

Informe tècnic. Anàlisi del valor de la compravenda de l'immoble situat al carrer Onofre Llopis, 11 de Cunit on s'ubicava l'antic CAP Cunit.

1. Objecte i antecedents

Es redacta el present informe per tal d'analitzar l'import de compravenda proposat per l'Ajuntament de Cunit, de l'immoble on es situava l'antic CAP de la població, propietat del Servei Català de la Salut i actualment sense ús, donada la voluntat del Servei Català de la Salut de vendre l'immoble a l'Ajuntament de Cunit i la voluntat d'aquest últim en la compra del mateix.

- Antecedents:

El 6 de juliol de 1999 es va signar un conveni entre el Servei Català de la Salut i l'Ajuntament de Cunit, on aquest últim es comprometia a construir un centre d'atenció primària en un solar de la seva titularitat. En aquest mateix conveni s'establia que un cop feta la recepció de les obres, l'Ajuntament de Cunit inscriuria l'obra nova en el Registre de la Propietat i faria la cessió de la possessió del centre d'atenció primària al Servei Català de la Salut. Un cop acabada la construcció i mitjançant escriptura pública de 26 de gener de 2005, l'Ajuntament de Cunit va transmetre, per compravenda, la finca del CAP al Servei Català de la Salut, previ reemborsament del preu per import de 465.987,69€ (IVA inclòs), que el Servei Català de la Salut havia fet efectiva per finançar la construcció de l'esmentat Centre d'Atenció Primària. Tot i així, l'ajuntament de Cunit, va assumir al seu càrrec altres despeses addicionals de les obres del CAP i per a la seva posada en funcionament, per un import de 210.143,70€, tal i com consta a l'esmentada escriptura.

Aquest CAP va estar en funcionament fins l'any 2010, moment en el qual, degut a un creixement molt acusat de la població, aquest centre ja no podia atendre les necessitats sanitàries del municipi amb l'afegit de la millora necessària que s'havia de fer de les seves instal·lacions que ja havien quedat obsoletes. En aquell moment el CAP es va traslladar a un nou centre construït a la zona de Prats de Cunit i l'antic CAP va servir durant un temps d'arxiu dels historials mèdics del Servei Català de la Salut, fins a quedar-se en els últims anys sense ús, cosa que ha donat lloc a diversos actes vandàlics i intents d'ocupació de l'edificació.

Recentment l'Ajuntament de Cunit ha manifestat el seu interès en establir un marc de col·laboració per a una cessió d'us a llarg termini que li permetés fer les inversions necessàries per a la seva remodelació i vitalitzar-les econòmicament, amb la intenció de ubicar-hi les dependències de serveis socials, educació i immigració. Es per això que des de CatSalut s'ha estudiat la possibilitat d'una venda de l'equipament.

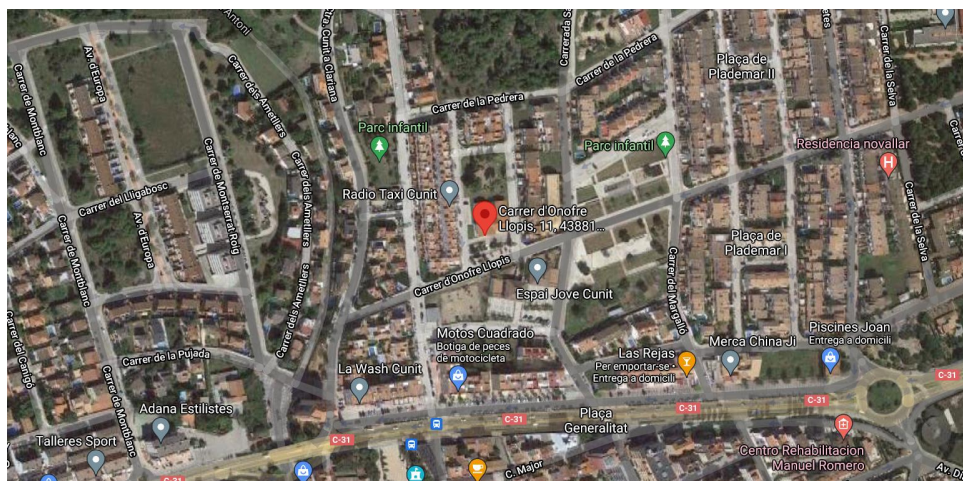
2. Descripció de l'immoble

2.1. Identificació i entorn

Edifici aïllat en planta baixa, situat al carrer Onofre Llopis, 11 de Cunit (Urbanització Plademar).

