



Resolució d'actualització de la valoració econòmica dels habitatges per al 4t trimestre 2025, 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 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 el 10 de febrer de 2023 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 (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm 8895-14.4.2023.), derivat de l'actuació d'expropiació del bloc Venus, al barri de la mina de Sant Adrià de Besòs.

Atès que el 25 de setembre de 2023 es varen 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 el 21 de desembre de 2023 es va aprovar l'adquisició de 25 habitatges, de la llista definitiva, d'acord amb l'ordre de prelación establert al punt D de les bases del procés de concurrència. Finalment, de les adquisicions aprovades es van formalitzar 19 compravendes per un import de 2.030.316,59 euros.

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 el 3 de març de 2025 la Comissió Executiva del Consorci del Barri de la Mina va aprovar l'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, ampliant la quantia disponible per al procediment de segona concurrència pública fins a un total de 7.096.041,26 euros.

Atès que 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 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. Així mateix, es van aprovar els criteris de valoració dels habitatges establerts als punts 3 al 6 a l'informe l'Oficina Tècnica del Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'edifici Venus, del Barri de la Mina de 14 de març de 2025.

Atès que el 12 de maig de 2025 es va aprovar l'adquisició de 41 habitatges de la llista definitiva, per un import total de 4.656.858,81 euros, d'acord amb l'ordre de prelació establert al punt D de les bases del procés de concurrència.

Atès que a data de la present resolució, de la llista definitiva segons ordre de prelació s'han comprat 14 habitatges, han renunciat 6 expedients i estan pendents de resoldre 21 expedients.

Taula 1. Estat expedients de la llista definitiva segons ordre de prelació

SOL·LICITUD	ESTAT EXPEDIENT	Nº EXPEDIENT	RESOLUCIÓ VALORACIONS	RESOLUCIÓ ADQUISICIONS	UT
01 Prelació	01 Comprat	CON2005	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2006	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2010	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2013	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2017	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2018	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2027	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2033	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2034	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2038	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2041	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2042	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2045	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2051	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
	01 Comprat Total				14
	02 Renúncia	CON2016	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2021	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2030	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1

		CON2037	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2039	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2046	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
	02 Renúncia Total				6
	04 Pendent	CON2001	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2003	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2008	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2009	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2011	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2012	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2015	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2019	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2020	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2023	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2024	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2029	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2032	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2035	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2036	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2040	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2043	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2044	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2047	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2048	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2052	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
	04 Pendent Total				21
01 Prelació Total					41
Suma total					41

Atès que l'apartat F.4 de les bases permet la presentació de noves sol·licituds en qualsevol moment del procediment, amb incorporació al final de la llista definitiva segons l'ordre d'entrada, sempre que s'accepti prèviament la valoració econòmica i hi hagi disponibilitat financera suficient.

Atès que a data de la present resolució s'han incorporat 25 noves sol·licituds de valoració d'habitatges; el 12 de juny de 2025 es va aprovar la valoració de 7 habitatges; el 9 de juliol de 2025 es va aprovar la valoració de 5 habitatges; el 29 de juliol de 2025 es va aprovar la valoració de 5 habitatges; el 5 de setembre de 2025 es va aprovar la valoració de 5 habitatges i el 14 de octubre de 2025 es va aprovar la valoració de 3 habitatges.

Atès que d'aquestes 25 valoracions realitzades s'ha aprovat l'adquisició de 20 habitatges; el 7 de juliol de 2025 es va aprovar l'adquisició dels 4 habitatges per un import total de 419.827,64€, el 11 de juliol de 2025 es va aprovar l'adquisició de 1 habitatge per un import total de 107.956,91€, el 30 de juliol de 2025 es va aprovar l'adquisició dels 3 habitatges per un import total de 323.270,73€, el 31 de juliol de 2025 es va aprovar l'adquisició de 1 habitatge per un import total de 102.556,91€, el 1 de setembre de 2025 es va aprovar l'adquisició de 2 habitatges per import de 228.513,82€, el 22 de setembre de 2025 es va aprovar l'adquisició de 4 habitatges per un import total de 420.545,83€, el 10 de octubre de 2025 es va aprovar l'adquisició de 3 habitatges per import de 320.316,13€, el 17 de octubre de 2025 es va aprovar l'adquisició de 2 habitatges per import de 238.576,74€. Aquesta última va ser modificada en data 23 d'octubre de 2025 per Resolució d'esmena d'error, establint un import final de 242.776,74€.

