

# MODIFICACIÓ DEL PMU DEL SUBSECTOR 11 DEL PMU PER A LA REFORMA INTERIOR DEL SECTOR LLULL-PUJADES (PONENT)

## AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Juny 2017

Sara Mur / Joaquim Clusa

Economistes

[www.murclusa.cat](http://www.murclusa.cat) / [murclusa@murclusa.cat](mailto:murclusa@murclusa.cat)



## ÍNDEX

1.	ABAST I CONTINGUT DE L'ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA .....	2
2.	NORMATIVA APLICABLE.....	3
3.	DIMENSIONS FÍSiques DE LA MPMU .....	4
4.	VIABILITAT ECONÒMICA.....	7
4.1.	Metodologia .....	7
4.2.	Informe FORCADELL del mercat d'oficines de Barcelona del segon semestre 2016	8
4.3.	Preus de venda del producte immobiliari final: 2.376 €/m2st .....	10
4.4.	Costos de construcció: 1.138 €/m2st .....	13
4.5.	Costos i despesa d'urbanització. Cànon del P.E.I., indemnitzacions, enderrocs, reallotjaments i gestió: 8,14 M€ .....	14
4.6.	Valor de repercussió del solar urbanitzat: 559 €/m2st per activitat 22@.....	16
4.7.	Valor de la cessió del 10% d'aprofitament a l'Ajuntament: 2,938 M€ .....	18
4.8.	Compensació en metàl·lic per completar la cessió d'aprofitament: 1,142 M€ ....	19
4.8.	Valor residual del sòl abans de l'inici de l'operació: 927 €/m2s.....	19
5.	JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA DE L'EXCLUSIÓ DE WALDÉS DE LA COMUNITAT REPARCELATORIA .....	21
5.1.	Desproporció respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació ...	21
5.2.	Sense enriquiment injust en la transformació de Waldés en habitatge no convencional.....	23
6.	CONCLUSIONS DE VIABILITAT ECONÒMICA .....	25
7.	PLA D'ETAPES (2017-2020).....	27
ANNEX 1.	CÀLCUL DEL PREU DE VENDA D'EDIFICI BUIT A PARTIR DEL PREU DE L'EDIFICI OCUPAT .....	29
ANNEX 2.	PREUS MÀXIMS DE L'HABITATGE PROTEGIT.....	32
ANNEX 3.	INFORME FORCADELL DEL SEGON SEMESTRE 2016. PREUS DE SOLARS INDUSTRIALS PER MUNICIPIS.....	33
ANNEX 4.	JUSTIFICACIÓ DEL PREU DE VENDA DE L'HABITATGE NO CONVENCIONAL AL POBLENOU .....	34

## 1. ABAST I CONTINGUT DE L'ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA

L'Agenda i Avaluació Econòmica i Financera té com a finalitat principal assegurar la realització efectiva de les previsions de l'ordenació urbanística, justificant que la distribució de càrregues i beneficis és viable i ajustada a les determinacions establertes per la normativa urbanística i la situació del mercat immobiliari. El contingut del present document s'ajusta a la legislació vigent aplicable i a la pràctica professional d'anàlisi i valoració de les actuacions urbanístiques.

El document aporta per a l'Ajuntament la valoració de la cessió del 10% de l'aprofitament, i en aquest cas la compensació en metàl·lic per completar la cessió i el càlcul del cànon del P.E.I. Així mateix aporta la justificació dels valors de repercussió de solar urbanitzat, les càrregues d'urbanització, el valor residual del sòl que serveix per compensar a les propietats que surten de l'operació i el Pla d'Etapes.

L'agenda i avaluació econòmica es complementa amb l'Informe de Sostenibilitat Econòmica, que es presenta en document apart, i ambdós serveixen a l'administració actuant avaluar la viabilitat econòmica de la promoció (viabilitat privada) i per conèixer l'impacte sobre la pròpia hisenda municipal (viabilitat pública), per tal de donar la seva aprovació inicial i provisional.

L'àmbit de la Modificació del Pla de Millora Urbana (MPMU) és de 22.236,52 m<sup>2</sup> que correspon a la totalitat del sòl del subsector 11. No obstant, atesos que l'edifici Industrials Waldés aconsegueix els criteris establerts l'article 134.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'exclou de l'àmbit reparcel·lable la finca ocupada en la seva totalitat per l'edifici Industrials Waldés. Aquesta exclusió s'argumenta econòmicament en el punt 5 del present document de viabilitat sobre la base que les càrregues totals que hauria de suportar Waldés per m<sup>2</sup>st d'activitat 22@ és un 53% superior als de la resta de propietaris i el benefici net (benefici-càrregues) un 27% menor que la resta, sense que es produeixi enriquiment injust perquè una hipotètica transformació de la parcel·la Waldés en habitatge convencional no produiria, per a la propietat, increment del valor residual del sòl respecte del que resulta per a la propietat en l'àmbit reparcel·lable.

La superfície exclosa de l'àmbit reparcel·lable és la que actualment té la finca totalment ocupada per l'edifici Industrials Waldés (3.418,17 m<sup>2</sup>). La reutilització d'aquest edifici o l'execució d'obres de rehabilitació per a la implantació de nous usos 22@, o que comportin una intervenció global de rehabilitació, reforma o reestructuració, o la seva reutilització per a l'ús d'habitatge, requerirà la redacció d'un pla de millora urbana (amb la seva corresponent Avaluació Econòmica i Financera, així com l'Informe de sostenibilitat econòmica) i el compliment de les càrregues urbanístiques.

El present estudi es refereix a l'àmbit de reparcel·lació i justifica la viabilitat econòmica de la modificació del PMU, així com l'exclusió de la parcel·la ocupada per la indústria Waldés de la comunitat reparcel·lable.

Tant els preus immobiliaris com els costos de construcció i càrregues d'urbanització (PEI, enderrocs, indemnitzacions i gestió), estan referides al segon semestre de 2016, per no disposar encara dels informes immobiliaris del primer semestre 2017 (especialment informe FORCADELL). No obstant, el projecte de reparcel·lació haurà d'actualitzar-los per l'elaboració del compte de liquidació, que és el que té efectivitat valorativa de beneficis i càrregues per la propietat i de cessions a l'Ajuntament.

## 2. NORMATIVA APLICABLE

Es reproduïx, el literal de l'article que fa referència als estudis de viabilitat i sostenibilitat econòmica del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. (BOE 261 de 31/10/ 2015), el contingut del qual és més detallat que en les versions inicials de les lleis anteriors (amb subratllats propis), però sense ampliar els continguts bàsics. Es també d'aplicació el que disposa l'article 66.1.d) en relació a l'article 70.7 del TRLU de Catalunya.

### **Art. 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.....**

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación. b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas. c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

A destacar del contingut de l'article 22 del nou text refós estatal no obliga a cap contingut rellevant que no estigui ja contemplat a l'article 70 de la Refosa DL 1/2010 que no ha estat afectada per les modificacions introduïdes per la Llei 16/ 2015, de 21 de Juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, i de la Llei de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012, del següent literal:

Del TRLU de Catalunya:

### **Art. 70. Plans de millora urbana**

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

### **Art. 66 Documentació dels plans parcials urbanístics**

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

...d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

e) El pressupost de les obres i els serveis.

f) El pla d'etapes.

Resulten també d'aplicació, per l'estudi de viabilitat econòmica, bàsicament:

- RD 1492/2011, de 24 d'octubre, del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl estatal
- Decret 80/2009 de règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de realotjament.
- Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'urbanisme, especialment l'article 134, "Supòsits d'exclusió en la reparcel·lació"

### 3. DIMENSIONS FÍSQUES DE LA MPMU

A la Memòria de la MPEU (pàg. 11) es presenten les dimensions següents:

PMU	MPMU
	Àmbit reparcel·lable (AR) 18.818,35m <sup>2</sup>
Sòl Subsector 11 22.236,52 m <sup>2</sup>	Exclòs AR (Waldes) 3.418,17 m <sup>2</sup>
	Sòl Subsector 11 22.236,52m <sup>2</sup>

Sòl Subsector 11	22.236,52 m <sup>2</sup>	Sostre privat edificable màxim
Àmbit reparcel·lable (AR)	18.818,35 m <sup>2</sup>	x 2,7 = 50.809,55 m <sup>2</sup> st, dels quals:
		Sostre privat edificable màxim
Exclòs AR (Waldes)	3.418,17 m <sup>2</sup>	x 2,2 = 7.519,97 m <sup>2</sup> st
Sòl cessió equipaments	6.216,38 m <sup>2</sup>	
Sòl privat AR	12.601,97 m <sup>2</sup>	

PMU	MPMU
	Sostre àmbit reparcel·lable 50.809,55 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SOSTRE</b>	Sostre Exclòs AR 7.519,97 m <sup>2</sup>
60.038,60m <sup>2</sup>	<b>TOTAL SOSTRE 58.329,52m<sup>2</sup></b>

Les dimensions físiques bàsiques que es requereixen per a l'estudi de viabilitat econòmica i l'Informe de Sostenibilitat Econòmica són les que es presenten a continuació.

DIMENSIONS FÍSQUES				
	<u>m2 sòl</u>		<u>m2sostre</u>	
Sòl privat	12.601,97	Activitats (2,2 m2st/m2s)	41.400,37	
		Activitats @ (0,5m2st/m2s)	9.409,18	
		<b>Total sostre AR</b>	<b>50.809,55</b>	
Sòl cessió equipament	6.216,38	HPO (0,3 m2st/m2s)	5.645,51	(fora AR)
<b>TOTAL ÀMBIT REPARCEL·LABLE (AR)</b>	<b>18.818,35</b>	<b>Total sostre (AR+HPO)</b>	<b>56.455,06</b>	
<b>TOTAL SÒL SUBSECTOR 11</b>	<b>22.236,52</b>	<b>Reserva per realotjament</b>	<b>307</b>	<b>m2st</b>
			2	habitatges

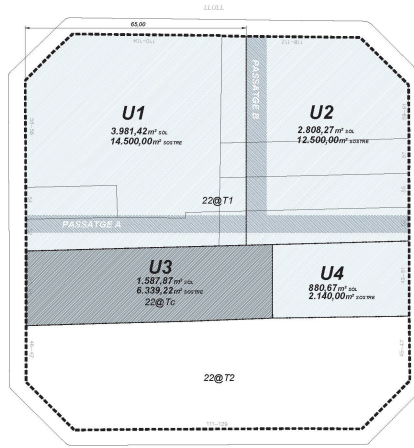
Actualment en l'àmbit reparcel·lable de la MPMU existeixen 22 parcel·les edificades amb una edificació total de 29.354 m<sup>2</sup>, equivalent a 1,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Les dimensions potencials i actuals es resumeixen en la taula següent:

