



Resolució d'aprovació de les valoracions de 5 habitatges les sol·licituds dels quals es van presentar amb posterioritat a la aprovació de l'adquisició dels 41 habitatges admesos i que han pres part del procés establert 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.

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 pressupostàries.

Atès que 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.

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 segon 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 el requisits establerts en les bases, han estat admeses 50 sol·licituds.

Atès que per resolució de data 2 d'agost de 2024 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 per resolució de data 8 de gener de 2025 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 per resolució de data 19 de març de 2025 es va aprovar 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 que per resolució de data 12 de maig de 2025 es va aprovar la adquisició per un import total de 4.656.858,81 €, dels 41 habitatges, que es relacionen a continuació:



Num exp.	Adreça	Valoració
CON2001	C/ Mart, 8, 5 2	114.675,10 €
CON2003	C/ Saturn, 8, 4 1	108.075,10 €
CON2005	C/ Mart, 30, 3 4	114.075,10 €
CON2006	C/ Mart, 12, 8 2	114.075,10 €
CON2008	C/ Mart, 14, 1 4	114.675,10 €
CON2009	C/ Mart, 16, 7 2	114.675,10 €
CON2010	C/ Llevant, 3, 10 4	108.675,10 €
CON2011	C/ Llevant, 18, 4 1	103.314,43 €
CON2012	C/ Mart, 18, 1 1	114.075,10 €
CON2013	C/ Llevant, 16, 7 2	109.314,43 €
CON2015	C/ Llevant, 13, 7 4	108.675,10 €
CON2016	C/ Llevant, 23, 6 1	114.675,10 €
CON2017	C/ Mart, 24, 3 2	140.219,83 €
CON2018	C/ Llevant, 19, 3 1	108.075,10 €
CON2019	C/ Del Mar, 12, 3 2	132.610,34 €
CON2020	C/ Llevant, 17, 4 4	114.075,10 €
CON2021	C/ Llevant, 15, 5 2	114.675,10 €
CON2023	C/ Saturn, 8, 3 4	102.075,10 €
CON2024	C/ Llevant, 7, 9 1	114.675,10 €
CON2027	C/ Llevant, 3, 5 2	114.675,10 €
CON2029	C/ Llevant, 23, 2 3	140.219,83 €

Num exp.	Adreça	Valoració
CON2030	C/ Llevant, 23, 3 4	114.675,10 €
CON2032	C/ Llevant, 21, 4 3	108.075,10 €
CON2033	C/ Llevant, 17, 2 1	114.075,10 €
CON2034	C/ Llevant, 17, 7 2	108.075,10 €
CON2035	C/ Llevant, 5, 5 2	114.675,10 €
CON2036	C/ Llevant, 19, 9 4	114.075,10 €
CON2037	C/ Mart, 30, 7 2	114.075,10 €
CON2038	C/ Saturn, 12, 6 2	139.019,83 €
CON2039	C/ Mart, 14, 2 2	102.075,10 €
CON2040	C/ Mart, 28, 10 3	114.675,10 €
CON2041	C/ Llevant, 13, 2 2	102.675,10 €
CON2042	C/ Mart, 6, 7 4	102.675,10 €
CON2043	C/ Saturn, 4, 9 2	114.075,10 €
CON2044	C/ Mart, 4, 6 1	108.075,10 €
CON2045	C/ Mart, 14, 1 2	102.075,10 €
CON2046	C/ Llevant, 23, 3 3	134.219,83 €
CON2047	C/ Llevant, 5, baixos	111.062,03 €
CON2048	C/ Llevant, 7, 3 1	102.075,098
CON2051	C/ Saturn, 8, 3 2	114.075,10 €
CON2052	C/ Mart, 32, 10 1	102.075,10 €

Atès el punt F.4 de les bases del segon 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 de Sant Adrià de Besòs esmentat:

“Sol·licituds posteriors

Tant els titulars d'habitatges que hagin presentat la sol·licitud per participar en el procés però que hagin quedat exclòs per incompliment dels requisits, com les persones interessades en transmetre el seu habitatge i que no hagin pres part del procés, poden presentar la sol·licitud i la documentació que s'estableix l'apartat C.2 en qualsevol moment.