L'entorn on es situa és un entorn urbà amb edificació consolidada i amb bona accessibilitat. Disposa de totes les infraestructures i serveis propis d'aquest tipus d'entorn.





La referencia cadastral és 5518701CF8651N0001MT.

La finca està inscrita en el Registre de la Propietat Cunit, al foli 60 del tom 722 llibre 283 de Municipi de Cunit, finca número 14927 inscripció 2a.

2.2. Terreny

El solar que ocupa l'edificació té una superfície segons Registre de la Propietat de 2103,70m², és de forma trapezoidal i limita al nord amb el carrer Pou, a l'est amb el carrer Eres, al sud amb el carrer Onofre Llopis i a l'oest amb el carrer Tros. Té una inclinació descendent de nord a sud d'un 5%. Disposa de totes les infraestructures i serveis propis d'aquest tipus d'entorn.

Segons Cadastre el solar té una superfície de 3.594m².

2.3. Parts d'edificis

Edifici aïllat de planta baixa en forma de "U", situat a la part sud del solar on s'ubica, per tal de que en l'espai d'accés situat a la zona nord es situïn l'aparcament del CAP amb nou places i els accessos peatonals amb l'àrea ajardinada que amaga la ET existent.

Interiorment, l'espai s'organitza amb una àrea d'entrada i el vestíbul, als quals s'hi accedeix mitjançant un porxo i un cancell, comunicada amb l'espai on anteriorment s'ubicava l'arxiu d'històries clíniques i àrees de serveis i instal·lacions.

L'àrea assistencial es desenvolupava en el dos espais laterals que conforma la "U", situant les àrees d'espera de les consultes i despatxos al voltant del pati.



Doc.original signat per:
Anna Vila Cuscó 09/03/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 05/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

0ET49W4FSJE6ZXT6YD08AYFB81F8JI5

Data creació còpia:
05/05/2023 11:11:46

Pàgina 2 de 13

2.4. Característiques constructives

- Fonaments: fonamentació mitjançant sabates corregudes i pous de fonamentació en els pilars dels porxos, amb les respectives riestres.
- Estructura: l'estructura es de murs de carrega de gero i jàsseres metàl·liques. Forjat sanitari de bigueta auto-resistent de formigó armat i cassetó de morter de ciment.
- Coberta: la coberta és de teula àrab ceràmica, col·locada sobre plaques d'aïllament tèrmic.
- Tancaments exteriors: Els tancaments de façana són de mur compost per un full exterior de gero per revestir de 14cm, una càmera d'aire, amb aïllament i un envà de maó de 7cm acabat exteriorment amb estucat de morter de ciment i additiu amb granulats.
- Tancaments i acabats interiors: les divisions interiors són de tabicons de material ceràmic amb posterior enguixat o arrebossat. Els paraments interiors de consultes, esperes i àrees humides estan enrajolades. Totes les dependències tenen cel-ras a excepció del vestíbul d'espera i àrees tècniques que son enguixats.
- Paviments: els paviments son de terratzo de gra fi, polit i abrillantat.
- Fusteries: les fusteries exteriors son d'alumini amb vidre doble amb càmera. Les portes interiors son de fusta amb acabat estratificat.
- Sanejament: la xarxa de recollida d'aigües pluvials és de pvc a l'interior i de tub de formigó en les xarxes soterrades.
- El desguàs de la coberta és lliure, sense canalitzar al clavegueram i el pati interior té una recollida a quatre aigües que connecta a la xarxa general de l'edifici.
- Condicionament: la instal·lació d'aire condicionat discorre pel fals sostre, amb difusors circulars i reixetes de retorn. Als lavabos existeix un sistema de ventilació d'extracció temporitzada.

