



AJUNTAMENT D'OLIANA

Núm. Exp.: 370/2024

Descripció: Arrendament d'un bé immoble per adjudicació directa (Bar "La Rasa")

INFORME TÈCNIC

L'arquitecte tècnic que subscriu, actuant com a tècnic municipal i en relació amb l'elaboració de la documentació requerida per a poder procedir a l'arrendament d'un local situat en el carrer de la Rasa núm. 2 d'Oliana.

INFORMA:

1. Que el bé immoble que es vol llogar és un local comercial que forma part d'un edifici plurifamiliar, i que cadastralment té les següents característiques:

Referència cadastral	0589707CG6508N0001OZ
Localització	Carrer de la Rasa núm. 2
Classe:	Urbà consolidat
Superfície:	207 m2 (dades cadastrals de l'establiment a llogar)
Coeficient:	16,71 % (calculat en base a les dades cadastrals ja que no consta que hi hagi divisió horitzontal de l'immoble)
Ús:	Local comercial
Any de Construcció:	1966

2. L'immoble que es vol llogar es vol destinar a:
El local que es vol llogar està previst que s'utilitzi com a centre cívic on desenvolupar activitats culturals, educatives i socials, a l'hora que ha de servir com a nova seu del casal d'avis de la població.
L'actual recinte del casal d'avis (que tampoc és de titularitat municipal) presenta tot un seguit de barreres arquitectòniques que dificulten l'ús habitual pels seus usuaris. Això en limita l'autonomia dels usuaris, fet que comporta que la participació en el dia a dia sigui cada cop més limitada.
Així mateix, les entitats i associacions de diversa tipologia del nostre municipi, no disposen d'espais adaptats per a poder dur a terme les seves activitats diàries, de tal manera que es troben força limitades pel fet d'haver de compartir d'altres espais que no sempre estan lliures, i que tampoc són els més adequats.
Per aquest motiu, i donat que l'ajuntament d'Oliana no disposa de cap immoble en propietat que reuneixi les condicions per a ésser utilitzat amb aquesta finalitat, es preveu llogar l'immoble indicat per a destinar-lo als usos indicats.

3. Que pel que fa a les característiques més rellevants del bé

Referència cadastral	0589707CG6508N0001OZ
Localització	Carrer de la Rasa núm. 2
Classe:	Urbà consolidat
Superfície:	207 m2 (dades cadastrals de l'establiment a llogar)
Coeficient:	16,71 % (calculat en base a les dades cadastrals ja que no hi ha divisió horitzontal de l'immoble)
Ús:	Local comercial
Any de Construcció:	1966
Títol d'adquisició:	Herència



AJUNTAMENT D'OLIANA



Núm. Exp.: 370/2024

Descripció: Arrendament d'un bé immoble per adjudicació directa (Bar "La Rasa")

Càrregues o gravàmens:	- Finca queda AFECTA durant el termini de cinc anys, al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'impost de successions i donacions. Segons nota al marge de la inscripció 2^a, del tomo 502, llibre 32, foli 115 amb data 04/03/2019 . - Finca queda AFECTA durant el termini de cinc anys, al pagament de la liquidació o liquidacions que, en el seu cas, puguin girar-se per l'impost de AJD/TP. Segons nota al marge.
Destinació del bé:	El bé preveu ésser destinat a centre cívic i casal d'avis
Altres circumstàncies rellevants:	L'immoble indicat es tracta d'un immoble existent situat dins del casc Urbà municipal en sòl Urbà consolidat qualificat com a clau 2 "Zona de fronts de carrers" d'acord amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent al municipi. Dit immoble consta de planta baixa més 4 plantes pis, essent l'ordenació autoritzada actualment per dita zona la de planta baixa més 3 plantes pis, fet que suposa que l'edifici es trobi en situació de volum disconforme. La part que es vol llogar però, és la planta baixa de dit immoble. En aquest sentit el POUM en seu article 51 determina les obres i usos autoritzables en aquest tipus de situació, i donat que el planejament vigent no indica el contrari, es pot mantenir l'ús actual (per ser compatible amb el tipus de sòl) o incloure'n de nous, sempre i quan l'ús s'ajusti als autoritzats en la zona. I en cas que calgui obres, que aquestes s'ajustin a les autoritzables per a una situació de volum disconforme. Donada la situació, - l'ús previst (centre cívic i casal d'avis) és un dels usos autoritzables per aquesta tipologia de sòl d'acord amb el planejament vigent, - i en cas que es requereixin obres, al tractar-se d'uns baixos en un edifici que ja es troba consolidat i adaptat al planejament vigent pel que respecta a la seva alineació respecte als carrers a que dona front, si aquestes fossin necessàries, no tindrien incidència en l'espai públic, i per tant, serien autoritzables d'acord amb el règim aplicable als immobles amb volum disconforme

4. Que en relació a la valoració econòmica del bé, i per tal d'obtenir el valor de lloguer de l'immoble referenciat, s'utilitzarà el mètode que s'usa per a determinar l'import mínim d'un lloguer en cas que l'immoble fos de titularitat municipal (i es volgués destinar a lloguer). En aquest sentit l'article 92 del Reglament de Béns de les Entitats Locals, aprovat pel Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, determina que l'import de dit lloguer (anual) no pot ésser inferior al 6% del valor de venda del bé.

