



SIGNAT PER

DANIEL MORALES CARRILLO
Cap de Secció Econòmica en ATF
30/9/2024

Estudi de preu de mercat per a l'adquisició onerosa d'un bé immoble destinat al Servei de Promoció de l'Autonomia Personal de l'IMAS al municipi de Manacor

En aquest sentit l'objecte del present informe és la valoració i quantificació de la despesa dimanant de la contractació proposada d'acord amb l'indicat al plec tècnic que consta al dossier 1088629K del *CONTRACTE PER L'ADQUISICIÓ ONEROSA D'UN BÉ IMMOBLE DESTINAT AL SERVEI DE PROMOCIÓ DE L'AUTONOMIA PERSONAL DE L'IMAS AL MUNICIPI DE MANACOR* (CSV: [K9AAAZQYC92H4TEC74TM](#)).

Característiques de l'immoble

El citat esborrany de plec tècnic indica que l'immoble a de reunir les següents característiques tècniques:

2.1. LOCALITZACIÓ

*L'immoble estarà ubicat en el terme municipal de **Manacor**, en el nucli urbà de Manacor, amb accés des de la via pública.*

No s'acceptaran propostes que corresponguin a immobles ubicats a més d'una parcel·la.

2.2. SUPERFÍCIE

*L'immoble tindrà unes **dimensions mínimes de 600 m2 de superfície útil** i serà adequat per desenvolupar activitats i tallers de promoció sociocultural i prevenció a la dependència per el col·lectiu de persones adultes majors.*

No computaran com a superfície, a aquests efectes, les terrasses, balcons o altres zones descobertes. Les zones comuns d'ús privatiu acreditat, distintes a les abans esmentades, sí seran tingudes en compte.

L'immoble s'ubicarà a una sola parcel·la edificada.

En cas de disconformitat entre la superfície registral, la superfície real i/o la superfície cadastral de l'immoble es tindrà per certa la menor de les tres superfícies a tots els efectes d'aquest plec, si bé, s'admetrà prova en contrari sempre i quan aquesta prova es pugui inscriure directament al Registre de la Propietat.

2.3. DISTRIBUCIÓ DELS ESPAIS

L'immoble ha de disposar com a mínim els següents espais:

Espai suficient i adequat per habilitar un despatx per tres persones amb una superfície útil mínima de 20 m2. (Professionals del SAID).

Espai suficient i adequat per habilitar un despatx per a una persona amb una superfície útil mínima de 12 m2. (Direcció del centre).

Espai suficient i adequat per habilitar un despatx per una persona amb una superfície útil mínima de 12 m2. (Educador/a del centre).

Espai suficient i adequat per habilitar una sala de reunions amb una superfície útil mínima de 25 m2. (Reunions de les comissions del centre).





SIGNAT PER

DANIEL MORALES CARRILLO
Cap de Secció Econòmica en ATF
30/9/2024

Espai suficient i adequat per habilitar una sala multifuncional amb una superfície útil mínima de 100 m². (Per dur a terme activitats/tallers i reunions dels professionals del SAID per un aforament mínim de 30 persones).

Espai suficient i adequat per habilitar una sala multifuncional amb una superfície útil mínima de 75 m² (superfície total mínima 75 m²).

Espai suficient i adequat per habilitar una sala office/cuina amb una superfície útil mínima de 18 m².

Espai suficient i adequat per a habilitar una zona de magatzem amb una superfície útil mínima de 20 m².

Espai suficient i adequat per habilitar una sala de podologia amb una superfície útil mínima de 12 m².

Espai suficient i adequat per habilitar un rebedor amb recepció amb una superfície útil mínima de 25 m².

Espai suficient i adequat per habilitar dues cambres higièniques separades per sexes (homes/dones) i, com a mínim, una de les cambres higièniques (a ser possible la cambra higiènica de dones) serà accessible per a persones amb mobilitat reduïda i/o usuaris de cadira de rodes, amb una superfície útil mínima de 12 m².

En cas de que la distribució actual no sigui la requerida en el present plec, el licitador podrà presentar una declaració (escrita i gràfica) indicant la distribució proposada.

3. SUBMINISTRAMENTS I INSTAL·LACIONS DE L'IMMOBLE

3.1. L'immoble estarà dotat de:

L'immoble ha de disposar dels comptadors en perfecte estat de funcionament i els contractes de subministrament de serveis en la forma i condicions següents:

L'immoble ha d'estar dotat de subministrament d'energia elèctrica i disposar del contracte de subministrament pertinent amb una comercialitzadora d'electricitat autoritzada. Aquest punt s'acreditarà per a participar en la licitació mitjançant declaració responsable, i mitjançant l'aportació del contracte amb l'empresa subministradora d'energia elèctrica a l'oferta que sigui proposada.

