

Codi de verificació

Procediment: N488 Contractació de Serveis

Expedient:

Document:

INFORME SOBRE LA NECESSITAT I/O OPORTUNITAT DE LA RENOVACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE LA NAU INDUSTRIAL SITUADA A CAN CODONYÉS.**1. ANTECEDENTS**

En data 1/8/2017 l'Organisme Autònom Municipal Centre Cultural Sant Cugat (OAMCCSC), i l'empresa Inversions Ceràmiques, s.l., van signar un contracte d'arrendament, per l'ús d'un espai com a local de magatzem de 200 m² (espais referenciats amb els números N2/E08, N2/E09 i N2/E10B) a Can Codonyés, dins de l'immoble, nau industrial de 10.489 m² en total, propietat de l'arrendadora. La vigència del contracte fou de dos anys, fins al 31/08/2019.

El contracte va finalitzar sense aprovar cap pròrroga o renovació, motiu pel qual, des d'aquella data, d'acord amb la doctrina del Tribunal Suprem, s'ha produït el naixement d'un nou contracte que substitueix l'anterior però que manté les mateixes condicions del contracte anterior extingit en aplicació de l'article 1566 del Codi Civil, que es perllonga mensualment d'acord amb els terminis de l'article 1581 del Codi Civil.

El Teatre-Auditori Sant Cugat, no disposa d'espais propis de magatzem de grans dimensions dins de les seves instal·lacions. Els petits espais dels que disposa, donen cabuda a l'emmagatzematge dels elements necessaris per a l'ús diari de les instal·lacions (aparell de il·luminació espectacular, so, i elements de maquinaria escènica com tarimes, cadires, faristols i altres)

El teatre-auditori Sant Cugat disposa d'un taller de construcció d'escenografies, que presta serveis de disseny i construcció d'elements escenogràfics a companyies professionals i a entitats de la ciutat. En aquest sentit, al llarg dels anys s'han construït diverses escenografies per a entitats locals. Aquestes escenografies i elements, un cop acabada la producció i exhibició de l'espectacle, han de ser guardats temporalment per a possibles usos de la ciutat i d'altres entitats.

L'objectiu del contracte d'arrendament, fou donar suport a les tasques desenvolupades per l'OAMCCSC a causa de la falta d'una nau dins del patrimoni immobiliari municipal amb les característiques formals i amb un condicionament i serveis que fossin els adequats per a les necessitats operatives i d'emmagatzematge que el dia a dia requereix. Per aquest motiu, la finalitat principal d'aquest contracte va ser donar suport al l'OAMCCSC en l'emmagatzematge de material propi i de les entitats culturals de Sant Cugat del Vallès.

Dins dels materials propis de l'OAMCCSC, hi tenim, repartit en diferents superfícies, el següent material:

- 20 m² Grades retràctils espai sala escenari
- 23 m² Elements Festival Petits Camaleons
- 3 m² Marbres de taules desmuntades espais Sala Cabaret i altres.
- 2 m² peus de taules Marbre
- 1.5 mt²Caixes de cartró per muntar i embalar diferents elements.
- 1.2 m² Cartells i banderoles antics del departament de comunicació.

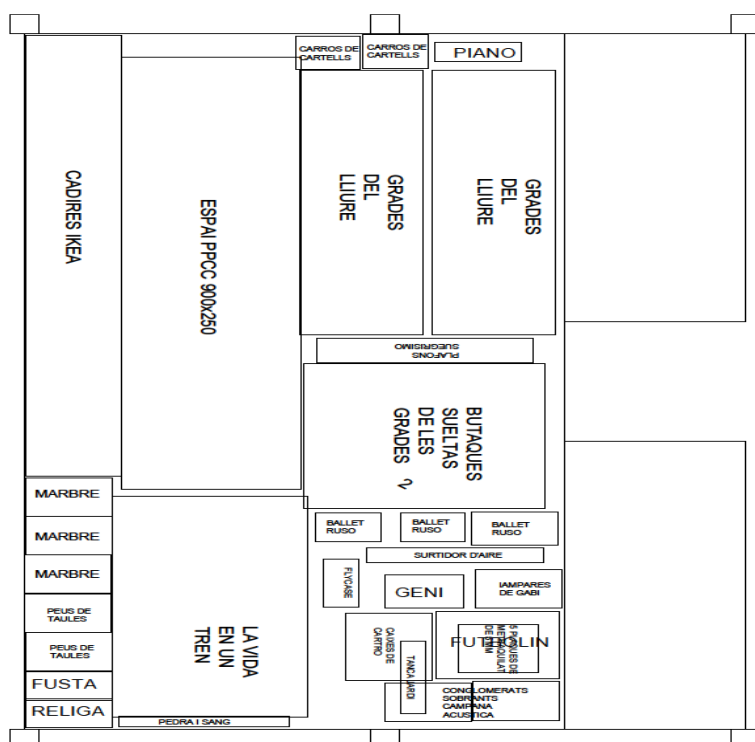
2 mt2 Plaques del terra de la campana acústica.
10 mt2 Butaques soltes de les grades Retràctils.
1.5 mt2 Restes d'obres, llampares, relliga i fusta conglomerat.
0.8 mt2 Aparell elevador pendent d'homologació
1.2 mt² Futbolí.
1.2 mt² Element de Manteniment.(Làmpada i sortidor aire)
11 mt² Cadires Ikea format sala Cabaret i d'altres.
0.8 mt² Fustes varies.
0.8 mt² Relliga
1.2 mt² Piano vertical trencat