Tenint en compte això:



AJUNTAMENT D'OLIANA



Núm. Exp.: 370/2024

Descripció: Arrendament d'un bé immoble per adjudicació directa (Bar "La Rasa")

En absència d'un mercat immobiliari establert i representatiu d'immobles de similars característiques (al menys 6 transaccions) dins del municipi, la determinació del valor de l'immoble caldrà realitzar-la d'acord amb el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Dit Decret, indica que el valor de l'immoble serà el màxim dels següents supòsits:

- Taxació conjunta de terreny i edifici pel mètode de comparació (art. 24 RD 1492/2011)
- Valor residual, aplicat exclusivament al terreny, sense tenir en compte construccions (art. 22 RD 1492/2011)

Donada la situació, s'opta pel mètode de la taxació conjunta, Art. 24 del RD 1492/2011. Malgrat això, en absència d'un mercat immobiliari establert amb immobles de característiques similars, en l'apartat núm. 2 del mateix art. 24 del RD 1492/2011 s'indica que en aquest casos es podran utilitzar les tècniques d'homogeneització que es considerin. Donada aquesta situació s'optarà per utilitzar els criteris fixats per Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Dita ordre estableix tot un seguit de tècniques de valoració, segons la tipologia de sòl i característiques del mateix. Donada la situació existent, s'opta per utilitzar el mètode del cost, que consisteix en el càlcul de reemplaçament de l'immoble, en aquest cas reemplaçament net, deduint-ne el valor en funció de l'estat del mateix i de la seva adaptació funcional.

Tenint en compte això:

VALOR TERRENY:

Per a establir el valor del terreny s'utilitza el mètode residual estàtic establert per l'Ordre ECO/805/2003, que resulta de l'aplicació de la següent fórmula:

$$F = VM \cdot (1-b) - \sum Ci$$

F: Valor terreny

(1) VM: Valor immoble hipòtesis edifici acabat

b: Marge de benefici net promotor

(2) Ci: Despeses necessàries per a la construcció

(1) VALOR MÀXIM VENDA IMMOBLE (VM)

Per a l'estimació del valor màxim de venda de l'immoble, i en absència d'un mercat immobiliari representatiu, s'optarà per utilitzar els índexs de preus màxims establerts per als habitatges de protecció oficial, en règim general. Donat que a dia d'avui no consta que s'hagin establert els mòduls bàsics d'aquests valors (tal com s'indica en la Llei 17/2019, art. 7, que modifica la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge), s'optarà per utilitzar els darrers coneguts (Decret 75/2014) i segons la instrucció 1/2024, que a dia d'avui es referencien a la web del departament d'Habitatge de la Generalitat..

Municipi: Oliana

Zona geogràfica: C

Preus màxims venda immobles protecció oficial règim general

Habitatge 1.983,28 €/m²

Altres 991,63 €/m²



AJUNTAMENT D'OLIANA



Núm. Exp.: 370/2024

Descripció: Arrendament d'un bé immoble per adjudicació directa (Bar "La Rasa")

- HIPÒTESIS IMMOBLE

Donat que la present valoració es realitza per a determinar el lloguer d'un local del bloc plurifamiliar d'habitatges, la hipòtesis es realitzarà tenint en compte la superfície de dit immoble

CARACTERÍSTIQUES DE L'IMMOBLE

	ALTRES (m ²)
Pbaixa (superfície comercial)	207,00
TOTALS	207,00

VALOR MÀXIM DE VENDA

Usos	Superfícies	Preu màxim venda	TOTAL
Altres (local comercial)	207,00	991,63	205.267,41

VALOR MÀXIM DE VENDA (VM) 205.267,41 €

(2) COSTOS REPERCUTIBLES (Ci)

Els costos estimats seran els atribuïbles a la construcció de dit immoble. Per a determinar dits costos de construcció, s'optarà pel mètode utilitzat pels col·legis tècnics professionals per a determinació del pressupost de referència (que es correspon amb el pressupost d'execució material), que és un pressupost aproximat al cost real, que assegura en la majoria dels casos una dispersió menor del 20 % en més o menys sobre el cost real. A dit pressupost s'hi afegiran les despeses generals d'empresa i benefici industrial, i els impostos corresponents.

