



Resolució de aprovació de les valoracions econòmiques de la llista definitiva de les sol·licituds admeses en el procediment, d'acord amb les bases del procés de concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges destinats al real·lotjament derivat de l'actuació d'expropiació del bloc Venus, al barri de la mina de Sant Adrià de Besòs.

Atès el contingut del Pla de gestió del bloc Venus en el marc del Pla de Transformació del barri de la Mina, aprovat per Consell de Govern celebrat el 11 de febrer de 2021 i les seves previsions pressupostaries.

Atès que el 10 de maig de 2022 es va formalitzar amb l'Associació per la recerca i acció social — VINCLE el contracte del servei de l'Oficina Tècnica del Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'edifici Venus, del Barri de la Mina, de Sant Adrià de Besòs.

Atès que la Comissió Executiva del Consorci del Barri de la Mina va aprovar el 15 d'abril de 2024 les bases del segon procés de concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges destinats al real·lotjament derivat de l'actuació d'expropiació del bloc Venus, al barri de la Mina de Sant Adrià de Besòs.

Atès que les bases del procés de concurrència es van publicar en el DOGC núm. 9154 de 2 de maig de 2024.

Atès que es van presentar 52 sol·licituds, de les quals, d'acord amb els requisits establerts en les bases, han estat admeses 50 sol·licituds.

Atès que en data 2 d'agost de 2024 per resolució del gerent es va aprovar la relació provisional de l'ordre dels habitatges, d'acord amb els criteris i puntuacions establertes en les bases de 2024 del procés de concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges destinats al real·lotjament derivat de l'actuació d'expropiació del bloc Venus, al barri de la mina de Sant Adrià de Besòs.

Atès que en data 8 de gener de 2025 per resolució del gerent es va aprovar d'aprovació de la llista definitiva amb l'ordre i puntuació dels d'admesos en el procediment, d'acord amb els criteris i puntuacions establertes en les bases del segon procés de concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges destinats al real·lotjament derivat de l'actuació d'expropiació del bloc Venus, al barri de la Mina de Sant Adrià de Besòs.

Atès que es van presentar 52 sol·licituds, de les quals, d'acord amb els requisits establerts en les bases, han estat admeses 50 sol·licituds.

Atès l'informe l'Oficina Tècnica del Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'edifici Venus, del Barri de la Mina de valoració econòmica de 14 de març de 2025.



Atès que Comissió Executiva de 15 d'abril de 2024 va acordar:

1.- Aprovar les bases del segon procés de concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges destinats al real·lotjament derivat de l'actuació d'expropiació del bloc Venus, al barri de la Mina de Sant Adrià de Besòs, amb una dotació inicial de 4.036.041,26 euros; amb el següent desglossament: exercici 2024: 1.153.154,65 euros i exercici 2025: 2.882.886,61 euros.

2.- Facultar al Gerent perquè dugui a terme totes les actuacions necessàries per a la tramitació i execució de l'acord anterior.

Atès que Comissió Executiva de 3 de març de 2025 va acordar:

1.- Aprovar la ampliació de la dotació pressupostària de les bases del procés de concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges destinant al real·lotjament derivat de l'actuació d'expropiació del bloc Venus, al barri de la Mina de Sant Adrià de Besòs, per import de 3.060.000 euros.

Atès el punt F.1 de les bases del procés de concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges destinats al real·lotjament derivat de l'actuació.

Atesos els esmentats antecedents, el gerent sotasignat RESOL:

1.- Aprovar les valoracions econòmiques de les 50 sol·licituds admeses definitivament.

2.- Notificar a les persones titulars dels habitatges la valoració econòmica del seu habitatge informant-les que disposaran d'un mes per comunicar l'acceptació de la valoració lliurada.

Juan Luis Rosique Pérez

Gerent

Sant Adrià de Besòs, a data de la signatura electrònica.

Annex: Informe l'Oficina Tècnica del Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'edifici Venus de valoració econòmica de 14 de març de 2025

Oficina tècnica edifici VENUS



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ
PER TAXACIÓ CONJUNTA (PETC)
EDIFICI VENUS**

**CONCURRENCIA PÚBLICA 02.
Valoració econòmica dels habitatges.
INFORME DE RESULTATS**



14 de març 2025



SUMARI

- 1. ANTECEDENTS**
- 2. ACTUALITZACIÓ DE LA CRONOLOGIA DEL PROCEDIMENT**
- 3. CRITERIS DE VALORACIÓ DELS HABITATGES**
- 4. ANÀLISI DEL MERCAT DE L'HABITATGE AL BARRI DE LA MINA**
- 5. ANÀLISI DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES**
- 6. VALORACIÓ ECONÒMICA DELS HABITATGES OBJECTE DE COMPRA**
- 7. ANNEX A:
Quadre resum de la valoració individual de cadascun dels habitatges admesos**

1. ANTECEDENTS

El 17 de juliol de 2002 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar el Pla Especial de Reordenació i Millora del barri de la Mina (en endavant PERM), elaborat pel despatx Gil-Vernet, Martí, Orpinell, Solé Advocats Associats i els arquitectes urbanistes Jornet-Llop-Pastor SLP, projecte que determina l'afectació del bloc Venus (Carrer Venus 1, 3, 5, 7, 9 i 11).

El 14 de desembre de 2009, el Consell de Govern del Consorci del Barri de la Mina va aprovar inicialment el "Projecte d'expropiació per taxació conjunta de l'actuació aïllada 1 – Bloc Venus – (en endavant, PETC). Diferents raons no van permetre executar el PETC en els terminis establerts.