2.5. Antiguitat

La construcció de l'edifici que en un primer moment es va destinar a Centre d'Atenció Primària es va finalitzar al mes d'octubre de l'any 2000.

2.6. Superfície

Segons el Registre de la Propietat l'edifici té una superfície construïda de 567,15m² (460m² de superfície útil) distribuïts en una planta baixa situada sobre un solar de 2.103,70m².



3. IDONEÏTAT DEL BÉ PER A LA SEVA DESTINACIÓ

3.1 General

3.1.1. Situació i accessos

L'edifici està situat en un entorn urbà amb bona accessibilitat, tant rodada com peatonal, ja que es situa en la zona d'eixample de la població molt cèntrica, prop de l'Ajuntament i l'Església. L'accés tant de vehicles com de peatons es realitza des del carrer Onofre Llopis. L'accés a l'interior de l'edifici es realitza mitjançant un porxo d'entrada.

El perímetre de l'illa es troba completament urbanitzat i disposa de totes les infraestructures i serveis propis d'aquests tipus d'entorn.

3.1.2. Condicionants urbanístics

Els condicionants urbanístics de l'edifici permeten usar-lo com equipament sanitari sense cap tipus d'impediment legal.

3.1.3. Compliment de la normativa

- a. Accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques
L'accés a l'edifici es troba lliure de barreres arquitectòniques, amb rampes de pendent adient i sense graons. Interiorment es completament accessible.
- b. Evacuació i protecció contra incendis
L'edifici compleix amb la Norma Bàsica de l'edificació NBE-CPI-96 Condicions de protecció contra incendis als edificis.
- c. Anàlisi de riscos
L'edifici no presenta cap tipus de risc específic per al seu ús habitual.
- d. Impermeabilització i aïllaments
L'edifici es va executar disposant les barreres impermeables necessàries en coberta, així com els material aïllants en façanes i coberta que garanteixen una correcta impermeabilització a l'aigua de pluja i un bon aïllament tèrmic dels tancaments, segons la vigent normativa NRE-AT-87 Norma reglamentaria d'edificació sobre aïllament tèrmic.
- e. Instal·lacions
Les instal·lacions es van efectuar en compliment amb les diferents normatives i reglaments específics del moment.

3.2. Limitacions i domini de càrregues

No hi ha limitacions específiques o concretes al domini i ús de l'immoble ni del local, ni altres càrregues o limitacions en aquest sentit.



4. Taxació del bé

Revisat l'informe de taxació aportat per l'Ajuntament de Cunit, mitjançant el qual es determina un valor del sòl de 109.369,78€ i un valor de la construcció depreciada (des del moment de la finalització de la construcció l'any 2000 fins al 2022) en 223.139,25€, es considera raonable segons les comprovacions realitzades que es detallen a continuació.

A continuació calcularem el valor de l'immoble a través del mètode de cost reposició, que consisteix en el valor del sòl més el valor de la construcció existent.

Valor solar:

Per obtenir el valor del solar, utilitzarem el mètode residual estàtic d'acord amb el disposat a la O.M.ECO/805/2003 de 27 de març de 2002.

$$F = V_s = V_i \cdot (1 - b) - \Sigma \text{Costos}$$

On:

F: valor del sòl; Vi: Valor venta m2 construcció; b: benefici

Per determinar el valor de venda del m2 (Vi), s'ha fet un estudi de mercat prenen una mostra de 10 locals situats a la població de Cunit.

Per dur a terme aquesta valoració i donat que no existeixen comparables de terrenys amb ús d'equipaments, s'ha fet un estudi de mercat de compra d'habitatges amb mostres de la zona on s'ubica, amb superfície entre els 210m² i el 457m². S'adjunta el detall de cada una de les mostres seleccionades com a ANNEX1.

Analitzada la mostra sense homogeneïtzar obtenim que el preu/m2 mitjà de venda d'habitatges a la població de Cunit és de 1.276,79 €/m2.

