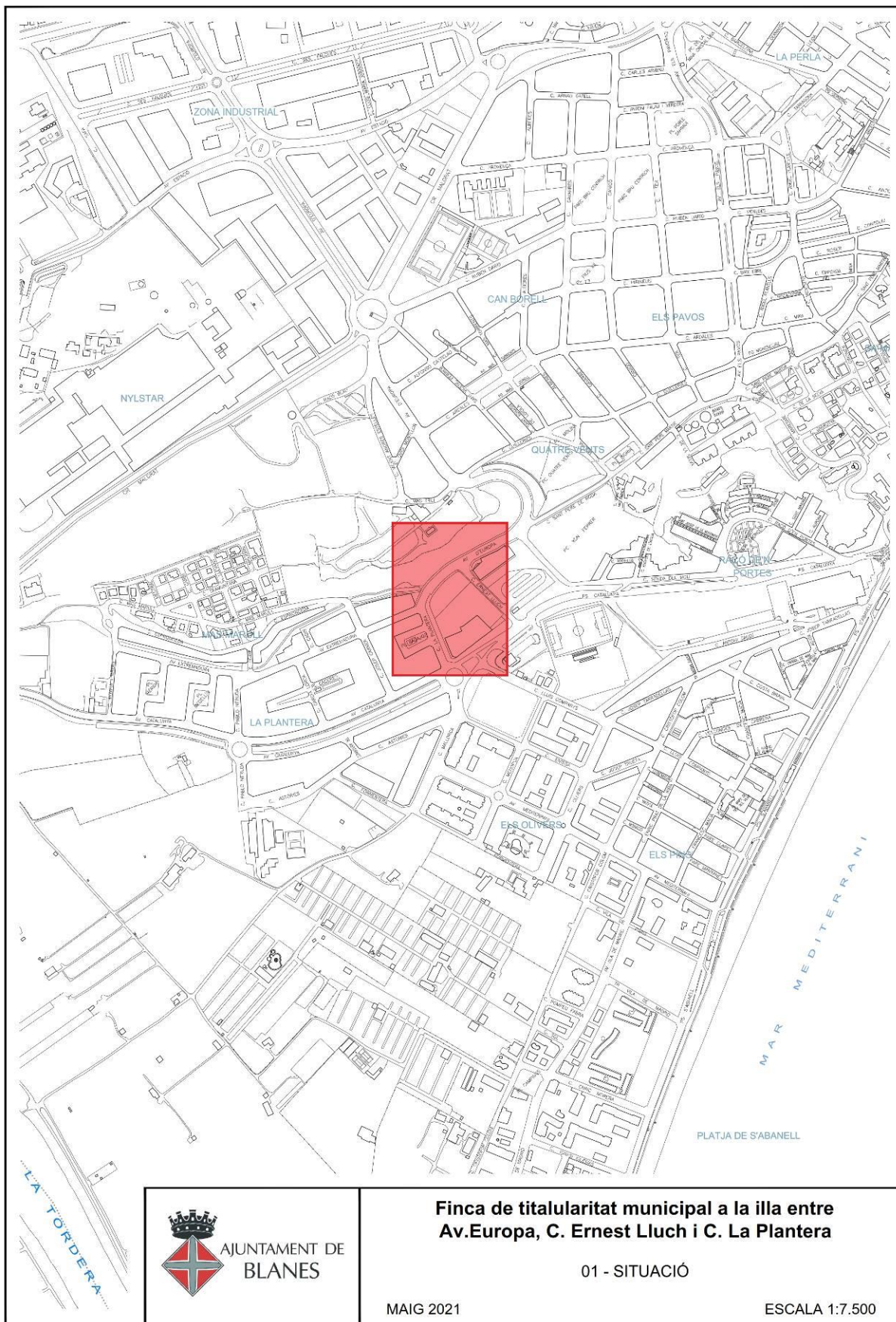
Maria Mercè
Conesa Pagès -
DNI 39184514N
(TCAT)
Digitally signed by Maria
Mercè Conesa Pagès -
DNI 39184514N (TCAT)
Date: 2021.12.17 09:30:30
+01'00'

Mercè Conesa i Pagès
Directora de l'Institut Català del
Sòl



CPISR-1 C Neus
Serra Sala
2021.12.27
11:08:28
+01'00'

