



FIRMADO POR

DANIEL MORALES CARRILLO
Tècnic econòmicista
14/06/2021

MEMÒRIA ECONÒMICA DE L'EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ DE
L'ARENDA D'UN IMMOBLE DESTINAT A UBICAR-HI EL CENTRE
RESIDENCIAL D'INFANTS EN SITUACIÓ DE DESPROTECCIÓ I DEPENDENTS DE
L'IMAS A PALMA



FIRMADO POR

FRANCESCA RAMIS FERRIOL
Cap de Servei de Gestió Econòmica
15/06/2021

L'objecte del present estudi és estimar el preu per metre quadrat, a partir d'un sondeig d'anuncis d'immobles en règim de lloguer, amb la finalitat de quantificar la despesa dimanant del contracte referit, amb indicació del pressupost base de licitació, el valor estimat del contracte i la partida pressupostària per consignar-hi les despeses.

1. Consideracions tècniques

L'esborrany de Plec de Prescripcions Tècniques elaborat pel lloguer del immoble indica el següent en quant a requisits tècnics i jurídics:

a) REQUISITS O CONDICIONS JURÍDIQUES

1. *L'arrendadora o adjudicatària en disposarà la propietat o les facultats dispositives suficients per a contractar l'arrendament del local pel temps descrit*
2. *L'immoble disposarà de la cèdula d'habitabilitat corresponent en vigor o d'un certificat tècnic que acrediti l'habitabilitat d'un mínim de 10 persones dins l'edificació.*
3. *L'immoble disposarà dels contractes de subministrament de serveis propis de la zona on està ubicat.*
4. *L'equipament haurà de tenir les condicions i característiques adequades per poder fer les adaptacions pertinents per a la prestació del servei previst, amb la finalitat d'obtenir els permisos i llicències d'activitats per al seu funcionament.*
5. *Es podrà descartar aquells immobles que, per motius tècnics o econòmics no es consideri viable l'adaptació de les instal·lacions als requisits per implantar l'activitat*

El Servei d'Arquitectura ha d'acreditar tècnica i urbanísticament la seva viabilitat mitjançant un informe favorable. En el cas de què l'informe del Servei





FIRMADO POR

DANIEL MORALES CARRILLO
Tècnic econòmicista
14/06/2021



FIRMADO POR

FRANCESCA RAMIS FERRIOL
Cap de Servei de Gestió Econòmica
15/06/2021

d'Arquitectura sigui desfavorable la proposta del licitador quedarà exclosa automàticament.

b) REQUISITS O CONDICIONS DE LOCALITZACIÓ I SUPERFÍCIE

LOCALITZACIÓ: L'immoble estarà ubicat en el terme municipal de Palma.

L'immoble estarà ubicat dins el sòl qualificat com a urbà, compatible amb l'ús urbà que es pretén.

SUPERFÍCIE: L'immoble comptarà amb una superfície útil mínima de 200 m².

c) REQUISITS DE SUBMINISTRAMENTS, SERVEIS BÀSICS I FUNCIONALS

SUBMINISTRES I SERVEIS:

- L'equipament estarà dotat d'energia elèctrica amb una potència mínima de 5 kW*
- Disposarà de subministrament d'aigua amb escomesa a la xarxa de 15mm*
- L'edifici haurà de complir amb les mínimes condicions de confort de temperatura per a l'època d'hivern i d'estiu, és a dir, disposarà de calefacció i aire fresc.*
- Haurà de disposar d'una parada de transport públic a menys de 300 m de l'edificació*

Espais per les persones usuàries i pel desenvolupament de la intervenció socioeducativa:

La superfície edificada ha de disposar de:

- Cuina que permeti la instal·lació dels electrodomèstics.*
- Magatzem d'alimentació o rebost.*
- Sala d'estar-menjador per una cabuda de 12 persones.*
- Bugaderia per ubicar rentadora, eixugadora, guarda-roba i planxadora.*
- Despatx habilitat per a l'equip educatiu per dur entrevistes i visites de familiars*
- Com a mínim 4 habitacions exteriors amb una capacitat de dues places cada una i 1 habitació amb una capacitat individual.*
- 3 banys complets.*





FIRMADO POR

DANIEL MORALES CARRILLO
Tèctic econòmica
14/06/2021

- Sala d'estar que permet la instal·lació de tv i espai suficient per al descans dels 10 menors.
- Zona exterior amb jardí i piscina i zona de lleure pels infants
- Sala exterior d'usos múltiples

2. Consideracions jurídiques de l'estudi de preus de mercat

Per efectuar una valoració idònia del mercat de lloguer d'un immoble, i atès que no s'ha trobat una normativa específica, s'ha optat per extrapolar l'aplicació de mètodes de valoració de mercat de béns immobles en venda, al lloguer d'aquests. Per això, cal fer referència a l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres. Entre els diferents mètodes que s'inclouen per la valoració dels immobles, el que permet l'adaptació al cas de preus de lloguer, és el Mètode de comparació (Secció III de l'Ordre ECO/805/2003). L'article 21 d'aquesta norma recull els requisits perquè el mètode de valoració sigui vàlid, i disposant el següent:

- «a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
- b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que, a la zona de què es tracti, permetin identificar paràmetres adequats per fer l'homogeneïtzació de comparables.
- c) Disposar d'informació suficient sobre almenys sis transaccions o ofertes de comparables que reflecteixin adequadament la situació actual de l'esmentat mercat.»