#### DIMENSIONS ÀREA REPARCEL·LABLE (AR) SUBSECTOR 11 LLUL - PUJADES (PONENT)

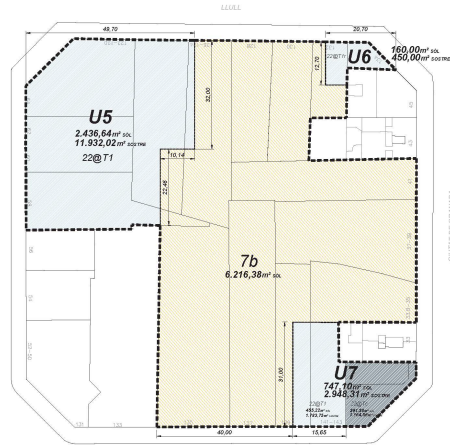
Sòl total	18.818	m <sup>2</sup> s	
Sòl privat	12.602	m <sup>2</sup> s	
Equipament de cessió	6.216	m <sup>2</sup> s	
Edificabilitat	2,7	m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	
Potencial sostre sobre rasant	50.809	m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	
Reallotjaments	2	habitatges	
Habitatges	307	m <sup>2</sup> st	
Activitat *	41.093	m <sup>2</sup> st	El sostre potencial d'activitat s'ha reduït en 307 m <sup>2</sup> per reallotjament
Activitat @	9.409	m <sup>2</sup> st	
Aparcament sota rasant	541	places	(80 m <sup>2</sup> st/plaça), sense els edificis que es mantenen que no tenen aparcament soterrani
	13.533	m <sup>2</sup> st aparcament	
Equipament públic	12.433	m <sup>2</sup> st	2 m <sup>2</sup> st/mm <sup>2</sup> s
Sostre a indemnitzar	21.850	m <sup>2</sup> st	
Sostre existent que desapareix	21.850	m <sup>2</sup> st	construccions, inclòs habitatges a reallotjar
Sostre que es manté	7.504	m <sup>2</sup> st	
Total sostre actual	29.354		
Edificabilitat actual	1,56	m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	bruta
	2,33	m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	neta

La parcel·la que s'exclou de la reparcel·lació (Waldés) té una superfície de 3.418,17 m<sup>2</sup>s.

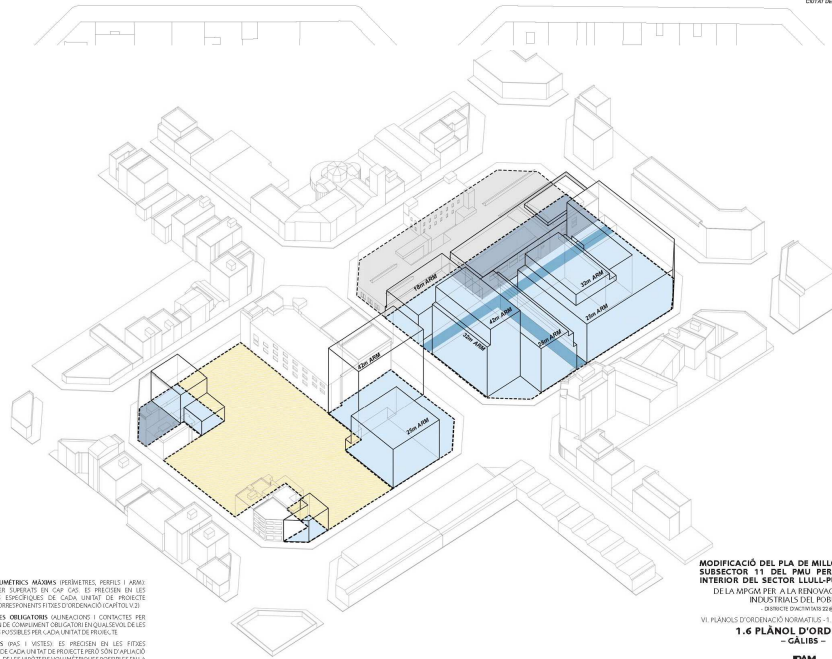
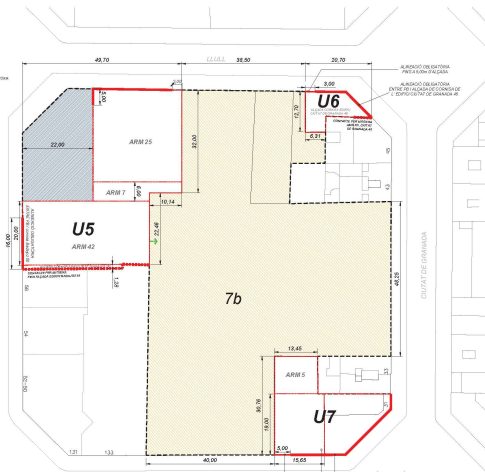
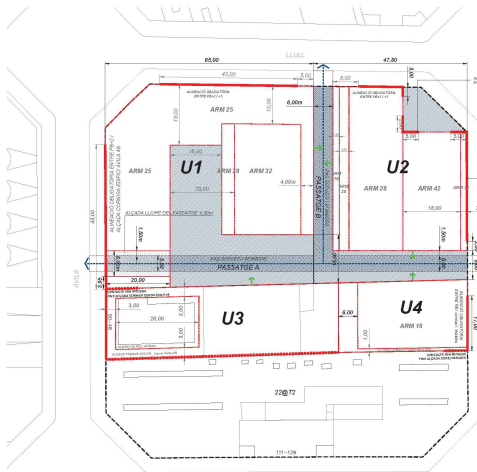
Les imatges següents reflecteixen la distribució espacial de les dimensions de la MPMU i la parcel·la exclosa de la reparcel·lació:



ILLA ÀVILA



ILLA BADAJOZ



\* LÍMITS VOLUMÈTRICS MÁXIMS (PERÍMETRES, PERFILES I ARM) NO PODEN SER SUPERATS EN CAP CAS I ELS PRESENTS EN LES ORGANITZACIONS ESPECÍFIQUES DE CADA UNITAT DE PROJECTE SEGONS LES CONDICIONS ESTIPULADES EN L'ORDENANÇAMENTS 1.6.1

\*\* PARÀMETRES OBLIGATORIS (ALINEACIONS I CONTACTES PER INTÈRS) SÓN DE COMPLIMENT OBLIGATORI EN QUANT A TOTS ELS DISENYSSOS POSSIBLES PER CADA UNITAT DE PROJECTE.

\*\*\* SEMBLANTS D'IPS I VESTIBLS ES PRECISEN EN LES FITXES D'ORGANITZACIONS DE CADA UNITAT DE PROJECTE PERÒ SÓN MANLLEJES EN QUANT A L'EIX DE LES ALTURES VOLUMÈTRICS POSSIBLES EN LA

MODIFICACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SUBSECTOR 11 DEL PMU PER A LA REFORMA INTERIOR DEL SECTOR LLULL-PUJADES (PONENT) DE LA MIPCA PER A LA RENOVACIÓ DE LES ÀREES INDUSTRIALS DEL POBLENOU (SANTICRIST DE BOVEDA)

VI PLANS D'ORDENACIÓ NORMATIUS - 1. PLANEJAMENT PROPOSTAT

1.6 PLÀNOL D'ORDENACIÓ

- GALIBS -

J.P.A.M.

## 4. VIABILITAT ECONÒMICA

### 4.1. Metodologia

El present estudi de viabilitat econòmica està basat en un model estàtic de rendibilitat, aplicat a l'operació de desenvolupament conjunt de tot l'àmbit. Consisteix essencialment en el càlcul del valor residual del sòl, abans d'iniciar l'urbanització, a partir dels preus actuals del producte immobiliari final que es pot construir, d'acord a la normativa del planejament vigent.

L'aplicació d'un model estàtic ve establerta per la metodologia de valoració del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl estatal (Reglament)

El càlcul del valor residual del sòl sense urbanitzar es fa en dos fases, en la primera es parteix del preu del sostre edificat per obtenir el preu del solar urbanitzat de cada ús abans d'edificar, d'acord amb l'article 22.1 i 22.2. del Reglament:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Essent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m<sup>2</sup>st de cada ús

Vv = Valor en venda en €/m<sup>2</sup>st

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclòs el finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària. El seu valor amb caràcter general és de 1,40. Aquest valor es pot reduir fins 1,2 o augmentar fins el 1,50 en les condicions especials que contempla l'article 22.2

Vc = Valor de la construcció en €/m<sup>2</sup>st. Inclou els costos d'execució material, despeses generals i benefici industrial del constructor, els impostos de construcció, honoraris professionals per projecte i direcció d'obra i altres despeses necessàries.

En una segona fase, a partir del valor de repercussió del solar urbanitzat es calcula el valor del sòl abans d'urbanitzar, d'acord amb l'article 22.3 del Reglament:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Essent:

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en Euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en Euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres càrregues pendent de materialització, en Euros

TLR = Taxa lliure de risc (serà l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre dos i sis anys

PR = Prima de risc en tant per ú (taula de l'annex del Reglament de valoracions per cada ús)

L'anàlisi de testimonis del mercat immobiliari, per tal de justificar el preu mitjà del producte final edificat és la principal eina en la primera fase del càlcul perquè constitueix el punt de partida, mentre que els costos de construcció estan estandarditzats en publicacions professionals generalment assumides, especialment el Boletín Económico de la Construcción.

En la segona fase del càlcul les variables de major incidència, en àmbits consolidats com és el cas present, és la de les indemnitzacions per construccions i per trasllats d'activitat i els costos de reallotjament. En el cas que ens ocupa els costos de les obres d'urbanització estan fixats pel Pla Especial d'Infraestructures del 22@ (P.E.I.) i els reallotjament es redueixen a 2 habitatges.

#### **4.2. Informe FORCADELL del mercat d'oficines de Barcelona del segon semestre 2016**

La principal referència de l'informe de Forcadell als efectes del present estudi de viabilitat econòmica és el preu de venda als anomenats "Nous districtes de negocis" (22@, Plaça d'Europa a l'Hospitalet i Port) que és de 2.500 €/m<sup>2</sup>c i de 1.600-2.700 €/m<sup>2</sup>c com a "opinió d'expert" (2.150 €/m<sup>2</sup>c de mitjana), al final del segon semestre del 2016 amb un creixement dels preus mitjans respecte del segon semestre de 2015 del 2%. El preu mitjà del mercat metropolità va ser de 2.800 €/m<sup>2</sup>c, amb un creixement interanual del 6,46%.