En dona fe,
Neus Serra i Sala
Secretària accidental de
l'Ajuntament de Blanes





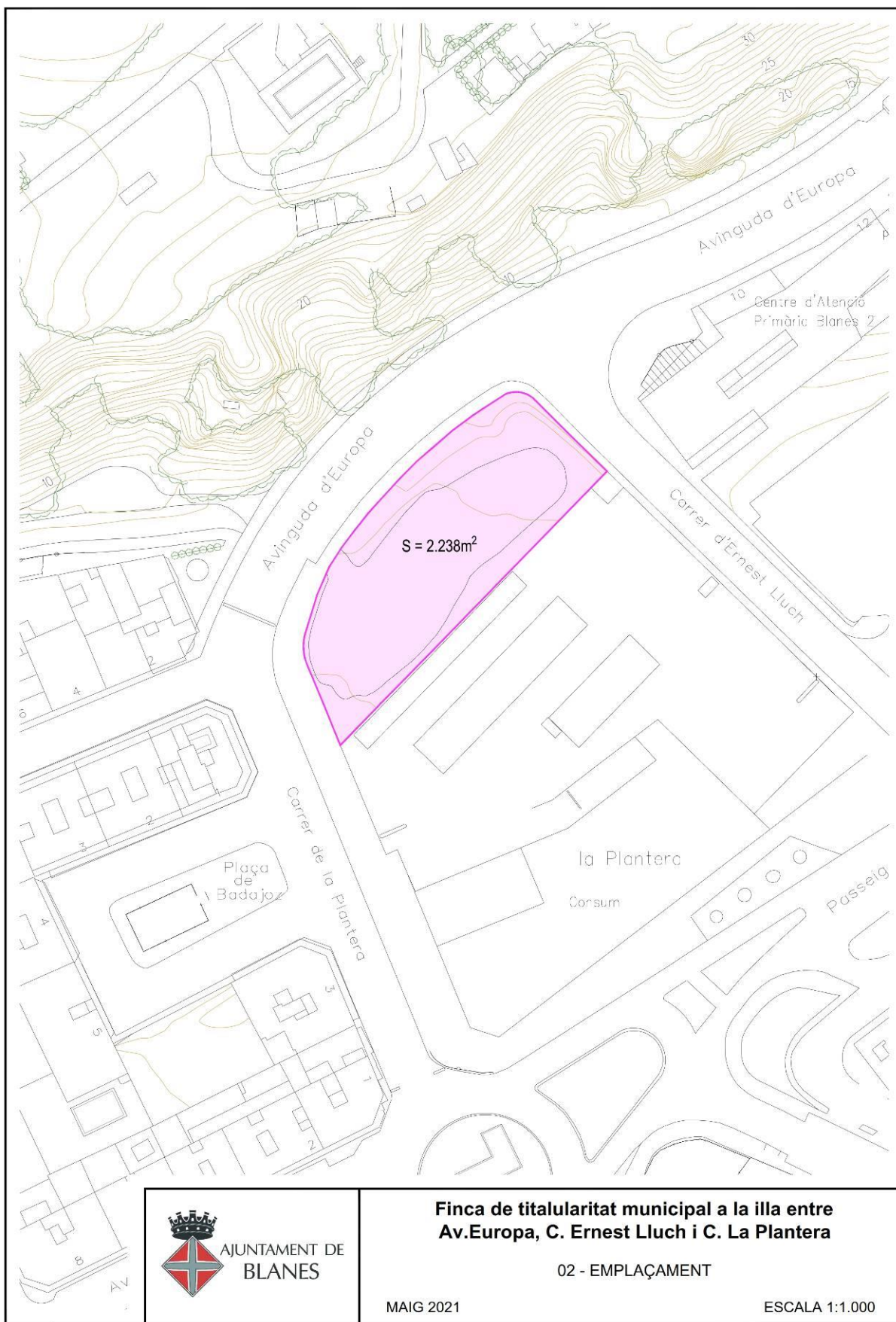
AJUNTAMENT DE
BLANES

**Finca de titularitat municipal a la illa entre
Av.Europa, C. Ernest Lluch i C. La Plantera**

01 - SITUACIÓ

MAIG 2021

ESCALA 1:7.500



Annex 10:

Informe urbanístic de la finca a on s'ha de constituir el Dret de Superfície

MARCEL GOTARRA NAVARRO, arquitecte tècnic d'aquest Ajuntament, en relació a les finca ubicada a l'AV. EUROPA, 2.