Atès que a data de la present resolució, de la llista d'espera s'han comprat 9 habitatges, han renunciat 5 expedients i estan pendents de resoldre 11 expedients.

Taula 1. Estat expedients presentats a la llista d'espera

SOL·LICITUD	ESTAT EXPEDIENT	Nº EXPEDIENT	RESOLUCIÓ VALORACIONS	RESOLUCIÓ ADQUISICIONS	UT
02 Llista d'espera	01 Comprat	CON2056	RV2-12/06/25	RA2.1 -07/07/25	1
		CON2057	RV2-12/06/25	RA2.1 -07/07/25	1
		CON2061	RV2-12/06/25	RA2.1 -07/07/25	1
		CON2064	RV2-12/06/25	RA2.1 -07/07/25	1
		CON2070	RV3-09/07/25	RA3.1 -11/07/25	1
		CON2075	RV4-29/07/25	RA4.1 -31/07/25	1
		CON2078	RV5-05/09/25	RA5 -22/09/25	1
		CON2080	RV5-05/09/25	RA5 -22/09/25	1
		CON2082	RV6-14/10/25	RA6.1 -17/10/25	1
	01 Comprat Total				9
	02 Renúncia	CON2054	RV3-09/07/25		1
		CON2069	RV3-09/07/25		1
		CON2073	RV4-29/07/25		1
		CON2077	RV5-05/09/25	RA5 -22/09/25	1



		CON2079	RV5-05/09/25		1
	02 Renúncia Total				5
	04 Pendent	CON2055	RV2-12/06/25	RA2.2 -30/07/25	1
		CON2058	RV5-05/09/25	RA5 -22/09/25	1
		CON2059	RV2-12/06/25	RA2.2 -30/07/25	1
		CON2060	RV2-12/06/25	RA2.2 -30/07/25	1
		CON2065	RV3-09/07/25	RA3.2 -01/09/25	1
		CON2068	RV3-09/07/25	RA3.2 -01/09/25	1
		CON2071	RV6-14/10/25	RA6.1 -17/10/25	1
		CON2072	RV4-29/07/25	RA4.2 -10/10/25	1
		CON2074	RV4-29/07/25	RA4.2 -10/10/25	1
		CON2076	RV4-29/07/25	RA4.2 -10/10/25	1
		CON2083	RV6-14/10/25		1
	04 Pendent Total				11
02 Llista espera Total					25
Suma total					25

Atès que fins al 31 d'octubre de 2025 el Consorci del barri la Mina ha formalitzat l'adquisició de 23 habitatges, 14 unitats de la llista definitiva i 9 unitats de la llista d'espera, en el marc del procés de segona concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges al barri la Mina.

Atès l'informe de l'Oficina Tècnica del Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'edifici Venus d'actualització de la valoració econòmica dels habitatges per al 4t trimestre 2025 de data 14 d'octubre de 2025.

Atès la justificació de la necessitat d'actualització de preus i criteris de valoració fonamentada en l'esmentat informe.

Atès l'actualització de l'estudi comparatiu del mercat de compravendes d'habitatges al barri de la Mina fonamentada en el mateix informe.

Atesos els esmentat antecedents, el gerent sotasignat RESOL:



1.- Aprovar l'actualització de preus d'habitatges en virtut de la següent taula:

	Preu base	Detriment max Hab -9.000€ EC 0€	Bonificació max Hab +9.000€ EC +1.200€
TIPUS A i F MINA NOVA 3hab			
Preu €/m ²	1.941,66 €	1.796,05 €	2.106,68 €
Preu total	120.014,00 €	111.014,00 €	130.214,00 €
TIPUS A 4hab			
Preu €/m ²	1.941,66 €	1.824,79 €	2.074,11 €
Preu total	149.527,24 €	140.527,24 €	159.727,24 €
TIPUS B			
Preu €/m ²	2.212,01 €	2.058,87 €	2.385,57 €
Preu total	129.999,83 €	120.999,83 €	140.199,83 €
TIPUS D			
Preu €/m ²	2.262,86 €	2.112,56 €	2.433,20 €
Preu total	135.500,06 €	126.500,06 €	145.700,06 €
TIPUS E			
Preu €/m ²	2.331,00 €	2.181,15 €	2.500,83 €
Preu total	139.999,86 €	130.999,86 €	150.199,86 €
TIPUS F MINA VELLA			
Preu €/m ²	2.161,46 €	2.015,85 €	2.326,48 €
Preu total	133.599,84 €	124.599,84 €	143.799,84 €

2.- Aplicar l'esmentada actualització de preus a aquelles sol·licituds que, a data de la signatura d'aquesta resolució, no constin en cap resolució d'aprovació de valoració econòmica vigent.