Dins dels materials d'entitats i empreses externes que donen servei cultural a la ciutat, hi tenim:

2.4 m2 Decorats de "Ballet Rus"
2.5 m2 Escenografia "Abans que pugi el teló".
0.8 m2 Elements escenografia "Pedra i sang."
12.5 m2 Escenografia "La vida en un tren"
23 mt² Elements Festival Petits Camaleons

La morfologia compartimentada de la nau afavoreix, en primer lloc, la classificació de tots els materials que allà es troben. En segon lloc, es configura com una mesura passiva de protecció contra transcurso incendis. De fet, a més, i a causa de la naturalesa dels béns emmagatzemats, el complex de Can Codonyés compta amb mesures actives de protecció contra incendis i també hi ha instal·lacions de vigilància. Finalment, s'ha d'indicar que aquestes necessitats d'emmagatzematge per part de les entitats culturals de Sant Cugat del Vallès han augmentat en els darrers anys.

LA distribució de tots els elements propis i de les diferents entitats, en el magatzem, és la següent:



2. VALORACIÓ TÈCNICA

Per tenir elements de judici suficients, s'ha realitzat un **estudi de mercat de les naus industrials de característiques semblants a l'àrea de Sant Cugat del Vallès i Cerdanyola del Vallès**. Per fer aquest estudi, la metodologia de càlcul aplicada ha estat el Mètode de comparació exposat als articles 20, 21, 22 i 23 de l'**Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras** (Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2003-7253>). Aquest estudi té una finalitat orientativa i els seus resultats no poden ser considerats a tots els efectes com una taxació immobiliària.

Amb caràcter general s'ha pogut veure que el mercat de naus amb una superfície de mida mitjana amb una superfície de 750 m² a 1250 m² presenta evidents signes de rigidesa d'aquest tipus per una oferta molt reduïda i que, a més a més, encara presenta distorsions introduïdes al mercat immobiliari per la COVID-19. Aquesta és la principal raó per la qual s'han escollit 8 testimonis en comptes dels 6 recomanats per l'Orden ECO/805/2003, com tal de reduir aquestes distorsions que presenta el mercat i trobar un valor de mercat el més ajustat a la seva realitat.

Aquest mètode de valoració contempla l'ús d'uns coeficients d'homogeneïtzació. La seva finalitat introduir factors de correcció a causa de les diferències que poden tenir els testimonis en relació antiguitat, estat de conservació i reformes, programa arquitectònic –superfícies, compartimentació–, instal·lacions i serveis.

Coeficients d'homogeneïtzació

Molt millor 0,8
Millor 0,9
Igual 1,0
Pitjor 1,1
Molt pitjor 1,2

Per una banda, l'estudi de mercat situaria el valor d'un local amb les característiques que es demanaria en torn a 760,00 €, i per una altra banda la factura corresponent al pagament del lloguer del passat mes de Gener 2024 ha estat de 707,00 €.

A pesar que els testimonis trobats són d'una superfície similar al local arrendant, la principal dificultat que presenten és, en general, que la seva configuració morfològica i programa arquitectònic no s'adeqüen exactament a les necessitats i característiques dels béns que s'han d'emmagatzemar. A més a més, i en particular, també s'ha pogut comprovar que no totes les naus analitzades compten amb uns sistemes de protecció contra incendis que siguin suficients amb relació a la naturalesa del béns i que els serveis de vigilància són insuficients. Per això mateix, s'haurien d'efectuar obres d'acondicionament. Aquestes obres han de tenir en compte la normativa relativa a la protecció contra incendis, Código Técnico de la Edificación – Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio DB-SI (disponible en: <https://www.codigotecnico.org/DocumentosCTE/SeguridadEnCasoDeIncendio.html>); una normativa d'obligat compliment a totes les obres d'arquitectura i construcció, tant obra de nou com a obra de rehabilitació. Per tant, estem parlant d'una obra que amb tota probabilitat pel seu cost s'hauria de licitar. Amb tot i això, un canvi en el local de magatzem implicaria planificar una mudança de tots els elements que allà es troben. Una tasca que, també degut al tipus de béns, hauria de realitzar una empresa especialitzada i, per tant, objecte de licitació.

3. CONCLUSIONS

Analitzats els antecedents i amb la valoració tècnica de l'estudi de mercat de les naus industrials de característiques semblants a la nau objecte d'anàlisi al complex de Can Codonyés, el fan especialment idoni per les seves característiques tècniques indicades a les necessitats de l'OAMCCSC i, a més suposa l'arrendament amb unes condicions econòmiques més avantatjoses que la comparativa de mercat, motiu pel qual **es recomana fer un nou contracte d'arrendament d'aquest immoble.**