INFORMO,

- 1) Que la finca objecte d'aquest informe s'ubica a l'Avinguda D'EUROPA, núm. 2, referència del cadastre 1732506DG8113S00010A, en el municipi de Blanes.
- 2) La finca es troba classificada com a sòl urbà consolidat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Blanes, aprovat definitivament per la CTUG el 19 de novembre de 2020, publicat al DOGC núm. 8304 de 28 de desembre de 2020.
- 3) La finca es troba qualificada pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent com a Clau 5b: Eixample. Subzona 5b: Illa oberta.
La clau 5b: Eixample. Subzona 5b: Illa oberta ve regulada pels articles 154, 155, 157, 158 i 159 de les Normes urbanístiques del POUM.
Els paràmetres que s'hi defineixen són els següents:

Clau 5b: Eixample – Illa oberta

- **Tipus d'ordenació:** alineació a vial. El tipus d'ordenació és segons alineació a vial. L'alineació ve fixada en els plànols d'ordenació de sòl urbà, en els que s'indica la profunditat edificable, o en el seu cas, tot el perímetre regulador de l'edificació.
- **Edificabilitat:** segons les alineacions i el número de plantes fixats en el plànols d'ordenació
- **Façana mínima:** 7 m
- **Profunditat edificable:** segons gàlils definits en el plànols d'ordenació.
- **Número de plantes i alçada reguladora màxima:**
 - 6 plantes (Planta Baixa més 5 Plantes Pis); 19,40m
- **Alçada lliure mínima:**
 - 3,50 m en Planta Baixa, excepte en habitatges, que caldrà ajustar-se al que digui la normativa específica d'aplicació.
- **Planta àtic:** No permesa.
- **Nivell de la planta baixa i ARM, en l'àmbit afectat per la zona de flux preferent del riu Tordera:** Dins l'àmbit afectat per la "zona de flux preferent del riu Tordera", el nivell de la planta baixa podrà situar-se a 1,20 m. per damunt el nivell del vial en el punt de mesura de l'alçada reguladora màxima, i aquesta alçada reguladora màxima es podrà incrementar en 0,60 m, per tal d'adaptar millor l'edificació a les condicions d'afectació d'aquest àmbit.
- **Cossos sortints:**
 - En carrers d'amplada superior a 5,00 metres s'admetran els cossos sortints oberts, que podran ocupar la tota la longitud de la façana, amb una volada màxima de 1/10 de l'amplada del carrer, i que no podrà sobrepassar, en cap cas, 1,20 m, i hauran de separar-se un mínim de 1m. de la mitgera veïna.
S'admetran a més els cossos semitancats o tancats, sense ultrapassar un terç de la longitud de les façanes a carrer o espais lliures públics, amb es mateixes condicions màximes de volada, i la mateixa separació mínima de la mitgera veïna, i que s'adequaran a les determinacions fixades a l'Art. 69 del POUM .
 - En l'espai interior de l'illa de cases no es permetran cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable. Únicament s'admetran, cossos sortints oberts, el vol màxim dels quals no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscrivible en el punt on es projecta el cos sortint de l'espai interior illa, amb un vol màxim en tot cas de 1,20 m, i una separació mínima de 1m. de la mitgera veïna.
- **Coberta:** La coberta podrà ser plana o inclinada, en el segon cas serà amb una pendent màxima del 30%. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45cms del pla de façana en els carrers de menys de 20 metres, i 90cms en carrers d'amplada igual o superior a aquesta dimensió. En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45º des de l'alçada reguladora màxima.
- **Tractament de les façanes en illes obertes (clau 5b):** En els sectors en què no s'ordena l'edificació en illa tancada, el parament vertical posterior rebrà igual tractament com si de la façana principal es tractés, en consideració de la seva pròpia situació.