3.- Donar compte en la propera reunió de la Comissió Executiva del Consorci.

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 d'actualització de la valoració econòmica dels habitatges per al 4t trimestre 2025 de data 14 d'octubre de 2025.

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

CONCURRENCIA PÚBLICA 02
**Actualització de la valoració econòmica
dels habitatges per al 4t trimestre 2025**



14 de NOVENBRE 2025

SUMARI

- 1. ANTECEDENTS**
- 2. ADQUISICIÓ D'HABITATGES FORMALITZATS EN EL SEGON PROCÉS DE CONCURRENCIA PÚBLICA**
- 3. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT D'ACTUALITZACIÓ DE PREUS**
- 4. CRITERIS DE VALORACIÓ**
- 5. ACTUALITZACIÓ DE L'ESTUDI COMPARATIU DEL MERCAT DE COMPRAVENDES D'HABITATGES AL BARRI DE LA MINA**
- 6. VALORACIÓ ECONÒMICA DELS HABITATGES OBJECTE DE COMPRA**

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 reallotjament 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 10 de febrer de 2023 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 reallotjament (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm 8895-14.4.2023.), derivat de l'actuació d'expropiació del bloc Venus, al barri de la mina de Sant Adrià de Besòs.

El 25 de setembre de 2023 es varen 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 reallotjament derivat de l'actuació d'expropiació del bloc Venus, al barri de la Mina de Sant Adrià de Besòs.

El 21 de desembre de 2023 es va aprovar l'adquisició de 25 habitatges, de la llista definitiva, d'acord amb l'ordre de prelació establert al punt D de les bases del procés de concurrència. Finalment, de les adquisicions aprovades es van formalitzar 19 compravendes per un import de 2.030.316,59 euros.

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 real·lotjament derivat de l'actuació d'expropiació del bloc Venus, al barri de la Mina de Sant Adrià de Besòs.

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.

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

El 3 de març de 2025 la Comissió Executiva del Consorci del Barri de la Mina va aprovar l'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, ampliant la quantia disponible per al procediment de segona concurrència pública fins a un total de 7.096.041,26 euros.

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 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. Així mateix, es van aprovar els criteris de valoració dels habitatges establerts als punts 3 al 6 a l'informe l'Oficina Tècnica del Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'edifici Venus, del Barri de la Mina de 14 de març de 2025.

El 12 de maig de 2025 es va aprovar l'adquisició de 41 habitatges de la llista definitiva, per un import total de 4.656.858,81 euros, d'acord amb l'ordre de prelació establert al punt D de les bases del procés de concurrència.

A data del present informe, de la llista definitiva segons ordre de prelació s'han comprat 14 habitatges, han renunciat 6 expedients i estan pendents de resoldre 21 expedients.

Taula 1. Estat expedients de la llista definitiva segons ordre de prelación

SOL·LICITUD	ESTAT EXPEDIENT	Nº EXPEDIENT	RESOLUCIÓ VALORACIONS	RESOLUCIÓ ADQUISICIONS	UT
01 Prelació	01 Comprat	CON2005	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2006	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2010	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2013	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2017	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2018	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2027	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2033	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2034	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2038	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2041	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2042	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2045	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2051	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
	01 Comprat Total				14
	02 Renúncia	CON2016	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2021	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2030	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2037	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2039	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2046	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
	02 Renúncia Total				6
	04 Pendent	CON2001	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2003	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2008	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2009	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2011	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2012	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2015	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2019	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2020	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2023	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2024	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1

		CON2029	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2032	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2035	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2036	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2040	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2043	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2044	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2047	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2048	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
		CON2052	RV1-19/03/25	RA1-12/05/25	1
	04 Pendent Total				21
01 Prelació Total					41
Suma total					41

D'altra banda, l'apartat F.4 de les bases permet la presentació de noves sol·licituds en qualsevol moment del procediment, amb incorporació al final de la llista definitiva segons l'ordre d'entrada, sempre que s'accepti prèviament la valoració econòmica i hi hagi disponibilitat financera suficient.

A data del present informe s'han incorporat 25 noves sol·licituds de valoració d'habitatges; el 12 de juny de 2025 es va aprovar la valoració de 7 habitatges; el 9 de juliol de 2025 es va aprovar la valoració de 5 habitatges; el 29 de juliol de 2025 es va aprovar la valoració de 5 habitatges; el 5 de setembre de 2025 es va aprovar la valoració de 5 habitatges i el 14 de octubre de 2025 es va aprovar la valoració de 3 habitatges.