Si la sol·licitud compleix els requisits establerts, quedarà incorporada als fitxers del Consorci del Barri de la Mina i la finca es situarà al final de la relació resultant (apartat E) segons l'ordre d'entrada. En el cas que la disponibilitat financera ho permeti, el Consorci del barri de la Mina tramitarà, respecte aquestes sol·licituds, l'expedient d'adquisició”

Atès que, mitjançant el punt F.4, s'han rebut noves sol·licituds d'adquisició d'habitatges.

Atès l'informe de valoració econòmica de 7 noves sol·licituds d'adquisició d'habitatges (R2) de data 10 de juny de 2025 emès per l'Oficina Tècnica del Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'edifici Venus, i havent-se aprovat les valoracions econòmiques de les esmentades sol·licituds posteriorment admeses definitivament per resolució de data 12 de juny de 2025.

Atès que una vegada notificades les persones titulars dels habitatges de la valoració econòmica del seu habitatge, les persones propietàries de 4 habitatges han acceptat la valoració econòmica. Per resolució de data 7 de juliol de 2025 es va aprovar l'adquisició



dels 4 habitatges per un import total de 419.827,64€, i que es relacionen a continuació:

Num exp.	Data sol·licitud	Carrer	N.	Pis	Porta	Preu taxació final
CON2057	16/05/2025	C/ Satum	10	8	1	101.356,91 €
CON2056	19/05/2025	C/ Mart	24	5	4	102.556,91 €
CON2061	19/05/2025	C/ Satum	8	4	3	107.356,91 €
CON2064	20/05/2025	C/ Llevant	21	8	1	108.556,91 €

Atès l'informe de valoració econòmica de 5 noves sol·licituds d'adquisició d'habitatges (R3) de data 26 de juny de 2025 emès per l'Oficina Tècnica del Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'edifici Venus, i havent-se aprovat les valoracions econòmiques de les esmentades sol·licituds posteriorment admeses definitivament per resolució de data 9 de juliol de 2025.

Atès que una vegada notificades les persones titulars dels habitatges de la valoració econòmica del seu habitatge, la persona propietària de 1 habitatge ha acceptat la valoració econòmica. Per resolució de data 11 de juliol de 2025 es va aprovar l'adquisició de 1 habitatge per un import total de 107.956,91€, i que es relaciona a continuació:

Num exp.	Data sol·licitud	Carrer	N.	Pis	Porta	Preu taxació final
CON2070	19/06/2025	C/ Mart	12	10	1	107.956,91 €

Atès l'informe de l'Oficina Tècnica del Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'edifici Venus de l'informe de valoració econòmica de noves sol·licituds d'adquisició d'habitatges (R4) de data 28 de juliol de 2025.

Atès que s'han presentat un total de 5 noves sol·licituds de participació en aquest segon procés de concurrència pública i que les 5 sol·licituds han estat admeses de forma definitiva.

Atès que de conformitat a l'acord de la Comissió Executiva del Consorci del Barri de la Mina de data 15 d'abril de 2024 en relació a 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, inclou com punt 2n del mateix: Facultar al Gerent perquè dugui a terme totes les actuacions necessàries per a la tramitació i execució de l'acord anterior.

Atès que el punt 2 Dotació pressupostària de les bases s'estableix que la quantia disponible és de 4.036.041,26 euros i que aquesta dotació inicial podrà ampliar-se si, una vegada esgotada la disponibilitat inicial, segueix sent necessària l'adquisició d'habitatges per donar resposta a la necessitat de real·lotjament, en funció de les disponibilitats pressupostàries.

Atès que la Comissió Executiva del Consorci del Barri de la Mina va aprovar el 3 de març



de 2025 l'ampliació de la dotació pressupostària de les bases del procés de concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges destinant al reallotjament 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, fins un total de 7.096.041,26 euros.

Atesa l'existència de crèdit adequat i suficient en la partida 6100001 del pressupost del Consorci de l'exercici de 2025 per l'import de 7.096.041,26 euros.