- **Densitat màxima d'habitatges:** El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 80 m2 de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència o sobre la superfície construïda de l'edifici existent, comptabilitzant la superfície construïda (inclòs els espais comuns) destinada a l'ús d'habitatge, dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper.
Les promocions públiques d'habitatges protegits, s'adequaran a les polítiques d'habitatges fixades per als diferents col·lectius a que vagin destinades, i no tenen límit de densitat, tal com s'estableix a la legislació sectorial vigent
 - **Usos permesos:** Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, habitatge d'ús turístic, allotjament col·lectiu, hotel, restauració, petit comerç (PEC), establiments comercials mitjans (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), oficines, taller artesanal i taller petit, garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers, públic administratiu, sanitari-sociosanitari, educatiu, esportiu, sòcio-cultural, noves tecnologies, aparcament, recreatiu amb excepció de les activitats o usos recreatius musicals definides a l'apartat tercer de l'Annex I del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives aprovat per Decret 112/2010 de 31 d'agost
En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH.
 - **Usos en planta soterrani:** no s'admeten els usos d'habitatge ni allotjament (Article 65 del POUM).
- 4) En data 28 de gener de 2021 la Comissió Territorial d'Urbanisme va aprovar definitivament el Pla director urbanístic de revisió de sòls no sostenibles del litoral gironí, publicat al DOGC núm. 8341 de 15 de febrer de 2021.
Aquest pla director és d'aplicació a tot el municipi, en les edificacions aïllades, definides en l'article 61 del PDU de revisió de sòls no sostenibles del litoral gironí, com segueix:
- Article 61. Naturalesa i abast*
Als efectes d'aquesta normativa, s'entén per edificació aïllada el tipus d'ordenació en el qual l'edificació o l'agrupació d'edificacions es produeix en relació amb la mateixa parcel·la de manera aïllada i envoltada d'espais lliures, tant si els seus paràmetres estan referenciats a la parcel·la, a l'edifici amb volumetria específica com si estan referits a vial. S'inclouen, per tant, dins d'aquesta definició les edificacions del tipus d'ordenació segons edificació aïllada, les del tipus segons volumetria específica i les edificacions en filera quan estan envoltades d'espais lliures.
- Per tant, s'haurà de donar compliment al citat Pla Director amb especial atenció al que estipula la disposició addicional quarta, per la qual s'estableix que caldrà que donin compliment al títol VI del citat document els projectes concrets d'ampliació superior al 20% del sostre edificat, la gran rehabilitació, el projecte de nou enjardinament, de noves tanques o de qualsevol altra nova actuació que reguli l'esmentat pla director.
- 5) El municipi de Blanes està afectat per les servituds aeroportuàries de l'aeroport de Girona (plànol d'ordenació n-6 servituds aeronàutiques del POUM) i l'article 106.2 de les normes urbanístiques del POUM que estableix: "D'acord a l'establert als articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat per R. D. 297/2013, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, mitjans necessaris per a la construcció, incloses les grues de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).
- 6) La finca es troba dins l'àmbit de flux preferent i dins l'àmbit afectat pel període de retorn de 500 anys (Q500), pel que seran d'aplicació els articles 115, 116, 117, 119, 120 i 121 del POUM i en conseqüència restarà subjecte a les limitacions que estableixen els articles 9, 9ter i 14bis del Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel que s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic i el Reial Decret 638/2016, de 29 de desembre de 2016, que modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic.
- 7) S'adjunta a continuació extracte del plànol normatiu amb indicació dels gàlils d'aplicació en la finca.



Plànol N-4.3 de Zonificació detallada del Sòl Urbà i Urbanitzable del POUM.

El que informo als efectes oportuns.

Blanes, 21 de juliol de 2022.



Marcel Gotarra
 Navarro - DNI
 45834555V (AUT)
 2022.07.21
 17:22:59 +02'00'

Annex 11:

Taula tipus Deute de l'Estat.

