



SESION_03

07.05.2017



PROCEDIMIENTO PARA LA TOMA DE DECISIONES

- ✓ CONSIDERACIONES GENERALES

- ✓ ESTUDIO DE LAS NECESIDADES ESPACIALES
 - ✓ Necesidades espaciales
 - ✓ Descartar inmuebles inadecuados
 - ✓ Orden de prelación por tipologías

- ✓ ESTUDIO ECONÓMICO

- ✓ CONCLUSIONES Y PROPUESTA



IDONEIDAD O NO DE PERMANECER EN EL LOCAL ARRENDADO

1. ESTUDIO DE LAS NECESIDADES ESPACIALES:

AT	PROMEDIO	Nº PERS	TOTAL [m2]
NIVEL 30 (DESPACHO)	18	1	18
NIVELES 28-29 (DESP. INDIV.)	13	8	104
NIVELES 9-27 (PROMEDIO)	9	48	432
SUBTOTAL AT			554
AE	PROMEDIO	Nº PERS	TOTAL [m2]
AE1: USOS ASOCIADOS, DEPENDIENTES O INTEGRADOS	1,5	57	85,5
AE2: USOS COMPLEMENTARIOS	0		0
AE3: ARCHIVOS Y ALMACENES	0,9	57	51,3
AE4: RECINTOS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO	0		=0,5*57 = 22,8
AE5: OTROS LOCALES			=0,15*57 + 12 = 20,55
SUBTOTAL AE			180,15

$$\text{AT} + \text{AE} = 554 + 180 = 734 \text{ m}^2$$



$$AT + AE = 554 + 180 = 734 \text{ m}^2$$

	OBSERVACIONES	PROMED. m ² /pers.	CÁLCULO NECES
SZ SUPERFICIE UTILIZABLE	1,07 x (AT+AE)		785,35
ASI A. SERVICIOS E INSTALACIONES		0,91	51,87
AC ÁREAS DE CIRCULACIÓN		4,00	228
SU SUPERFICIE ÚTIL	AT+AE+ASI+AC		1.014
Sc SUPERFICIE DE CERRAMIENTO	OBSERVACIONES	PROMED. m ² /pers.	CÁLCULO NECES
SUBTOTAL Sc		1,2	68,4
SC SUPERFICIE CONSTRUIDA	SZ+ASI+AC+Sc		1.133



Tipología: El enunciado no dice nada, podemos suponer un tipo medio: Edificio de muros de carga.

Ratio: 25 m²c/efectivo. N^o efectivos: 57.

$$57 \text{ efectivos} \times 25 \text{ m}^2\text{c/efectivo} = 1.425 \text{ m}^2\text{c}$$

Dado que la Orden MINHAP de índices establece que el objetivo es reducir, para nuevas actuaciones, una media del 20% sobre los actualmente vigentes, podemos entender que la ubicación actual es adecuada si cumple con esta norma:

$$1.425 \text{ m}^2\text{c} \times 0,80 = 1.140 \text{ m}^2\text{c}$$



2. ESTUDIO ECONÓMICO:

a. Inmueble actual:

Obras adaptación: 300 €/m²c en PEM → 431,97 €/m²c → 71.275,05 €/año

Renta anual: 148.740 €/año

Gastos comunidad: 7.200 €/año

227.215,05 €/año → 174,78 €/m²año

b.1. Inmueble 1:

Renta anual: 224.856,72 €/año

Obras de adecuación: 300 €/m² * 1132 m² / 8 años → 61.128 €/año

285.985 €/año

b.2. Inmueble 2:

Renta anual: 178,32 €/m²año

Obras de adecuación: 27 €/m²año

205,32 €/m²año



b.3. Inmueble 3:

DESCARTADO POR SUPERFICIE

b.4. Inmueble 4

Renta anual: 241,03 €/m²año

b.5. Inmueble 5:

Renta anual: → 152,46 €/m²año

Obras de adecuación: 300 €/m² / 8 años → 54 €/m²/año

Gatos de Comunidad = 1.500 €/m²mes * 12 18.000 €/año

206,46 €/m²año más 18.000 €/año