L'11 de febrer de 2021, el Consorci del Barri de la Mina aprova la contractació del servei de l'Oficina Tècnica Venus, amb l'encàrrec de gestionar la finalització de l'expropiació, per taxació conjunta, del Bloc Venus. Es preveu que el realotjament derivat de l'actuació de l'expropiació del bloc Venus precisi de la posada en marxa de diferents mesures, una de les quals és l'adquisició d'habitatges pel procediment de pública concurrència.

El 10 de maig de 2022 es va formalitzar amb l'Associació per la recerca i l'acció social - VINCLE el contracte del servei de l'Oficina Tècnica del Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'edifici Venus, del barri de la Mina, de Sant Adrià de Besòs.

El 15 d'abril de 2024 la Comissió Executiva del Consorci del barri de la Mina va aprovar **les bases del procés de la segona concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges destinats al realotjament** derivat de l'actuació d'expropiació del bloc Venus, al barri de la Mina de Sant Adrià de Besòs.

Les persones propietàries d'habitatges inclosos en l'àrea definida que estiguin interessades en transmetre la propietat al Consorci del Barri de la Mina podran presentar una sol·licitud per participar en el procés d'adquisició. **El conjunt de sol·licituds presentades es classificaran d'acord amb els criteris objectius i puntuacions que es relacionen en aquestes bases, de major a menor puntuació.**

Les bases del procés de concurrència es van publicar al DOGC núm. 9154 de 02 de maig de 2024.

El Consorci del Barri de la Mina tramitarà l'adquisició dels immobles, d'acord amb l'ordre resultant de la prelación i sempre que ho permeti la disponibilitat financera.

S'han presentat 52 sol·licituds interessades en aquest segon procés de concurrència pública.

De les sol·licituds presentades, 51 han estat admeses de forma definitiva i 1 NO admesa.

Taula 1. Sol·licituds admeses/ no admeses a l'ordre de prelación provisional.

Sol·licituds admeses	51
Sol·licituds NO admeses	1

Finalitzats els 10 dies hàbils per a la presentació de reclamacions durant el procés de la publicació de la llista definitiva de l'ordre de prelación i en absència de les mateixes, el dia 13 de Novembre 2024, el President de la Comissió Executiva, va procedir a l'aprovació de la llista definitiva amb l'ordre i puntuació dels d'admesos en el procediment.

Un cop incorporades les dades del període de reclamació, la llista definitiva està formada per 50 sol·licituds admeses, 0 sol·licituds NO admeses i 2 renunciés.

Taula 2. Sol·licituds admeses / no admeses a l'ordre de prelación definitiu.

Sol·licituds admeses	50
Sol·licituds NO admeses	0
Renunciés	2

1.1. Ordre de prelatió definitiva d'habitatges admesos i llista de no admesos / renúncies al procediment.

Taula 3. *Ordre prelatió sol·licituds admeses.*

ORDRE PRELACIÓ DEFINITIU. SOL·LICITUDS ADMESES				
Num exp. REAL	NIF	NOM	PUNTS VALORACIÓ	ORDRE DEFINITIU
CON2008	46XXXX6Y	ICM	95,9	1
CON2021	74XXXX5R	JAHO	95,8	2
CON2022	46XXXX9R	CZG	95,7	3
CON2016	53XXXX4H	LBM	95,6	4
CON2013	46XXXX8L	FSQ	95,5	5
CON2027	37XXXX5X	JRM	95,4	6
CON2012	23XXXX1G	FNHC	93,9	7
CON2033	46XXXX0F	EFC	93,8	8
CON2020	35XXXX4D	MPCL	93,7	9
CON2005	72XXXX0A	MEIG	93,6	10
CON2036	30XXXX2D	MRO	93,5	11
CON2002	36XXXX7J	JCJ	92,9	12
CON2051	41XXXX4B	ASF	92,8	13
CON2006	53XXXX3A	RCC	92,9	14
CON2043	40XXXX1R	ICM	91	15
CON2009	53XXXX9W	ACC	90,9	16
CON2001	46XXXX1Y	JCF	90,8	17
CON2040	53XXXX5G	FHH	90,7	18
CON2019	35XXXX7Q	JJG	90,6	19
CON2024	53XXXX5K	NSG	89	20
CON2037	46XXXX1D	CLG	87	21
CON2017	46XXXX6D	DPC	85,7	22
CON2029	46XXXX9B	MGT	85,6	23
CON2026	46XXXX0M	AMGL	83	24
CON2030	46XXXX2J	CMH	80,7	25

CON2038	46XXXX5C	AMMN	80,6	26
CON2010	53XXXX5J	FJM	70,9	27
CON2011	35XXXX6R	JMDG	70,8	28
CON2014	37XXXX2P	MGR	70,7	29
CON2015	38XXXX5K	MCOC	70,6	30
CON2046	53XXXX6N	FMM	70,5	31
CON2003	37XXXX3R	JMS	68,9	32
CON2018	46XXXX6Q	AHL	68,8	33
CON2028	37XXXX5J	FMD	68,7	34
CON2032	46XXXX9E	DFB	68,6	35
CON2034	35XXXX0L	JHL	68,5	36
CON2044	46XXXX1P	SFS	68,4	37
CON2007	38XXXX5A	MBRC	65	38
CON2023	46XXXX0P	CFC	61	39
CON2041	46XXXX2N	RSG	55,7	40
CON2042	46XXXX3Z	MCC	55,6	41
CON2052	46XXXX9Q	NJM	53	42
CON2045	36XXXX1T	MCH	52	43
CON2039	53XXXX7B	LCC	51	44
CON2035	46XXXX1M	AHR	45,7	45
CON2047	29XXXX7Z	ARM	45,6	46
CON2048	46XXXX0C	MCHR	45,5	47
CON2031	46XXXX1N	AJH	40,8	48
CON2050	46XXXX6A	LGO	40,7	49
CON2025	46XXXX0M	AMGL	38	50