1 TIPOS DE INTERÉS (datos diarios)

1.3 Del mercado secundario de valores (público y privado)

Los datos mensuales corresponden al último día del mes

Porcentajes

	Letras del Tesoro					Bonos y obligaciones del Estado							Mercado de renta fija (AIAF)			
	1 a 3 meses	6 meses	6 a 12 meses	12 meses	más de 12m	1 a 2 años	más de 2 años	3 años	más de 4 años	5 años	10 años	15 años	3 meses	6 meses	12 meses	18 meses
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
21 Oct	-0,63	-0,56	-0,56	-0,56	-	-0,55	0,27	-0,37	0,38	-0,05	0,53	0,93	-	-	-	-
Nov	-0,79	-0,69	-0,65	-0,64	-	-0,65	0,15	-0,47	0,27	-0,23	0,44	0,78	-	-	-	-
Dic	-0,75	-0,62	-0,60	-0,60	-	-0,59	0,21	-0,41	0,44	-0,07	0,55	1,07	-	-	-	-
22 Ene	-0,58	-0,55	-0,54	-0,54	-	-0,45	0,39	-0,29	0,55	0,13	0,74	1,09	-	-	-	-
Feb	-0,61	-0,38	-0,54	-0,53	-	-0,22	0,97	0,04	1,12	0,53	1,16	1,48	-	-	-	-
Mar	-0,67	-0,56	-0,50	-0,41	-	-0,03	1,13	0,45	1,35	0,89	1,49	1,85	-	-	-	-
Abr	-0,56	-0,50	-0,24	-0,10	-	0,17	1,59	0,79	1,69	1,23	1,81	2,12	-	-	-	-
May	-0,54	-0,21	0,08	0,16	-	0,35	1,75	1,09	1,87	1,39	2,16	2,53	-	-	-	-
Jun	-0,40	0,02	0,54	0,64	-	0,99	2,41	1,34	2,49	1,92	2,59	2,95	-	-	-	-
Jul	-0,05	0,13	0,52	0,73	-	0,60	1,53	0,82	1,64	1,24	2,06	2,33	-	-	-	-
Ago	0,16	0,73	0,91	0,96	-	1,33	2,35	1,64	2,49	1,95	2,65	2,99	-	-	-	-
Sep	0,59	1,04	1,87	1,44	-	2,17	3,05	2,40	3,21	2,75	3,37	3,64	-	-	-	-
22 Sep 1	0,09	0,74	0,94	-	-	1,35	2,66	1,68	2,79	2,02	2,75	3,08	-	-	-	-
2	0,15	0,79	1,04	-	-	1,41	2,48	1,97	2,60	2,15	2,78	3,09	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	0,27	0,74	0,90	-	-	1,46	2,34	1,69	2,59	2,06	2,74	3,08	-	-	-	-
6	0,28	0,90	1,08	1,41	-	1,20	2,31	1,66	2,45	2,03	2,75	3,08	-	-	-	-
7	0,35	0,85	1,13	1,40	-	1,33	2,38	1,71	2,48	2,04	2,76	3,13	-	-	-	-
8	0,36	0,84	1,18	1,42	-	1,44	2,38	1,64	2,61	2,03	2,71	3,05	-	-	-	-
9	0,41	0,81	1,12	1,42	-	1,35	2,29	1,83	2,45	2,11	2,81	3,13	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	0,51	0,94	1,38	1,56	-	1,76	2,50	1,84	2,64	2,20	2,82	3,15	-	-	-	-
13	0,67	0,98	1,33	1,59	-	1,47	2,40	1,88	2,70	2,13	2,79	3,12	-	-	-	-
14	0,59	0,90	1,41	1,60	-	1,48	2,47	1,92	2,62	2,21	2,81	3,16	-	-	-	-
15	0,49	1,03	1,46	1,69	-	1,59	2,41	1,95	2,49	2,23	2,86	3,18	-	-	-	-
