



**Informe:** 40/2023  
**Expedient:** 2578/2022  
**Objecte:** Contractacions Patrimonials : Adquisició onerosa Local de l'Avinguda Maresme, 33 local 2 – 08396 Sant Cebrià de Vallalta

### INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS

En compliment de la Provisió d'Alcaldia de data 9 de gener de 2023, en la qual se sol·licitava informe tècnic en relació amb l'adquisició del següent bé:

**Adreça:** Avinguda Maresme, 33 local 2  
08396 Sant Cebrià de Vallalta

**Ref. Cadastral:** 7277801DG6077N0016KO

En relació amb la valoració econòmica del bé i de conformitat amb l'article 206 b) (valoració tècnica) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, s'emet el següent,

### INFORME

#### PRIMER. Característiques del bé

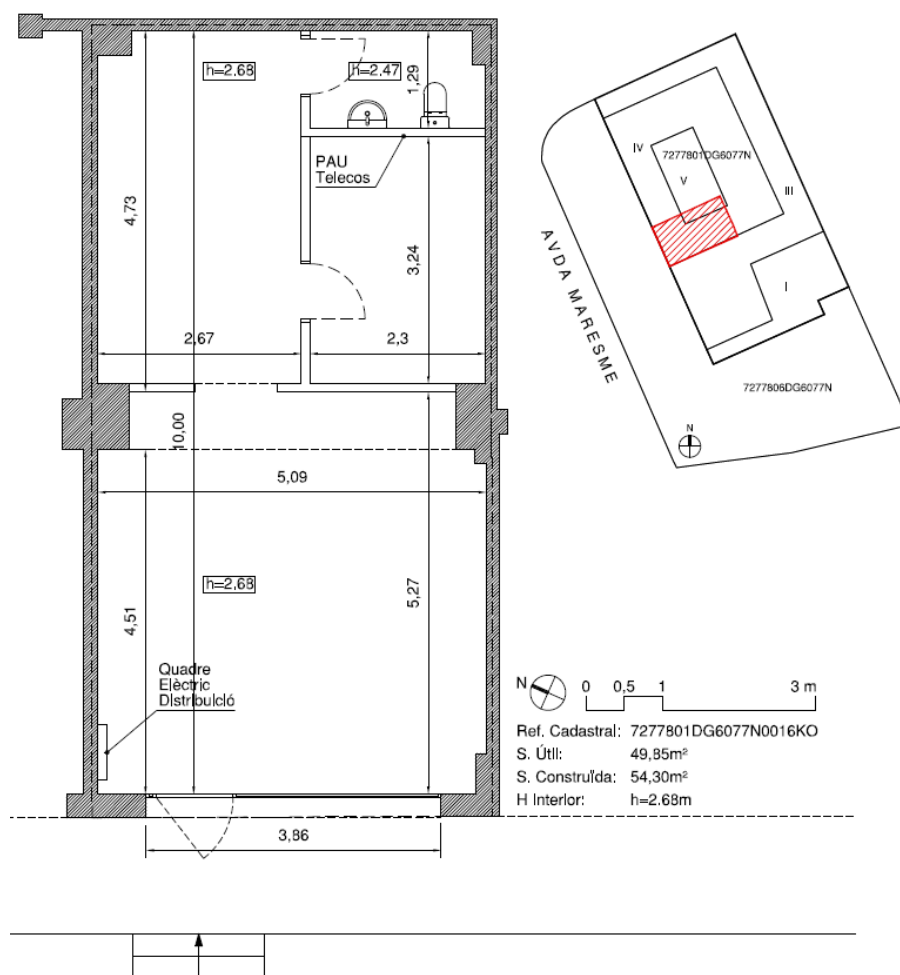
|                        |                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localització           | Avinguda Maresme, 33 local 2, 08396 Sant Cebrià de Vallalta                                                                                                                                          |
| Classe:                | Local comercial en edificació plurifamiliar aïllada                                                                                                                                                  |
| Superfície:            | 53,00 m <sup>2</sup> de local + 2 m <sup>2</sup> d'elements comuns (2,23 % coeficient de participació), segons dades provinents de Cadastre.<br>45,85 m <sup>2</sup> de local segons mesura in situ. |
| Ús:                    | Comercial                                                                                                                                                                                            |
| Any de Construcció:    | Edificació de l'any 1992<br>Modificació d'usos a l'any 2007                                                                                                                                          |
| Càrregues o gravàmens: | Veure certificació registral expedida per FERNANDO MONEDERO SAN MARTIN, registrador de la propietat d'Areny de Mar en data 1/7/2021                                                                  |



**Descripció:**

En data 4/5/2023 es dur a terme visita d'inspecció al local emplaçat l'Avinguda Maresme, 33 local 2. A continuació es descriu el bé objecte de valoració:

Local en planta baixa amb façana a l'Avinguda Maresme, 33. El local té una façana de 5 m i una profunditat de 10 m. La superfície útil s'estima en 49,85 m<sup>2</sup>. Disposa de lavabo amb rentamans i tassa amb una superfície de 2,95 m<sup>2</sup> i una sala sense ús específic de 7,45 m<sup>2</sup>. La resta del local és diàfan. Pel que fa als serveis disposa xarxa de subministrament d'aigua, xarxa d'electricitat per endolls i llums (quadre elèctric de 4 línies / 25A) i instal·lació de sanejament al lavabo. D'altra banda, s'ha localitzat un punt d'accés usuari de telecomunicacions PAU a la part posterior del lavabo. En el moment de la visita tots els serveis es troben donat de baixa.