D'aquestes 25 valoracions realitzades s'ha aprovat l'adquisició de 20 habitatges; el 7 de juliol de 2025 es va aprovar l'adquisició dels 4 habitatges per un import total de 419.827,64€, el 11 de juliol de 2025 es va aprovar l'adquisició de 1 habitatge per un import total de 107.956,91€, el 30 de juliol de 2025 es va aprovar l'adquisició dels 3 habitatges per un import total de 323.270,73€, el 31 de juliol de 2025 es va aprovar l'adquisició de 1 habitatge per un import total de 102.556,91€, el 1 de setembre de 2025 es va aprovar l'adquisició de 2 habitatges per import de 228.513,82€, el 22 de setembre de 2025 es va aprovar l'adquisició de 4 habitatges per un import total de 420.545,83€, el 10 de octubre de 2025 es va aprovar l'adquisició de 3 habitatges per import de 320.316,13€, el 17 de octubre de 2025 es va aprovar l'adquisició de 2 habitatges per import de 238.576,74€. Aquesta última va ser modificada en data 23 d'octubre de 2025 per Resolució d'esmena d'error, establint un import final de 242.776,74€.

A data del present informe, de la llista d'espera s'han comprat 9 habitatges, han renunciat 5 expedients i estan pendents de resoldre 11 expedients.

Taula 2. Estat expedients presentats a la llista d'espera

SOL·LICITUD	ESTAT EXPEDIENT	Nº EXPEDIENT	RESOLUCIÓ VALORACIONS	RESOLUCIÓ ADQUISICIONS	UT
02 Llista d'espera	01 Comprat	CON2056	RV2-12/06/25	RA2.1 -07/07/25	1
		CON2057	RV2-12/06/25	RA2.1 -07/07/25	1
		CON2061	RV2-12/06/25	RA2.1 -07/07/25	1
		CON2064	RV2-12/06/25	RA2.1 -07/07/25	1
		CON2070	RV3-09/07/25	RA3.1 -11/07/25	1
		CON2075	RV4-29/07/25	RA4.1 -31/07/25	1
		CON2078	RV5-05/09/25	RA5 -22/09/25	1
		CON2080	RV5-05/09/25	RA5 -22/09/25	1
		CON2082	RV6-14/10/25	RA6.1 -17/10/25	1
	01 Comprat Total				9
	02 Renúncia	CON2054	RV3-09/07/25		1
		CON2069	RV3-09/07/25		1
		CON2073	RV4-29/07/25		1
		CON2077	RV5-05/09/25	RA5 -22/09/25	1
		CON2079	RV5-05/09/25		1
	02 Renúncia Total				5
	04 Pendent	CON2055	RV2-12/06/25	RA2.2 -30/07/25	1
		CON2058	RV5-05/09/25	RA5 -22/09/25	1
		CON2059	RV2-12/06/25	RA2.2 -30/07/25	1
		CON2060	RV2-12/06/25	RA2.2 -30/07/25	1
		CON2065	RV3-09/07/25	RA3.2 -01/09/25	1
		CON2068	RV3-09/07/25	RA3.2 -01/09/25	1
		CON2071	RV6-14/10/25	RA6.1 -17/10/25	1
		CON2072	RV4-29/07/25	RA4.2 -10/10/25	1
		CON2074	RV4-29/07/25	RA4.2 -10/10/25	1
		CON2076	RV4-29/07/25	RA4.2 -10/10/25	1
		CON2083	RV6-14/10/25		1
	04 Pendent Total				11
02 Llista espera Total					25
Suma total					25

Fins al 31 d'octubre de 2025 el Consorci del barri la Mina ha formalitzat l'adquisició de 23 habitatges, 14 unitats de la llista definitiva i 9 unitats de la llista d'espera, en el marc del procés de segona concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges al barri la Mina.

2. ADQUISICIÓ D'HABITATGES FORMALITZATS AL SEGON PROCÉS DE CONCURRENCIA PÚBLICA

Entre els mesos de maig i octubre de 2025 el Consorci del barri de la Mina ha adquirit 23 habitatges al barri de la Mina per un import total de 2.547.192,40€.