16	0,55	1,01	1,64	1,68	-	1,64	2,60	1,99	2,75	2,30	2,86	3,20	-	-	-	-
17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	0,58	1,19	1,64	1,81	-	1,65	2,62	2,02	2,75	2,36	2,91	3,24	-	-	-	-
20	0,69	1,04	1,88	1,96	-	1,87	2,69	2,14	2,82	2,36	3,00	3,25	-	-	-	-
21	0,63	-	1,97	2,02	-	1,95	2,93	2,20	3,06	2,47	3,05	3,36	-	-	-	-
22	0,61	-	2,02	2,04	-	1,99	2,86	2,17	3,01	2,50	2,99	3,32	-	-	-	-
23	0,65	-	1,87	2,08	-	2,03	3,15	2,27	3,24	2,60	3,04	3,22	-	-	-	-
24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	0,62	-	1,93	2,10	-	2,15	2,96	2,35	3,11	2,63	3,15	3,40	-	-	-	-
27	0,61	-	2,04	2,16	-	2,40	2,99	2,51	3,10	2,78	3,26	3,44	-	-	-	-
28	0,58	-	1,77	1,44	-	2,27	3,07	2,53	3,19	2,85	3,37	3,59	-	-	-	-
29	0,63	-	1,88	-	-	2,27	3,19	2,52	3,31	2,83	3,38	3,61	-	-	-	-
30	0,59	-	1,87	-	-	2,17	3,05	2,40	3,21	2,75	3,37	3,64	-	-	-	-
Oct 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	0,55	1,45	1,93	-	-	2,14	3,08	2,27	3,21	2,66	3,28	3,57	-	-	-	-
4	0,58	1,58	1,91	1,97	-	2,24	2,82	2,18	2,93	2,53	3,07	3,36	-	-	-	-
5	0,51	1,56	1,81	1,97	-	1,94	2,73	2,11	2,87	2,43	3,07	3,31	-	-	-	-
6	0,48	1,56	1,89	2,04	-	1,95	2,92	2,15	2,97	2,60	3,21	3,46	-	-	-	-
7	0,46	1,54	1,95	2,06	-	2,07	3,04	2,26	3,15	2,66	3,24	3,51	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	0,64	1,54	1,98	2,04	-	2,09	3,03	2,35	3,17	2,74	3,33	3,71	-	-	-	-
11	0,56	1,49	2,04	2,16	-	2,22	3,16	2,44	3,26	2,77	3,40	3,73	-	-	-	-
12	0,56	1,54	2,15	2,17	-	2,15	3,19	2,39	3,35	2,82	3,45	3,78	-	-	-	-
13	0,66	1,48	2,00	2,22	-	2,16	3,16	2,36	3,26	2,80	3,43	3,84	-	-	-	-
14	0,63	1,46	2,03	2,21	-	2,17	3,15	2,41	3,25	2,80	3,33	3,90	-	-	-	-
15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	0,80	1,43	1,96	2,25	-	2,19	3,01	2,33	3,19	2,83	3,40	3,76	-	-	-	-
18	0,78	1,47	2,09	2,26	-	2,20	3,02	2,43	3,19	2,82	3,44	3,74	-	-	-	-
19	0,86	1,46	2,06	2,26	-	2,27	3,15	2,53	3,23	2,91	3,36	3,78	-	-	-	-
20	0,60	1,45	2,06	2,30	-	2,28	3,14	2,59	3,32	2,94	3,45	3,80	-	-	-	-
21	0,92	1,50	2,01	2,29	-	2,36	3,10	2,64	3,25	2,95	3,53	3,86	-	-	-	-
22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	0,71	1,40	2,19	2,33	-	2,30	3,18	2,63	3,30	2,93	3,51	3,87	-	-	-	-

