

Núm. Exp.: DP-2021-28185

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

INFORME DE VALORACIÓ ECONÒMICA SOBRE LA CESSIÓ D'ÚS MITJANÇANT SUBARRENDAMENT DE LA PLANTA BAIXA I ESPAI ENJARDINAT ADJACENT DEL CARRER NATZARET NÚM. 107 A FAVOR DE L'ASSOCIACIÓ JOVES SANT GENÍS AL BARRI DE SANT GENÍS DELS AGUDELLS DEL DISTRICTE D'HORTA-GUINARDÓ,

1. Objecte

El Districte d'Horta - Guinardó ha sol·licitat mitjançant la petició **2021000300** la cessió mitjançant subarrendament de la planta baixa i espai enjardinat adjacent del carrer Natzaret 107, a favor de l'Associació de Joves de Sant Genís dels Agudells, amb la finalitat de destinar-lo a les activitats i projectes que li són pròpies, obertes al barri i altres entitats, en el marc de la promoció i potenciació de l'associacionisme juvenil.

Aquest local figura a l'inventari municipal integrats en el número de bé **610726**, en règim de lloguer en virtut del contracte d'arrendament formalitzar el 31 de desembre de 2020.

Aquesta petició va ser aprovada per la Taula de Patrimoni Ciutadà en data 27 de maig de 2021 per un termini d'un anys i prorrogable a un any més i de caràcter gratuït acordat en la taula de patrimoni ciutadà.

No obstant, el termini de la cessió d'ús serà d'un any, comptat des de la data de formalització del contracte en document administratiu. Aquest termini podrà ser prorrogat per un any més, mitjançant acord exprés entre les parts, i en tot cas fins a la data límit del 31 de desembre de 2022.

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.

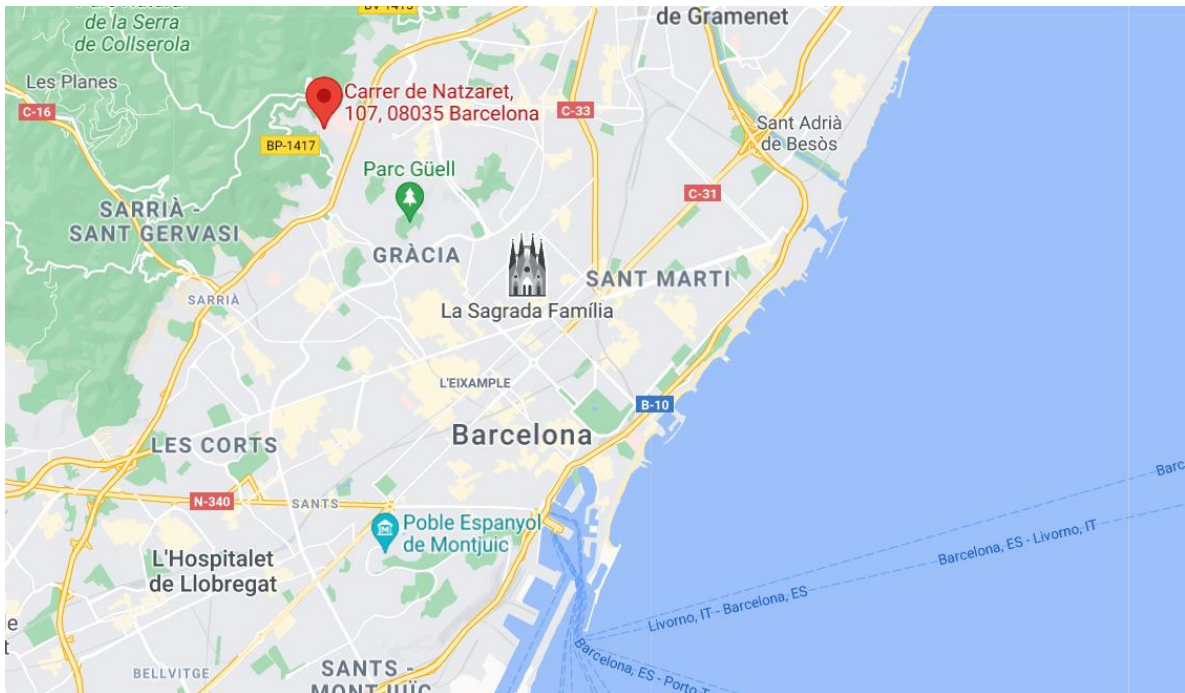
2. Característiques dels espais

El local està situat a la finca anomenada Can Safont del carrer Natzaret núm. 107 Baixos del Districte d'Horta - Guinardó al barri de Sant Genís dels Agudells

La finca està qualificada urbanísticament com a Equipament Cultural, PE de rehabilitació del sector de Sant Genís dels Agudells (clau 7a-4)

El local objecte de la cessió d'ús està situat al local de planta baixa dreta de l'esmentada finca, d'uns 171,54 m² més 300 m² de jardí.