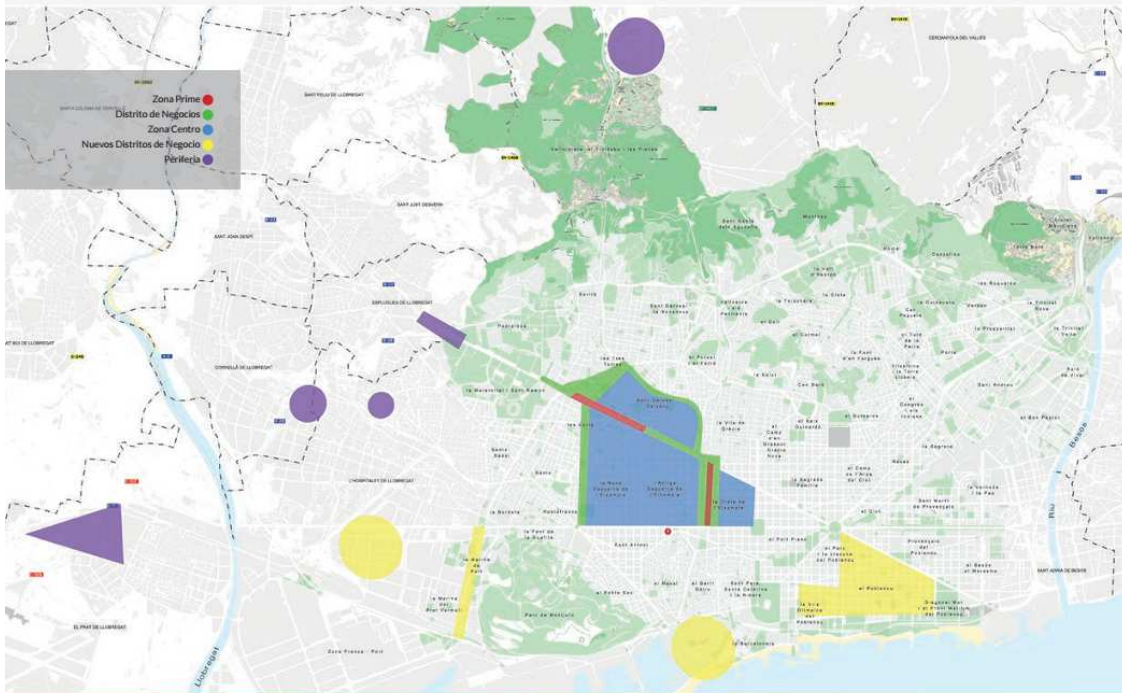
Les bones perspectives previstes pel 2017 (els 321.000 i 303.000 m<sup>2</sup>c contractats durant el 2015 i 2016, respectivament, ja allunyats dels mínims de 183.700 m<sup>2</sup>c contractats al 2012, recuperant els que es van assolir els anys anteriors de la crisi) justificarien situar el preu de venda de referència més a prop del 2.500 €/m<sup>2</sup>c que dels 2.150 €/m<sup>2</sup> i a l'entorn dels 2.350 €/m<sup>2</sup>c.

Els lloguers d'aquesta zona es van situar en els 12,50 €/m<sup>2</sup>c, amb un creixement interanual del 8,7%, que coincideix amb el lloguer mitjà metropolità. La rendibilitat es va situar en el 5,5-6,5%.

Els quadres i textos de l'informe original que segueixen permeten situar les conclusions anteriors en el context del mercat metropolità d'oficines.



Informe de mercado de oficinas en Barcelona, 2º semestre 2016



Informe de mercado de oficinas en Barcelona, 2º semestre 2016



Contratación

AÑO	CONTRATACIÓN (m²)
2003	240.000
2004	360.000
2005	398.000
2006	382.000
2007	360.000
2008	338.650
2009	225.300
2010	239.100
2011	214.800
2012	183.700
2013	191.750
2014	276.000
2015	321.000
2016	303.000

Fuente: Elaboración propia

Informe de mercado de oficinas en Barcelona, 2º semestre 2016

Rentas alquiler oficinas Barcelona  
2º semestre 2016 (€/m²/mes)

Zona	Renta Media	Var. Anual %	Renta Máxima	Opinión del experto*
Zona Prime	17,50	6,06%	24,00	14,0-21,0
Distrito de Negocios	13,50	6,30%	19,00	12,50-16,0
Zona Centro	11,00	18,92%	16,00	10,0-13,0
Nuevos Distritos Negocio	12,50	8,70%	19,00	10,0-15,0
Periferia	8,00	14,29%	14,00	6,0-12,0
Barcelona	12,50	9,75%	18,40	6,0-21,0

Precios venta oficinas Barcelona  
2º semestre 2016 (€/m²)

Zona	Precio Medio	Var. Anual %	Opinión del experto*
Zona Prime	5.000	11,11%	4.000-5.000
Distrito de Negocios	3.100	8,77%	2.000-3.100
Zona Centro	2.000	2,56%	1.300-2.050
Nuevos Distritos Negocio	2.500	2,04%	1.600-2.700
Periferia	1.400	0,00%	1.000-1.700
Barcelona	2.800	6,46%	1.000 - 5.000

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90  
\*Precios reales de cierre, según FORCADELL

Evolución precio medio del alquiler (€/m²/mes) (1989-2016)



F / 8

Informe de mercado de oficinas en Barcelona, 2º semestre 2016

### 4.3. Preus de venda del producte immobiliari final: 2.376 €/m2st

#### Preus de venda de referència per al ús d'activitat

El tipus de producte immobiliari majoritari que està previst construir en l'àmbit de la MPMU és equivalent a edificis per la seva explotació com activitat de lloguer d'oficines. En el mercat d'aquest tipus d'edificis, els principals demandants són inversors que valoren especialment la eficiència energètica de les construccions i aquells elements que puguin assegurar un millor i més estable rendiment dels lloguers.

El preu de referència per al present estudi s'ha estimat que correspon al preu mitjà d'edifici complet d'oficines sense ocupar en la zona, a partir dels testimonis disponibles

de transaccions realitzades, no havent pogut disposar de testimonis d'aquest tipus en transaccions de 2016. Els testimonis es detallen en la taula següent:

**TESTIMONIS:**

Nº ordre	DATA	LOCALITZACIÓ	TIPUS INVERSIÓ	SOSTRE (m2st)	PLACES PAR-QUING	m2st/plaça aparc.	PREU (€)	PREU UNITARI (€/m2st) Amb parquings	RENDIBILITAT (%)	COMPRADOR	VENDEDOR
1	jul-14	Pamplona 103-113	inversión oficinas	7.250	82	88	18.800.000	2.593	6,32%	ZURICH	GENCAT
2	jul-14	Pere IV 134-136	inversión oficinas	8.746	119	73	23.100.000	2.641	6,33%	ZURICH	GENCAT
3	jul-14	Edifici ON (City 22)	inversión oficinas	6.908	134	52	18.150.000	2.627	5,66%	HISPANIA	MEAG
4	mar-15	Joan d'Austria 39-47 (Marina)	inversión oficinas	8.305			13.000.000	1.565		MERIDIA CAPITAL REAL ESTATE	
5	mar-15	Passeig Garcia Faria, 49-51 Med	inversión oficinas	2.751			5.100.000	1.854		MERIDIA CAPITAL REAL ESTATE	
6	mar-15	Josep Ferrater Mora, 2-4.Med II	inversión oficinas	3.148			6.400.000	2.033			
7	jun-15	Joan Miró 21	inversión oficinas	8.610	78	110	19.700.000	2.288		GRUPO LAR	MUTUA PELAYO
8	jul-15	Cornerstone- Pallars	inversión oficinas	20.700			80.000.000	3.865	5,50%	UBS	
9	oct-15	Ciutat de Granada, 178	inversión oficinas	3.315			8.000.000	2.413		HISPANIA	METRÓPOLIS
<b>MITJANA PONDERADA</b>				<b>69.733</b>			<b>192.250.000</b>	<b>2.757</b>			

Els testimonis 1, 2, 3, 4, 7 i 8 són edificis amb un grau d'ocupació alta (85%-95%) el que fa necessari corregir els preus de venda per tal de tenir els valors de mercat que correspondrien a aquests edificis si estiguessen buits. Els testimonis 5, 6, i 9 són vendes tancades d'edificis no ocupats.

El preu d'un edifici d'oficines ocupat en un 90% es pot considerar que és equivalent al preu de l'edifici buit més el rendiment dels lloguers durant el temps de duració dels contractes, capitalitzats a la taxa de rendiment estimada.

Les hipòtesis de càlcul per la capitalització del rendiment dels lloguers, per als primers 5 testimonis són les següents:

Relació entre sostre construït i útil: 1,15

Ocupació: 90%

Renda de lloguer: 11,5 €/m2/mes (valor de informe Forcadell sobre el mercat d'oficines del segon semestre de 2015)

Compromís contractual pendent: 2 anys

Taxa d'actualització: la taxa de rendibilitat considerat en la venda que figura en cada cas i com a alternativa, per defecte, el 7%, en la banda baixa de l'informe Forcadell.

L'edifici Cornerstone té unes característiques especials respecte dels altres testimonis que expliquen el seu preu de venda molt més alt. Des de el punt de vista que ens ocupa són, fonamentalment les següents:

- Certificació energètica LEED Gold, que proporciona estalvis en consums rellevants i fa l'edifici més eficient i atractiu per llogaters i inversors
- Contractes de lloguer ben dissenyats amb compromisos llargs que donen estabilitat al cash-flow de l'actiu
- Preu dels últims lloguers per sobre de la mitjana del 22@ que signifiquen una major qualitat objectiva per sobre de la dels seus competidors
- 

Les hipòtesis que s'han fet servir per la correcció del preu de venda a valor de mercat buit, per l'edifici Cornerstone són les següents:

Relació entre sostre construït i útil: 1,15

Ocupació: 90%

Renda de lloguer: 15 €/m2/mes

Compromís contractual: 10 anys

Taxa d'actualització: la taxa de rendibilitat que figura en cada cas i com a alternativa el 5,5%

En la taula següent es recull l'ajust de preus de venda i els preu mitjà de referència dels testimonis, amb la seva actualització a 2016, per a la MPMU:

	DATA	SOSTRE (m2st)	PREU EDIFICI OCUPAT(€)	PREU UNITARI OCUPAT (€/m2st) Amb parquings	CAPITALIT-ZACIÓ DE LLOGUERS	PREU EDIFICI BUIT (€)	PREU UNITARI BUIT(€/m2st) Amb parquings
1	jul-14	7.250	18.800.000	2.593	-1.429.135	17.370.865	2.396
2	jul-14	8.746	23.100.000	2.641	-1.723.788	21.376.212	2.444
3	jul-14	6.908	18.150.000	2.627	-1.374.373	16.775.627	2.428
4	mar-15	8.305	13.000.000	1.565	-1.621.684	11.378.316	1.370
5	mar-15	2.751	5.100.000	1.854		5.100.000	1.854
6	mar-15	3.148	6.400.000	2.033		6.400.000	2.033
7	jun-15	8.610	19.700.000	2.288	-1.681.240	18.018.760	2.093
8	jul-15	20.700	80.000.000	3.865	-21.979.717	58.020.283	2.803
9	oct-15	3.315	8.000.000	2.413		8.000.000	2.413
<b>TOTALS</b>		<b>69.733</b>	<b>192.250.000</b>		<b>-29.809.937</b>	<b>162.440.063</b>	

<b>PV mitjà edifici ocupat</b>	<b>2.757</b>	<b>PV mitjà edifici buit</b>	<b>2.329</b>
--------------------------------	--------------	------------------------------	--------------

<b>Reducció per edifici buit</b>	<b>-16%</b>
----------------------------------	-------------

<b>Increment PV 2016 en relació a 2015</b>	<b>2%</b>
--	-----------

<b>PV mitjà edifici buit actualitzat a 2016</b>	<b>2.376</b>
---	--------------

El preu mitjà dels testimonis abans detallats, s'actualitza a preus de 2016 amb un increment del 2%, que és l'increment de preus mitjans d'oficines al Districte 22@, que presenta l'informe FORCADELL de segon semestre de 2016 en relació al del mateix semestre de 2015 (2.500 €/m2st i 2.450 €/m2st, respectivament).