Atès el que estableix el punt F.2 Acord d'adquisició de l'habitatge, de les bases del procés de concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges destinats al reallotjament derivat de l'actuació.

Atesos els esmentats antecedents, el gerent sotasignat RESOL:

1.- Aprovar les valoracions econòmiques de les 5 noves sol·licituds posteriors admeses definitivament, següents:

Núm ordre	Num exp. REAL	Data sol·licitud	NOM	Ha Tip b	Carrer	N.	Pis	a	Port final m2	Preu taxació final	Preu taxació final
54	CON2072	27/06/2025	DPD	A	3	C/ Mart	28	8	4	1.688,35€	114.556,91€
55	CON2073	09/07/2025	NSF	D	3	C/ Orient	15	1	1	1.962,04€	127.686,96€
56	CON2074	14/07/2025	AOM	A	3	C/ Mart	6	3	4	1.688,35€	102.556,91€
57	CON2075	21/07/2025	ATG	A	3	C/ Llevant	15	9	3	1.688,35€	102.556,91€
58	CON2076	23/07/2025	RLP	F	3	C/ Llevant	24	4	1	1.601,72€	103.202,31€

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

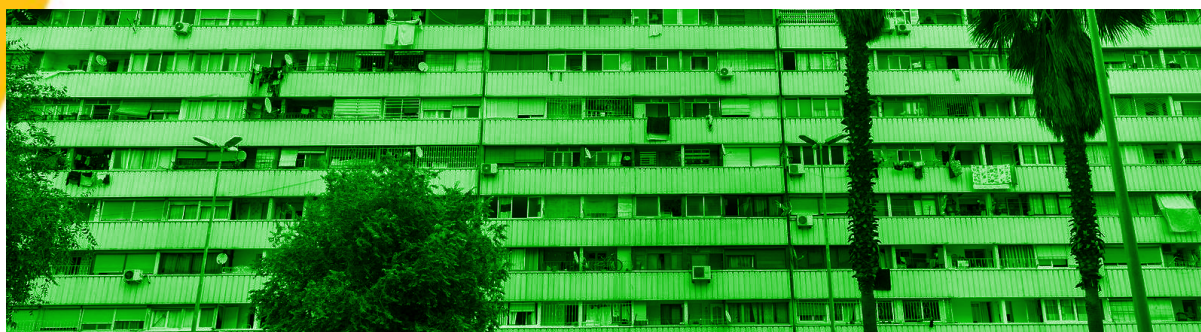
Sant Adrià de Besòs, a data de la signatura electrònica.

Annex: Informe de l'Oficina Tècnica del Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'edifici Venus de l'informe de valoració econòmica de noves sol·licituds d'adquisició d'habitatges de data 28 de juliol de 2025.

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

CONCURRENCIA PÚBLICA 02

**INFORME DE VALORACIÓ ECONÒMICA
de noves sol·licituds
d'adquisició d'habitatges (R4)**



28 de juliol 2025

SUMARI

- 1. ANTECEDENTS**
- 2. CRITERIS D'INCORPORACIÓ DE NOVES SOL·LICITUDS**
- 3. TRÀMIT D'ADQUISICIÓ D'HABITATGES**
- 4. CRITERIS DE VALORACIÓ DELS HABITATGES**
- 5. ANÀLISI DEL MERCAT DE L'HABITATGE AL BARRI DE LA MINA**
- 6. ANÀLISI DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES**
- 7. VALORACIÓ ECONÒMICA DELS HABITATGES OBJECTE DE COMPRA**
- 8. ANNEX A. Quadre resum de la valoració individual de cadascun dels habitatges de les noves sol·licituds admeses**

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.

El 11 de febrer de 2021, el Consell de Govern del Consorci del barri de la Mina va aprovar 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 va preveure que el real·lotjament derivat de l'actuació de l'expropiació del bloc Venus precisés 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 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.

Les bases del procés de concurrència es van publicar al DOGC núm. 9154 de 2 de maig de 2024.

