





## 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
<b>SUBTOTAL AT</b>			<b>554</b>
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
<b>SUBTOTAL AE</b>			<b>180,15</b>

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



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

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



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

Ratio: 25 m<sup>2</sup>c/efectivo. N<sup>o</sup> 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 €/m<sup>2</sup>c en PEM → 431,97 €/m<sup>2</sup>c → 75.594 €/año

Renta anual: 148.740 €/año

Gastos comunidad: 7.200 €/año

**231.535 €/año → 165,38 €/m<sup>2</sup>año**

año 1	año 2	año 3	año 4
i=0	i=1	i=2	i=3
$C_0 = C_0 * (1+0,04)^0$	$C_1 = C_0 * (1+0,04)^1$	$C_2 = C_0 * (1+0,04)^2$	$C_3 = C_0 * (1+0,04)^3$
<b>148.740 €</b>	<b>154.690 €</b>	<b>160.877 €</b>	<b>167.312 €</b>

año 5	año 6	año 7	año 8
i=4	i=5	i=6	i=7
$C_4 = C_0 * (1+0,04)^4$	$C_5 = C_0 * (1+0,04)^5$	$C_6 = C_0 * (1+0,04)^6$	$C_7 = C_0 * (1+0,04)^7$
<b>174.005 €</b>	<b>180.965 €</b>	<b>188.204 €</b>	<b>195.732 €</b>

**Importe medio = 171.316 € / año**

**b.1. Inmueble 1:**

Renta anual:	224.856,72 €/año
Obras de adecuación: $300 \text{ €/m}^2 * 1140 \text{ m}^2 / 8 \text{ años}$	→ 61.560 €/año
	<b>286.417 €/año</b>

**b.2. Inmueble 2:**

Renta anual: $14,86 \text{ €/m}^2 * \text{mes} * 1,21 * 12 \text{ meses}$	→ 215,77 €/m <sup>2</sup> año
Obras de adecuación:	27 €/m <sup>2</sup> año
	<b>242,77 €/m<sup>2</sup>año</b>

**b.3. Inmueble 3: Descartado por no disponer de datos suficientes****b.4. Inmueble 4**

Renta anual:	241,03 €/m <sup>2</sup> año
--------------	-----------------------------

**b.5. Inmueble 5:**

Renta anual:	152,46 €/m <sup>2</sup> año
Obras de adecuación: $300 \text{ €/m}^2 / 8 \text{ años}$	→ 54 €/m <sup>2</sup> /año
Gastos de Comunidad = $1.500 \text{ €/m}^2\text{mes} * 12$	→ 18.000 €/año
	<b>206,46 €/m<sup>2</sup>año más 18.000 €/año</b>