L'argument d'incorporar un increment del 2% en els preus de venda de les oficines del 22@ es correspon amb el menor valor (per tal de reflectir els preus reals dels \*edificis sencers buits\*) de la taula següent:

#### INFORMES FORCADELL D'OFICINES DE BARCELONA 2015 - 2016

LLOGUER D'OFICINES- *Nuevos Distritos de Negocios* (22@, Plaça Europa...)	2016 2S	2015 2S	% 2015- 2016
RENDA MITJANA (€/ m2 /mes)	12,50	11,50	8,7%
<b>PREU MITJÀ (€/m2)</b>	<b>2.500</b>	<b>2.450</b>	<b>2,0%</b>
PREU MÀXIM - OPINIÓ DE EXPERTO (€/m2)	2.700	2.600	3,8%
PREU MÍNIM - OPINIÓ DE EXPERTO (€/m2)	1.600	1.500	6,7%
PREU MITJÀ - OPINIÓ DE EXPERTO (€/m2)	2.150	2.050	4,9%
<b>MITJANA DE VARIACIONS</b>			<b>5,2%</b>

Font: Informes Forcadell i elaboració pròpia

El preu de venda unitari inclou els aparcaments, com resulta habitual en edificis d'oficines que es venen, generalment a inversors immobiliaris, per destinar-los a l'arrendament per locals independents de diferents dimensions.

#### 4.4. Costos de construcció: 1.138 €/m2st

##### Costos de construcció d'edificis d'activitat

Els costos de construcció que es fan servir per l'Estudi de Viabilitat Econòmica del PMU són els del quart trimestre de 2016 del Boletín Económico de la Construcción. Per a l'ús d'activitat el cost de construcció s'ha assimilat al d'un edifici administratiu.

Es tracta de costos relativament estabilitzats, amb creixements anuals de l'ordre del 0,5%-0,6%. En la taula següent es recull els costos de construcció de diferents tipus d'edificacions corresponents al quart trimestre de 2016.

	CUARTO TRIMESTRE 2016					VARIACIÓN 2016/2015
	COSTE TOTAL	GESTIÓN GESTIÓN (*)	GESTIÓN %	COSTE SIN GESTIÓN	COSTE CONS. B/ RASANTE	4T 2015/ 4T 2016
EDIFICIO PÚBLICO DE CATEGORIA	2.284	217	10,5%	2.067	30-40%	0,8%
EDIFICIO ADMINISTRATIVO CORRIENTE	1.138	117	11,5%	1.021	45-55%	0,8%
CASA DE RENTA DE LUJO ALTO STANDING	2.309	238	11,5%	2.071	35-45%	0,7%
PLURIFAMILIAR DE LUJO	1.775	183	11,5%	1.592	35-45%	0,8%
PLURIFAMILIAR DE RENTA NORMAL- ENTRE MEDIANERAS	1.247	129	11,5%	1.119	45-50%	0,6%
PLURIFAMILIAR-APARTAMENTOS 40 M2U	1.107	114	11,5%	993	50-60%	0,7%
PLURIFAMILIAR RENTA TIPOS SOCIAL ( PB + 4 PLANTAS)	959	99	11,5%	860	55-65%	0,8%
PLURIFAMILIAR RENTA TIPOS SOCIAL (PB+2 PLANTAS)	938	97	11,5%	841	50-55%	0,8%
UNIFAMILIAR MEDIA (<150M2)	1.172	159	15,7%	1.013		0,6%
UNIFAMILIAR 2 PLANTAS ENTRE MEDIANERAS	1.073	144	15,5%	929		0,7%
NAVES INDUSTRIALES**	477	57	13,5%	421		0,5%
NAVE MIXTA (2 PLANTAS-TALLER, OFICINAS I NAVES)_Nave	633	55	9,5%	578		1,0%
NAVE MIXTA -OFICINAS	1.191	128		1.064		1,3%

(\*) Gastos de Gestión. Incluye Honorarios de facultativos, Impuestos municipales y Seguridad- Salud

(\*\*) Oficinas el 6% de la nave

#### 4.5. Costos i despesa d'urbanització. Cànon del P.E.I., indemnitzacions, enderroc, reallotjaments i gestió: 8,14 M€

##### Costos d'urbanització. Cànon del P.E.I.: 1,67 M€

La urbanització del PMU està integrada en el Pla Especial d'Infraestructures aprovat per l'Ajuntament de Barcelona per tot l'àmbit del 22@. El finançament de les obres corresponents a la urbanització de cada sector i subsector es fa per mitjà del cànon unitari establert per l'Ajuntament i que per a l'exercici 2016 és de 88,73 €/m2sòl.

URBANITZACIÓ		
Cànon P.E.I.	88,73	€/m2sòl
Superfície AR	18.818	m2s
<b>TOTAL</b>	<b>1,67</b>	<b>M€</b>

### Indemnitzacions totals: 4,25 M€

Les indemnitzacions que formen part de la càrrega urbanística del PMU són les corresponents a les construccions existents a enderrocar i als costos de trasllat de les activitats existents que resulten incompatibles amb els nous usos. La valoració de les indemnitzacions per els dos conceptes anteriors són les que es detallaran en el projecte de reparcel·lació de forma individualitzada. Segons la última valoració, (4,25 M€, que inclou una previsió de sentència) els costos mitjans resultants són de 107,5 €/m<sup>2</sup>st per a les construccions i de 300,6 €/m<sup>2</sup>st per el trasllat d'activitat. El resum es presenta en la taula següent:

#### RESUM INDEMNITZACIONS

TIPUS D'INDEMNITZACIÓ	m <sup>2</sup> st	COST MITJÀ €/m <sup>2</sup> st	IMPORT M€
Construccions a enderrocar	21.849,92	107	2,35
Trasllat d'activitat	6.334,07	301	1,90
<b>TOTAL</b>			<b>4,25</b>

### Enderrocs: 1,09 M€

El cost mitjà dels enderros s'ha estimat en 50 €/m<sup>2</sup>st, d'acord amb la experiència d'edificis de característiques similars.

ENDERROCS	
Sostre a enderrocar	21.850 m <sup>2</sup> st
Mòdul cost enderros	50 €/m <sup>2</sup> st
<b>TOTAL</b>	<b>1,09 M€</b>

### Reallotjaments: 0,43 M€

Actualment a l'àmbit de la MPMU hi han 307 m<sup>2</sup>st, corresponents a 2 habitatges quins propietaris són residents habituals, amb dret de reallotjament segons el recent text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana estatal, el reglament de la Llei d'Urbanisme i el Decret 80/2009 de règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

En la present MPMU es preveu substituir els 307 m<sup>2</sup>st per la mateixa superfície de nous habitatges, a càrrec de la promoció. La superfície destinada a nous habitatges per reallotjament redueix, en aquesta dimensió, el sostre potencial destinat a activitat. El cost de construcció dels nous habitatges constitueix una càrrega d'urbanització a incloure en el projecte de reparcel·lació.

En el període de nova construcció dels habitatges, el dret de reallotjament es complementa amb el lloguer necessari de dos habitatges a l'entorn de l'àmbit del PMU.

Les hipòtesis de càlcul de la càrrega per reallotjament són els següents:

- Cost de construcció dels habitatges: 1.247 €/m<sup>2</sup>st (Boletín Económico de la Construcción, segon trimestre 2016). Aquest cost inclou les despeses per honoraris tècnics, permisos d'obres i seguretat i salut.
- Lloguer de 2 habitatges durant 24 mesos a 1.000 €/mes

<b>COST DELS REALLOTJAMENTS</b>		
Superfície habitatges de reallotjament	307	m <sup>2</sup> st
Cost de construcció	1.247	€/m <sup>2</sup> st
<b>Import construcció habitatges</b>	<b>0,38</b>	<b>M€</b>
Lloguer (provisional)	1.000	€/mes
Temps	24	mesos
Habitatges	2	
<b>Import lloguer provisional</b>	<b>0,05</b>	<b>M€</b>
<b>COST TOTAL REALLOTJAMENTS</b>	<b>0,43</b>	<b>M€</b>

**Despeses de gestió: 0,69 M€, equivalent al 12% dels costos d'urbanització, exclòs el PEI**

En aquesta partida s'inclouen les despeses de la promoció en la fase d'urbanització, per gestió de les indemnitzacions, enderrocs i reallotjaments, així com els honoraris per redacció de planejament i projecte de reparcel·lació, la gestió del P.E.I. està exclosa perquè queda integrada en el cànon. S'ha estimat que, en conjunt, suposa el 12% sobre els costos totals d'urbanització.

#### **4.6. Valor de repercussió del solar urbanitzat: 559 €/m<sup>2</sup>st per activitat 22@**

**Activitat: 559 €/m<sup>2</sup>st**

Amb la metodologia i les hipòtesis i dades estimades, el valor de repercussió dels solars urbanitzats destinats a sostre d'activitat és el que es detalla a continuació:

## VALOR REPERCUSSIÓ ACTIVITAT

$Vv = (VRS + CC) * 1,40$  (Regl.Val. 2011)

$VRS = (Vv/1,4) - CC$

Vv= 2.376 Preu de venda  
CC\*= 1.138 Cost de construcció (inclou gestió i benefici del constructor, honoraris professionals i seguretat i salut)  
(\* ) Boletín Económico de la Construcción 4º trimestre 2016)

<b>VRS=</b>	<b>558,87</b>	<b>€/m2st</b>
-------------	---------------	---------------

En el valor de repercussió estan inclosos els aparcaments subterranis

### Edificis que es mantenen 450 €/m2st

En l'àmbit de la MPMU hi ha dues parcel·les edificades quins edificis es mantenen. En cap d'aquest edificis és possible incorporar aparcaments en el subsòl per la qual cosa, tant el preu de venda com la facilitat de venda són menors que en la resta de parcel·les per activitat a construir.

El càlcul de la minoració de valor i, per tant, dels coeficients de ponderació pel càlcul de la cessió del 10% de l'aprofitament a l'Ajuntament, s'ha fet tenint en compte els següents conceptes:

#### a. Aportació dels aparcaments al valor de repercussió del sostre d'activitat

Hipòtesis d'aparcaments:

1 plaça aparcament = 25 m2

1 aparcament per cada 80 m2st activitat

PV aparcaments: 999 €/m2. És el PV mitjà del districte de Sant Martí 2014, segons les últimes estadístiques municipals per districtes (24.480 €/aparcament), actualitzat també a 2016 amb un increment del 2%) per un aparcament tipus de 25 m2.

(<http://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/anuari/cap16/C1606050.htm>)

CC aparcaments: 511 €/m2 (45% CC activitat, segons el BEC, segon trimestre de 2016)

#### Aparcaments:

	25,00	m2/plaça
PV	998,78	€/m2 aparcament
CC	512,24	€/m2 aparcament
Nº	1 aparc./80 m2st	
	1m2 apac. =	0,31 m2st

Diferència en el PV de l'immoble 13,5%

**Valor reperc. Aparc. 62,87 €/m2st**

**Disminució del valor de repercussió per aparcaments 11,249%**

b. Dificultat de venda per manca d'aparcaments

S'ha estimat en una disminució addicional del valor de repercussió de solar del 8,16 %, equivalent a una disminució en el PV del sostre d'activitat del 2,7%.