A partir de l'esmentada publicació, es va atorgar un termini per a la presentació de sol·licituds per a participar en el procés d'adquisició a aquelles persones propietàries d'habitatges inclosos en l'àrea definida que estiguessin interessades en transmetre la propietat al Consorci del barri de la Mina. El conjunt de les sol·licituds presentades es va classificar d'acord amb els criteris objectius i puntuacions que es relacionen a les bases, de major a menor puntuació.

El 2 d'agost de 2024 es va aprovar per resolució la relació provisional de l'ordre dels habitatges d'acord amb els criteris objectius i puntuacions que es relacionen a les bases, de major a menor puntuació, resultant un total de 52 sol·licituds presentades, de les quals 50 van ser admeses i 2 no admeses.

Un cop notificades a totes les persones interessades, i finalitzats els 10 dies hàbils per a la presentació de reclamacions durant el procés de la publicació de la llista provisional de l'ordre de prelació i en absència de les mateixes, el dia 8 de gener de 2025, 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.

La resolució sobre l'aprovació de la llista definitiva dels admesos, amb l'ordre i la puntuació esmentada es va publicar al DOGC núm. 9329 de 15 de gener de 2025.

El 19 de març de 2025 es van aprovar 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. De les 50 sol·licituds admeses un total de 41 sol·licitants van acceptar les valoracions econòmiques aprovades.

El 12 de maig de 2025 el gerent del Consorci del barri de la Mina, fent ús de les seves facultats, atorgades per la Comissió Executiva del Consorci del barri de la Mina, va resoldre aprovar l'adquisició de la relació dels 41 habitatges indicats a la llista definitiva que havien acceptat les valoracions econòmiques.

D'altra banda, l'apartat F.4 de les bases de la concurrència pública permet la presentació de sol·licituds en qualsevol moment del procediment i la seva incorporació al final de la llista de la relació definitiva segons l'ordre d'entrada, sempre que hagin acceptat prèviament la valoració econòmica i sempre que existeixi disponibilitat financera suficient. En aquest cas, s'estableix que el Consorci del barri de la Mina tramitarà l'expedient d'adquisició.

En data 10 de juny de 2025, l'Oficina Tècnica del Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'edifici Venus va emetre l'informe de valoració econòmica de 7 noves sol·licituds d'adquisició d'habitatges (R2), havent-se aprovat les valoracions econòmiques de les esmentades sol·licituds posteriorment admeses definitivament per resolució de data 12 de juny de 2025.

Una vegada notificades les persones titulars dels habitatges de la valoració econòmica del seu habitatge, les persones propietàries de 4 habitatges van acceptar la valoració econòmica. Per resolució de data 7 de juliol de 2025 es va aprovar l'adquisició dels 4 habitatges per un import total de 419.827,64€

En data 26 de juny de 2025, l'Oficina Tècnica del Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'edifici Venus va emetre l'informe de valoració econòmica de 5 noves sol·licituds d'adquisició d'habitatges (R3) havent-se aprovat les valoracions econòmiques de les esmentades sol·licituds posteriorment admeses definitivament per resolució de data 9 de juliol de 2025.

Una vegada notificades les persones titulars dels habitatges de la valoració econòmica del seu habitatge, la persona propietària de 1 habitatge va acceptar la valoració econòmica. Per resolució de data 11 de juliol de 2025 es va aprovar l'adquisició de 1 habitatge per un import total de 107.956,91€.

Actualment, s'han presentat un total de 5 noves sol·licituds de participació (R4) en aquest segon procés de concurrència pública.

De les sol·licituds presentades, 5 han estat admeses de forma definitiva i 0 NO admeses.

*Taula 1. **Noves sol·licituds admeses/ no admeses al procés de concurrència.***

Sol·licituds admeses	5
Sol·licituds NO admeses	0

2. CRITERIS D'INCORPORACIÓ DE NOVES SOL·LICITUDS

En la resolució d'adquisició dels habitatges, d'acord amb l'ordre de prelación resultant i la disponibilitat pressupostària, es van incloure un total de 41 habitatges, indicant la valoració econòmica proposada pel Consorci del barri de la Mina i acceptada pels sol·licitants.

