

Núm. Exp.: DP-2026-30253

- **Tipologia:** Altres tramitacions de la Direcció de Patrimoni
- **Subtipologia:** Altres tramitacions d'Expedients

INFORME DE VALORACIÓ SOBRE L'ANÀLISI DE VIABILITAT DE TRES PROMOCIONS DE PROPIETAT DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA EN DRET DE SUPERFÍCIE I MITJANÇANT CONCURS PÚBLIC.

L'Ajuntament de Barcelona, a través de l'anomenat Pla Viure, ha decidit impulsar un nou programa de col·laboració públic-privada per licitar nous sòls en dret de superfície en favor d'entitats amb ànim de lucre o sense ànim de lucre per al seu destí a lloguer protegit de règim general.

La present licitació, mitjançant concurs públic, s'emmarca doncs dins dels objectius i esperit del Pla Viure, que implicarà l'impuls d'un programa de col·laboració públic-privat per responsabilitzar agents privats, en la generació de habitatge de protecció oficial (HPO) a la ciutat, un dels objectius del Pla de l'Habitatge de Barcelona 2016-2025, com ho era de l'anterior aprovat l'any 2008.

En aquest sentit, la Direcció de Patrimoni ha generat la petició 2026000146, relativa a l'aprovació del Plec de clàusules reguladores del procediment de pública concurrència, mitjançant concurs, per a la constitució de sengles drets reals de superfície, respecte de les finques de propietat municipal relacionades anteriorment, amb la finalitat de destinar-les a la construcció i gestió d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim general de lloguer; licitació on l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) actuarà per compte de l'Ajuntament de Barcelona per a dur terme, impulsar i desenvolupar els actes materials de la licitació fins a la seva resolució per part de l'òrgan competent municipal; així com convocar la pública concurrència per adjudicar els drets reals de superfície.

Per tal d'analitzar l'operació l'IMHAB ha encarregat Dictamen tècnic anomenat "Anàlisi de viabilitat de quatre promocions propietat de l'Ajuntament de Barcelona situades als carrers, Motors 111, Motors 115 i Pg. Torres i Bages 129-133 i la justificació del cànon mínim a emprar pel dret de superfície.

En aquest informe detalla el següent:

- Els criteris per determinar la viabilitat de cadascuna de les promocions són els habituals en operacions immobiliàries, això és, que el Valor Actual Net (VAN) sigui major que zero i que la Taxa Interna de Retorn (TIR) sigui major que la taxa de descompte.

Que tal com s'ha dit al punt anterior, en el present cas el VAN s'equipara al dret de superfície, la metodologia que s'utilitza és la que deriva de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a unes certes finalitats financeres (Ordre ECO/805), juntament amb els procediments i regulacions del Llibre V del Codi Civil Català.

El valor del dret de superfície (el VAN en la present situació) serà el que resulti pel mètode residual, considerant com a valor de venda de l'immoble actual, el valor per actualització calculat en funció dels fluxos de caixa immobiliaris futurs generats per l'activitat econòmica associada al dret de superfície. Atès que els immobles objecte del present dictamen, tenen el destí de lloguer protegit, els cobraments obtinguts es referiran als ingressos obtinguts pels lloguers.

- Per calcular els ingressos s'ha utilitzat les rendes de lloguer d'habitatge fixades per a habitatge de protecció en règim general i actualitzats anualment amb l'IPC.

Preus de venda i lloguer d'habitatges de protecció oficial (HPO) per habitatges nous (a partir de l'1 de gener de 2026)

Preus de venda i lloguer d'HPO en aplicació de la Llei 11/2025, de 29 de desembre, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.