De la aplicació de les correccions anteriors als edificis que es mantenen, resulten els següents coeficients correctors dels valor de repercussió:

**Disminució del valor de repercussió per aparcaments** **11,249%**

Disminució del valor de repercussió addicional per  
dificultat en la venda per manca d'aparcaments 8,199%

<b>Coefficient corrector per manca d'aparcaments</b>	<b>80,551%</b>
<b>Valor de repercussió de solar edificis que es mantenen</b>	<b>450,17 €/m2st</b>

El valor total de repercussió de solar localitzat en tot l'àmbit reparcel·lable de la MPMU és de 27,58 M€, al que hi ha que afegir el valor de repercussió del 0,5 m2st7m2s d'HPO localitzada fora d'aquest àmbit El valor dels solars apropiable per la propietat ha de descomptar la cessió del 10% a l'Ajuntament

**Habitatge protegit: 318 €/m2st**

A efectes de poder calcular la cessió del 10% d'aprofitament a l'Ajuntament, s'ha de considerar també el valor residual del sòl urbanitzat destinat a habitatge protegit.

El preu de l'HPO de règim general a Barcelona és de 1.940,18 €/m2 útil (veure annex2). Per aplicació de la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica (Llei Òmnibus), el valor de repercussió de solar urbanitzat destinat a HPO de règim general és el 20% del preu de venda.

Tenint en compte que, en el cas del HPO, 1m2 útil es correspon aproximadament amb un 1,22 m2 construït:

PV: 1.940,48 m2 útil = 1590,56 €/m2 construït (m2st)

VRS: 1.590,56 \* 20% = 318,11 €/m2st

**4.7. Valor de la cessió del 10% d'aprofitament a l'Ajuntament: 2,938 M€**

L'edificabilitat que atorga el planejament al 22@ és de 3 m2st/m2s, distribuïda de la següent manera: 2,2 m2st/m2s per activitat; 0,5 m2st/m2s per activitat @ i 0,3 m2st/m2s per HPO règim general, aquesta última localitzada fora de l'àmbit del PMU.

La cessió a l'Ajuntament ha de ser el 10% del valor de repercussió total dels solars corresponents a l'activitat 22@ i dels solars per HPO, encara que aquests es localitzen fora de l'àmbit del PMU. Hi ha que calcular, per tant, aquest 10% en unitats

homogènies de valor (UA), tenint en compte els diferents valors unitaris de repercussió.

#### UNITATS DE VALOR I CESSIÓ 10%

	VRS (€/m2st)Coef.		m2st	VRS (M€)	UA
Activitat (inclou reallotjaments)	558,87	1,00	43.305,75	24,202	43.305,75
Activitat que es manté (2 parcel·les)	450,17	0,81	7.503,80	3,378	6.044,41
HPO	318,11	0,57	5.645,51	1,796	3.213,47
<b>TOTAL APROFITAMENT</b>			<b>56.455,05</b>	<b>29,376</b>	<b>52.563,63</b>
<b>10% CESSIÓ AJUNTAMENT (M€)</b>				<b>2,938</b>	
<b>10% CESSIÓ AJUNTAMENT (UA)</b>					<b>5.256,36</b>

El valor del 10% d'aprofitament de cessió és de 2,938 M€ que, en part, es materialitza en el sostre d'habitatge protegit (0,3 m2st/m2s), valorat en 1,796 M€ que ja el té l'Ajuntament en localitzacions externes a l'àmbit del PMU. Cal, per tant, calcular el sostre d'activitat a cedir (o compensar en metàl·lic) per completar el valor del 10% d'aprofitament.

#### 4.8. Compensació en metàl·lic per completar la cessió d'aprofitament: 1,142 M€

Donat que el valor de repercussió corresponent als 5.645,36 m2 de sostre d'HPO és de 1,796 M€, que es correspon amb 3.213,47 UA, les 2.042,89 unitats d'aprofitament restants, fins completar el total del 10%, han de ser d'activitat o bé fer la compensació en metàl·lic. La taula següent detalla aquest càlcul:

#### VALOR EN METÀLIC PER COMPLETAR EL 10% DE CESSIÓ

UA corresponents al 10% de cessió	5.256,36
UA corresponents al 0,3 m2st/m2s d'HPO fora àmbit	3.213,47
Resta UA de cessió dins l'àmbit	2.042,89
Valor UA (561,71 €/m2st)	
<b>Import en metàl·lic 10% que resta de cessió</b>	<b>1,142 M€</b>
<b>Sostre de cessió d'activitat per completar el valor del 10%</b>	<b>2.042,89 m2st</b>

La propietat ha de cedir a l'Ajuntament, lliure de càrregues, 2.042,89 m2st d'activitat o, alternativament, 1,142 M€ que és el valor de repercussió de solar urbanitzat corresponent a la cessió. Aquestes xifres, com ja s'ha indicat, hauran de ser actualitzades en la reparcel·lació.

#### 4.8. Valor residual del sòl abans de l'inici de l'operació: 927 €/m2s

El valor del sòl abans d'iniciar-se l'operació constitueix la compensació que correspon als propietaris actuals que no puguin participar en el desenvolupament de la MPMU i també el preu de referència per aquells que prefereixen sortir de l'operació.

D'acord amb l'article 22.3 del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl estatal, el valor residual del sòl que no està urbanitzat o no totalment urbanitzat, als efectes del repartiment de càrregues i beneficis del planejament, s'obté restant del valor de repercussió del solar urbanitzat tots els costos i despeses necessaris per completar la condició de solar, incrementats en una taxa de benefici. Aquesta taxa té un component sense risc (TLR) que, segons la resolució del 4 de gener de 2016 és de 0,597% i una taxa de risc que, segons el reglament de valoracions és del 10% per a l'ús d'oficines.

En la taula següent es detalla el càlcul del valor residual del sòl abans de l'inici de l'operació de la MPMU a partir del valor dels solars per als propietaris i de totes les càrregues que comporta la urbanització:

#### CÀLCUL VALOR RESIDUAL SÒL

Valor total repercussió solars activitat	24,20	M€
Valor solars activitat existent que es manté	3,38	M€
Cessió Aj	1,14	M€
Valor de repercussió total de l'AR	27,58	M€
Valor de repercussió apropiable per la propietat	26,44	

#### Relament Valoracions:

**Valor residual = VS-G\*(1+TLR+PR)**

#### Càrregues urbanització:

Urbanització (P.E.I.)	1,67	M€
Enderrocs	1,09	M€
Indemnitzacions	4,25	M€
Despeses de gestió	0,69	M€
Cost reallotjaments*	0,43	M€

**TOTAL CÀRREGUES 8,14**

TLR	0,597%	Resolució 4 enero 2016 del Banco de España
PR	10%	Oficines.Anexo Reglamento Valoraciones

VALOR RESIDUAL	17,44	M€
Sòl	18.818	m2st

<b>Valor unitari sòl abans de l'inici de l'operació</b>	<b>927</b>	<b>€/m2s</b>
---	------------	--------------

Aquest valor del sòl de 927 €/m2s es situa per sobre del doble del valor màxim de solars industrials a Barcelona (2,1 vegades el preu màxim de 448 €/m2s), segons les estadístiques que es presenten a "Informe de mercado industrial en Cataluña 2º semestre 2016" de l'empresa Forcadell, que es presenta a l'annex 3.

## 5. JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA DE L'EXCLUSIÓ DE WALDÉS DE LA COMUNITAT REPARCELATORIA

La parcel·la ocupada per la fàbrica Waldés té una dimensió de 3.418,17 m<sup>2</sup>s, està consolidada amb 4.777,01 m<sup>2</sup>st d'activitat industrial, en edifici catalogat, que no canviaria d'ús amb la transformació urbanística, per la seva característica d'indústria compatible.

La exclusió de la parcel·la de Waldés de l'àmbit de la reparcel·lació va ser demanada per la propietat y acceptada per la Junta de Compensació en més del 90%.

La argumentació econòmica de l'exclusió de Waldés de l'àmbit de la reparcel·lació de la MPMU ha de donar compliment al que estableix la normativa d'urbanisme, en especial l'article 134.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme:

Article 134

"Supòsits d'exclusió en la reparcel·lació

.....

134.2 L'exclusió de determinats béns de la comunitat de reparcel·lació s'ha d'ajustar al que disposen les regles següents:

a) Les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del pla d'ordenació que sigui objecte d'execució poden ser justificadament excloses del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, sempre que es demostrï, en aplicació dels criteris a que fa referència l'apartat 2.b) de l'article 133 d'aquest Reglament, una desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació. El sòl que s'exclouï ha de ser aquell indispensable en relació amb les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació amb la funcionalitat de les edificacions que es mantenen, i l'exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària... "

### 5.1. Desproporció respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació

Es tracta, per tant en primer lloc, d'analitzar el benefici econòmic net (beneficis menys càrregues, en valor absolut i unitari) que aportaria l'actuació a Waldés i a la resta de propietaris, en relació a les càrregues que un i altres haurien d'assumir en la reparcel·lació.

La exclusió de Waldés té com a primera conseqüència que el valor residual del sòl per als propietaris que surtin de l'operació millora en un 9%, per l'efecte de les càrregues unitàries per m<sup>2</sup> de sòl aportat i per el menor valor de repercussió del solar industrial en relació a la resta de solars. tal con es recull en la taula següent:

## RESUM VIABILITAT ECONÒMICA SUBSECTOR 11, AMB WALDÉS I SENSE WALDÉS

	Amb Waldés	Sense Waldés	Diferència	Diferència %
Sòl	22.237	18.818	-3.418,17	-15%
Sostre dins el subsector *	60.039	50.810	-9.229,06	-15%
PV unitari 22@	2.376	2.376	-	-
Repercussió solar activitat (€/m2st)	559	559	-	-
Repercussió solar Edificis sense aparc. (€/m2st)	450	450	-	-
Repercussió solar Waldés . Industrial(€/m2st)	321			
Aprofitament total (M€)	34	29,38	-4,35	-13%
10% cessió (M€)	3,37	2,938	-0,43	-13%
HPO fora sector (M€)	2,12	1,796	-0,33	-15%
Repercussió solar dins el subsector (M€)	31,60	27,58	-4,02	-13%
Compensació 10% cessió dins el subsector	1,25	1,14	-0,11	-9%
Repercussió solar propietat (M€)	30,35	26,44	-3,91	-13%
Indemnitzacions (M€)	4,25	4,25	-	-
PEI	1,97	1,67	-0,30	-15%
Reallotjaments	0,43	0,43	-	-
Enderrocs	1,09	1,09	-	-
Rehabilitació Waldés	1,43		-1,43	-100%
Gestió	1,10	0,69	-0,41	-37%
Benefici Reglament Valoracions (TLR + PR) (M€)	1,09	0,86	-0,23	-21%
Total càrregues (inclòs %benefici Reglament Valoracions)	11,37	9,00	-2,37	-21%
Valor residual (M€)	18,98	17,4	-1,54	-8%
<b>Valor residual €/m2s</b>	<b>853</b>	<b>927</b>	<b>73,24</b>	<b>9%</b>

La disminució d'un 15% en el sòl de l'àmbit de l'actuació es tradueix en una disminució únicament del 13% en el valor de repercussió de solar (per l'efecte del menor valor de repercussió del solar industrial de Waldés<sup>1</sup>) i un increment del 9% en el valor residual del sòl (les càrregues totals es redueixen en un 21% pel manteniment de les indemnitzacions, reallotjaments i enderrocs i l'eliminació de la rehabilitació de l'edifici catalogat de Waldés, estimada en 300 €/m2st edificat). En canvi, la compensació del 10% d'aprofitament de cessió que ha localitzar-se en solars d'activitat dins de l'àmbit reparcel·lable, únicament es redueix en un 9%, per el menor valor de repercussió que te el solar industrial de Waldés.