D'altra banda, noves persones propietàries han mostrat el seu interès en participar al procés de concurrència pública amb posterioritat, si bé el termini inicial per a la presentació de sol·licituds va finalitzar un mes després de la publicació al DOGC de les bases de la concurrència pública.

Tot i això, en l'apartat F.4 de les bases de la concurrència pública s'estableix el següent:

"4. Sol·licituds posteriors

Tant els titulars d'habitatges que hagin presentat la sol·licitud per participar en el procés però que hagin quedat exclosos per incompliment dels requisits, com les persones interessades en transmetre el seu habitatge i que no hagin pres part del procés, poden presentar la sol·licitud i la documentació que s'estableix l'apartat C.2 en qualsevol moment.

Si la sol·licitud compleix els requisits establerts, quedarà incorporada als fitxers del Consorci del barri de la Mina i la finca es situarà al final de la relació resultant (apartat E) segons l'ordre d'entrada. En el cas que la disponibilitat financera ho permeti, el Consorci del barri de la Mina tramitarà, respecte aquestes sol·licituds, l'expedient d'adquisició."

Aquest apartat permet al Consorci del barri de la Mina tramitar noves sol·licituds presentades en qualsevol moment del procés, i, en el cas que compleixin tots els requisits d'admissió establerts, es procedirà a la tramitació de l'adquisició de l'habitatge pertinent.

Les noves sol·licituds acceptades seran incorporades a la llista definitiva just a continuació dels habitatges que ja formaven part de la relació aprovada el passat 15 de gener de 2025.

En aquest cas, per establir l'ordre de prelación no s'aplicaran els criteris i puntuacions assenyalats en l'apartat D de les bases de concurrència, sinó que, segons l'apartat F.4, es seguirà l'ordre d'entrada de la sol·licitud per a participar al procés de concurrència. A continuació, el Consorci del barri de la Mina iniciarà el tràmit de l'expedient d'adquisició corresponent.

3. TRÀMIT D'ADQUISICIÓ D'HABITATGES

Respecte aquestes noves sol·licituds, s'iniciarà el tràmit de l'expedient d'adquisició, és a dir, es realitzarà una valoració econòmica de la finca i posteriorment, es comunicarà a totes les persones sol·licitants, per tal que, en un termini màxim d'1 mes, les persones titulars puguin acceptar la valoració lliurada. En el cas que hagi finalitzat el termini establert sense l'acceptació o renúncia expressa, s'entendrà com un desistiment i la sol·licitud s'arxivarà.

Un cop la persona sol·licitant hagi acceptat la valoració econòmica presentada, el Consorci del barri de la Mina iniciarà la tramitació dels expedients d'adquisició en un termini màxim d'1 mes, d'acord amb l'ordre establert, segons la disponibilitat pressupostària i conforme a les condicions i requisits indicats en les bases de la concurrència pública.

Aquesta tramitació passa per l'aprovació, en un termini màxim d'1 mes des de l'acceptació de la persona sol·licitant i per part del gerent del Consorci del barri de la Mina, de la resolució d'adquisició dels habitatges on consta l'acceptació del valor d'adquisició, i alhora s'indiquen aquelles sol·licituds presentades i que han donat la seva conformitat expressa a la valoració econòmica.

Posteriorment, es comunicarà a les persones incloses en aquesta resolució l'aprovació de la mateixa i es notificarà l'import final de valoració pel qual serà adquirit l'habitatge, així com advertint de les condicions i tràmits a realitzar per a la compravenda.

Finalment, en un termini màxim de 2 mesos a partir de la comunicació esmentada, es procedirà a la formalització de l'escriptura de compravenda davant notari a fi d'adquirir l'habitatge.

4. 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 real·lotjament 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.