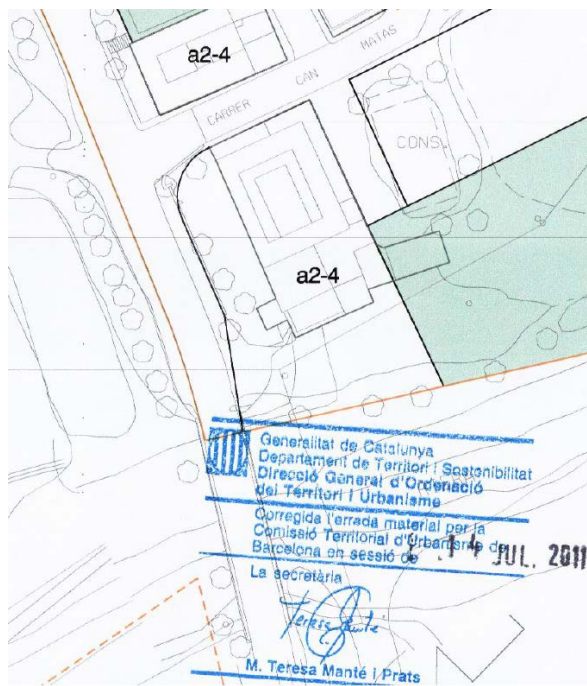


Croquis del local emplaçat a l'Avinguda Maresme, 33 local 2





|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conservació:  | L'estat de conservació del local és bo i no s'aprecia cap dany estructural durant la visita d'inspecció.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Altres:       | <p><u>Arxiu municipal</u>: Revisat l'arxiu municipal es constata que els locals en planta baixa de l'edificació varen ser autoritzats a l'empara de l'expedient 2006/46 i la distribució així com la superfície s'assembla prou a l'autoritzada a l'empara de l'expedient referenciat.</p> <p><u>Cadastre</u>: D'altra banda, de la base de dades de cadastre es constata que el titular cadastral del bé és BUILDINGCENTER SAU amb domicili fiscal a PS RECOLETOS 37 Pl:06 de 28004 MADRID.</p> <p><u>Accessibilitat</u>: En l'actualitat no es garanteix el recorregut d'accessibilitat des de la via pública, tot i que existeix un itinerari adaptat amb rampes d'accés que faciliten des de la via pública.</p> <p>Vista inspecció: En data 4/5/2023 s'ha dut a terme una visita d'inspecció i s'ha constatat que el local es troba en bon estat de conservació. Tanmateix, s'ha d'advertir que la xarxa de subministrament elèctric i d'aigua corrent es troben donades de baixa.</p> |
| Cont. Altres: | <p><u>Classificació i qualificació del sòl</u>: La finca de referència es troba classificada pel PGOUM vigent en el règim del sòl urbà i classificat com Zona de blocs aïllats Clau: a2-4. Els usos permesos, en seguiment a l'article 120.4 per aquesta clau són els següents: residencial plurifamiliar, tots els usos col·lectius i terciaris. No s'admeten els transports ni els serveis tècnics.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



Retall Pla General Ordenació Urbana Municipal





## SEGON. Valoració

Previ reconeixement i estudi dels béns, i en consideració als preus actuals al mercat i altres circumstàncies que concorren en ells, i a la vista de les característiques, ubicació i estat de conservació, i tenint en compte els preus de mercat, el valor en venda del bé seria aproximadament de 52.363,11 € corresponent a uns 964,33 €/m<sup>2</sup>, conforme a la següent valoració:

| Terreny | Ubicació             | Superfície           | Import      |
|---------|----------------------|----------------------|-------------|
| Terreny | Avda. Maresme, 33 L2 | 54,30 m <sup>2</sup> | 17.033,38 € |

| Element | Superfície Construïda | Estat Conservació | Preu Mitjà  |
|---------|-----------------------|-------------------|-------------|
| Local   | 54,30 m <sup>2</sup>  | Bo                | 35.329,73 € |

**TOTAL** 52.363,11 €

D'aquesta forma, el valor total de la taxació del bé descrit en aquest informe ascendeix a la quantitat de 52.363,11 €.

D'altra banda, l'oferta presentada per l'Ajuntament és de 43.500,00 €, un 16,93 % per sota de la present taxació.

## TERCER. Òrgan competent

| Import dels recursos corrents del pressupost | Pressupost base de licitació | % sobre els recursos |
|----------------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| 4.654.843,62 €                               | 43.500,00 €,                 | 0,93%                |

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