Taula 4. *Llista de renunciés*

RENÚNCIES A PARTICIPAR EN EL PROCEDIMENT				
Num exp. REAL	NIF	NOM	PUNTS VALORACIÓ	ORDRE DEFINITIU
CON2049	11XXXX5G	AFDH	68,3	1
CON2004	36XXXX7M	VHG	0	2

1.2. Ordre prelatió revisat d'habitatges admesos

Abans de la publicació d'aquest informe s'ha pogut tenir accés a 3 habitatges de l'ordre de prelatió aprovat, que milloren la seva puntuació. Per aquest fet s'actualitza l'ordre de prelatió definitiu, aprovat el passat 08 de gener de 2025, i publicat al D.O.G.C. el passat 15 de gener de 2025 amb número 9329, CVE-DOGC-A-25010076-2025).

Taula 5. *Ordre prelatió revisat d'habitatges admesos*

ORDRE PRELACIÓ DEFINITIU. SOL·LICITUDS ADMESES. REVISAT				
Num exp. REAL	NIF	NOM	PUNTS VALORACIÓ	ORDRE DEFINITIU REVISAT
CON2008	46XXXX6Y	ICM	95,9	1
CON2021	74XXXX5R	JAHO	95,8	2
CON2022	46XXXX9R	CZG	95,7	3
CON2035	46XXXX1M	AHR	95,7	4
CON2016	53XXXX4H	LBM	95,6	5
CON2047	29XXXX7Z	ARM	95,6	6
CON2013	46XXXX8L	FSQ	95,5	7
CON2027	37XXXX5X	JRM	95,4	8
CON2012	23XXXX1G	FNHC	93,9	9
CON2033	46XXXX0F	EFC	93,8	10
CON2020	35XXXX4D	MPCL	93,7	11
CON2005	72XXXX0A	MEIG	93,6	12
CON2036	30XXXX2D	MRO	93,5	13
CON2002	36XXXX7J	JCJ	92,9	14
CON2051	41XXXX4B	ASF	92,8	15
CON2006	53XXXX3A	RCC	92,7	16
CON2043	40XXXX1R	ICM	91	17
CON2009	53XXXX9W	ACC	90,9	18
CON2001	46XXXX1Y	JCF	90,8	19
CON2040	53XXXX5G	FHH	90,7	20
CON2030	46XXXX2J	CMH	90,7	21
CON2019	35XXXX7Q	JJG	90,6	22
CON2024	53XXXX5K	NSG	89	23
CON2037	46XXXX1D	CLG	87	24
CON2017	46XXXX6D	DPC	85,7	25
CON2029	46XXXX9B	MGT	85,6	26

CON2026	46XXX0M	AMGL	83	27
CON2038	46XXX5C	AMMN	80,6	28
CON2010	53XXX5J	FJM	70,9	29
CON2011	35XXX6R	JMDG	70,8	30
CON2014	37XXX2P	MGR	70,7	31
CON2015	38XXX5K	MCOC	70,6	32
CON2003	37XXX3R	JMS	68,9	33
CON2018	46XXX6Q	AHL	68,8	34
CON2028	37XXX5J	FMD	68,7	35
CON2032	46XXX9E	DFB	68,6	36
CON2034	35XXX0L	JHL	68,5	37
CON2044	46XXX1P	SFS	68,4	38
CON2007	38XXX5A	MBRC	65	39
CON2046	53XXX6N	FMM	60,5	40
CON2041	46XXX2N	RSG	55,7	41
CON2042	46XXX3Z	MCC	55,6	42
CON2048	46XXX0C	MCHR	55,5	43
CON2052	46XXX9Q	NJM	53	44
CON2045	36XXX1T	MCH	52	45
CON2039	53XXX7B	LCC	51	46
CON2023	46XXX0P	CFC	46	47

Taula 6. *Habitatges no visitats que passen a la llista d'espera.*

HABITATGES NO VISITATS				
Num exp. REAL	NIF	NOM	PUNTS VALORACIÓ	ORDRE DEFINITIU
CON2031	46XXX1N	AJH	40,8	48
CON2050	46XXX6A	LGO	40,7	49
CON2025	46XXX0M	AMGL	38	50

Taula 7. *Renúncies*

RENÚNCIES A PARTICIPAR EN EL PROCEDIMENT				
Num exp. REAL	NIF	NOM	PUNTS VALORACIÓ	ORDRE DEFINITIU
CON2049	11XXX5G	AFDH	68,3	1
CON2004	36XXX7M	VHG	0	2

2. ACTUALITZACIÓ DE LA CRONOLOGIA DEL PROCEDIMENT

El 02 de maig de 2024 es publiquen al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 9154 les bases de la convocatòria del Consorci del barri de la Mina per a l'adquisició d'habitatge per pública concurrència. El període per presentar sol·licituds va estar obert durant un mes, fins al 03 de juny 2024.

Seguint els terminis marcats a les bases, el passat 02 d'agost de 2024 es publica l'ordre de prelatió provisional. Complint amb el que marquen les bases també es notifica l'ordre de prelatió de forma individual a cadascuna de les persones sol·licitants. Aquest procés ha allargat els terminis inicialment previstos donada la dificultat per contactar amb algunes d'elles. Finalment el 29 d'octubre s'ha fet entrega de la última notificació de l'ordre de prelatió provisional.

