

Núm. Exp.: DP-2021-28085

- **Tipologia:** Cessió d'ús
- **Subtipologia:** Inici

INFORME DE VALORACIÓ ECONÒMICA SOBRE LA CESSIÓ D'ÚS PRIVATIU DEL LOCAL SITUAT AL CARRER ELKANO 61 AL BARRI EL POBLE SEC A FAVOR DE LA FEDERACIÓ COORDINADORA D'ENTITATS DEL POBLE SEC.

1. Objecte

El Districte de Sants-Montjuïc mitjançant petició 2021000004 ha sol·licitat la cessió d'ús privatiu a favor de la Federació Coordinadora d'Entitats del Poble Sec del local situat al carrer Elkano 61, al barri del Poble Sec, al Districte de Sants-Montjuïc, amb la finalitat de destinar-lo com a magatzem per desenvolupar les seves activitats estatutàries.

El local figura a l'inventari integrat amb el número de bé 610068 i figura com a bé de domini públic.

Aquesta petició va ser aprovada per la Taula de Patrimoni Ciutadà en data 28 de gener de 2021 i amb un cànon social anual gratuït i el termini de la cessió d'ús d'aquest espai serà pel període de quatre anys.

Pel que fa a l'espai de magatzem del carrer Elkano,61, aquest s'utilitza per donar resposta al conjunt de necessitats de diverses entitats del barri que necessiten un espai on desar materials diversos, permanents o temporals per tal de poder gestionar més acuradament els diferents projectes socials, cívics i culturals del barri. Per això esdevé un espai complementari del que ja utilitzen les pròpies entitats al c/ Elkano, 23-24.

D'altra banda, segons informe del Districte de Sants-Montjuïc manca de recursos de les entitats per a cobrir les despeses de funcionament bàsiques porta a considerar la necessitat que el Districte de Sants-Montjuïc assumeixi les despeses de neteja, conservació, manteniment i funcionament de l'espai cedit i de les instal·lacions, mobiliari i serveis que existeixen en ell o puguin existir en el futur, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes de comptadors i els consums del diversos subministraments, així com totes les despeses derivades de l'ocupació i l'activitat desenvolupada en el local cedit.

L'objecte del present informe és la valoració d'aquesta operació sense cap altre consideració i/o vinculació al procediment que es determini per la mateixa.

2. Característiques dels espais

El local objecte de la cessió d'ús està ubicat a la finca situada al carrer Elcano 61, al districte de Sants-Montjuïc al barri del Poble Sec.



Situació local carrer Elcano 61

La seva qualificació és de Zona en densificació urbana semiintensiva (clau 13b) d'acord amb el Pla PE del Sector del Poble Sec - Montjuïc

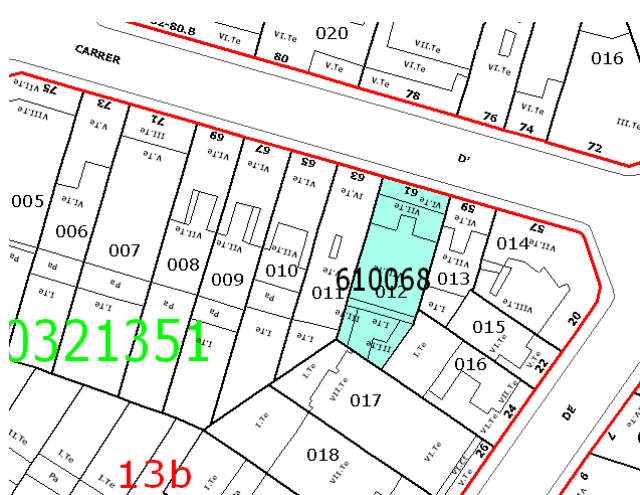
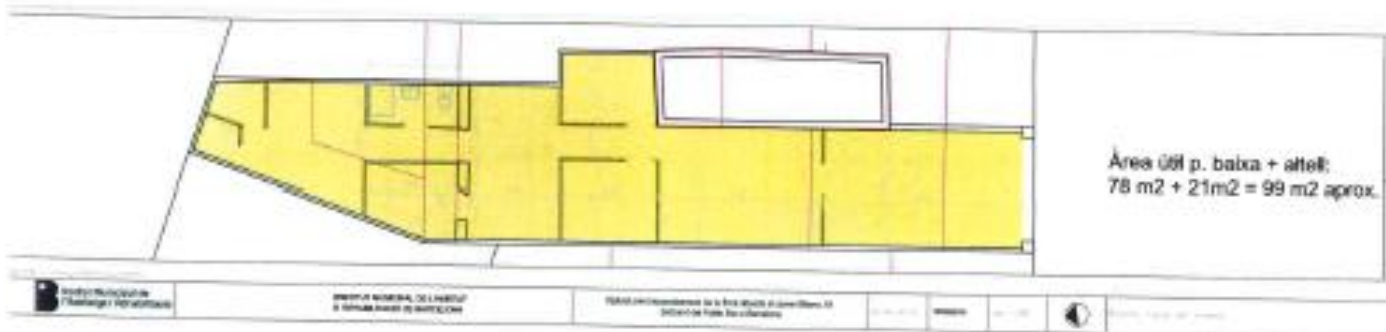


Foto façana i plànol vista

Segons els plànols adjuntats a la petició la superfície construïda total del local és de 1.263 m² l'entitat farà ús de 99 m².