Un avançament dels comptes de la reparcel·lació permet justificar la diferència substancial entre el benefici en relació a les càrregues que obté Waldés i la resta de propietaris.

La reparcel·lació reparteix els beneficis (aprofitament) i càrregues en funció del sòl aportat. En el cas de Waldés part de l'aprofitament que rebria ja el tenia abans de l'operació (sostre industrial que continua amb la mateixa activitat, sense canvis) i ha d'assumir les càrregues de tot el seu aprofitament final (industrial + activitat 22@).

La taula següent detalla les xifres bàsiques d'aquest repartiment:

<sup>1</sup> S'ha valorat pel valor màxim de solar industrial a la ciutat de Barcelona, segons "Informe del Mercado Industrial de Catalunya" de FORCADELL, del segon semestre de 2016: 448 €/m2solar que, per l'edificabilitat actual de la parcel·la de Waldés, de 4.777,01 m2st, equival a 321 €/m2sostre.

<b>AVANÇAMENT REPARCEL·LACIÓ</b>			
	<b>SUBSECTOR</b>	<b>WALDES</b>	<b>RESTA</b>
Total superfície sòl (m2s)	22.237	3.418	18.818
Total UA	60.339		
UA Ajuntament	6.034		
UA propietat	54.306	8.348	45.958
UA propietat/m2s aportat	2,44	2,44	2,44
m2st Total	66.709,56		
m2st Ajuntament (6.670,96 m2stHPO + 2.054,22 m2st 22@)	8.907,74		
m2st propietat	57.801,82	10.384,70	47.417,12
m2st activitat 22@ propietat	45.521,01	5.607,69	39.913,32
m2st activitat edif. Sense aparcaments	7.503,80		7.503,80
m2st industria existent que es manté	4.777,01	4.777,01	
Aprofitament (€/UA)	559	559	559
Aprofitament privat total (€)	30.349.515,7	4.665.290	25.684.226
Aprofitament sostre existent industrial (€)	1.531.340	1.531.340	-
Aprofitament sostre privat activ. 22@ (€)	28.818.176	3.133.949	25.684.226
Càrregues totals (€)	11.374.363	1.748.453	9.625.910
Càrregues /UA (€)	209	209	209
<b>Càrregues /m2st 22@ (€)</b>	<b>215</b>	<b>312</b>	<b>203</b>
Benefici de l'operació = increment d'aprofitament (€)	28.818.176	3.133.949	25.684.226
Càrregues (€)	11.374.363	1.748.453	9.625.910
<b>DIFERÈNCIA BENEFICI-CÀRREGUES (€)</b>	<b>17.443.813</b>	<b>1.385.497</b>	<b>16.058.316</b>
<b>Benefici-Càrregues / sostre privat 22@ (€)</b>	<b>329</b>	<b>247</b>	<b>339</b>

A la vista de la informació presentada, els dos arguments econòmics bàsics que justifiquen l'exclusió són els següents:

- les càrregues de Waldés en relació al nou sostre d'activitat 22@ que rebria, són un 54% més altes que les del resta de propietats (312 €/m2st 22@ respecte de 203 €/m2st22@), perquè ha de suportar càrregues també per el sostre industrial que ja té i que no canvia d'ús.
- el marge de beneficis menys càrregues seria un -27% inferior a la del resta (247 €/m2st 22@ respecte de 339 €/m2st22@), com a resum quantitatiu de la \*desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació\*, de l'art 134 2 del RLU).

Els arguments presentats queden, lògicament, a resultes de la valoració detallada i definitiva del repartiment de càrregues i beneficis en el corresponent projecte de reparcel·lació.

## **5.2. Sense enriquiment injust en la transformació de Waldés en habitatge no convencional**

Per altra banda, l'exclusió no produeix un enriquiment injust (segona part de l'art.134.2) de Waldés perquè la reparcel·lació no modifica la seva situació actual. Una hipotètica posterior transformació de Waldés en habitatge no convencional requeriria tramitar el corresponent instrument de planejament i assumir les càrregues, així com la cessió de sòl per estàndards urbanístics i la cessió del 10% d'aprofitament.

L'estudi d'aquesta hipotètica operació de transformació de Waldés en habitatge no convencional posa de relleu que el valor residual de sòl per a la propietat es situaria en l'entorn del dels propietaris que estan inclosos en l'àmbit de reparcel·lació, amb una diferència mínima de -2% respecte d'aquells.

Amb la base de 18 testimonis de mercat (veure annex 4) s'ha estimat un preu de venda per habitatge no convencional de 3.359 €/m2st en la zona.

Les dades bàsiques de la transformació urbanística, tenint en compte que es tracta d'un sostre potencial que, en un 63,5% està protegit i fa que el cost de construcció sigui més alt (equivalent al cost de promocions de renda alta i la resta cost de construcció de renda normal) serien:

<b>SUPÒSIT WALDES HABITATGE NO CONVENCIONAL</b> <b>2,2 m2st/7m2s</b>
---

Superfície parcel·la Waldés	3.418,17	m2s
Sostre potencial	7.519,97	m2st
Sostre actual protegit	4.777,01	m2st
	63,5%	total potencial

PV Habitatge no convencional	3.359,00	€/m2st
------------------------------	----------	--------

BEC 4ª Tr. 2016:			
CC=	1.582	€/m2st	plurifamiliar Renta alta per edifici protegit Plurifamiliar Normal resta

Valor repercussió	816,88	€/m2st
-------------------	--------	--------

La cessió del 10% de l'aprofitament, tenint en compte que l'Ajuntament ja té 0,3 m2st/m2s d'HPO addicionals als 2,2 m2st/m2s de Waldés, suposaria una cessió d'habitatge no convencional de 392,6 m2st, o la compensació en metàl·lic de 0,321 M€. El detall es presenta en la taula següent:

#### UNITATS DE VALOR I CESSIÓ 10%

	VRS (€/m2st)	Coef.	m2st	VRS (M€)	UA
WALDÉS	816,88	1,00	7.519,97	6,143	7.519,97
HPO	318,11	0,39	1.025,45	0,326	399,33

<b>TOTAL APROFITAMENT</b>	<b>8.545,43</b>	<b>6,469</b>	<b>7.919,31</b>
<b>10% CESSIÓ AJUNTAMENT (M€)</b>		<b>0,647</b>	
<b>10% CESSIÓ AJUNTAMENT (UA)</b>			<b>791,93</b>

#### VALOR EN METÀLIC PER COMPLETAR EL 10% DE CESSIÓ

UA corresponents al 10% de cessió	791,93
UA corresponents al 0,3 m2st/m2s d'HPO fora àmbit	399,33
Resta a compensar en metàl·lic (UA)	392,60
Valor UA (759,49 €/m2st)	
<b>Import en metàl·lic 10% que resta de cessió</b>	<b>0,321 M€</b>
<b>Sostre de cessió d'habitatge no convencional per completar el valor del 10%</b>	<b>392,60 m2st</b>

Els costos d'urbanització són el cànon del PEI i l'aportació econòmica per compensar l'estàndard de 31 m2s /100m2st potencial, per zones verdes i equipaments, de l'art. 10 de la MPMU 22@. S'han estimat en 0,30 M€ per aplicació del cànon del PEI i de 2,16 M€ la compensació de la cessió per zones verdes i equipaments (2.331 m2s a un preu mitjà de 927 €/m2s, equivalent al valor residual de l'àmbit reparcel·lable). No es consideren despeses de gestió de la urbanització donat que els costos considerats són pagaments directes a l'Ajuntament

El valor residual dels sòl a l'inici de l'operació és de 906 €/m2s, pràcticament el de l'àmbit reparcel·lable (927 €/m2s), amb una diferència del -2%. El resum de l'operació es presenta en la taula següent:

<b>WALDÉS (Hab. No convencional)</b>	
Sòl	3.418,17
Sostre potencial	7.519,97
Sostre protegit actual	4.777,01
PV Hab. No convencional	3.359,00
Repercussió solar nou sostre potencial	816,88
Aprofitament total (M€)	6,14
10% cessió (M€)	0,32
HPO fora sector (M€)	0,63
Repercussió solar propietat (M€)	5,82
PEI	0,30
Costos adq.sòl estàndards	2,16
(estimació: 2.331 m2s a 927 €/m2s)	
Benefici Reglament Valoracions (TLR + PR) (M€)	0,26
Total càrregues (inclòs %benefici Reglament Valoracions) (M€)	2,73
Valor residual (M€)	3,10
<b>Valor residual €/m2s</b>	<b>906</b>

## 6. CONCLUSIONS DE VIABILITAT ECONÒMICA

L'operació urbanística que es proposa en la present MPMU és viable econòmicament, en els termes indicats pel recent text refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació Urbana estatal i la resta de normativa aplicable.

La argumentació fonamental de viabilitat econòmica és que els preus de mercat del producte immobiliari final permeten realitzar l'operació amb un equilibrat repartiment de càrregues i beneficis en l'àmbit de reparcel·lació, per les raons següents:

- El promotor de l'operació rep un benefici normal, a l'entorn del 25% de la inversió, que és el benefici implícit en la fórmula del Reglament de Valoracions.