Règim	Venda (€/m ²)		Lloguer/cassió d'ús (€/m ²)	
	Habitatge	Annexos	Habitatge	Annexos
Règim general	2.913,18	1.456,59	10,93	5,47
Règim especial	2.560,42	1.280,20	9,61	4,80
Preu concertat	3.001,68	1.200,67	10,93	4,37

Informació relacionada

- Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme
- Instrucció 1/2026 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Les rendes de lloguer de local comercial s'han obtingut de les darreres dades estadístiques realitzades per l'AMB:

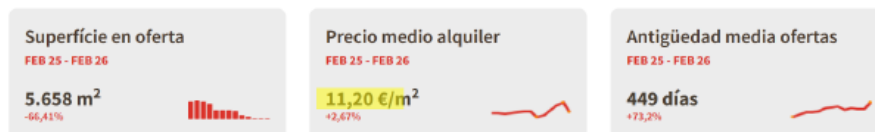
Evolución del mercado inmobiliario de oficinas i locales

Naves y Solares | **Oficinas y locales**

ALQUILER/VENTA: Alquiler | ÁMBITO TERRITORIAL: Barcelonès | MUNICIPIO: Barcelona | ZONA: la Marina de... | Limpiar | Consultar

TIPO DE INMUEBLE: Local | AGRUPADO: por meses | DESDE: 02/2025 | HASTA: 02/2026

Síntesis de datos



Nota: Imatge de la pàgina web de l'evolució del mercat immobiliari d'oficines i locals de l'AMB.

- Els ingressos per rendes s'ha actualitzat anualment i a partir de l'any onzè s'aplica una minoració del 5% en concepte de Vacancy rate per estimacions de períodes d'habitatges buit entre canvis d'ocupants.
- Pel que fa els costos han tingut en compte els costos de construcció de la promoció sobre rasant i sota rasant, constitució de garantia de l'IMHAB, despeses de finançament, despeses de gestió i manteniment. Cànon, etc.
- Una vegada obtinguts tots els paràmetres necessaris, elaboraren els fluxos de caixa i obté el VAN i la TIR, els quals ens permetrà determinar la viabilitat de les promocions amb un cànon de l'1,5 €/m²c.

Amb totes aquestes consideracions obtenen aquests valors:

TAULA RESUM COMPARATIVA

	MOTORS 111	MOTORS 115	PG TORRES I BAGES 129
SOSTRES (m² c)			
Habitatge protegit	7.264	4.865	15.837
Comercial/terciari lliure	875	1.026	2.258
Annexos en subsòl	1.949	2.839	3.424
TOTAL SOSTRES	10.087	8.730	21.519
CÀNON (€/m² c)	1,5	1,5	1,5
Taxa de descompte	8,54%	8,77%	8,58%
INDICADORS FINANCERS			
VAN (Dret superfície)	592.191,42 €	260.369,18 €	998.199,88 €
TIR	9,14%	9,05%	9,05%

Les conclusions de l'estudi son essencialment:

- En aquests escenaris el dret de superfície (75 anys) assoleixen una TIR superior del 9%.
- En les promocions el VAN és positiu, situant-se en 592.191,42 € per Motors 111, de 260.369,18 € per la promoció de Motors 115 i de 998.199,88 € per Pg. Torres i Bages 129 .

- Les promocions tenen una TIR major que la taxa de descompte, per la qual cosa fa rendible el projecte, i és superior al límit mínim del 9 % fixat per a determinar la validesa del cànon.
- Les promocions analitzades són viables i el cànon proposat d'1,5 €/m²c és suportable en tots els casos.
- En conclusió, l'estudi presentat mantenen l'equilibri econòmic financer a origen amb les hipòtesis i termes explicats.

Barcelona, a data de la darrera signatura electrònica,

Ania Estecha Lluch

*Tècnica d'àrea d'Anàlisi i Estratègia
de Patrimoni*

Xavier Olivella Echevarne

*Director de Serveis de Planificació i
Coordinació de Patrimoni*

D'acord amb el que preveu el punt 2 de la Base 52 de les Bases d'Execució del Pressupost per a l'any 2026, dono la meva conformitat al precedent informe.

Xavier Poza Gonzalo

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