Taula 3. Compres d'habitatges període maig a octubre 2025

DATA SIGNATURA COMPRA	Nº EXP	SOL·LICITUD	ADREÇA	PREU BASE/m²	PREU COMPRA HABITATGE/m²	PREU COMPRA HABITATGE	UT
20/05/2025	CON2005	01 Prelació	C/ Mart,30, 3 4	1.688,35 €	1.843,49 €	114.075,10 €	1
	CON2006	01 Prelació	C/ Mart,12, 8 2	1.688,35 €	1.843,49 €	114.075,10 €	1
				1.688,35 €	1.843,49 €	228.150,20 €	2
04/06/2025	CON2013	01 Prelació	C/ Llevant,16, 7 2	1.601,72 €	1.766,56 €	109.314,43 €	1
17/06/2025	CON2051	01 Prelació	C/ Saturn,8, 3 2	1.688,35 €	1.843,66 €	113.956,91 €	1
				1.645,04 €	1.805,11 €	223.271,35 €	2
03/07/2025	CON2042	01 Prelació	C/ Mart,6, 7 4	1.688,35 €	1.659,26 €	102.675,10 €	1
07/07/2025	CON2027	01 Prelació	C/ Llevant,3, 5 2	1.688,35 €	1.853,19 €	114.675,10 €	1
17/07/2025	CON2017	01 Prelació	C/ Mart,24, 3 2	1.688,35 €	1.820,80 €	140.219,83 €	1
	CON2061	02 Llista espera	C/ Saturn,8, 4 3	1.688,35 €	1.736,89 €	107.356,91 €	1
21/07/2025	CON2064	02 Llista espera	C/ Llevant,21, 8 1	1.688,35 €	1.756,30 €	108.556,91 €	1
25/07/2025	CON2033	01 Prelació	C/ Llevant,17, 2 1	1.688,35 €	1.843,49 €	114.075,10 €	1
	CON2056	02 Llista espera	C/ Mart,24, 5 4	1.688,35 €	1.659,23 €	102.556,91 €	1
31/07/2025	CON2070	02 Llista espera	C/ Mart,12, 10 1	1.688,35 €	1.746,59 €	107.956,91 €	1
				1.688,35 €	1.759,47 €	898.072,78 €	8
22/09/2025	CON2010	01 Prelació	C/ Llevant,3, 10 4	1.688,35 €	1.756,22 €	108.675,10 €	1
	CON2038	01 Prelació	C/ Saturn,12, 6 2	1.688,35 €	1.805,22 €	139.019,83 €	1
	CON2075	02 Llista espera	C/ Llevant,15, 9 3	1.688,35 €	1.659,23 €	102.556,91 €	1
25/09/2025	CON2057	02 Llista espera	C/ Saturn,10, 8 1	1.688,35 €	1.639,81 €	101.356,91 €	1
30/09/2025	CON2034	01 Prelació	C/ Llevant,17, 7 2	1.688,35 €	1.746,53 €	108.075,10 €	1
				1.688,35 €	1.721,40 €	559.683,86 €	5
15/10/2025	CON2078	02 Llista espera	C/ Mart,24, 5 1	1.688,35 €	1.853,37 €	114.556,91 €	1
17/10/2025	CON2041	01 Prelació	C/ Llevant,13, 2 2	1.688,35 €	1.659,26 €	102.675,10 €	1
23/10/2025	CON2018	01 Prelació	C/ Llevant,19, 3 1	1.688,35 €	1.746,53 €	108.075,10 €	1
30/10/2025	CON2080	02 Llista espera	C/ Mart,14, 5 4	1.688,35 €	1.649,57 €	102.075,10 €	1
31/10/2025	CON2045	01 Prelació	C/ Mart,14, 1 2	1.688,35 €	1.649,57 €	102.075,10 €	1
	CON2082	02 Llista espera	C/ Mart,28, 9 2	1.688,35 €	1.756,30 €	108.556,91 €	1
				1.688,35 €	1.719,10 €	638.014,22 €	6
				1.684,58 €	1.751,94 €	2.547.192,40 €	23

