

APLICACIONES NUMERICAS

VALOR de R

Formula de valorització de la CASA Nº 6 DE LA RAMBLA

Superficie del solar 4.781 pams ²

Les dades de l'Administració Municipal de l'any 1931 fixen com a preu del solar el de 60 pessetes el pam quadrat

L'edifici en el seu estat i valor actual el fixem en el preu de 35 pessetes pam quadrat.

El valor en capital, doncs de dit immoble, seria

$60 + 35 \times 4.781$ pams de 454.195 pessetes.

L'administració de dita finca que es porta rigurosament per separat, acusa una renda líquida, o sigui descomptades les despeses de tota mena, dona un promitj de 23.000 pessetes que capitalitzades al quatre per cent representen un valor de 575.000 pessetes.

El promitj de valor en renda i valor en capital seria de 514.597'50 pessetes.

De dita xifra encara n'hem de deduir els terminis pendents de pagament dels fixats per la seva adquisició qual import es de 117.300 pessetes, i amb les despeses futures de Notari i escriptures que poden calcular-se prudencialment en dues mil pessetes, suman 119.300 pessetes que deduïdes del promitj anterior donan com a valor actual de la CASA Nº 6 DE LA RAMBLA de plena propietat de la Societat, o sigui R, pessetes 395.297'50

V A L O R de P

La valorització del solar contant una zona fins a 30 metres de profunditat pel cantó de la Rambla, al preu de 60 pessetes i considerant la resta del solar que dona façana al carrer de Sant Pau al preu de 20 pessetes pam, resulta un total de 2.893,888 pessetes.

Les servituts actives de pas i comunicació amb la Rambla per la casa número 14 i del carrer de Sant Pau, i les demés actives de llums, desaignes i canalitzacions, no els hi dem valor a part.

En canvi la plena propietat que frueix el Teatre dels Portics desde el nivell del carrer al sostre, i del Vestíbol i Saló de Descans desde dit nivell al sostre del Saló de Descans, tenint en compte el gran nombre de servituts actives a favor del Teatre que pesen sobre les cases Circol i locals del Conservatori, ens ha induït a considerar el solar que ocupen com pertanyent a la Societat, tota vegada que el preu de 60 pessetes que fixem pel solar de zona Rambla malgrat de recolzar-se sobre dades de l'Administració l'estimem molt moderat, com sense anar mes lluny ens ho demostra el valor en renda de la Casa nº 6 de la Rambla, adquirida per aquesta Societat.

L'edifici Teatre en la seva construcció, descompta des les cases que foren enagenades, fou en dita epoca de 1.846,666'66 pessetes.

Tenint en compte solsament l'augment que la construcció ha experimentat en els ultims anys que pot considerar-se triplicat de valor, dit cost total seria en l'actualitat de 5.540.000 pessetes.

El Teatre ha sigut objecte d'obres importants de res

tauració i adicions tals com calefacció, ventilació, ascensor, que foren objecte de bessaments especials, teló metálic, salas d'assajos etc. etc., enfonsament de l'orquestra, millores que no prenem en compte no obstant haver ocasionat importants inversions, commutant-les pel desmerit sofert per l'edifici.

Aquest valor del edifici guarda harmonia amb el de sis milions de pessetes que s'ha fixat pels efectes de l'assegurança contra incendis, ja que en aquesta ultima xifra hi te de venir comprés el valor del mobiliari, decorat i altres efectes escenics.

Així doncs, no considerem exagerat mantenir com a valor del edifici el de 5.540.000 pessetes per lo qual el valor total del immoble CASA DEL CARRER DE SANT PAU nº 3 - 5 i 5 bis que en la Memoria es denomina P i es de plena propietat dels Accionistes del Teatre sera de pessetes 8.433,888.

de 133.523'88 pessetes

V A L O R de D

El valor de D com es diu en la Memoria, corresponent a les despeses que ocasiona el sosteniment del Teatre per mantenir-lo en disposició de que les Empreses desenrotllin les temporades de funcions, podria calcular-se per la suma detallada de dites despeses, pero resulta mes sencill apreciar-lo pels recursos destinats exclusivament a cubrir dites despeses.

Aquests recursos sont; la recaptació per concepte de cens que venen obligades a pagar determinades localitats, que en conjunt arriba a la quantitat de 29.353'68 pessetes anyals que antigament es consideraben suficients per a cubrir dites despeses; amb el 15 % de recarrec sobre les llotges, unes 19.031'92 pessetes variable segons la duració de les temporades, i el repartiment extraordinari que s'ha fet ordinari, per esser indispensable de 85.000 pessetes.

