

INFORME PROPUESTA

ADQUISICIÓN DE COMPRA EN PROPIEDAD DE UN LOCAL COMERCIAL PARA LA SEDE DEL ICALI EN VILLENA

1. Propuesta

La Junta de Gobierno del ICALI, a iniciativa de la Delegación del Colegio en Villena, propone la compra en propiedad de un local comercial en el municipio, situado en el edificio contiguo a los juzgados.

2. Identificación del inmueble

El local comercial se encuentra en la calle Sancho Medina 11, Bajo, en el edificio situado en el edificio contiguo a los juzgados de Villena.

El local, tal como se adjunta en los mapas y fotografías a continuación, cuenta con superficie construida de 97,18 m² y una superficie útil de 87,55 m² y actualmente es propiedad de la cooperativa CECOVI (Central de Compras del Vinalopó).



LOCAL COMERCIAL

SUP. CONSTRUIDA = 97,18 m²
 SUP. UTIL = 87,55 m²

3. Situación actual de la sede y motivación de la propuesta

La propuesta se formula en atención a que esta operación supone una oportunidad estratégica y económicamente muy ventajosa, especialmente si se compara con la continuidad en un inmueble en régimen de alquiler.

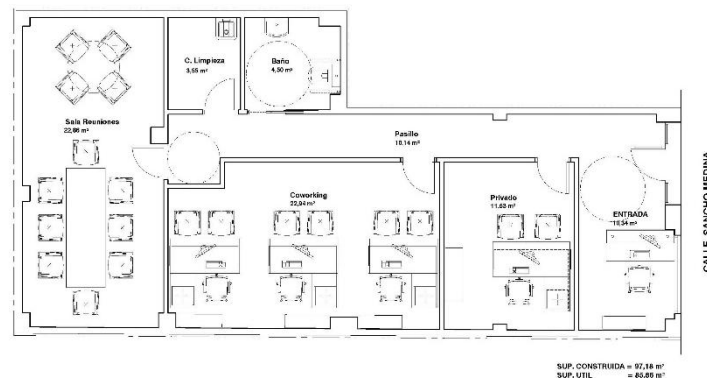
El local que se propone adquirir tiene acceso directo a la calle, a diferencia de la actual sede a la que se accede a través de una escalera. Además, la actual sede supone un gasto recurrente y creciente derivado del alquiler, la ausencia total de retorno patrimonial, ya que cada año se invierte en un espacio que no genera valor en el patrimonio del Colegio.

Además, nos encontramos con limitaciones para acometer mejoras o reformas profundas, dependientes de autorización de la propiedad. Todo ello supone una falta de estabilidad a largo plazo, condicionada a renovaciones contractuales.

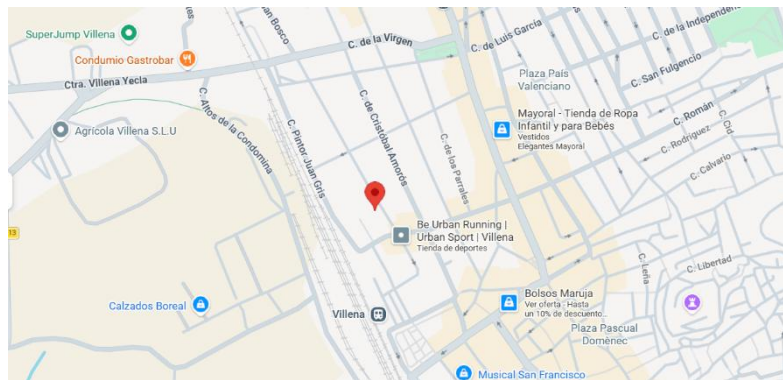
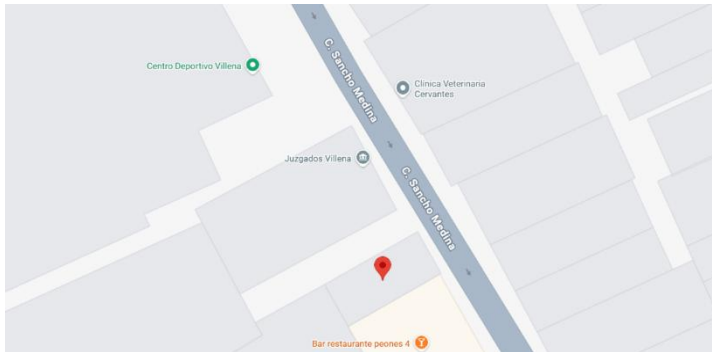
4. Descripción del inmueble propuesto

El inmueble objeto de esta propuesta presenta:

- **Superficie construida:** 97,18 m²
- **Superficie útil:** aprox. 86 m² (según mediciones del informe técnico)
- **Distribución óptima** para la actividad colegial:
 - Zona de coworking
 - Sala de reuniones
 - Despacho privado
 - Archivo
 - Baño
 - Zona de limpieza / cuarto técnico
- **Ubicación céntrica y de fácil acceso** para colegiados y ciudadanía.



5. Ubicación y fotografías







6. Análisis económico básico

COSTE ACTUAL ARRENDAMIENTO 2025

11.019,10 € / AÑO

La compra elimina el pago mensual de alquiler, lo cual supone un ahorro directo, estable y recurrente, especialmente relevante en un horizonte plurianual.

La inversión inicial queda amortizada con el tiempo y genera valor patrimonial, a diferencia del gasto en arrendamiento.

La adquisición del local se plantea en un **momento especialmente favorable**, ya que el precio de venta del inmueble (según negociación en curso) se sitúa en una **franja muy competitiva** respecto al mercado local.

Y, por otra parte, la disponibilidad del local en planta baja y su configuración actual reducen notablemente el coste de adecuación.

VALOR INMUEBLE	61.700 €
INVERSIÓN EN REFORMA (informe arquitecto técnico)	37.200 €
TASA MUNICIPALES POR OBRAS	1.860 €

Coste total estimado de adecuación: 37.200 € + IVA

Este importe es altamente competitivo para la transformación integral de un local destinado a sede institucional, teniendo en cuenta:

- La reconfiguración completa de espacios.
- Instalaciones nuevas: electricidad, iluminación, aire acondicionado (6 splits), fontanería, saneamiento.
- Revestimientos, pavimentos, carpintería interior, demolición, gestión de residuos, etc.