Adreça	Superfície (m2)	Preu venta	€/m2	Enllaç
Urbanització Bardaji residencial	457	495.000,00 €	1.083,15 €	https://www.idealista.com/ca/inmueble/90170847/
Zona Residencial Cunit	400	475.000,00 €	1.187,50 €	https://www.idealista.com/ca/inmueble/92895970/
Enric Granados	300	370.000,00 €	1.233,33 €	https://www.idealista.com/ca/inmueble/100492368/
Zona Residencial Cunit	232	310.000,00 €	1.336,21 €	https://www.idealista.com/ca/inmueble/100217483/
Zona Residencial Cunit	243	329.000,00 €	1.353,91 €	https://www.idealista.com/ca/inmueble/100192909/
Zona Residencial Cunit	210	308.000,00 €	1.466,67 €	https://www.idealista.com/ca/inmueble/100535277/

Comprovació de la mostra:

Un cop obtinguda la mostra comprovem l'import mitjà i la mediana entre els 6 locals inclosos en la mateixa, sent l'import mitjà de **1.276,79€/m2** i la mediana de **1.284,77€/m2**. Per tant podem concloure que cap de les mostres seleccionades ha de ser descartada ja que cap d'elles es troba en un rang superior al 25% de la mediana.



Homogeneïtzació de la mostra:

Adreça	Superfície (m2)	Preu venda	€/m2	Oferta (Ho)	Localització (Hl)	Superfície (Hs)	Estat conservació (Hc)	Preu unitari homogeneïtzat
Urbanització Bardaji residencial	457	495.000,00 €	1.083,15 €	0,95	1	1	1	1.028,99 €
Zona Residencial Cunit	400	475.000,00 €	1.187,50 €	0,95	1	0,98	1	1.105,56 €
Enric Granados	300	370.000,00 €	1.233,33 €	0,95	1	0,96	1	1.124,80 €
Zona Residencial Cunit	232	310.000,00 €	1.336,21 €	0,95	1	0,92	1	1.167,84 €
Zona Residencial Cunit	243	329.000,00 €	1.353,91 €	0,95	1	0,92	1	1.183,32 €
Zona Residencial Cunit	210	308.000,00 €	1.466,67 €	0,95	1	0,92	1	1.281,87 €

Segons les dades obtingudes a través del quadre de homogeneïtzació següent, obtenim que el preu/m2 homogeneïtzat per la venda de locals situats al centre de la població de Cunit, on es troba ubicat l'antic CAP de la població, és de **1.148,73 €/m2**.

Criteris homogeneïtzació:

- Criteri d'Oferta (Ho): Al tractar-se de mostres obtingudes d'un portal d'internet cal tenir en compte el marge de negociació inherent a qualsevol contractació. En el nostre cas s'ha considerat una minoració del 5% (0.95).
- Criteri de superfície (Hs): totes les mostres tenen una superfície inferior a la de l'objecte d'estudi, i per aquest motiu a totes les mostres se'ls hi ha aplicat un valor de minoració ponderat inferior a 1.
- Criteri de localització (Hl): En aquest cas, totes les mostres es troben a la població objecte d'estudi, per això se'ls hi ha aplicat un valor igual a 1.

DESPESES:

Despeses de construcció (es prenen en consideració els preus de referència indicats pel COAC per el 2022 per a la construcció d'habitatges a la població de Cunit):

cg	Ct	cq	cu	Mòdul bàsic 2022	Total
0,95	1	1	1,4	511€/m ²	679,63€/m ²

Despeses necessàries del cost de construcció (18%): 122,33 €/m2

- Cost construcció: 2103,7m2 x 679,63€/m2 = 1.429.737,63€.
Despeses necessàries del cost de construcció: 2103,7m2 x 122,33 €/m2 = 257.352,77 €.