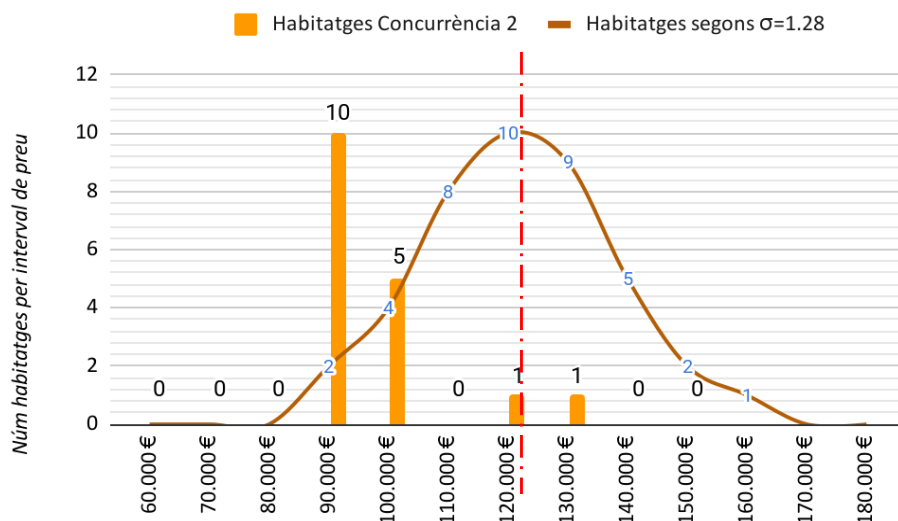
3. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT D'ACTUALITZACIÓ DE PREUS

Amb l'objectiu de comprovar l'evolució del mercat de compravendes d'habitatge al barri la Mina, s'ha fet l'anàlisi estadístic de totes les operacions formalitzades durant el període de gener fins a setembre de 2025, (taula 5 de la present memòria). Si incorporem les 17 compres formalitzades pel Consorci del barri de la Mina a l'anàlisi del període estudiat, podem observar que la gran majoria dels habitatges comprats en la segona concurrència pública (2025) estan per sota del preu mitjà de les vendes de mercat.

Concretament, i tal com es pot observar a la taula 4, les compravendes de la concurrència estan molt per sota de la mitja menys la desviació representativa del 80%, que està en 16496 €. Aquest indicador evidencia la necessitat d'actualitzar els preus de valoració econòmica dels habitatges a comprar al procés de pública concurrència, per garantir la competitivitat en el mercat d'adquisició.

Taula 4. Avaluació dels preus de compravenda de la segona concurrència pública en relació a les compravendes del barri de la Mina (Campana de Gauss) entre gener i setembre de 2025.

Densitat GAUSS $\sigma=1.28$ (80% de la mostra)
 Mitjana(M)=120.970€ Desviació(D)=16.496



(X) Intervals de preu en € (cada 10.000€)

4. CRITERIS DE VALORACIÓ

L'actualització de preus no afecta als criteris de valoració aprovats en el procés de la segona concurrència pública, i per tant son els mateixos que ja s'havien aprovat.

En aquest sentit, per determinar la valoració econòmica dels habitatges es mantindran els tres criteris establerts a l'informe l'Oficina Tècnica del Projecte d'Expropiació per taxació conjunta de l'edifici Venus del Barri de la Mina de 14 de març de 2025.

- 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, 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 detrimsents 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. ACTUALITZACIÓ DE L'ESTUDI COMPARATIU DEL MERCAT DE COMPRAVENDES D'HABITATGES AL BARRI DE LA MINA

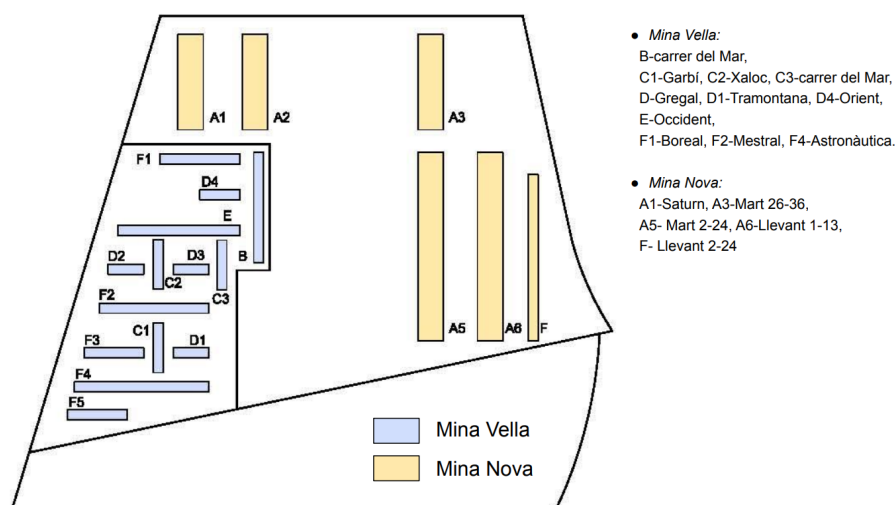
El primer criteri ha estat l'anàlisi estadístic de les compravendes d'habitatges realitzades al barri durant el període de gener fins a setembre de 2025. La mostra escollida s'ha analitzat tenint en compte una **desviació típica de $\sigma=1,28$** , que significa que el 80% de les entitats de la mostra 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 de la mostra inicial els habitatges que tant per la banda inferior i com per la banda superior de la gràfica, suposen una desviació superior a 35.897,67€. Desviacions superiors a aquesta quantitat, en especial per la part baixa de la gràfica indiquen algun tipus de distorsió en el mercat.