Los datos mensuales corresponden al último día del mes. Los datos medios mensuales figuran en los cuadros 22.6, 22.7 y 22.8 del Boletín Estadístico.

Annex 12:
Taula index IPC

Tabla 4.. Índice General Nacional. Sistema IPC-Base 1992										descarga del fichero en excel		
Año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.
1954	--	--	3,282	3,289	3,289	3,277	3,280	3,267	3,269	3,286	3,314	3,344
1955	3,365	3,376	3,389	3,408	3,410	3,401	3,401	3,408	3,431	3,459	3,474	3,485
1956	3,489	3,532	3,566	3,604	3,621	3,609	3,598	3,604	3,630	3,662	3,713	3,779
1957	3,848	3,869	3,889	3,906	3,916	3,906	3,967	4,023	4,080	4,166	4,234	4,279
1958	4,309	4,313	4,397	4,491	4,520	4,514	4,544	4,574	4,646	4,689	4,732	4,787
1959	4,794	4,817	4,843	4,873	4,888	4,860	4,860	4,868	4,894	4,909	4,926	4,969
1960	4,930	4,926	4,920	4,924	4,909	4,905	4,903	4,913	4,943	4,956	4,962	4,999
1961	5,020	4,979	4,957	4,970	4,957	4,930	4,930	4,938	4,942	4,961	5,038	5,047
1962	5,038	5,061	5,105	5,177	5,243	5,270	5,270	5,257	5,289	5,340	5,477	5,547
1963	5,560	5,604	5,713	5,709	5,741	5,635	5,695	5,754	5,741	5,757	5,829	5,851
1964	5,842	5,846	5,864	5,886	5,901	5,980	6,109	6,205	6,266	6,369	6,516	6,592
1965	6,657	6,771	6,824	6,874	6,902	6,871	6,880	6,915	6,981	7,018	7,169	7,210
1966	7,197	7,191	7,191	7,260	7,366	7,380	7,376	7,389	7,366	7,411	7,540	7,589
1967	7,593	7,652	7,684	7,791	7,818	7,750	7,755	7,868	7,890	7,922	8,087	8,087
1968	8,110	8,110	8,193	8,265	8,238	8,261	8,193	8,198	8,185	8,211	8,265	8,320
1969	8,301	8,251	8,301	8,399	8,399	8,301	8,366	8,392	8,408	8,440	8,515	8,605
1970	8,646	8,613	8,679	8,727	8,670	8,703	8,867	9,007	9,048	9,138	9,162	9,188
1971	9,285	9,278	9,376	9,475	9,533	9,573	9,573	9,590	9,704	9,811	9,944	10,074
1972	10,082	10,074	10,172	10,172	10,222	10,246	10,386	10,493	10,641	10,714	10,731	10,814
1973	10,895	10,912	11,002	11,158	11,322	11,494	11,617	11,808	12,012	12,202	12,217	12,350
1974	12,423	12,465	12,736	13,015	13,179	13,236	13,393	13,614	13,828	13,975	14,361	14,558
1975	14,762	14,903	15,000	15,264	15,452	15,494	15,740	15,987	16,241	16,241	16,347	16,610
1976	16,807	16,997	17,391	17,743	18,556	18,442	18,556	18,713	19,065	19,329	19,690	19,894
1977	20,542	20,849	21,348	21,736	21,926	22,539	23,278	24,033	24,368	24,747	24,947	25,144
1978	25,545	25,796	26,127	26,677	26,944	27,216	27,806	28,291	28,524	28,785	28,911	29,303
1979	29,806	30,037	30,349	30,807	31,167	31,442	32,121	32,437	32,864	33,305	33,385	33,872
1980	34,804	35,115	35,304	35,645	35,892	36,449	36,964	37,397	37,795	38,098	38,487	39,025
1981	39,818	40,020	40,817	41,223	41,415	41,451	42,263	42,778	43,118	43,603	43,981	44,647
1982	45,572	45,927	46,378	46,988	47,668	48,126	48,744	49,082	49,139	49,631	49,793	50,901
1983	51,761	52,021	52,337	53,056	53,276	53,588	53,779	54,501	54,937	55,682	56,249	57,122
1984	58,007	58,227	58,696	58,973	59,292	59,712	60,629	61,050	61,174	61,543	61,859	62,278
1985	63,438	63,898	64,296	64,959	65,163	65,052	65,422	65,520	66,239	66,580	67,093	67,371
1986	69,308	69,617	69,852	70,022	70,217	70,862	71,570	71,773	72,516	72,787	72,620	72,930
1987	73,489	73,802	74,231	74,399	74,307	74,325	75,078	75,045	75,737	76,187	76,012	76,284
1988	76,768	76,978	77,536	77,266	77,262	77,562	78,586	79,363	80,060	80,150	80,105	80,742
1989	81,680	81,738	82,260	82,481	82,598	83,048	84,396	84,590	85,485	85,830	85,969	86,304
1990	87,144	87,697	88,018	88,218	88,211	88,483	89,672	90,065	91,013	91,821	91,729	91,955
1991	93,025	92,895	93,197	93,399	93,664	93,934	95,100	95,453	96,233	96,838	96,985	97,038
1992	98,576	99,233	99,592	99,485	99,745	99,726	100,050	100,962	101,795	101,856	101,921	102,227
1993	103,185	103,218	103,581	104,035	104,322	104,581	104,955	105,583	106,180	106,576	106,755	107,262
1994	108,346	108,385	108,743	109,171	109,394	109,512	109,941	110,651	110,988	111,229	111,422	111,914
1995	113,074	113,628	114,290	114,896	114,942	115,051	115,069	115,394	115,848	116,064	116,372	116,748
1996	117,462	117,782	118,200	118,871	119,281	119,181	119,340	119,678	119,970	120,134	120,141	120,497
1997	120,847	120,765	120,825	120,869	121,045	121,041	121,263	121,798	122,401	122,356	122,599	122,925
1998	123,215	122,927	122,984	123,289	123,450	123,530	123,986	124,318	124,410	124,421	124,309	124,653
1999	125,111	125,185	125,737	126,202	126,198	126,225	126,772	127,312	127,557	127,509	127,714	128,290
2000	128,712	128,894	129,405	129,943	130,159	130,553	131,346	131,897	132,238	132,576	132,906	133,366
2001	133,413	133,851	134,415	135,113	135,624	136,081	136,415	136,745	136,726	136,585	136,483	136,978
Nota: Los datos anteriores a 1961 corresponden al Índice Nacional Urbano.												
Estos datos tienen carácter oficial a los efectos regulados por la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos												