Ha de disposar de subministrament d'aigua potable degudament autoritzat, amb comptador, amb escomesa a xarxa d'aigua potable per a consum humà, que pugui garantir el cabdal i pressió mínim necessari d'aigua segons la normativa aplicable. Aquest punt s'acreditarà per a participar en la licitació mitjançant declaració responsable, i, l'oferta que sigui proposada adjudicatària mitjançant l'aportació del contracte amb l'empresa subministradora d'aigua.

Ha d'estar dotat de servei homologat d'eliminació o sanejament d'aigües residuals mitjançant connexió a la xarxa pública de clavegueram. Aquest punt s'acreditarà per a participar en la licitació mitjançant declaració responsable, i aquella oferta que sigui proposada adjudicatària mitjançant l'aportació del contracte amb l'empresa autoritzada del servei.

3.2. L'immoble ha de complir amb els següents requisits:





SIGNAT PER

DANIEL MORALES CARRILLO
Cap de Secció Econòmica en ATF
30/9/2024

L' alçada lliure entre forjats de l'immoble ha de ser com a mínim de 3 metres.

En cas de que sigui obligatòria atesa la normativa vigent i l'antiguitat de l'immoble proposat, l'immoble ha de disposar de la Inspecció Tècnica d'Edificis amb l'informe favorable.

Si l'edifici presenta plantes superiors, disposarà d'itinerari vertical accessible mitjançant ascensor que compleixi amb els preceptes i paràmetres establerts per la normativa d'accessibilitat en relació les mesures de l'ample lliure de pas mínim necessari de la porta d'accés i de les mesures interiors de la cabina. Aquest itinerari vertical accessible haurà de connectar la planta baixa amb les plantes superiors d'ús públic, i la planta baixa disposarà d'itinerari horitzontal accessible que connecti amb la via pública.

Les instal·lacions receptores de l'edifici han de disposar dels informes favorables corresponents a les inspeccions periòdiques de caràcter obligatori establertes per la seva normativa sectorial d'aplicació.

Que l'immoble presenti la possibilitat d'habilitar l'espai suficient (tant a l'interior com a l'exterior de l'edifici) per ubicar unitats interiors i exteriors de climatització, així com unitats de tractament d'aire exterior (recuperadors) i els seus conductes de distribució d'aire per a poder realitzar l'aportació d'aire exterior i la renovació de l'aire interior adequada.

No s'admetran propostes que no reunixin totes i cadascuna les prescripcions tècniques mínimes establertes en aquest Plec en tots els apartats anteriors, a excepció del cas de l'apartat 2.3 relatiu a la distribució dels espais, que es permetrà l'aportació d'una altra proposta.

Les característiques jurídiques que ha de reunir l'immoble d'acord amb el plec tècnic no es consideren en la recerca de la mostra d'immobles per determinar el preu de mercat, degut a que l'oferta disponible i consultada mitjançant anuncis d'immobiliàries no conté informació en relació amb aquests aspectes jurídics i urbanístics dels immobles. De la mateixa manera els anuncis referits per norma general informen de la ubicació de l'immoble (no exacta); les dimensions, plantes, nombre i tipus d'estàncies i les característiques especials que pugui tenir l'immoble.

Estudi del mercat immobiliari d'edificacions similars.

A efectes d'estimar el preu de mercat per metre quadrat d'edificacions amb les característiques indicades al plec tècnic, s'ha consultat al mercat immobiliari mitjançant anuncis de venda d'immobles de naturalesa similar publicats a diversos portals immobiliaris a Internet. La consulta es realitza amb immobles que superin els 400 metres quadrats de superfície útil, a efectes d'extrapolar el preu per metre quadrat i que no es desvirtuï el resultat obtingut.

S'han obtingut 8 testimonis ubicats al centre de Manacor, i 3 testimonis al centre del municipi d'Inca atesa la similitud entre ambdós nuclis urbans, i que l'oferta d'anuncis de venda d'immobles al centre de Manacor està limitada en 8 anuncis publicats.

S'annexa al present informe la consulta completa, els càlculs realitzats per obtenir els preus per metre quadrat i els anuncis d'immobles consultats. A continuació s'exposa un extracte de la consulta realitzada amb el resultat del preu per metre quadrat:





SIGNAT PER

DANIEL MORALES CARRILLO
Cap de Secció Econòmica en ATF
30/9/2024

Núm.	Tipus d' immoble	Superfície construïda m ²	Zona	Preu	Preu per m ²
1	Edifici	1.448	Manacor Centre	1.325.000,00 €	915,00 €
2	Xalet adossat	1.090	Manacor Centre	650.000,00 €	596,00 €
3	Casa adossada	438	Manacor Centre	590.000,00 €	1.347,00 €
4	Edifici	579	Manacor Centre	465.000,00 €	803,11 €
5	Edifici	682	Manacor Centre	525.000,00 €	769,79 €
6	Edifici	1.000	Manacor Centre	1.300.000,00 €	1.300,00 €
7	Edifici	600	Manacor Centre	820.000,00 €	1.366,67 €
8	Edifici	560	Manacor Centre	739.000,00 €	1.319,64 €
9	Edifici	850	Inca centre	990.000,00 €	1.164,71 €
10	Edifici	2.000	Inca centre	1.075.000,00 €	537,50 €
11	Edifici	1.480	Inca centre	1.200.000,00 €	810,81 €

Preu mitjà m ² (A)	993,66 €
-------------------------------	----------

Consideracions tècniques

D'acord amb la consulta de mercat realitzada la mitjana aritmètica dels preus per metre quadrat d'edificacions a la venda resulta en 993,66€. Per tant es proposa un preu màxim per metre quadrat de superfície útil de 1.000€ (IVA exclòs) per a l'adquisició d'un immoble destinat al Servei de Promoció de l'Autonomia Personal de l'IMAS al municipi de Manacor.