En període analitzat s'han realitzat un total de **49 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.
- Tipus edificatori: A, B, C, D, E, F
- Bloc (unitat aïllada).

Taula 5. **Mapa barri de la Mina**



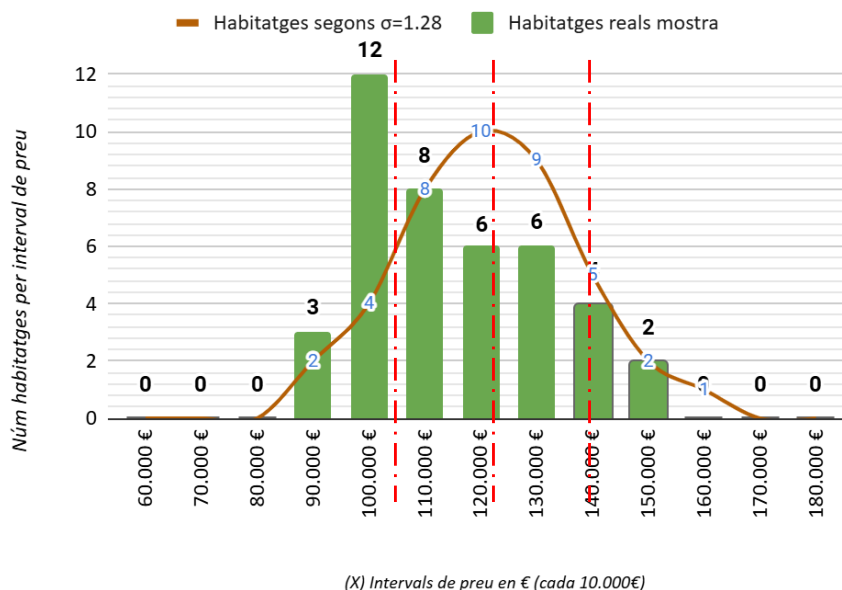
Un cop aplicada la desviació normal, i eliminats els habitatges dels extrems, la mostra total d'habitatges queda fixada en 41 compravendes. D'aquestes, 17 unitats han estat adquirides pel Consorci del barri la Mina al segon procés de concurrència pública per a l'adquisició d'habitatges.

Com s'observa a la taula 4, Els habitatges adquirits pel CBM a la segona concurrència se situen a l'extrem inferior de la distribució normal de la campana de Gauss. Aquest realitat be donada pel fet que els habitatges adquirits van ser valorats a partir de l'estudi del mercat de compravendes de l'any natural 2024, i per tant poden distorsionar de forma negativa l'actualització de preus de mercat.

En base a aquestes circumstàncies, i per tenir una actualització de preus que reflexi la realitat del mercat, en relació a la part de la mostra conformada pels habitatges adquirits pel CBM en pública concurrència, s'ha decidit considerar-los per al càlcul de la desviació estàndard, però excloure'ls de la mostra utilitzada per calcular el preu mig de compra del mercat.

Taula 6. Avaluació de la mostra total segons preus de venda (Campana de Gauss)

Densitat GAUSS $\sigma=1.28$ (80% de la mostra)
Mitjana(M)=120.970€ Desviació(D)=16.496



De l'estudi de mercat es pot determinar que el preu dels habitatges situats en edificis d'encofrat túnel tipus F és molt dispers, depenent de si estan a la Mina Nova o a la Mina Vella. Per tant, en el cas d'aquest tipus edificatori s'ha decidit separar el càlcul de preu mig per zona. En el cas dels habitatges en edificis de tipus F a la Mina Vella, el preu mig s'ha extret de la mostra d'habitatges existents.

En el cas, dels habitatges en edificis tipus F a la Mina Nova, només hi ha una compravenda, i el preu de la mateixa està fora dels límits de la desviació estàndard de 1,28 (80% de la mostra analitzada). Donat que aquesta mostra no es representativa de les compravendes del seu grup, s'ha optat per descartar-la. Per fixar el preu d'aquest últim tipus, i donat que l'habitatge F té una localització i una superfície útil equivalent a la dels habitatges dels edificis tipus A, s'ha optat per assignar-li el mateix preu que aquests últims.