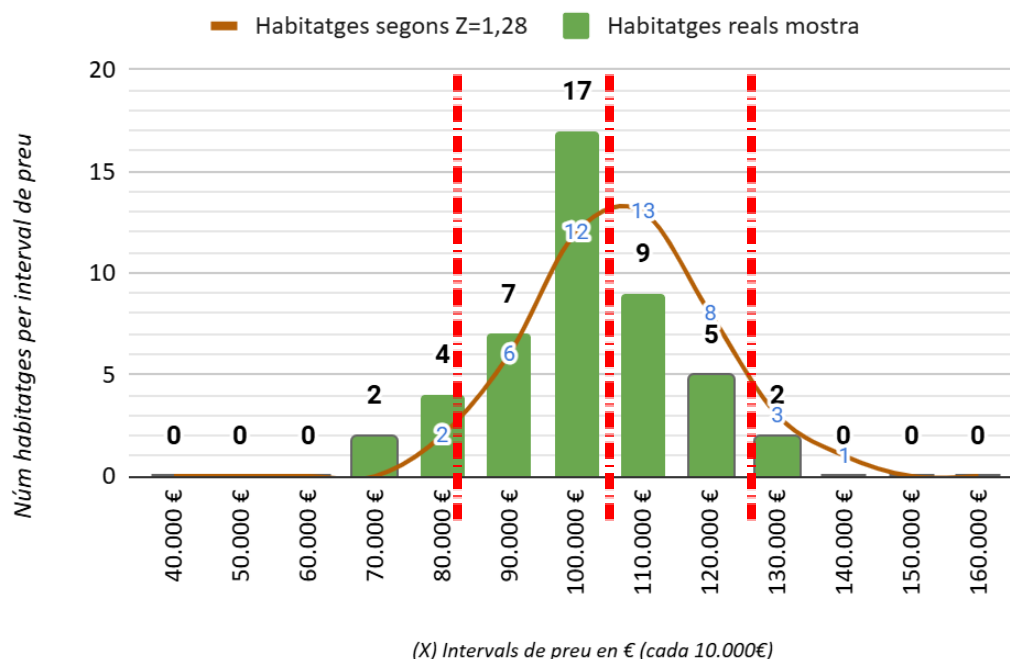
5. ANÀLISI DEL MERCAT DE L'HABITATGE AL BARRI DE LA MINA

Tal com s'ha realitzat en les anteriors valoracions econòmiques d'aquest segon procés de concurrència, 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 2. **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 3. **Taula resum preus base de valoració adoptats després d'analitzar la mostra.**

11/03/2025		1,28= 80% GAUSS		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

6. ANÀLISI DE L'ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES

Estat de manteniment dels espais comuns

S'ha valorat l'estat de conservació dels espais comuns (vestíbuls i escales), bonificant amb 1.200 € aquells que es troben en bon estat (B) i 600 € aquells que es troben en un estat regular (R).

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.

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.

Prenent de referència el preu mitjà dels immobles del barri de la Mina, els habitatges MB i B, rebran bonificació, i els habitatges catalogats com R i D, rebran detriments. La proposta estableix 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 4 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, **1.507,74€/m²** sup. útil, s'aplicarà el preu d'aquest últim com a preu de partida.

7. 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.

El preu 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.



Emili Hormias



Francesc Paredes

Equip tècnic Oficina Venus
Sant Adrià de Besòs
28/07/2025

8. ANNEX A

Taula 4. Quadre resum de la valoració individual de cadascun dels habitatges de les noves sol·licituds admeses.

										Preu taxació final m2	Preu taxació final
Núm ordre	Num exp. REAL	Data sol·licitud	NOM	Tip	Hab	Carrer	N.	Pis	Porta		
54	CON2072	27/06/2025	DPD	A	3	C/Mart	28	8	4	1.688,35€	114.556,91€
55	CON2073	09/07/2025	NSF	D	3	C/Orient	15	1	1	1.962,04€	127.686,96€
56	CON2074	14/07/2025	AOM	A	3	C/ Mart	6	3	4	1.688,35€	102.556,91€
57	CON2075	21/07/2025	ATG	A	3	C/Llevant	15	9	3	1.688,35€	102.556,91€
58	CON2076	23/07/2025	RLP	F	3	C/Llevant	24	4	1	1.601,72€	103.202,31€