Suman dites tres quantitats trobem per a D el valor de 133.385'60 pessetes

El valor del primer sumando $R + P - \frac{D}{0.04}$

1.000

serà de 5.494'54 pessetes

Demostració

R = 395,297'50 pessetes

P = 8.433,888' "

D = 133.385'60 "

$$395,297'50 + 8.433,888 - \frac{133,385'60}{0.04}$$

1.000

$$\frac{8.829,185'50 - 3.334,640}{1.000}$$

$$\frac{5.494,540}{1.000} = 5.494'54 \text{ pessetes.}$$

V A L O R de A i de S

En els quadros estadístics que figuren en l'anex apareixen entre altres les dades del preu de l'abonament i de les subvencions corresponents a llunetes i llotges de planta baixa principalment.

Prenent de dites dades les corresponents als deu anys compresos entre 1923 - 24 i 1932 - 33 que podem considerar de funcionament normal del Teatre, resulta un promitj per el valor de A de 6.833'60 pessetes i per el valor de S de 2.856'30 pessetes per llotja de pati o de segon pis, i de 1.053'30 i 402'88 pessetes anyals respectivament per lluneta (amb una diferencia de 3.979'30 i 650'42 pessetes)

Dits valors per les llotges de segon pis serien els mateixos calculats pels de planta baixa.

Pels de primer pis d'escas número i quin preu d'abonament no figura en els programes, podria calcular-se per la relació de neu a sis i mitj que guarden les respectives unitats de pagament, de lo qual resultaria A igual a pessetes

9.463'25

7 -

a l'abonament diari praxius raxivants profitoses que ax
realitat cont filla d'una actuació de revenda amb totes les
consequències d'aquesta classe d'afers impropis de Propietar
ris, per lo que deixem de penarals en consideració.

La formula abstracta a que hem arribat per a deter
minar la valua de capitalització corresponent a l'unitat de
pagament i que per la totalitat de les mil unitats determi
na la capitalització del actiu social, aixis com també les
aplicacions numeriques que de dita formula hem fet, es re
fereixen a l'unitat de pagament homogenic i per tant sense
tenir en compte les caracteristiques de cada localitat, va
riables d'una a altres, tal com que estiguin afectades de
cens i la quantia d'aquest, no menys que altres caracteris
tiques que la consuetut ha establert, palesada en les ulti
mes transaccions de les que tenim noticies.

Dites caracteristiques devenent de la forma acostuma
da que tenen els Propietaris de fruir el dret d'ocupar les
respectives localitats.

Les llunetes que podriem considerar com les localitats
destinades als aimants de la bona música com a finalitat
preferent al adquirir o mantenir la propietat, si no pot
esser ocupada es lliurada a l'Empresa per gaudir de les avan
tatges del retorn qu'els plecs de condicions estableixen.
Altres Propietaris lliurent a l'abonament cert nombre de
funcions, lo que els permet disfrutar de tots els especta
cles descarregant-se un bon xic del pes de la subvenció.
Entre la varietat de formes que s'adopten podem pendre com
a cas general que dits Propietaris lliurin a l'abonament
la meitat de funcions de cada temporada reservant-se per
ells l'altre meitat.

La rebaixa i despeses d'aquest abonament suposem que
el converteixen amb un 0'90 del tipus d'abonament diari.

No ignorem l'existencia de llunetes que sont donades

8 -

a l'abonament diari produint rendiments profitosos que en realitat sont fills d'una actuació de venda amb totes les conseqüències d'aquesta classe d'afers impropis de Propietaris, per lo que deixem de pendrels en consideració.

Les llotges de planta baixa sont de situació preferent, lo que les fa d'abonament facil i segur en circumstancies normals.

Altre tant podem dir de les llotges de segon pis aont tambe l'abonament es facil.

Podem establir doncs un mateix criteri per a dues classes de Propietat, o sigui qu'els Propietaris es reservin un ters del número de funcions, doncs es sabut que els espectacles es repeteixen al menys tres vegades, i lliuran al abonament els altres dos tersos de funcions, resultant uns abonaments que solen esser sollicitats.

De les llotges de primer pis el cinquanta per cent no sont lliurades mai a l'abonament, reservent-les els seus propietaris per a llurs families.

Les restants ordinaries de primer pis en certes temporades no sont abonades i d'altres ho sont amb dos tersos del nombre de funcions; per aquesta segona meitat pendriem el promedi d'abdues formes. Aixó ens porta a les següents formules del segon sumando de valoració.

LLUNETES

Primer cas = Retornades a l'Empresa.