El 13 de novembre de 2024 va finalitzar el termini de 10 dies per presentar reclamacions. Davant de l'absència, de reclamacions, el passat 24 de desembre els tècnics de l'OTV van realitzar informe tècnic amb l'ordre i puntuació dels admesos definitiu. El 15 de gener de 2025, es va adoptar la resolució d'aprovació definitiva de l'ordre de prelatió i puntuació dels admesos, data en que va ser publicada l'acord d'aprovació al D.O.G.C. Novament, en aplicació de la normativa vigent, s'ha deixat un mes per a que les persones sol·licitants puguin presentar un eventual recurs d'alçada. Passat aquest termini, i en absència de reclamacions, es pot donar per aprovat de forma definitiva l'ordre de prelatió a partir del 15 de febrer de 2025.

Durant aquest temps, l'OTV treballa en definir els valors de taxació de cadascun dels habitatges admesos al procés de concurrència a partir de dos variables:

- a) Un estudi de mercat de compravenda d'habitatge durant l'any 2024 al barri de la Mina.
- b) Anàlisi de l'estat de conservació dels habitatges i els espais comuns (vestíbul i escala).

D'aquest anàlisi resulta una valoració econòmica per a cadascun dels habitatges, que es la detallada en aquest informe. Un cop aprovat el mateix, i segons indiquen les bases, ja es pot comunicar a les persones sol·licitants la valoració econòmica de l'habitatge, acció que es realitzarà durant les dues setmanes posteriors a l'aprovació i publicació d'aquest informe.

Les persones notificades tenen 1 mes per acceptar la valoració. S'ha previst que durant el mes d'abril el CBM pugui prendre l'acord d'adquisició i iniciar la tramitació dels expedients d'adquisició. Les adquisicions es podran fer entre els mesos d'abril a juliol de 2025.



Taula 8. **Esquema inicial** de les fases i terminis del procés de concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges destinats al reallotjament derivat de l'actuació d'expropiació del bloc Venus. Aquest esquema es va entregar a totes les persones sol·licitants.

PÚBLICA CONCURRÈNCIA 2024 per a l'ADQUISICIÓ D'HABITATGE



Contacte Oficina Tècnica Venus: Tlf.648674974 / oficinavenus@vincle.org

PUBLICACIÓ BASES

3 maig 2024

CONDICIONS LEGALS PER A LA COMPRA

- > Inscrit al REGISTRE DE LA PROPIETAT
- > Lliure de càrregues i gravàmens, comunitat o altres tributs
- > Lliure de llogaters, precaristes o ocupants. (en el moment de la compravenda)
- > Compliment habitabilitat

SOL·LICITUD

fins al 3 juny 2024

- > DOCUMENT ANNEX 2 (signat pels titulars del Registre Propietat)
- > NOTA SIMPLE FINCA (amb data actual)
- > DECLARACIÓ RESPONSABLE: situació ocupació + habitabilitat
- > OPCIONAL: ITE i CÈDULA habitabilitat

VISITA A L'HABITATGE

fins al 28 juny 2024

- > TÈCNICS OFICINA VENUS **Determinació estat de conservació**

ORDRE DE PRELACIÓ

2 d'agost 2024

- > LLISTA PROVISIONAL ADMESOS (Notificació) **fins al 9 d'agost**
- > LLISTA DEFINITIVA ADMESOS (Publicació) **fins al 9 de setembre**
- > LLISTA DEFINITIVA ADMESOS (Període reclamació) **fins al 9 d'octubre**

PROCEDIMENT ADQUISICIÓ

fins al Gener 2025

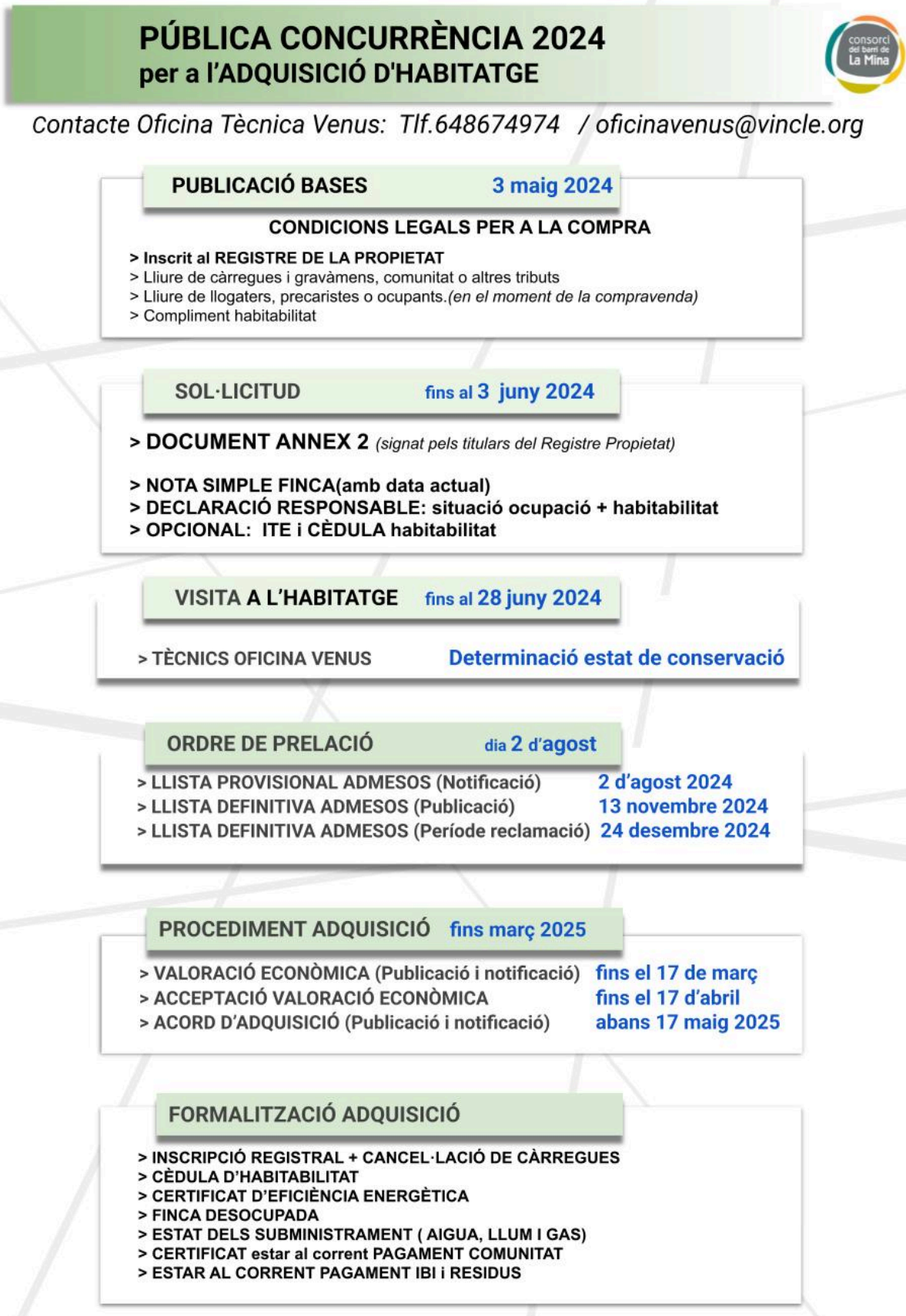
- > VALORACIÓ ECONÒMICA (Publicació i notificació) **8 de novembre**
- > ACCEPTACIÓ VALORACIÓ ECONÒMICA **8 de desembre**
- > ACORD D'ADQUISICIÓ (Publicació i notificació) **3 de gener**

