



Expedient: 2022/219

Assumpte: Arrendament Masia Comabella

INFORME D'INTERVENCIÓ

Justificatiu del preu de l'arrendament de part de la Masia Comabella, bé immoble de titularitat municipal amb referència cadastral 1052701DG2115S0001YL per a ús de cafeteria-restaurant.

Mitjançant Providència d'alcaldia de 4 de març de 2022, es va disposar la iniciació del present expedient administratiu, donant trasllat de la mateixa als Departaments municipals per tal que realitzessin les actuacions municipals procedents per dur a terme l'arrendament del part de la Masia Comabella; bé immoble titularitat d'aquest Ajuntament de Sant Llorenç Savall, identificat amb referència cadastral 1052701DG2115S0001YL, per ser destinat parcialment a cafeteria-restaurant.

És objecte del present informe avaluar el preu de l'arrendament proposat, i justificar econòmicament la seva quantia, tenint en compte:

- Les despeses d'inversió que l'Ajuntament realitza per a l'execució de les obres de rehabilitació de la Masia Comabella.
- Els ingressos que es preveu obtenir de l'arrendatari computant tota la durada del contracte d'arrendament segons preveu.

Aportació municipal Obres de Rehabilitació Masia Comabella

En aquests moments l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall té contractades i en execució les obres corresponents a la primera fase de la Rehabilitació de la Masia Comabella.

EXECUCIO OBRES REHABILITACIO MASIA COMABELLA	
Cost obres 1ª fase	165.770,00
Redacció projecte executiu 1ª fase	10.947,70
Direcció obra i Seguretat i Salut	6.050,00
Subvenció Departament de Cultura	86.902,00
Aportació municipal 1ª fase	95.865,70
Cost obres 2ª fase	353.868,55
Redacció projecte executiu 2ª fase	15.915,13
Direcció obra i Seguretat i Salut (estimació)	8.794,70
Subvenció Departament de Cultura	104.440,99
Aportació municipal 2ª fase	274.137,39
Total aportació municipal Masia Comabella	370.003,09



Amortització de les inversions bens immobles

L'article 12 de la Llei 27/2014, de 27 de novembre, del Impost sobre Societats, relatiu a les amortitzacions, disposa:

1. Serán deducibles las cantidades que, en concepto de amortización del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias, correspondan a la depreciación efectiva que sufran los distintos elementos por funcionamiento, uso, disfrute u obsolescencia.

Se considerará que la depreciación es efectiva cuando:

a) Sea el resultado de aplicar los coeficientes de amortización lineal establecidos en la siguiente tabla:

La taula insertada a aquest article inclou com a amortitzable la obra civil general i estableix l'amortització màxima en un període de 100 anys.

La instrucció de Comptabilitat de la Administració Local aprovada per Ordre HAP/1782/2013, de 20 de setembre, per la que s'aprova la instrucció del model simplificat de comptabilitat local i es modifica la instrucció del model bàsic de comptabilitat local aprovada per ordre EHA 4040/2004, de 23 de novembre, segona part de l'annex incorporat a la instrucció, es regula les normes de reconeixement i valoració i, l'apartat 7 b) estableix:

b) Métodos de amortización.

Se podrán utilizar, entre otros, el método de amortización lineal, el de tasa constante sobre valor contable o el de suma de unidades producidas. El método finalmente usado para cada activo se seleccionará tomando como base los patrones esperados de obtención de rendimientos económicos o potencial de servicio, y se aplicará de forma sistemática de un periodo a otro, a menos que se produzca un cambio en los patrones esperados de obtención de rendimientos económicos o potencial de servicio de ese activo. Si no pudieran determinarse de forma fiable dichos patrones de obtención de rendimientos o potencial de servicio se adoptará el método lineal de amortización.

Tanmateix, l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall aplica el mètode d'amortització patrimonial adoptat per la Diputació de Barcelona i que en el seu aplicatiu de gestió, l'amortització de l'immobilitzat de la obra civil, s'estableix a 50 anys.

Termini del contracte d'arrendament i preu del lloguer.

D'acord amb el Plec de Clàusules Administratives i plec de Prescripcions Tècniques establertes per al contracte d'arrendament, el període del contracte d'arrendament s'estableix en 15 anys.

El preu del lloguer proposat s'estableix en dos períodes:



- Les dues primeres anualitats 750 euros/mensuals IVA exclòs
- A partir de la segona anualitat i fins al any 15 1.000 euros/mensuals IVA exclòs

Amortització de l'immobilitzat comptable en el període de 15 anys:

a) Primer període

Durant els 2 primers anys, l'amortització comptable serà la corresponent al cost de les obres executades a la primera fase; es a dir 78.868,00 euros/50 anys d'amortització, repercutint una amortització anual de 1.577,36 euros/any

b) Segon període

A partir del segon any i fins als 15 anys de vigència del contracte l'amortització comptable serà la corresponent al cost de les obres executades a la primera i segona fase de Rehabilitació de la Masia Comabella.

La repercussió comptable en aquest segon període serà de 249.427,50 euros/50 anys d'amortització, derivant en una amortització anual de 6.565,91 euros/any

Així, les amortitzacions comptables que s'hauran d'aplicar al balanç de l'Ajuntament per tot el període del contracte d'arrendament serà:

Primeres dues anualitats: $1.577,36 \times 2$ anys 3.154,72 euros

A partir 2ª anualitat fins la desena $6.565,91 \times 13$ anys 85.356,83 euros

Import total amortitzacions comptables període 88.511,55 euros

Costos redacció de projectes i direcció i s.salut obres 41.707,53 euros

Import total repercussió comptable 130.219,08 euros

Ingressos previstos arrendament

Preu de l'arrendament: 750 euros/mes*2 anys 18.000 euros IVA a part

Preu arrendament: 1.000 euros/mes*13 anualitats 156.000 euros IVA a part

Ingressos període arrendament a 15 anys 174.000 euros IVA a part

Finalment, el PCAP possibilita, amb el compliment de determinades condicions, la realització d'inversions recuperables per a l'arrendatari, vinculades a que aquestes inversions formin part de l'immobilitzat de la Corporació i, per tant, al finalitzar el contracte d'arrendament, es mantinguin en propietat de l'Ajuntament sense dret a compensació ni rescabament per part de l'arrendatari.

La quantia màxima que l'Ajuntament pot autoritzar s'estableix en 20.000 euros IVA a part i el pagament de la inversió que finalment es realitzi es realitzarà per compensació de deutes, en els termes establerts a la Llei General Tributaria i el seu Reglament.



D'acord amb aquestes estimacions econòmiques, pel present

INFORMO:

L'arrendament previst en els termes establerts en el Plec de Clàusules administratives i tècniques que han de regir el contracte, cobreixen les despeses i amortitzacions generades per les obres de Rehabilitació de la Masia Comabella.

A Sant Llorenç Savall,

La Interventora, Pilar Ferrer Garrido

Document electrònic