- Els testimonis de 2014 i 2015, amb l'actualització a 2016, que justifiquen el preu de venda de 2.376 €/m<sup>2</sup>st reflecteixen la actual conjuntura d'inici de canvi de cicle, en transaccions d'edificis sencers.
- El valor de repercussió de solars urbanitzats de 559 €/m<sup>2</sup>st s'obtenen a partir del preu anterior i d'uns costos de construcció de 1.138 €/m<sup>2</sup>st que s'han mantingut sensiblement estables en els últims anys, segons el Boletín Económico de la Construcción.
- El valor total de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit de reparcel·lació de la MPMU, és de 29,38 M€, inclòs 0,3 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s de l'HPO localitzat fora del sector i la repercussió total dels solars localitzats en el propi àmbit és de 27,58 M€.
- L'Ajuntament rep la cessió de 6.216 m<sup>2</sup> sòl per equipament i la cessió, lliure de càrregues del 10% de l'aprofitament urbanístic (2,938 M€), amb 5.645 m<sup>2</sup>st d'HPO localitzada fora del sector, valorat en 1,796 M€, i amb una compensació de 2.042,89 m<sup>2</sup>st d'activitat en l'àmbit reparcel·lable o l'equivalent en metàl·lic de 1,142 M€.
- El valor dels solars apropiables per la propietat és de 26,44 M€, una vegada descomptada la compensació per completar la cessió del 10% d'aprofitament a l'Ajuntament.
- Els propietaris del sòl que no entren en l'operació reben una compensació pel sòl abans de l'inici de l'actuació de 927 €/m<sup>2</sup>s que supera el doble del preu màxim dels solars industrials a Barcelona (2,1 vegades del preu màxim de 448 €/m<sup>2</sup>s), segons els informes Forcadell.
- L'exclusió del solar ocupat per la fàbrica Waldés de l'àmbit de reparcel·lació (3.418 m<sup>2</sup>s i 4.777 m<sup>2</sup> construïts) s'argumenta per les càrregues majors que hauria de suportar Waldés per m<sup>2</sup> de sostre d'activitat no industrial que rebria (+54%) i el menor benefici net (benefici menys càrregues) també per m<sup>2</sup> de sostre d'activitat no industrial que rebria (-27%).
- La sortida del solar de l'edifici industrial protegit de Waldés de l'àmbit de reparcel·lació millora en un 9% el valor residual del sòl per als propietaris que surtin de l'operació, per l'efecte de les càrregues unitàries per m<sup>2</sup> de sòl aportat i per el menor valor de repercussió del solar industrial en relació a la resta de solars (321 €/m<sup>2</sup>st i 559 €/m<sup>2</sup>st, respectivament). El sòl es redueix en un 15%, l'aprofitament total en un 13% i les càrregues en el 21%, en canvi, la compensació del 10% d'aprofitament de cessió que ha localitzar-se en solars d'activitat dins de l'àmbit reparcel·lable, únicament es redueix en un 9%, per el menor valor de repercussió que te el solar industrial de Waldés.
- La sortida del solar ocupat per la fàbrica Waldés no produeix enriquiment injust del la propietat perquè no modifica la seva situació actual i perquè una hipotètica transformació en habitatge no convencional, en les condicions de mercat actuals, tindria com a resultat un valor residual del sòl, abans d'urbanitzar, de 906 €/m<sup>2</sup>s, únicament un -2% en relació al de l'àmbit reparcel·lable.

- La inversió pública del P.E.I. que correspon a l'àmbit de reparcel·lació de la MPMU, de 1,67 M€, es finança amb el cànon establert, que s'actualitza anualment, i que es farà efectiu al començament de l'operació amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació

El present estudi de viabilitat econòmica ha justificat un valor de repercussió del solar urbanitzat (VRS) per a l'activitat 22@ de 559 €/m<sup>2</sup>st amb testimonis de transaccions efectuades d'edificis d'oficines complets sense ocupar del 2014 i 2015, malgrat que estudis de viabilitat econòmica d'aprovacions en aquest període al Districte del 22@ presenten preus que oscil·len entre els 650 i els 900 €/m<sup>2</sup>st, sense justificar-los amb testimonis de transaccions, com ha estat en el cas present, i creant expectatives immobiliàries que sobrevaloren encara el mercat del moment d'aquest tipus d'edificis.

Les aprovacions recents al Districte del 22@ i els VRS considerats han estat les següents:

- Modificació del PMU de l'illa delimitada pel carrer Almojàvers, Pamplona, Pallars i Zamora (Illa de la Oveja Negra) (aprovació inicial de Setembre de 2014): 700 €/m<sup>2</sup>st (pàg 33 de la Memòria).
- P.M.U. del front consolidat d'habitatges situat al carrer Ramón Turró, núms. 153, 155 i 157 (aprovació inicial d'Abril de 2015): 650 €/m<sup>2</sup>c per a la valoració de la cessió del 10%, 850€/m<sup>2</sup>st per a la valoració de la cessió de sòl d'espais lliures i 900 €/m<sup>2</sup>st per a la cessió de sòl per equipaments.
- P.M.U. de l'illa delimitada pels carrers Sancho d'Àvila, Àlaba, Almojàvers i Pamplona (aprovació inicial d'Abril de 2015): 800 €/m<sup>2</sup>st.
- P.M.U. de l'illa delimitada pels carrers Cristòfol de Moura, Josep Pla, Veneçuela i Puigcerdà (aprovació definitiva de Gener de 2016): 900 €/m<sup>2</sup>st.

## 7. PLA D'ETAPES (2017-2020)

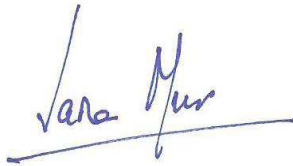
El desenvolupament urbanístic de l'àmbit de reparcel·lació de la MPMU s'ha previst en 4 anys, pel començament de la construcció en totes les unitats.

D'acord amb la memòria, les unitats de projecte incloses en l'àrea de reparcel·lació de la MPMU són les que es detallen en la taula següent.

<b>UNITATS DE PROJECTE ÀREA REPARCEL·LACIÓ DE LAMPMU</b>			
Les unitats de projecte, a l'Illa Àvila són:			
	SÒL	SOSTRE	
UNITAT 1	3.981,42 m <sup>2</sup>	14.500,00 m <sup>2</sup>	Cantonada Lull-Àvila
UNITAT 2	2.808,27m <sup>2</sup>	12.500,00m <sup>2</sup>	Cantonada Lull-Badajoz
UNITAT 3	1.587,87m <sup>2</sup>	6.339,22m <sup>2</sup>	Edifici Miete – Àvila 48
UNITAT 4	880,67m <sup>2</sup>	2.140,00m <sup>2</sup>	Carrer Badajoz – Passatge A – Edifici catalogat Indústries Waldes
TOTAL ILLA ÀVILA	9.258,23	35.479,22	
Les unitats de projecte a l'Illa Badajoz són:			
	SÒL	SOSTRE	
UNITAT 5	2.436,64 m <sup>2</sup>	11.932,02 m <sup>2</sup>	Cantonada Lull- Badajoz
UNITAT 6	160,00 m <sup>2</sup>	450,00 m <sup>2</sup>	Cantonada Lull- Ciutat de Granada
UNITAT 7	747,10 m <sup>2</sup>	2.948,31 m <sup>2</sup>	Ramon Turró, entre 7b i la cantonada Ramon Turró - Ciutat de Granada
TOTAL ILLA BADAJOZ	3.343,74	15.330,33	
TOTAL AR MPMU	12.601,97	50.809,55	

Una vegada aprovats els documents de planejament i el projecte de reparcel·lació, quina tramitació s'estima en un any, la primera actuació prevista és la construcció de l'unitat 6, per facilitar el realotjament dels dos habitatges existents actualment, quin cost de construcció forma part de les càrregues d'urbanització de l'àmbit de reparcel·lació. L'inici de la resta d'unitats, lògicament dependrà del mercat.

Barcelona, Juny de 2017




**Signat:**

**Sara Mur / Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)**

**Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970), M.Sc. Planning (Reading-UK 1974)**



[www.murclusa.cat](http://www.murclusa.cat)

- [murclusa@murclusa.cat](mailto:murclusa@murclusa.cat)

## ANNEX 1. CÀLCUL DEL PREU DE VENDA D'EDIFICI BUIT A PARTIR DEL PREU DE L'EDIFICI OCUPAT

Essent PV edifici buit = PV edifici ocupat - capitalització lloguer

Hipòtesis:

- Relació sostre construït/sostre útil: 1,15
- Ocupació: 90%
- Hipòtesis especials edifici Cornerstone: 15 €/m2st/mes, rendibilitat 5,5% i compromís 10 anys
- Resta edificis: 11,5 €/m2st/mes, rendibilitat de cada testimoni i com alternativa 7% i compromís de 2 anys

### PAMPLONA 103-113:

Preu actual = 18.800.000 €

#### PREU EDIFICI BUIT + LLOGUERS CAPITALITZATS

Hipòtesis	Pamplona 103-113		
90% ocupació		1,15	Construït / Útil
5.674	m2 útils ocupats	7.250	Total m2st
	11,5 €/m2st -lloguer		
	6,32% rendibilitat		
65.250	€/mes	12	
783.000	€/any		
Capitalització a		2 anys	

-1.429.135 €

Preu edifici buit 17.370.865

**2.396 €/m2st**

### PERE IV:

Preu actual = 23.100.000 €

#### PREU EDIFICI BUIT + LLOGUERS CAPITALITZATS

Hipòtesis	Pere IV 134-136		
90% ocupació		1,15	Construït / Útil
6.845	m2 útils ocupats	8.746	Total m2st
	11,5 €/m2st -lloguer		
	6,33% rendibilitat		
78.714	€/mes	12	
944.568	€/any		
Capitalització a		2 anys	

-1.723.788 €

Preu edifici buit 21.376.212

**2.444 €/m2st**

## EDIFICI ON (City 22):

Preu actual = 18.150.000 €

### PREU EDIFICI BUIT + LLOGUERS CAPITALITZATS

Hipòtesis	Edifici ON (City 22)		
90% ocupació		1,15	Construït / Útil
5.406 m2 útils ocupats	6.908	Total m2st	
11,5 €/m2st -lloguer			
5,66% rendibilitat			
62.172 €/mes	12		
746.064 €/any			
Capitalització a	2 anys		

-1.374.373 €

Preu edifici buit 16.775.627

2.428 €/m2st

## JOAN D'AUSTRIA 39-47

Preu actual = 13.000.000 €

### PREU EDIFICI BUIT + LLOGUERS CAPITALITZATS

Hipòtesis	Joan d'Austria 39-47 (Marina)		
90% ocupació		1,15	Construït / Útil
6.500 m2 útils ocupats	8.305	Total m2st	
11,5 €/m2st -lloguer			
7,00% rendibilitat			
74.745 €/mes	12		
896.940 €/any			
Capitalització a	2 anys		

-1.621.684 €

Preu edifici buit 11.378.316

1.370 €/m2st

## JOAN MIRÓ 21:

Preu actual = 19.700.000 €

### PREU EDIFICI BUIT + LLOGUERS CAPITALITZATS

Hipòtesis	Joan Miró 21		
90% ocupació		1,15	Construït / Útil
6.738 m2 útils ocupats	8.610	Total m2st	
11,5 €/m2st -lloguer			
7,00% rendibilitat			
77.490 €/mes	12		
929.880 €/any			
Capitalització a	2 anys		

-1.681.240 €

Preu edifici buit 18.018.760

2.093 €/m2st

## CORNERSTONE:

Preu actual = 80.000.000 €

### PREU EDIFICI BUIT + LLOGUERS CAPITALITZATS

Hipòtesis	Cornerstone- Pallars		
90% ocupació		1,15	Construït / Útil
16.200	m2 útils ocupats	20.700	Total m2st
	15 €/m2st -lloguer		
	5,50% rendibilitat		
243.000	€/mes	12	
2.916.000	€/any		
Capitalització a	10 anys		

-21.979.717 €

Preu edifici buit 58.020.283

**2.803 €/m2st**

## ANNEX 2. PREUS MÀXIMS DE L'HABITATGE PROTEGIT

[http://territori.gencat.cat/ca/integraciodepartamentaltramit/tramits/03\\_altres\\_gestions\\_administratives/habitatge\\_i\\_millora\\_urbana/preus-de-venda-dhabitatges-de-proteccio-oficial-promocio-publica/](http://territori.gencat.cat/ca/integraciodepartamentaltramit/tramits/03_altres_gestions_administratives/habitatge_i_millora_urbana/preus-de-venda-dhabitatges-de-proteccio-oficial-promocio-publica/)

- Habitatges qualificats a l'emparedat del Decret 75/2014

El preu de venda màxim per m2 útil d'habitatge depèn de la localitat on es troba l'habitatge i el règim de la qualificació:

	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
Règim general	1.940,48 €	1.576,64 €	1.394,72 €	1.212,80 €
Règim especial	1.750,50 €	1.478,10 €	1.307,55 €	1.137,00 €

El preu per m2 de garatge i/o traster vincula/s a l'habitatge no pot ser superior al 50% del preu per m2 útil d'habitatge ( 25% si el garatge està situat en superfície de parcel·la i obert, tant de cotxe com de motocideta).