A banda de limitació econòmica del preu màxim per metre quadrat proposat en 1.000€ figura també una limitació en la dotació pressupostària per a l'adquisició de l'immoble, quantificada en 1.5 milions d'euros i que es correspon amb l'aportació extraordinària que el Consell de Mallorca va fer a l'IMAS mes de juny de 2024. Així, aquesta quantia es destina a fer front a l'adquisició de l'immoble i a les despeses de l'impost sobre el valor afegit en el supòsit que l'immoble que s'adquireixi estigui gravat per aquest impost (obra nova).

Així es configuren les següents magnituds limitatives del contracte:

- El preu unitari màxim sense IVA de la licitació és de 1.000€ m².
- El preu unitari màxim amb IVA de la licitació és de 1.210€ m².
- La despesa màxima equival a 1.239.669,42 euros (IVA exclòs)
- La despesa màxima equival a 1.500.000 euros (IVA inclòs).

Aleshores el pressupost base de licitació de l'adquisició resulta en 1.5 milions d'euros i el valor estimat del contracte equival al pressupost base de licitació sense IVA, és a dir 1.239.669,42 euros.

Palma, a data de la signatura





SIGNAT PER

DANIEL MORALES CARRILLO
Cap de Secció Econòmica en ATF
30/9/2024

NIF: Q0700448D

Expedient 1127299T

Annex 1.

Relació de testimonis consultats per a la consulta de mercat:

Núm.	Tipus d'immoble	Plantes	Superfície construïda m²	Zona	Certificat energètic	Cedula d'habitabilitat	Preu	Preu per m²	Font	Observacions	Conservació	Observacions
1	Edifici	9	1.448	Manacor Centre	No indicat	No indicat	1.325.000,00 €	915,00 €	Idealista	Amb local comercial de 209m²	Amb necessitat reforma lleu	
2	Chalet adosado	3	1.090	Manacor Centre	No indicat	No indicat	650.000,00 €	596,00 €	Idealista		Amb necessitat reforma	
3	Casa adossada	3	438	Manacor Nucli antic	No indicat	No indicat	590.000,00 €	1.347,00 €	Fotocasa	Amb local comercial	Amb necessitat reforma	Bon estat de conservació dels elements estructurals clau, com la fonamentació, les façanes, les mitgeres, les cobertes, els terrats i les instal·lacions
4	Edifici	2	579	Manacor Centre	No indicat	No indicat	465.000,00 €	803,11 €	Fotocasa		Bon estat	Calefacció central a tota la casa, amb caldera de gasoil. Bombes de fred i calor a la sala d'estar i habitacions principals.
5	Edifici	2	682	Manacor Centre	No indicat	No indicat	525.000,00 €	769,79 €	Fotocasa	Amb dos locals comercials	Bon estat	La propietat es manté en perfecte estat de conservació
6	Edifici	No indicat	1.000	Manacor Centre	No indicat	No indicat	1.300.000,00 €	1.300,00 €	Yaencontre		Sense informació	
7	Edifici	2	600	Manacor Centre	No indicat	No indicat	820.000,00 €	1.366,67 €	Yaencontre		Bon estat	
8	Edifici	3	560	Manacor Centre	No indicat	No indicat	739.000,00 €	1.319,64 €	Pisos.com	Amb local comercial	Bon estat	4 banyos, escala interior, ascensor, AACC, alarma, sala de formació, sala de juntes, diversos despaxos
9	Edifici	3	850	Inca centre	G	G	990.000,00 €	1.164,71 €	Idealista		Amb necessitat reforma	
10	Edifici	4	2.000	Inca centre	En tràmit	En tràmit	1.075.000,00 €	537,50 €	Idealista		Amb necessitat reforma	Amb ascensor, edifici ús mixt (residencial i comercial)
11	Edifici	2	1.480	Inca centre	No indicat	No indicat	1.200.000,00 €	810,81 €	Yaencontre		Amb necessitat reforma	Hotel, ascensor
							Preu mitjà m² (A)	983,66 €				

Annex 2. Anuncis consultat a la web. DEGUT AL TAMANY DE L'ARXIU PDF GENERAT, ELS ANUNCIS CONSULTATS A LA WEB ES TROBEN ANNEXATS AL SEFYCU DEL DOCUMENT.