En el període analitzat no es van realitzar compravendes del tipus E. Per aquest tipus s'ha considerat l'única mostra duta a terme al quart trimestre del 2024.

Taula 7. Taula resum preus base de valoració adoptats després d'analitzar la mostra

10/11/2025		GAUSS 1,28= 80%		univers 2025	
		Descartats: <86.240 € i >158.035 €		100% preu venda	
		Any	Valors		
		2025			
Estruct	Tipus	UT	Preu mig Gauss 1,28	Preu mig €/m2 U	
Convenc	B	1	130.000,00 €	2.212,01 €	
	D	6	135.500,00 €	2.262,86 €	
	F	2	138.000,00 €	2.232,65 €	
Convenc Total		9	135.444,44 €	2.250,50 €	
Tunel	A	11	122.454,55 €	1.941,66 €	
	F	3	130.666,67 €	2.114,01 €	
Tunel Total		14	124.214,29 €	1.978,59 €	
Suma total		23	128.608,70 €	2.084,99 €	

		Any	Valors		
		2024			
Estruct	Tipus	UT	Preu mig Gauss 1,28	Preu mig €/m2 U	
Convenc	E	1	140.000,00 €	2.331,00 €	
Suma total		1	140.000,00 €	2.331,00 €	

D'aquesta anàlisi s'ha determinat que es pot establir un **preu/m² base** de referència, segons les condicions de localització i de solució estructural.

- Preu base habitatge **MINA NOVA** tipus "A i F" estructura d'encofrat túnel:
1.941,66 €/m²
- Preu base habitatge **MINA VELLA** tipus "B" estructura convencional:
2.212,01 €/m²
- Preu base habitatge **MINA VELLA** tipus "D" estructura convencional:
2.262,86 €/m²
- Preu base habitatge **MINA VELLA** tipus "E" estructura convencional:
2.331,00 €/m²
- Preu base habitatge **MINA VELLA** tipus "F" estructura d'encofrat túnel i convencional:
2.161,46 €/m²

Els criteris de valoració de l'estat de manteniment dels espais comuns i de l'estat de conservació de l'habitatge admès en la concurrència seran els establerts a l'informe de data 14 de març 2025.

S'ha valorat l'estat de conservació dels espais comuns (vestíbuls i escales). 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 manteniment dels espais comuns

- **Conservat correctament:**B.....+ 1.200€
- **Conservat regular:**..... R.....+ 600€
- **El que no s'ha conservat:**D..... 0€

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, en tractar-se d'habitatges on 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 mitjana 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.

Estat de conservació de l'habitatge admès en la concurrència

- **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 els promigs dels preus de compra d'habitatge per tipus edificatori proposats per l'administració, sense comptar impostos ni altres càrregues vinculades.

Taula 8. Taula resum del preu de valoració dels habitatges presentats a la concurrència segons tipus edificatoris

	Preu base	Detriment max Hab -9.000€ EC 0€	Bonificació max Hab +9.000€ EC +1.200€
TIPUS A i F MINA NOVA 3hab			
Preu €/m²	1.941,66 €	1.796,05 €	2.106,68 €
Preu total	120.014,00 €	111.014,00 €	130.214,00 €
TIPUS A 4hab			
Preu €/m²	1.941,66 €	1.824,79 €	2.074,11 €
Preu total	149.527,24 €	140.527,24 €	159.727,24 €
TIPUS B			
Preu €/m²	2.212,01 €	2.058,87 €	2.385,57 €
Preu total	129.999,83 €	120.999,83 €	140.199,83 €
TIPUS D			
Preu €/m²	2.262,86 €	2.112,56 €	2.433,20 €
Preu total	135.500,06 €	126.500,06 €	145.700,06 €
TIPUS E			
Preu €/m²	2.331,00 €	2.181,15 €	2.500,83 €
Preu total	139.999,86 €	130.999,86 €	150.199,86 €
TIPUS F MINA VELLA			
Preu €/m²	2.161,46 €	2.015,85 €	2.326,48 €
Preu total	133.599,84 €	124.599,84 €	143.799,84 €

Els preus establerts a la taula 8 de valoració dels habitatges presentats a la concurrència segons tipus edificatoris haurà de ser adoptada a totes aquelles sol·licituds que s'incorporin a partir de la data d'aprovació del present informe.

Signat digitalment per: 2025.11.14
Emilio 13:30:55
Hormías Laperal +01'00'

Emili Hormias Laperal

Director Oficina Tècnica Venus
Sant Adrià de Besòs