FORMALITZACIÓ ADQUISICIÓ

- > INSCRIPCIÓ REGISTRAL + CANCEL·LACIÓ DE CÀRREGUES
- > CÈDULA D'HABITABILITAT
- > CERTIFICAT D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA
- > FINCA DESOCUPADA
- > ESTAT DELS SUBMINISTRAMENT (AIGUA, LLUM I GAS)
- > CERTIFICAT d'estar al corrent PAGAMENT COMUNITAT
- > ESTAR AL CORRENT PAGAMENT IBI i RESIDUS



Taula 9. **Actualització esquema inicial** de les fases i terminis del procés de concurrència, després de la notificació de l'ordre de prelació provisional.



3. CRITERIS DE VALORACIÓ DELS HABITATGES

Per determinar la valoració econòmica dels habitatges a adquirir en el procés de concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges destinats al reallotjament derivat de l'actuació d'expropiació del bloc Venus al barri de la Mina, es proposa adoptar tres criteris principals:

- a) Estudi comparatiu de mercat
- b) Estat de conservació dels espais comuns dels blocs.
- c) Estat de conservació dels habitatges admesos en el procediment.

Amb l'estudi comparatiu de mercat s'obté el preu/m² útil mitjà dels habitatges venuts al barri a l'últim any natural de 2024, identificat com **preu/m² útil base**. Aquest preu és el valor de sortida assignat als habitatges de la concurrència, i pot pujar o baixar en funció de l'estat de conservació dels espais comuns i de l'habitatge, mitjançant unes bonificacions i/o detriments establerts per l'equip de taxadors de l'OTV. Aquesta última variable serveix per determinar el preu final de la valoració econòmica de l'habitatge.

En cap cas, el preu/m² final serà superior, tal com marquen les bases al 90% del preu d'HPO del règim general vigent.