Producte del retorn 0'10 S o sigui:

$$A - S = 0'10 S = 40 \text{ pessetes}$$

Capitalitzant al 4 % tindrem:

$$\frac{0'10 S}{0'04} = \frac{40}{0'04} = 1.000 \text{ pessetes}$$

Segon cas = Abonant un torn (meitat de funcions) ho donarant a un 0'90 i tindrem;

$$\frac{0'90 A - S}{2} = \frac{1.053'3 \times 0'9 - 402'88}{2} = 272'54 \text{ pessetes}$$

que capitalitzades al 4 % sont 6.813'50 pesetes.

Promediant abdues formules tindrem;

$$\frac{1.000 + 6.813'50}{2} = 3.906'75 \text{ pessetes}$$

Suman lo que pertoca per el primer sumando

$$R + P = \frac{D}{0'04} \quad \text{o siguin } 5.494'54 \text{ tindrem;}$$

$$\frac{1.000}{0'04} \quad 3.906'75 + 5.494'54 = \underline{9.401'29 \text{ pessetes}}$$

L L O T G E S

Pati i segon pis

Cas d'abonament de 2/3 de funcions, tindrem;

$$\frac{(A \times 0'9 - S) 2/3}{0'04} = \frac{(6.150'24 - 2.856'30) 2/3}{0'04} = 54.882'29$$

mes el primer sumando, que per tenir 6'50

unitats de pagament li correspont 6'50 x

$$5.494'54 = \dots \dots \dots \underline{35.714'50}$$

essent la valua de cada una de dites llotjes 90.596'79 pessetes.

Primer pis = La meitat de dites llotges no sont mai abonades, i l'altre meitat segons les temporades es poden donar dos cassos extrems; que no siguin abonades o que ho siguin en 2/3 del nombre de funcions.

La valua de la primera meitat, o sigui les que no sont mai abonades, serà;

$$\frac{A - S}{0'04} = \frac{5.507'02}{0'04} = \dots \dots \dots 137.675'70$$

mes lo que pertoca per el primer sumando o sigui

$$5.494'54 \times 9 \text{ (9 unitats de pagament)} = \dots \dots \dots \underline{49.450'86}$$

Valua total de la llotja. 186.126'56

Llotges ordinaries de primer pis

Per les temporades en que no s'abonen, pot regir la mateixa formula anterior o siguin 137.675'70 pessetes.

Per les temporades en que s'abonen $\frac{2}{3}$ de funcions

$$\frac{(0'9 A-S) \frac{2}{3}}{0'04} - \frac{5.507'02 \times \frac{2}{3}}{0'04} - \frac{3.040'56}{0'04} = 76.014 \text{ pessetes}$$

El promitj dels dos resultats dona. 106.844'85

Afegint-hi el valor $\frac{(R+P \cdot \frac{D}{100})^9}{1.000} = 5.494'54 \times 9 = . . . 49.450'86$

i en total, pessetes 156.295'71

Per ultim, si els resultats obtinguts de les formules indicades en que s'han tingut en compte les circumstancies especials de cada classe de localitats donessin unes xifres que poguessin encara estimar-se exagerades, podrien corretgir-se per mitjà d'un coeficient de desgravació de caracter general, que vindria a representar la generosa disposició de la Propietat per arribar a fer practic el projecte de nacionalització, generositat que per altra banda no seria sino hereua legitima de la generositat que els fundadors del Teatre demostraren a favor del Art liric en el moment de la fundació, ratificada en la reconstrucció després del incendi del 1861 i mantinguda, en una paraula, durant els 86 anys de glorios funcionament del Teatre.

Generositat en fi que per la seva singular exemplaritat, es pot considerar inseparable dels titols de propietat de la Societat del Gran Teatre del Liceu.

Prenent per exemple un coeficient de desgravació d'una quarta part, o sigui el 25 % dels valor trobats quedarian reduïts, en números redons, als següents;

382 sillons personals a	7.000	2.674,000
91 " trans. a	8.750	796.250
2 proscenics i banyeras (p)	204.000	408.000
6 llotges pati a	70.000	420.000
1 proscenic i bban 1 ^a pis a	240.000
1 " " " "	245.000
13 llotges 1 ^a pis a	140.000	1.820.000
14 " " " a	120.000	1.680.000
2 banyeras 2 ⁿ pis a	10.500	21.000
17 llotges " " a	70.000	1.190.000
6 " " " Trans. a	71.750	430.500
2 banyeras 3 ^a " a	7.000	14.000
4 llotges 3 ^a " a	21.000	84.000
		<hr/>
Total pessetes	10.022,750

Les llunetes d'entrada transmissible s'han valorat per 1'25 unitats de pagament.

Els proscenics amb les dependències annexes s'han valorat també per el total d'unitats de pagament.

Igual criteri s'ha seguit per les llotges de tercer pis i banyeres individuals