Tabla 2. Coeficientes LAU. IPC base 2021

Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.
1,977332	1,983464	1,975933	1,968810	1,968878	1,971159	1,990145	1,993687	1,983476	1,971022	1,965383	1,967373

Tabla 3. Índices LAU

Año	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.
2002	137,484	138,030	138,642	140,018	140,526	140,696	141,065	141,721	141,523	142,027	141,841	142,455
2003	142,587	143,333	143,779	144,427	144,298	144,560	145,039	145,963	145,648	145,710	145,767	146,165
2004	145,874	146,393	146,856	148,329	149,210	149,619	149,914	150,845	150,341	150,932	150,876	150,882
2005	150,367	151,225	151,842	153,474	153,773	154,310	154,844	155,800	155,954	156,236	156,025	156,518
2006	156,671	157,233	157,745	159,394	159,973	160,401	160,982	161,598	160,506	160,153	160,090	160,691
2007	160,419	161,026	161,631	163,273	163,728	164,218	164,594	165,113	164,807	165,895	166,605	167,473
2008	167,279	168,059	168,906	170,110	171,263	172,449	173,274	173,210	172,287	171,794	170,576	169,872
2009	168,628	169,170	168,804	169,838	169,785	170,729	170,902	171,805	170,521	170,659	171,093	171,222
2010	170,363	170,580	171,192	172,392	172,782	173,291	174,176	174,926	174,150	174,638	175,083	176,338
2011	175,933	176,704	177,348	178,908	178,855	178,810	179,562	180,106	179,621	179,900	180,114	180,530
2012	179,448	180,192	180,715	182,593	182,329	182,200	183,525	184,888	185,750	186,153	185,390	185,708
2013	184,263	185,155	185,101	185,124	185,470	185,959	186,781	187,695	186,386	185,967	185,822	186,177
2014	184,630	185,122	184,830	185,803	185,852	186,120	186,145	186,770	186,097	185,791	185,130	184,237
2015	182,194	183,135	183,604	184,624	185,513	186,224	186,272	185,983	184,462	184,477	184,623	184,269
2016	181,669	181,590	182,060	182,676	183,680	184,744	185,166	185,733	184,791	185,730	185,869	187,160
2017	187,074	186,978	186,229	187,341	187,234	187,532	188,032	188,742	188,102	188,646	188,965	189,242
2018	188,149	188,987	188,491	189,363	191,076	191,798	192,256	192,874	192,354	192,913	192,151	191,482
2019	189,992	191,047	191,012	192,242	192,623	192,620	193,270	193,506	192,515	193,162	192,935	192,991
2020	192,076	192,444	190,977	190,864	190,860	191,962	192,071	192,501	191,803	191,598	191,364	191,964
2021	192,954	192,412	193,541	195,119	196,045	197,206	197,605	198,857	199,487	201,881	201,920	204,538
2022	204,786	207,080	212,543	211,401	213,155	217,353	218,888	219,834	217,188			

► **Actualización de rentas de alquiler con el IPC entre dos meses anteriores a enero de 2002**

$$\text{Renta actualizada} = \text{Renta inicial} \times \frac{\text{IPC mes final}}{\text{IPC mes inicial}}$$

NOTA: El cociente de índices se deberá redondear a 3 decimales antes de multiplicarlo por la renta inicial

Ejemplo: Se quiere actualizar una renta con el IPC entre agosto de 1999 y agosto de 2001.

- Renta antes de actualizar = 400 euros

- IPC de agosto de 1999 (Ver [Tabla 4](#)): 127,312

- IPC de agosto de 2001 (Ver [Tabla 4](#)): 136,745

Cociente de índices (con 3 decimales): $136,745 / 127,312 = 1,074$

Renta actualizada = $400 \text{ €} \times (136,745 / 127,312) = 400 \text{ €} \times 1,074 = 429,60 \text{ €}$