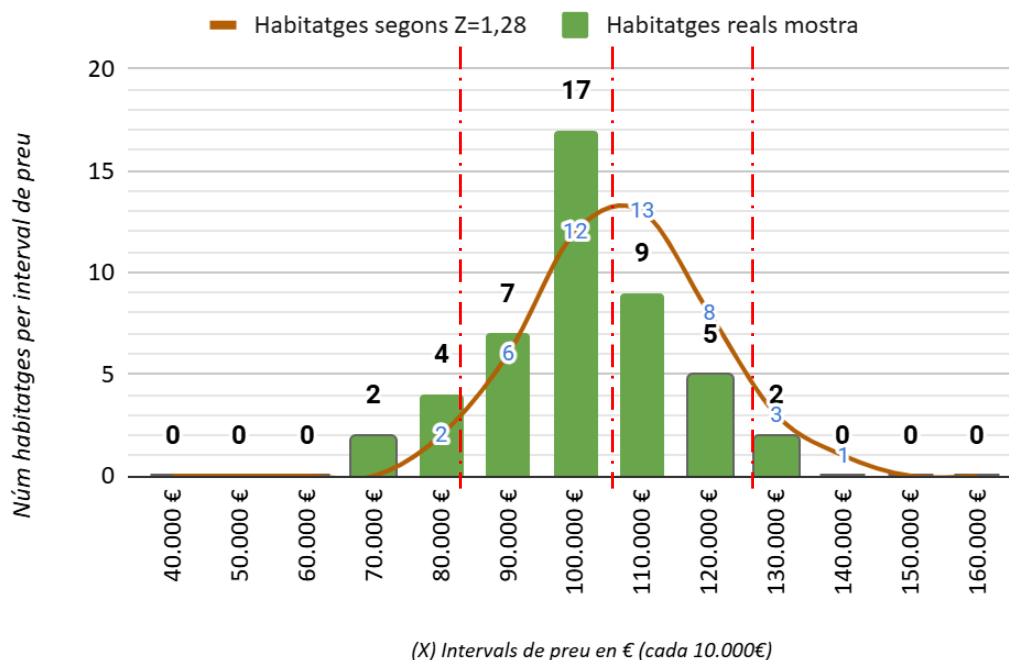
4. ANÀLISI DEL MERCAT DE L'HABITATGE AL BARRI DE LA MINA

El primer criteri ha estat l'anàlisi estadístic de les compravendes d'habitatge realitzades al barri durant l'últim any natural de 2024. La mostra escollida s'ha analitzat tenint en compte una **desviació típica de $\sigma=1,28$** , que significa que el 80% de les entitats de la mostra en una distribució normal estan a una distància de 1,28 com a màxim de la mitja de la mostra.

La desviació σ escollida, permet descartar els habitatges que tant per la banda inferior i com per la banda superior de la gràfica, suposen una desviació superior a 24.356,06 € respecte la mitja. Desviacions superiors a aquesta quantitat, en especial per la part baixa de la gràfica indiquen algun tipus de distorsió en el mercat.

Taula 10. **Avaluació de la mostra segons preus de venda** (Campana de Gauss)

Densitat GAUSS $z=1$ (68% de la mostra)
 Mitjana(M)=102€ Desviació(D)=24.356,06



En període analitzat s'han realitzat un total de **61 compravendes**. D'aquest univers, s'ha fet una anàlisi exhaustiva per:

- Localització: Barri Mina Vella o barri Mina Nova
- Solució constructiva: estructura convencional de formigó o estructura de formigó amb encofrat túnel.
- Tipologia edificatòria: A, B, C, D, E, F
- Bloc (unitat aïllada):

- Mina Vella:**
 B-carrer del Mar,
 C1-Garbí, C2-Xaloc, C3-carrer del Mar,
 D-Gregal, D1-Tramontana, D4-Orient,
 E-Occident,
 F1-Boreal, F2-Mestral, F4-Astronàutica.
- Mina Nova:**
 A1-Saturn, A3-Mart 26-36,
 A5- Mart 2-24, A6-Llevant 1-13,
 F- Llevant 2-24

Taula 11. Taula resum preus base de valoració adoptats després d'analitzar la mostra.

		GAUSS		
11/03/2025		1,28= 80%		univers 2024
		Descartats: <80.0000 € i >135.000 €		100% preu venda
		Any	Valors	
		2024		
Estruct	Tipus	UT	Preu mig Gauss 1,28	Preu mig €/m2 U
Convenc	B	3	124.489,55 €	2.078,98 €
	D	3	117.486,88 €	1.962,04 €
	E	2	111.500,00 €	1.856,48 €
Convenc Total		8	118.616,16 €	1.979,50 €
Tunel	A	33	105.132,59 €	1.688,35 €
	F	5	99.002,34 €	1.601,72 €
Tunel Total		38	104.325,98 €	1.676,95 €
Suma total		46	106.811,23 €	1.729,57 €

D'aquesta primera anàlisi s'ha determinat que es pot establir un preu/m2 segons les condicions de localització i de solució estructural. Els preus inclouen una depreciació estimada d'un 10% corresponent a la comissió de la immobiliària per feines d'intermediació, que només s'ha aplicat als preus de venda dels habitatges que han tingut intermediari immobiliari. Amb aquests condicionants s'han fixat els següents **preus/m2 base** de referència:

- a) Preu base habitatge **MINA NOVA** tipus "A" - estructura d'encofrat túnel:
1.688,35 €/m2
- b) Preu base habitatge **MINA** tipus "F" amb estructura d'encofrat túnel:
1.601,72 €/m2
- c) Preu base habitatge **MINA VELLA** tipus "B" amb estructura convencional:
2.078,98 €/m2
- d) Preu base habitatge **MINA VELLA** tipus "D" amb estructura convencional:
1.962,04 €/m2
- e) Preu base habitatge **MINA VELLA** tipus "E" amb estructura convencional:
1.856,48 €/m2

5. ANÀLISI DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES

5.1. Estat de manteniment dels espais comuns

S'ha valorat l'estat de conservació dels espais comuns (vestíbuls i escales). En el procés de puntuació dels habitatges per establir l'ordre de prelación, aquest aspecte es va puntuar entre 0 i 5 punts, que reflexa l'estat de conservació de pitjor a millor. Els habitatges assignats amb puntuacions de **4** o **5** rebran una bonificació de **600€** o **1.200€** respectivament, que no dependrà dels metres quadrats de l'habitatge.

Els habitatges amb ascensor que no para a planta, i per tant no compleixen amb l'accessibilitat, no reben cap bonificació en aquest apartat tot i el bon estat de l'habitatge, donat que s'ha prioritzat que els habitatges de compra compleixin amb els requisits mínims que actualment ja tenen els habitatges de Venus.

5.2. Estat de conservació de l'habitatge admès en la concurrència.

En relació a l'estat de conservació dels habitatges, es tindrà en compte l'habitabilitat i condicionament de l'habitatge (reformes i posades al dia). La taula de conservació estableix 4 categories en funció de l'estat de conservació de l'habitatge visitat, i de la necessitat de inversió per adequar-lo a un nou ús:

- **Molt ben conservat:MB.**
- **Conservat correctament:B.**
- **Conservat regular:..... R.**
- **El que no s'ha conservat:D.**

En el cas d'habitatges molt ben conservats i ben conservats (MB i B), s'aplicarà una bonificació al preu base, al tractar-se d'habitatges en els que els propietaris han fet un esforç extraordinari d'inversió per deixar l'habitatge en unes condicions actualitzades. El valor d'aquesta bonificació equival a la valorització del cost d'actualització invertit en l'habitatge.