La Coordinadora d'Entitats del Poble Sec, fundada l'any 1989, és la federació que aplega a la gran majoria de les entitats i associacions del barri del Poble Sec de Barcelona. Tenen com a objectiu fomentar i defensar la vida associativa i la participació ciutadana, contribuir al redreçament de la consciència col·lectiva en un sentit popular, català i democràtic, col·laborar en la millora de les condicions de vida quotidiana en els seus diversos aspectes: social, urbà, esportiu i altres, defensar el dret de totes les persones i col·lectivitats a l'accés a la cultura, promocionar tota classe d'activitats de caire general i d'interès col·lectiu per als veïns i veïnes del barri, així com treballs de recerca i publicacions que divulguin el seu coneixement, el folklore i altres aspectes relacionats en els apartats anteriors i finament afavorir la inclusió social de col·lectius en risc i afavorir la convivència i la participació

3. Valor de la cessió

Per la valoració del local s'utilitzarà el mètode comparatiu, segons allò disposat a l'article 24 del Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, (Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre).

Article 24. Taxació conjunta del sòl i l'edificació pel mètode de comparació.

1. *Quan existeixi un conjunt estadísticament significatiu de transaccions reals o d'ofertes el nombre de les quals sigui igual o superior a sis mostres comparables, la determinació del valor de l'immoble per taxació conjunta, establerta a la lletra a) de l'article anterior, es realitza pel mètode de comparació de mercat segons el que es disposa a continuació: La selecció de comparables, que té com a objectiu la identificació de testimonis que permetin la determinació del valor, s'ha de portar a terme amb un grau de certesa suficient per establir el valor de substitució al mercat de l'immoble objecte de valoració.*

2. *En els casos en què no existeixin suficients comparables que satisfacin la totalitat de les condicions de semblança o equivalència bàsica que estableix l'apartat anterior, es poden utilitzar tècniques d'homogeneïtzació de preus que considerin, a més dels atributs relatius a la localització i altres condicions de semblança o equivalència bàsica esmentades, altres circumstàncies que, de manera degudament justificada, puguin produir diferències significatives de valor.*
3. *Tant la selecció de comparables com l'homogeneïtzació dels preus i la seva consideració en l'estimació del valor de mercat s'han de justificar, expressament, sobre la base de criteris objectius i racionals. A aquests efectes, es dona prioritat a les valoracions determinades en processos estadístics respecte a les estimacions basades en l'experiència dels taxadors. Els informes tècnics de valoració han d'incloure la documentació relativa a la selecció dels comparables, així com els criteris d'homogeneïtzació utilitzats per a la seva correcció.*
4. *El valor final de l'immoble es determina a partir dels valors en venda, corregits o homogeneïtzats, si s'escau, d'acord amb el que estableix aquest article.*

Al tractar-se de la valoració d'una cessió d'ús per un període curt, assimilarem el seu valor al preu de l'arrendament d'un local de característiques similars.

Atès de no hi ha dades publicades pel Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona sobre l'oferta de valors de venda i/o lloguer de locals a la ciutat, la Direcció de Patrimoni ha realitzat un estudi de l'oferta d'arrendament de locals de característiques similars al Barri Poble Sec del Districte de Sants-Montjuïc, per tal de validar-les.(Annex 1).

D'una mostra de 8 locals estudiats s'ha obtingut un preu promig de 7,75 €/m², aquest valor mitjà es troba dins d'una forquilla de 10,79 €/m² (màxim) i 5,23 €/m² (mínim).

Donades les característiques específiques del local (magatzem) considerem adoptar un preu unitari de referència un preu entremig entre el preu mitjà de 7,75 €/m² i el preu mínim de 5,23 €/m². D'acord amb aquestes dades, ens considerem adoptar un preu unitari de 6,49 €/m².

Així doncs, el valor de la cessió serà:

Valor cessió = Valor unitari x superfícies

Valor cessió = **6,49 €/m²/mes x 99 m²**

Valor cessió = **642,50 €/mes, 7.710 €/any**

4. Conclusions.

Atenent a la informació aportada, **considerem que 7.710 €/any** és un valor adequat per la valoració patrimonial de la cessió d'ús del local abans descrit de la finca situada al carrer Elcano 61 a favor de l'Associació Col·lectiu d'Entitats Poble Sec.

