



EVALUACIÓN ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL	Sup. Construida actual	efectivos	ratio	ratio de referencia	Desviación	Ocupación
Oficina Comercial *	455	17	26,76	20	134%	Inadecuada
Embajada / Cancillería	700	15	46,67	25	187%	Muy inadecuada
Consulado General	325	14	23,21	20	116%	Inadecuada
Agregaduría de Defensa	82	6	13,67	20	-68%	Adecuada



OPCIÓN 1. CÁLCULO SEGÚN TABLAS DE PATRIMONIO:

AT ÁREAS de TRABAJO	N30	RATIO	TOTAL	N28 / 29	RATIO	TOTAL	N<28	RATIO	TOTAL	TOTAL AT
Oficina Comercial	1	18	18	2	13	26	14	9	126	170
Embajada/Cancllería	1		18	1		13	13		117	148
Consulado General	1		18	1		13	12		108	139
Agregaduría de Defensa	1		18	0		0	5		45	63

AE ÁREAS ESPECIALES	PROMED · m ² /pers.	Nº PERS	TOTAL [m ²]	OTRAS NECESIDADES		TOTAL AE			
Oficina Comercial	2,55	17	43	130	CENTRO NEGOCIOS	173			
Embajada/Cancillería		15	38	150	EXPOSICIONES Y CONFERENCIAS *	188			
Consulado General		14	36	50	ARCHIVO **	86			
Agregaduría de Defensa		6	15			15			
	ASI			AC		SU	SZ	Sc	SC
	PROMED · m ² /pers.	Nº PERS	TOTAL [m ²]	PROMED · m ² /pers.	TOTAL [m ²]				
Oficina Comercial	0,91	17	15	0,91	15	374	367	21	419
Embajada/Canci llería		15	14		14	364	360	20	407
Consulado General		14	13		13	250	240	14	280
Agregaduría de Defensa		6	5		5	89	84	5	100
TOTAL									1.206



OPCIÓN 2. CÁLCULO SIMPLIFICADO

	nº pers	módulo [m2/pers]	total [m2]	otras necesidades [m2]		total sup necesaria
Oficina Comercial	17	20	340	130	CENTRO NEGOCIOS	470
Embajada / Cancillería	15	25	375	150	EXPOSICIONES Y CONFERENCIAS *	525
Consulado General	14	20	280	50	ARCHIVO **	330
Agregaduría de Defensa	6	20	120			120
					total	1.445
					reducido un 20%	1.156 m2



ESTUDIO ECONÓMICO. ESTADO ACTUAL

	RÉGIMEN DE OCUPACIÓN	RENTA ANUAL	OBSERVACIONES
Oficina Comercial	Arrendamiento. Pendiente reubicación	45.000 €	Reubicación urgente
Embajada / Cancillería	En propiedad		Posible enajenación del inmueble.
Consulado General	Arrendamiento	31.200 €	El arrendamiento finaliza dentro de 2 años. Se desconoce si hay cláusula de penalización
Agregaduría de Defensa	Arrendamiento	8.415 €	El arrendamiento finaliza dentro de 2 años. Se desconoce si hay cláusula de penalización



ESTUDIO ECONÓMICO. MUESTRAS DE MERCADO

Inmuebles disponibles:

1. Local en alquiler, de 700m², Al Ommart en Shmeisani 148. Planta 10^a, de una torre de oficinas finalizada en septiembre 2007, completamente equipada.
2. Parcela, con edificio semi-ruinoso, en Abdali, cuya edificabilidad permite la construcción de $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 * 1.000 \text{ m}^2\text{parcela} = 1.250 \text{ m}^2$.
- ~~3. Local en venta de 630 m² en una torre en construcción, cuya fecha de finalización está prevista 1 año después del momento actual.~~



ESTUDIO ECONÓMICO. MUESTRAS DE MERCADO

Inmuebles disponibles:

1. Local en alquiler, de 700m², Al Ommart en Shmeisani 148. Pl. 10^a.

$$85.000 \text{ €/año} / 12\text{meses/año} = 7.083,33 \text{ €/mes};$$

$$7.083,33 \text{ €/mes} / 700 \text{ m}^2 = 10,11\text{€/mes.m}^2$$

2. Parcela, en Abdali.

Adquisición de parcela: 1.870.000 €

Demolición: $450 \text{ m}^2 * 40 \text{ €/m}^2 = 18.000 \text{ €}$.

Construcción nueva planta: $1.000 \text{ €/m}^2 * 520 \text{ m}^2 = 520.000 \text{ €}$.

Coste total: 2.400.000 €.



TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

Arrendamiento del inmueble en Al Ornmari, en Shmeisani 148:

- Memoria justificativa:
 - Urgencia
 - Excepcionalidad
- Informe técnico:
 - Estudio de Mercado
 - Informe jurídico (Abogacía del Estado).
- Oferta del arrendador



TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

Adquisición de Abdalí:

- Memoria justificativa:
 - Justificación de la necesidad a satisfacer
 - Justificación del procedimiento:
 - peculiaridades de la necesidad a satisfacer
 - condiciones del mercado inmobiliario local
 - Identificación titular
 - Identificación inmueble
 - Certificado existencia de crédito, aprobación y fiscalización
 - Oferta de venta
- Informe técnico