Partint de la idea que els habitatges de la mitja són el punt de partida, els habitatges MB i B, rebran bonificació, i els habitatges catalogats com R i D, rebran detriments. La proposta passaria per establir un interval de 15.000€, tal com marca el Pla de Gestió, per a l'adequació d'un habitatge. Aquest preu s'incrementaria fins a 18.000€ per contemplar l'IPC dels últims 2 anys.

- **Molt ben conservat:MB.....+ 9.000€**
- **Conservat correctament:B.....+ 3.000€**
- **Conservat regular:..... R.....- 3.000€**
- **El que no s'ha conservat:D..... - 9.000€**

En els casos que el preu/m² sup.útil estigui per sota del justipreu de valoració econòmica de l'edifici Venus, és a dir, **1507,74€/m²** sup. útil, s'aplicarà el preu d'aquest últim com a preu de partida.

6. VALORACIÓ ECONÒMICA DELS HABITATGES OBJECTE DE COMPRA

A partir de l'estudi comparatiu del mercat immobiliari de l'habitatge de segona mà del barri de la Mina, i tal com s'ha explicat en els apartats anteriors s'han determinat dos preus, **el preu base**, a partir del preu metre quadrat de referència i els metres quadrats de l'habitatge.

Aquest preu s'ha corregit amb les **bonificacions o detriments** corresponents a l'estat de conservació dels espais comuns i dels propis habitatges, per obtenir **el preu de valoració econòmica (final)**.

Aquests serien les mitges dels preus de compra d'habitatge per tipologia d'edifici proposats per l'administració, sense comptar impostos ni altres càrregues vinculades.

Taula 12. *Taula resum del preu mig de valoració dels habitatges presentats a la concurrència segons tipologies edificatòries.*

(2024) CONCURRENCIA 2 VALORACIÓ FINAL HABITATGES

Tipus	Habitacions	Preu mig	Preu/m2	Ut
A	3	110.507,18 €	1.787,57 €	37
	4	138.659,83 €	1.800,54 €	5
B	3	132.610,34 €	2.252,21 €	1
F	3	106.314,43 €	1.718,07 €	4
Suma total		113.615,59 €	1.792,92 €	47

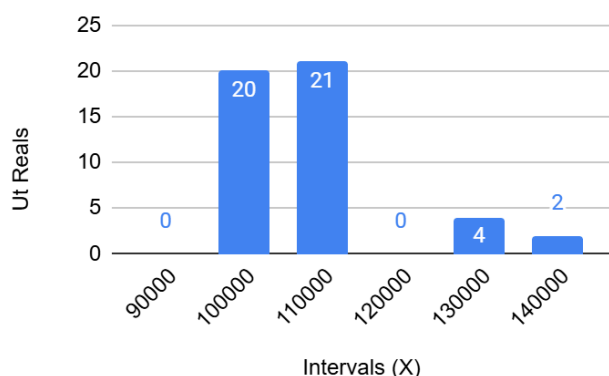
- Preu mitjà habitatge **MINA NOVA** tipus "A" - estructura d'encofrat túnel:
1.787,57 €/m2 (3 habitacions) i 1.800,54 (4 habitacions).
- Preu mitjà habitatge **MINA NOVA** tipus "F" - estructura d'encofrat túnel:
1.718,07 €/m2
- Preu base habitatge **MINA VELLA** tipus "B" amb estructura convencional:
2.252,21 €/m2
- Preu base habitatge **MINA VELLA** tipus "D" amb estructura convencional:
No hi ha sol·licituds
- Preu base habitatge **MINA VELLA** tipus "E" amb estructura convencional:
No hi ha sol·licituds

Els preus resultants entre els 47 habitatges finalment admesos a la concurrència ens deixen la següent distribució de preus: el 42,6% dels habitatges estan entre 100.000€ i 110.000€ i el 44,7% están entre 110.000€ i 120.000€. Per tant, hi ha 41 habitatges dels 47 (87,3%), tots de 3 habitacions, que estan entre 102.075,10€, que és el preu més baix i 114.675,10€, que es el preu més alt d'aquest conjunt.

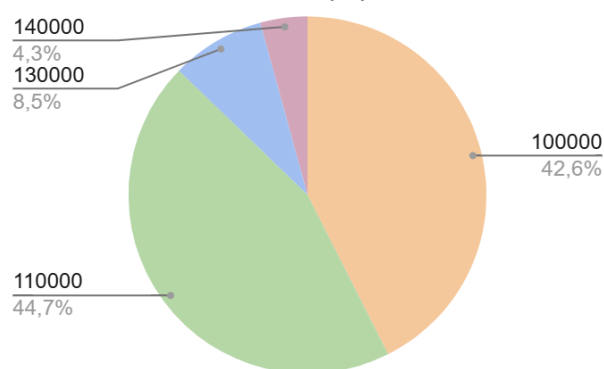
Després hi ha 6 habitatges de més de 130.000€, que representen el 12,8% de la mostra i que corresponen a 5 habitatges de 4 habitacions i 1 habitatge del bloc B de la Mina Vella.

Taula 13. Gràfic de preus de venda en intervals de 10.000€.