	Zona A1 i A2	Zona A3	Zona B	Zona C	Zona D
Preu Concertat	3.001,68 €	2.728,80 €	2.183,04 €	1.773,72 €	1.364,40 €

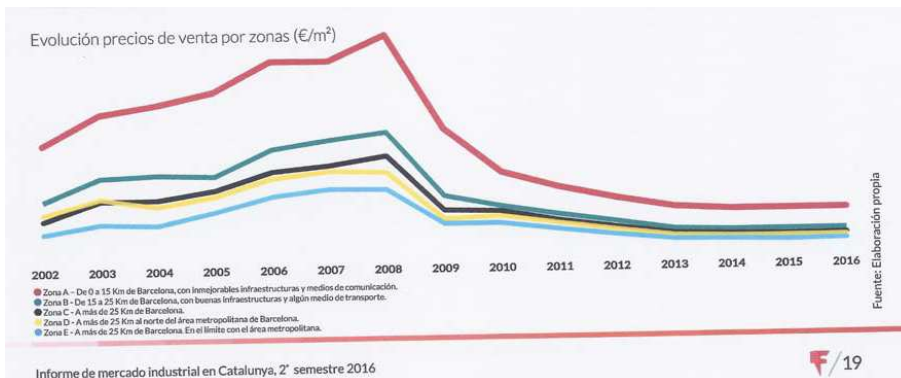
El preu per m2 de garatge i/o traster vincula/s a l'habitatge no pot ser superior al 40% del preu per m2 útil d'habitatge ( 20% si garatge està situat en superfície de parcel·la i obert, tant de cotxe com de motocideta ).

### ANNEX 3. INFORME FORCADELL DEL SEGON SEMESTRE 2016. PREUS DE SOLARS INDUSTRIALS PER MUNICIPIIS

Estudio de precios mínimos y máximos (según zonas Forcadell y municipios industriales) (€/m<sup>2</sup>)

ZONA	MUNICIPIO	Precio Mínimo	Precio Máximo	ZONA	MUNICIPIO	Precio Mínimo	Precio Máximo
<b>A</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>201</b>	<b>341</b>	<b>C</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>113</b>	<b>212</b>
A - 1	Gavà	147	306	C - 1	Cervelló	111	220
	Prat de Llobregat, El	168	320		Sant Vicenç dels Horts	123	222
	Sant Boi de Llobregat	162	314		Sta. Coloma de Cervelló	112	210
	Viladecans	175	314		Vallirana	91	160
A - 2	Cornellà de Llobregat	198	360	C - 2	Abrera	109	211
	Esplugues de Llobregat	187	345		Esparreguera	101	210
	Hospitalet de Llobregat, L'	248	400		Martorell	117	214
	Sant Joan Despí	206	342		Olesa de Monserat	104	188
	Sant Just Desvern	203	339		Sant Esteve Sesrovires	109	198
A - 3	Badalona	239	362	C - 3	Castellar del Vallès	117	185
	Barcelona	305	448		Sabadell	132	257
	Montgat	177	288		Sant Quirze del Vallès	129	245
	Sant Adrià de Besòs	207	322		Terrassa	132	252
	Sta. Coloma de Gramenet	196	310		Viladecavalls	107	208
<b>B</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>132</b>	<b>232</b>	C - 4	Martorelles	102	198
B - 1	Molins de Rei	168	273		Montmeló	116	213
	Pallejà	148	248		Montornès	113	213
	Papiol, El	142	242	<b>D</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>106</b>	<b>200</b>
	Sant Feliu de Llobregat	162	272	D - 1	Canovelles	99	175
B - 2	Barberà del Vallès	142	242		Franqueses del Vallès, Les	99	182
	Cerdanyola	133	235		Garriga, La	92	162
	Llagosta, La	123	222		Granollers	126	236
	Mollet del Vallès	126	212		La Roca	102	203
	Montcada i Reixac	151	246		Mataró	147	264
	Ripollet	135	232	D - 2	Cardedeu	99	199
B - 3	Castellbisbal	123	221		Sant Celoni	94	179
	Rubí	123	212		Llinars del Vallès	98	202
	Sant Andreu de la Barca	122	226	<b>E</b>	<b>Precios medios zona</b>	<b>99</b>	<b>179</b>
	Sant Cugat del Vallès	138	262	E - 1	Igualada	92	162
B - 4	Lliçà de Munt	106	209		Manresa	93	173
	Lliçà de Vall	111	213		Sant Fruitós del Bages	88	169
	Palau de Plegamans	122	225		Sitges	128	212
	Parets del Vallès	130	232		Sta. Margarida i els Monjos	83	159
	Polinyà del Vallès	127	227		Vic	91	170
	Sta. Perpètua de Mogoda	127	226		Vilafranca del Penedès	101	185
B - 5	Caldes de Montbui	105	193		Vilanova i la Geltrú	112	198
Zonas		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E	
Opinión del experto* (€/m <sup>2</sup> )		146 - 335	99 - 213	93 - 183	96 - 178	83 - 133	

Precios acotados por percentiles 0,10/0,90  
\*Precios reales de cierre, según FORCADELL



## ANNEX 4. JUSTIFICACIÓ DEL PREU DE VENDA DE L'HABITATGE NO CONVENCIONAL AL POBLENOU

El preu de referència de l'habitatge no convencional al Poblenou als efectes de la justificació que s'inclou a la present agenda i estudi de viabilitat econòmica que no hi ha enriquitament injust com a resultat de la transformació autònoma que pot tenir la finca de Waldés, que demana l'article 134.2. del text refós de la Llei d'Urbanisme, és de 3.359 € per m2 de sostre construït en funció dels testimonis de lofts i elaboracions que es presenten a continuació.

Els testimonis del preus de venda i dimensions s'han obtingut del portal <https://www.nuroa.es/venta/loft-barcelona-poblenou>, amb dos testimonis addicionals de lofts nous del portal [www.bbva.es/g](http://www.bbva.es/g). Els 18 testimonis del portal Nuroa corresponen a les 18 ofertes no repetides dels dies 18 i 19 de juliol de 2017, localitzades al Poblenou.

En el portal de Nuroa portal es detallen en un requadre el preu total, el nombre d'habitacions, la superfície i el preu unitari en € per m2 construït, tal com es pot veure en la imatge següents:

The screenshot shows a web browser window displaying real estate listings. The browser's address bar shows the URL <https://www.nuroa.es/venta/loft-barcelona-poblenou>. The page content includes two main listings and a sidebar of smaller ones. The first listing is titled "Loft en venta en Barcelona, Glòri..." with a price of 300.000 €. It includes a photo of a modern interior and text: "barcelona, glòries el parc | Mapa | Solicitar Hipoteca". Below the photo is a "Ver más detalles" button. The second listing is titled "Loft en venta en Barcelona, Poble..." with a price of 480.000 €. It includes a photo of a street scene and text: "barcelona, poblenou | Mapa | Solicitar Hipoteca". Below the photo is a "Ver más detalles" button. The sidebar on the right shows three more listings: "Local en Barcelona/B..." at 176.000 €, "Solvia" at 152.600 €, and "Solvia" at 240.500 €. At the bottom of the sidebar, it says "274 propiedades de Servihabitat" and "106 propiedades de Solvia". The Windows taskbar at the bottom shows the date "20/07/2017" and the time "13:08".

Els dos testimonis del portal [www.bbva.es/g](http://www.bbva.es/g) són els següents:

Vivienda en MAS DE RODA, 5 2-01 Escalera D 8005 BARCELONA

Referencia catastral 3132415DF3833C0017M

Compartir: <https://www.bbva.es/> | Enviar a un amigo

¿Cómo calculamos estos datos?

Si piensas en comprar

Precio ofertado de venta  
**608.749€** Haz tus números

Estimado sobre 153m² | Precisión de importe ALTA \*\*\*\*\*

Precio aproximado de compra  
578.311€

Y si quieres alquilar

Precio ofertado de alquiler  
**3.809€/mes**

Precio aproximado de alquiler  
3.589€/mes

Características de la vivienda

Passatge del Sucre- Mas de Roda 52- 01 Escala D-Barcelona 08005

Vivienda en LLULL, 133 2-1S 8005 BARCELONA

Referencia catastral 3035918DF3833E8013FF

Compartir: <https://www.bbva.es/> | Enviar a un amigo

¿Cómo calculamos estos datos?

Si piensas en comprar

Precio ofertado de venta  
**485.704€** Haz tus números

Estimado sobre 133m² | Precisión de importe ALTA \*\*\*\*\*

Precio aproximado de compra  
454.844€

Y si quieres alquilar

Precio ofertado de alquiler  
**2.488€/mes**

Precio aproximado de alquiler  
2.330€/mes

Características de la vivienda

Conoce los datos de esta vivienda según la Dirección General del Catastro.	TIPO DE VIVIENDA <b>Piso</b>	SUPERFICIE VIVIENDA (1) <b>117 m²</b>	CONSTRUIDA EN <b>1997</b>
	USO <b>Residencial</b>	SUPERFICIE TOTAL (2) <b>133 m²</b>	

¿Cómo calculamos estos valores?

Llull 132 2-15- Barcelona 08005  
Mitjana ponderada per superfície (2 testimonis)  
3.827 € / m2c.

El resultat obtingut és la mitjana no ponderada (per tal de no incloure la influència de la grandària de les ofertes) dels valors següents:

€/ m2st segons Portal	m2	PREU TOTAL (€)	Diferència entre preu unitari de portal i preu unitari calculat, en €/m2st	
3.731	67	250.000		0
3.450	86	295.000	-	20
4.000	110	440.000		-
3.191	94	300.000		0
3.687	80	295.000		1
4.752	101	480.000		0
2.000	170	340.000		-
3.943	123	485.000		0
3.430	86	295.000		0
2.000	220	440.000		-
2.055	90	185.000		1
2.000	170	340.000		-
3.788	42	159.000	-	2
3.505	91	319.000		0
2.455	90	221.000		1
3.116	308	960.000		1
3.973	112	445.000		0
4.464	56	250.000		0
3.979	153	608.749		-
3.652	133	485.704		-
3.359	119	379.673		
3.112	mitjana ponderada			

Font: Portal Nuroa, Portal BBVA i elaboració pròpia

No s'ha fet cap reducció dels preu d'oferta per a transformar-los en preus de transacció pel fet que s'ha constatat que la majoria de testimonis del portal de Nuroa necessiten de diferents graus de rehabilitació interior per transformar-los en lofts nous.