Total despeses = 1.687.090,40 €

INGRESSOS

1.148,73 €/m2 x 2103,7m2 = 2.416.584,81€



Doc. original signat per:
Anna Vila Cuscó 09/03/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 05/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0ET49W4FSJE6ZXT6YD08AYFB81F8IJ5

Data creació còpia:
05/05/2023 11:11:46

Per tant, obtenim que el valor actual del solar, aplicant la fórmula del mètode residual és de 149.514,05 €.

$$F = 2.416.584,81€ \times (1-0,24) - 1.687.090,40 € = 149.514,05 €$$

Al tractant-se d'un solar amb ús d'equipament s'aplicarà un coeficient del 70% sobre aquest valor, **sent el valor total del solar on s'ubica l'antic CAP Cunit de 104.659,84 €.**

Valor construcció:

Per determinar el valor de la construcció es pren de referent els pressupostos del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, en base els següents mòduls i valors de referència per a la construcció d'un Centre d'Atenció Primària a la població de Cunit:

- Mòdul bàsic 2022: 511€/m².
- Coeficient d'ubicació geogràfica (Cg): 0,95 (Província de Tarragona)
- Coeficient tipològic (Ct): 1,20 (edifici objecte d'estudi aïllat – 4 façanes).
- Coeficient de qualitat (Cq): 1,00 (qualitat estàndard).
- Coeficient d'ús (Cu): 1,80 (ús de Centre d'Atenció Primària).

Cg	Ct	Cq	Cu	Mòdul bàsic 2022	
0,95	1,2	1	1,8	511	1.048,57 €

Tenint en compte això, obtenim que el pressupost d'execució material d'un Centre d'Atenció Primària a la població de Cunit és de 1.048,57€. Per tant, el cost de construcció, incloent les despeses i benefici industrial, seria de 1.237,31 €/m².

Sobre aquest import, i per tal d'establir l'import actual de la construcció, es tindrà en compte la depreciació de la construcció, segons l'estat en el que es troba i la seva antiguitat de 23 anys. Pel càlcul de la depreciació, aplicant la normativa cadastral (RD 1020/93) segons usos, categories i antiguitat, obtenim un coeficient de 0,32, que aplicat sobre els 1.237,31 €/m² s'obté un import de 395,94€/m².

Així doncs, el valor actual de la construcció, que segons les dades registrals, té una superfície construïda de 567,15m², és de **224.557,37€.**

Conclusions:

Per tot l'exposat, analitzada la taxació aportada per l'Ajuntament de Cunit, és considera que el valor establert tant pel que fa al valor del solar com el de la construcció, es troba dins del preu de mercat per a la població de Cunit.

Analitzats els dos escenaris plantejats per l'Ajuntament, i tenint en compte, per un costat l'aportació de feta per l'Ajuntament per la construcció de l'equipament, que un cop depreciat i augmentat segons IPC es valora en 91.668,87€, i per un altre, la cessió gratuïta del solar que l'Ajuntament va fer a favor del CatSalut, **es considera raonable establir l'import de la compravenda en 131.470,38€, segons el segon escenari plantejat a la taxació, on el valor del sòl no és objecte de valoració.**

Gerència d'Inversions i Patrimoni

7/13



Doc. original signat per:
Anna Vila Cuscó 09/03/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 05/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0ET49W4FSJE6ZXT6YD08AYFB81F8IJ15

Data creació còpia:
05/05/2023 11:11:46

Pàgina 7 de 13

MOSTRA

Casa en venda a Urb. bardaji, Residencial

- Enllaç: <https://www.idealista.com/ca/inmueble/90170847/>
- Descripció: casa distribuïda en planta semisoterrani, destinada a garatge, traster i celler; planta baixa destinada a habitatge distribuïda en sala d'estar-menjador, cuina, rebost, estada de planxa, safareig, un dormitori doble, bany complet i porxo; i, planta primera destinada a habitatge distribuïda en dos dormitoris dobles, un dormitori-suite amb bany i un bany complet. Les diferents plantes es comuniquen amb escala i ascensor. La part de solar no edificada es destina a zones d'accés i jardí.



Doc.original signat per:
Anna Vila Cuscó 09/03/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 05/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0ET49W4FSJE6ZXT6YD08AYFB81F8IJ15

Data creació còpia:
05/05/2023 11:11:46

Pàgina 8 de 13

Casa o xalet independent en venda a Residencial

- Enllaç: <https://www.idealista.com/ca/inmuble/92895970/>
- Descripció: Casa unifamiliar amb ampli jardí i piscina. Entrada àmplia amb rebedor que connecta al davant amb la cuina i a la dreta amb el saló-menjador, en dos nivells, ampli, amb llar de foc i molta llum natural. Des del saló podem sortir a la terrassa principal. La cuina totalment equipada i també amb llar de foc i sortida a jardí. Al rebedor un bany de cortesia i l'accés a la zona de nit. A la mateixa planta accedim a l'esquerra a les quatre habitacions dobles, totes exteriors i molt àmplies. Tres d'elles destinades a dormitori i la quarta a despatx. Dos banys complets donen servei a les habitacions, un disposa de dutxa i l'altre amb banyera.