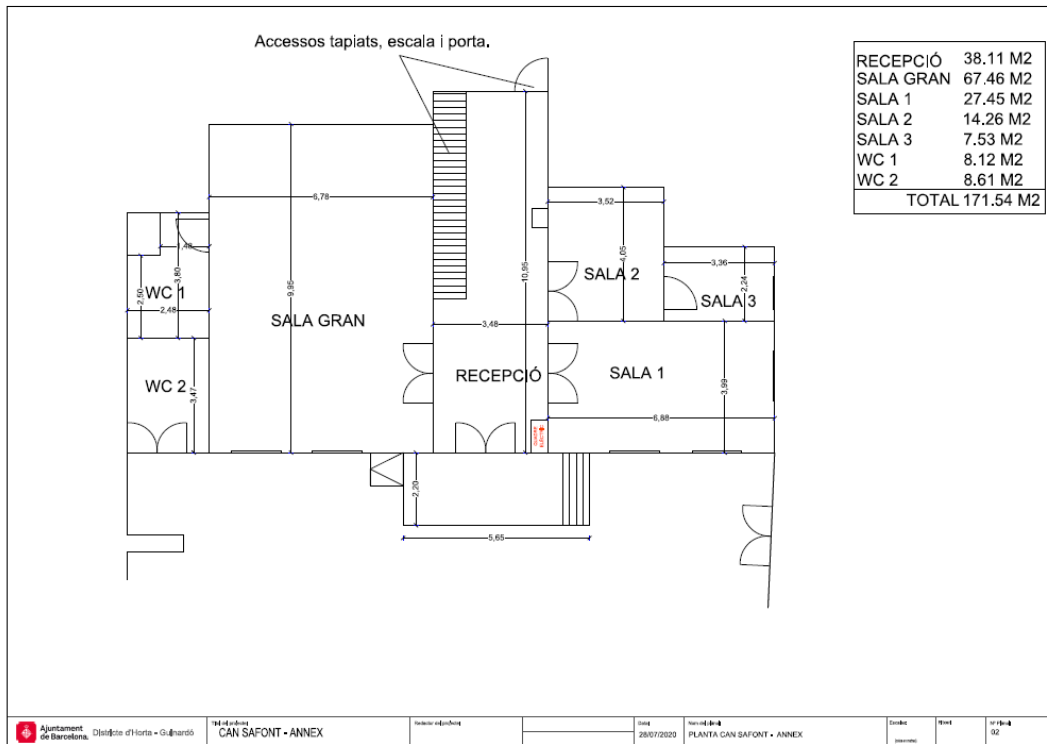
Segons plànol aquesta superfície es distribueix en: 38,11 m² de recepció, 67,46 m² sala gran, 25,45 m² sala 1, 14,26 m² sala 2, 7,53 m² sala 3 i de 16,72 m² per WC.



Situació local carrer Natzaret 107



Vista façana i plànol PIU



Plànol local carrer Natzaret 107

3. Valor de la cessió

Al tractar-se de la valoració per un període limitat d'un any prorrogable a un any més, assimilarem el seu valor a la quantitat que paga l'Ajuntament, és a dir que considerem que el valor de la cessió serà el mateix que esta pagant actualment l'Ajuntament.

L'import que es satisfà actualment a la propietat per la utilització dels espais, és per aquest any de 1.200 €/mes, això es correspon amb un lloguer anual total de 14.400 € que es correspon amb una repercussió de 6,99 €/m2/mes.

Per tant per la utilització dels espais de l'Associació de Joves de Sant Genis dels Agudells, situat al carrer Natzaret 107, del Districte d'Horta-Guinardó al barri de Sant Genís dels Agudells, el valor de la cessió d'ús mitjançant arrendament serà:

Valor de l'autorització d'ús = Valor unitari x superfícies

Valor de l'autorització d'ús = 6,99 €/m2/mes x 171,54 m²

Valor de l'autorització d'ús = 1.200 €/mes, 14.400 € / any

4. Conclusions.

Atenent a la informació aportada, considerem que 14.400 €/any és un valor adequat per la valoració patrimonial de la cessió d'ús, mitjançant subarrendament, dels baixos local del carrer Natzaret 107 abans descrit al del Districte d'Horta-Guinardó al barri de Sant Genís dels Agudells a favor de l'Associació de Joves de Sant Genís dels Agudells.

No obstant, atesa la personalitat de l'adjudicatària i a la finalitat de la cessió d'ús s'estableix per part de la Taula Patrimoni Ciutadà i del Districte que el termini de la cessió d'ús serà per un període d'un any prorrogable a un any més, i en tot cas fins a la data límit del 31 de desembre de 2022, i s'estableix que sigui de caràcter gratuït.

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

Barcelona, 1 de juliol de 2021

Ania Estecha Lluch
Tècnica d'àrea d'Anàlisi i Estratègia

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 2021, dono la meva conformitat al precedent informe.

Xavier Poza i Gonzalo
El Director de Patrimoni

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'expliciti 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 específicats i les conclusions de l'informe han estat elaborats sempre segons el lleial saber i entendre del/s tècnic/s signants.