Ut Reals i Intervals (X)



Ut Reals i Intervals (X)




Emili Hormias



Francesc Paredes

Equip tècnic Oficina Venus
 Sant Adrià de Besòs
 14/03/2025

7. ANNEX A

Taula 14. Quadre resum de la valoració individual de cadascun dels habitatges admesos

Núm ordre	Num exp. REAL	NOM	Tip	Hab	Carrer	N.	Pis	Porta	Preu taxació final m2	Preu taxació final
1	CON2008	ICM	A	3	C/ Mart	14	1	4	1.853,19 €	114.675,10 €
2	CON2021	JAHO	A	3	C/ Llevant	15	5	2	1.853,19 €	114.675,10 €
3	CON2022	CZG	F	3	C/ Llevant	16	1	2	1.766,56 €	109.314,43 €
4	CON2035	AHR	A	3	C/ Llevant	5	5	2	1.853,19 €	114.675,10 €
5	CON2016	LBM	A	3	C/ Llevant	23	6	1	1.853,19 €	114.675,10 €
6	CON2047	ARM	A	3	C/ Llevant	5	baixos		1.859,09 €	111.062,03 €
7	CON2013	FSQ	F	3	C/ Llevant	16	7	2	1.766,56 €	109.314,43 €
8	CON2027	JRM	A	3	C/ Llevant	3	5	2	1.853,19 €	114.675,10 €
9	CON2012	FNHC	A	3	C/ Mart	18	1	1	1.843,49 €	114.075,10 €
10	CON2033	EFC	A	3	C/ Llevant	17	2	1	1.843,49 €	114.075,10 €
11	CON2020	MPCL	A	3	C/ Llevant	17	4	4	1.843,49 €	114.075,10 €
12	CON2005	MEIG	A	3	C/ Mart	30	3	4	1.843,49 €	114.075,10 €
13	CON2036	MRO	A	3	C/ Llevant	19	9	4	1.843,49 €	114.075,10 €
14	CON2002	JCJ	A	3	C/ Mart	4	4	1	1.843,49 €	114.075,10 €
15	CON2051	ASF	A	3	C/ Saturn	8	3	2	1.843,49 €	114.075,10 €
16	CON2006	RCC	A	3	C/ Mart	12	8	2	1.843,49 €	114.075,10 €
17	CON2043	ICM	A	3	C/ Saturn	4	9	2	1.843,49 €	114.075,10 €
18	CON2009	ACC	A	3	C/ Mart	16	7	2	1.853,19 €	114.675,10 €
19	CON2001	JCF	A	3	C/ Mart	8	5	2	1.853,19 €	114.675,10 €
20	CON2040	FHH	A	3	C/ Mart	28	10	3	1.853,19 €	114.675,10 €
21	CON2030	CMH	A	3	C/ Llevant	23	3	4	1.853,19 €	114.675,10 €
22	CON2019	JJG	B	3	C/ Del Mar	12	3	2	2.252,21 €	132.610,34 €
23	CON2024	NSG	A	3	C/ Llevant	7	9	1	1.853,19 €	114.675,10 €
24	CON2037	CLG	A	3	C/ Mart	30	7	2	1.843,49 €	114.075,10 €
25	CON2017	DPC	A	4	C/ Mart	24	3	2	1.820,80 €	140.219,83 €
26	CON2029	MGT	A	4	C/ Llevant	23	2	3	1.820,80 €	140.219,83 €
27	CON2026	AMGL	A	4	C/ Mart	2	5	2	1.813,01 €	139.619,83 €
28	CON2038	AMMN	A	4	C/ Saturn	12	6	2	1.805,22 €	139.019,83 €
29	CON2010	FJM	A	3	C/ Llevant	3	10	4	1.756,22 €	108.675,10 €

Núm ordre	Num exp. REAL	NOM	Tip	Hab	Carrer	N.	Pis	Porta	Preu taxació final m2	Preu taxació final
30	CON2011	JMDG	F	3	C/ Llevant	18	4	1	1.669,59 €	103.314,43 €
31	CON2014	MGR	F	3	C/ Astronàutica	17	1	2	1.669,59 €	103.314,43 €
32	CON2015	MCOC	A	3	C/ Llevant	13	7	4	1.756,22 €	108.675,10 €
33	CON2003	JMS	A	3	C/ Saturn	8	4	1	1.746,53 €	108.075,10 €
34	CON2018	AHL	A	3	C/ Llevant	19	3	1	1.746,53 €	108.075,10 €
35	CON2028	FMD	A	3	C/ Mart	24	6	1	1.746,53 €	108.075,10 €
36	CON2032	DFB	A	3	C/ Llevant	21	4	3	1.746,53 €	108.075,10 €
37	CON2034	JHL	A	3	C/ Llevant	17	7	2	1.746,53 €	108.075,10 €
38	CON2044	SFS	A	3	C/ Mart	4	6	1	1.746,53 €	108.075,10 €
39	CON2007	MBRC	A	3	C/ Mart	16	3	4	1.756,22 €	108.675,10 €
40	CON2046	FMM	A	4	C/ Llevant	23	3	3	1.742,89 €	134.219,83 €
41	CON2041	RSG	A	3	C/ Llevant	13	2	2	1.659,26 €	102.675,10 €
42	CON2042	MCC	A	3	C/ Mart	6	7	4	1.659,26 €	102.675,10 €
43	CON2048	MCHR	A	3	C/ Llevant	7	3	1	1.649,57 €	102.075,10 €
44	CON2052	NJM	A	3	C/ Mart	32	10	1	1.649,57 €	102.075,10 €
45	CON2045	MCH	A	3	C/ Mart	14	1	2	1.649,57 €	102.075,10 €
46	CON2039	LCC	A	3	C/ Mart	14	2	2	1.649,57 €	102.075,10 €
47	CON2023	CFC	A	3	C/ Saturn	8	3	4	1.649,57 €	102.075,10 €