D'acord amb aquestes indicacions:

- DETERMINACIÓ DEL PRESSUPOST BASE APLICACIÓ (Pb)

$$Pb = \sum (Mb \cdot Cg \cdot Ct \cdot Cq \cdot Cu)$$

Pb Pressupost base aplicació
Mb Mòdul bàsic referència
Cg Coeficient ubicació geogràfica
Ct Coeficient tipològic
Cq Coeficient de qualitat
Cu Coeficient d'ús

·PREUS UNITARIS (segons ús)

Usos	Mb (2021) €/m ²	Cg	Ct	Cq	Cu	disper	Preu unitari €/m ²
Altres	646,00	0,95	1	1	1	0,8	490,96



AJUNTAMENT D'OLIANA

Núm. Exp.: 370/2024

Descripció: Arrendament d'un bé immoble per adjudicació directa (Bar "La Rasa")

· SUPERFÍCIES IMMOBLE (a valorar)

	ALTRES (m ²)
Pbaixa (superfície comercial)	207,00
TOTALS	207,00

Aplicant a la fórmula indicada al principi, els valors obtinguts, s'obté un valor del sòl de:	· PRESSUPOST BASE APLICACIÓ (Pb)			
	Ús	Superfície	Preu unitari	
	Altres (local comercial)	207,00	490,96	101.628,72 €
				101.628,72 €
		DGE+BI (19%)	19.309,46	120.938,18
		IVA (21%)	25.397,02	
		TOTAL PRESSUPOST PER A CONTRACTA		146.335,20
		TOTAL COSTOS REPERCUTIBLES (Ci)		146.335,20 €

$$F = 205.267,41 \cdot (1 - 0,05) - 146.335,20 = 48.668,84 \text{ €}$$

VALOR DEL SÒL	48.668,84 €
---------------	-------------

VALOR CONSTRUCCIÓ:

Per determinar el valor de la construcció, en absència d'un mercat immobiliari establert amb mostres representatives, s'opta per la utilització del mètode de reemplaçament net descrit en l'Ordre ECO/805/2003. Tenint en compte això:

· BÉNS A VALORAR

	EDIFICIS (Sup construïda m ²)	Altres
		207,00



AJUNTAMENT D'OLIANA

Núm. Exp.: 370/2024

Descripció: Arrendament d'un bé immoble per adjudicació directa (Bar "La Rasa")

TOTAL		207,00					
· PREUS UNITARIS (segons ús)							
Usos	Mb (2024) €/m²	Cg	Ct	Cq	Cu	disper	Preu unitari €/m2
Altres (comercial)	646,00	0,95	1	1	1	0,8	490,96
· ESTIMACIÓ COST UNITARI (segons ús i antiguitat)							
							Annex
Preu unitari €/m²							490,96
Cem	COST EXECUCIÓ MATERIAL						490,96
Bi	BENEFICI INDUSTRIAL 13% Sobre Cem						63,82
Cge	COST GENERAL EMPRESA 6% Sobre Cem						29,46
Tot	TOTAL						584,24
	IVA 21% sobre Tot						122,69
Cc	COST CONTRATA						706,93
COST UNITARI ACTUAL COM NOU							706,93 €/m²
· DEPRECIACIÓ							
(D'acord amb el mètode utilitzat pel RD 102/1993, segons la tipologia d'usos, i antiguitat immoble)							
Per antiguitat	(0,55)						388,81
COST UNITARI ACTUAL DEPRECIAT							388,81 €/m²
· VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ							
SUPERFÍCIES						207,00	m²
VALOR UNITARI						388,81	€/m²
						80.483,67 €	
TOTAL					80.483,67 €		
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ					80.483,67 €		



AJUNTAMENT D'OLIANA

Núm. Exp.: 370/2024

Descripció: Arrendament d'un bé immoble per adjudicació directa (Bar "La Rasa")

VALOR TOTAL IMMOBLE:

Tenint en compte els valors de sòl i construcció anteriorment establerts, el valor total de l'immoble és:

VALOR SÒL	48.668,84 €
VALOR CONSTRUCCIÓ	80.483,67 €
	<u>129.152,51 €</u>

VALOR TOTAL IMMOBLE	129.152,51 €
---------------------	--------------

DETERMINACIÓ IMPORT LLOGUER:

Donada la situació descrita, l'import anual a satisfer no pot ser inferior al 6% de la valoració efectuada (129.152,51 €). Per tant s'estima un preu d'arrendament:

TOTAL VALOR IMMOBLE	129.152,51 €
---------------------	--------------

Import anual arrendament (6%)	7.749,15 €
Import mensual arrendament	645,76 €

Oliana, 26 de novembre de 2024

El Tècnic Municipal
Joan Simon Betriu