3. Obtenció del preu de mercat

S'ha realitzat un estudi de mercat del preu de lloguer a partir d'un sondeig de diferents immobles que compleixen els requisits abans indicats. S'han consultat diversos anuncis d'empreses del sector immobiliari publicats a portals web.

El càlcul del preu del metre quadrat del immoble es basa en la superfície construïda i no la superfície total de la parcel·la, atès que s'ha advertit que



FIRMADO POR

FRANCESCA RAMIS FERRIOL
Cap de Servei de Gestió Econòmica
15/06/2021





FIRMADO POR

DANIEL MORALES CARRILLO
Tècnic econòmicista
14/06/2021

existeixen immobles ubicats a parcel·les de grans dimensions la qual cosa que disposen d'una zona exterior de gran superfície i ens distorsiona el preu per metre quadrat estimat.

Tots els anuncis que formen l'estudi de mercat complexen amb el requisits indicats, a banda dels requisits o condicions jurídiques així els les condicions tècniques dels subministraments, els quals no s'han pogut comprovar ja que els anuncis no oferien aquesta informació.

La taula següent resumeix els anuncis d'immobles consultats:

	Ubicació	M ² Construits	M ² Parcel·la	M ² Zona exterior	Preu mensual	Preu/m ² construït
Anunci 1	Sa Indioteria, Camí Vell de Bunyola	280	1.500	1.220	3.600,00 €	12,86 €
Anunci 2	Genova	400	1.300	900	7.500,00 €	18,75 €
Anunci 3	Can Pastilla – Les Maravelles	280	520	240	4.000,00 €	14,29 €
Anunci 4	Son Sardina	344	10.200	9.856	4.500,00 €	13,08 €
Anunci 5	Ses Cadenes	450	500	50	2.500,00 €	5,56 €
Anunci 6	Son Ferriol	475	7.846	7.371	5.000,00 €	10,53 €

Promig preus mensuals per m² ponderat **12,51 €**

Vist els anuncis dels immobles publicats, es constata que existeix una relació entre el preu de lloguer i l'estat de l'immoble en el sentit que a mesura que s'incrementa el preu del lloguer l'immoble es troba en millors condicions de manteniment així com uns materials i mobiliari. En aquests imports no inclouen cap subministrament bàsic. L'import calculat és limita al arrendament del immoble.

Així resulta un preu de mercat de 12,51 euros el metre quadrat. Atès que els plecs tècnics indiquen una superfície de 200 metres quadrats, resulta un preu mensual de lloguer de 2.502,00 euros. El preu mensual sense IVA del 21% és de 2.067,77 euros.

Aleshores, resulta un pressupost base de licitació de 60.048,04 euros:





FIRMADO POR

DANIEL MORALES CARRILLO
Tècnic econòmicista
14/06/2021

NIF: Q0700448D

Expediente 770659K



FIRMADO POR

FRANCESCA RAMIS FERRIOL
Cap de Servei de Gestió Econòmica
15/06/2021

	Import 2021 (1/9/21 a 31/12/23)	Import 2022	Import 2023 (1/1/23 a 31/8/23)	Total contracte
Lloguer	8.271,08 €	24.813,24 €	16.542,16 €	49.626,48 €
IVA 21%	1.736,93 €	5.210,78 €	3.473,85 €	10.421,56 €
TOTAL Contracte	10.008,01 €	30.024,02 €	20.016,01 €	60.048,04 €

Pressupost base de licitació 60.048,04 €

Es contempla una possible prorroga del contracte de lloguer del immoble durant dos anys més amb les mateixes condicions anteriors i no es preveuen modificacions del contracte, de manera que el valor estimat del contracte resulta en 99.252,96 euros, equivalent a dues vegades el pressupost base de licitació, sense IVA.

La partida del pressupost de despeses de l'IMAS per consignar-hi les despeses de l'arrendament és la 20.23165. 20200 (LLOGUER D'EDIFICIS I ALTRES CONSTR. LLAR ES RAFAL).

Atesa la naturalesa de l'expedient, no s'han considerat despeses salarials ni indirectes, essent la renda mensual l'únic component de cost de l'expedient.

Palma, a data de la signatura