No obstant, atesa la personalitat de l'adjudicatària i la finalitat de la cessió, s'estableix per part del Districte de Sants-Montjuïc i per part de la Taula Patrimoni Ciutadà de l'Ajuntament de Barcelona (TPC) que el període de la cessió d'us sigui de 4 anys i un preu social anual gratuït.

La fixació d'aquest preu de caràcter social, per sota del valor de mercat en les condicions actuals, es considera que no te impacte als interessos municipals en el sentit que no genera per l'especificitat de l'ús i del regim jurídic del bé cap lesió patrimonial per lucre cessant.

Pel que fa a l'assumpció de les despeses de subministraments, neteja, manteniment i conservació de l'edifici generades per la cessió d'ús a favor de l'Associació a dalt esmentada, aquesta Direcció no té cap objecció a què el districte se'n faci càrrec sempre i quan tingui la suficient consignació pressupostària per assumir-les.

Barcelona, 6 d'abril de 2021

Ania Estecha Lluch
*Tècnica d'àrea d'Anàlisi i Estratègia
de Patrimoni*

Jordi Ribas Vilanova
*Director de Serveis de Planificació i Coordinació
de Patrimoni*

D'acord amb el que preveu el punt 2 de la Base 51 de les Bases d'Execució del Pressupost per a l'any 2020, dono la meva conformitat al precedent informe.

Jordi Ayala Roqueta
Gerent de Pressupostos i Hisenda

La finalitat del present informe és únicament la que s'especifica en el mateix, no podent ser utilitzades les seves conclusions a altres objectes sense una declaració expressa. L'Informe té una vigència de sis mesos a partir de la data d'emissió de l'informe i sempre i quan no canviïn les circumstàncies que van motivar l'emissió d'aquesta valoració. Pel càlcul del valor de la/es finca/ques prenem com a referència la legislació urbanística vigent, segons el R.D.L 2/2008 de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl, i d'acord amb els principis i metodologia de Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl i, en allò no contemplat per aquest, per l'Ordre ECO/805/2003 de 27 de març, modificada per la EHA/3011/2007 i per la EHA/564/2008 de 28 de febrer, no estant necessari el seu compliment íntegra per ser l'objectiu de la valoració diferent als que descriu l'esmentada ordre. El estat de la/es finca/ques s'entén sempre totalment lliure de càrregues, gravàmens i ocupants, excepte que s'explíciti el contrari. En qualsevol cas, les condicions de la/es finca/ques i de les operacions que es pretenen fer han de ser les que es descriuen al text i qualsevol modificació de les informacions de partida que es detallen al present informe pot suposar la invalidació de les seves conclusions. Les dades de càlcul han estat obtingudes de les bases de dades corporatives de l'Ajuntament de Barcelona: cadastre, planejament i estadístiques municipals, de la informació subministrada pels operadors responsables de l'operació i d'estudis i prospeccions propis de la Direcció de Patrimoni. En qualsevol cas, tan la informació de partida com els suposats especificats i les conclusions de l'informe han estat elaborats sempre segons el lleial saber i entendre del/s tècnic/s signants.

Annex 1.

Mostreig de lloguer de locals al Districte Sants-Montjuïc, barri El Poble Sec

Segons l'article 24 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl ha d'existir un conjunt estadísticament significatiu de transaccions reals o d'ofertes on el seu número ha de ser igual o superior a sis mostres comparables.

Per aquest motiu s'ha realitzat un mostreig de mostres comparables i homogènies a l'objecte d'estudi de l'informe per poder realitzar la valoració econòmica, del qual es detalla a continuació:

BARRI POBLE SEC			
Adreça	Preu	m2	Preu/m2
OLIVERA	900,00 €	172	5,23 €
EL POBLE SEC	900,00 €	150	6,00 €
MEXIC	1.100,00 €	170	6,47 €
Vilà i Vilà	985,00 €	140	7,04 €
ELKANO	770,00 €	100	7,70 €
PARC DE MONTJÜIC	1.070,00 €	130	8,23 €
FONT HONRADA	1.100,00 €	104	10,58 €
CONCORDIA	1.500,00 €	139	10,79 €
Total			7,75 €

FONT: Elaboració per la Direcció de Patrimoni a partir d'informació publicada a diverses webs de diferents societats immobiliàries i/o taxadores.

Nota: Aquest mostreig s'ha realitzat per la finalitat indicada en l'informe, no poden ser utilitzades les seves dades a altres objectes sense declaració expressa. A causa de la variació dels preus del mercat immobiliari el mostreig només té una validesa de sis mesos des de la data de la emissió de l'informe.