Doc. original signat per:
Anna Vila Cuscó 09/03/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 05/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0ET49W4FSJE6ZXT6YD08AYFB81F8JI5

Data creació còpia:
05/05/2023 11:11:46

Pàgina 9 de 13

Casa en venda a carrer Enric Granados

- Enllaç: <https://www.idealista.com/ca/inmueble/100492368/>
- Descripció: casa de dues plantes amb 4 habitacions. A la primera planta disposa de l'habitació individual, cuina, bany i menjador de 40m2 amb sortida a terrassa i jardí. Disposa sota l'escala d'habitacle per guardar estris o com a rebost. Per les escales accedim a la segona planta amb tres habitacions dobles, una d'elles amb accés a terrassa de 20 m2 i també s'hi accedeix per porta al distribuïdor d'aquesta planta, a més trobem un altre bany complet.



Doc. original signat per:
Anna Vila Cuscó 09/03/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 05/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0ET49W4FSJE6ZXT6YD08AYFB81F8IJ15

Data creació còpia:
05/05/2023 11:11:46

Pàgina 10 de 13

Casa o xalet independent en venda a Residencial

- Enllaç: <https://www.idealista.com/ca/inmuble/100217483/>
- Descripció: Casa de 232m2 construïts i 185m2 útils. Consta de planta baixa amb el saló menjador, cuina independent amb sortida al pati de 25m2, una habitació doble i bany complet. A la planta primera trobem tres habitacions i un bany complet. Disposa de planta soterrani de 70m2 per a plaça d'aparcament i traster.



Doc. original signat per:
Anna Vila Cuscó 09/03/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 05/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0ET49W4FSJE6ZXT6YD08AYFB81F8IJ15

Data creació còpia:
05/05/2023 11:11:46

Pàgina 11 de 13

Casa o xalet independent en venda a Residencial

- Enllaç: <https://www.idealista.com/ca/inmueble/100192909/>
- Descripció: casa adossada orientada a Sud. La primera planta disposa d'un preciós bany complet amb banyera i 4 habitacions, de les quals 3 són dobles i una d'elles suite amb plat de dutxa. A la planta principal trobem amb un menjador amb xemeneia i un distribuïdor on es troben un bany, una habitació individual i una cuina amb sortida a una terrassa de 40m2 amb barbacoa. Baixant les escales interiors ens trobem amb la planta soterrani, de 76m2 on caben 2 cotxes i té espai per a emmagatzematge o traster.



Doc. original signat per:
Anna Vila Cuscó 09/03/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 05/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0ET49W4FSJE6ZXT6YD08AYFB81F8IJ15

Data creació còpia:
05/05/2023 11:11:46

Pàgina 12 de 13

Xalet adossat en venda a Residencial

- Enllaç: <https://www.idealista.com/ca/inmuble/100535277/>
- Descripció: Superfície construïda 210 m², casa adossada sup. útil 130 m², núm. hab. Individual, habitacions dobles: 3, hab. dobles amb suite: 1, 3 bany/s, aire acondicionat (fred i calor), antiguitat entre 10 i 20 anys, calefacció (gas natural), asfaltat, fusteria exterior (alumini), cuina, menjador, estat conservació: bon estat, garatge (mes de 2), gas, safareig, núm. de plantes: 2, orientació sud-est, porta blindada, assolellat, terrassa, tipus de sòl: gres, urbanitzat, vidres dobles, enllumenat, pati.



Doc. original signat per:
Anna Vila Cuscó 09/03/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 05/05/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0ET49W4FSJE6ZXT6YD08AYFB81F8IJ15

Data creació còpia:
05/05/2023 11:11:46

Pàgina 13 de 13