



ILUSTRE COLEGIO DE LA ABOGACÍA DE ALICANTE

INFORME PREVIO

Análisis de Viabilidad Patrimonial:

Adquisición de Local en Propiedad

C/ Verger nº 1 (bajo), esquina C/ Amparo Merle — Dénia

Destinatario	Ilustre Colegio de la Abogacía de Alicante
Inmueble	C/ Verger nº 1 (bajo), esquina C/ Amparo Merle, Dénia
Fecha	Marzo de 2026

RESUMEN

El presente informe analiza la conveniencia de que el Ilustre Colegio de la Abogacía de Alicante adquiera en propiedad el local sito en C/ Verger nº 1 (bajo), esquina con C/ Amparo Merle, Dénia, comparando esta alternativa con la situación actual de arrendamiento y con otras opciones inmobiliarias examinadas. La conclusión es favorable a la adquisición: transforma un gasto recurrente sin retorno patrimonial en una inversión que genera activo institucional propio, siendo el local seleccionado la mejor opción entre todas las analizadas.

El Colegio abona actualmente 14.242,80 € anuales en concepto de arrendamiento de su sede en Dénia (Cl. Marqués de Campo, 60 1er piso), importe que no genera retorno patrimonial alguno. La adquisición del local identificado supone una inversión inicial estimada en costes de compraventa de 228.575 €, a la que se suman el coste de accesibilidad (15.556,97 €) y las obras de adecuación, pendientes de presupuesto definitivo. Los gastos fijos anuales del inmueble en propiedad ascenderían a 992 €/año, generando un ahorro neto anual de 13.250,80 € respecto al alquiler. El punto de equilibrio financiero se alcanza en torno a los 18,4 años desde la adquisición, sin considerar revalorización del activo ni el coste de las obras de adecuación, que se incorporará al cálculo definitivo una vez conocido su importe.

El Colegio dispone de fondos propios suficientes para afrontar la adquisición de forma inmediata, lo que elimina la necesidad de financiación externa y el coste financiero asociado.

1. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El local objeto de análisis presenta las siguientes características esenciales, conforme a la documentación técnica y comercial disponible y a la visita de inspección realizada (junto a ingeniero y arquitecto técnico contratados al efecto):

DATO	DESCRIPCIÓN
Ubicación	C/ Verger nº 1 (bajo), esquina C/ Amparo Merle, Dénia (Alicante)
Superficie	Aproximadamente 215-216 m ²
Configuración	Local en chaflán con fachada a dos calles
Altura libre	Superior a 2,50 m en zona principal
Iluminación natural	Posibilidad de efectuar amplios ventanales a ambas fachadas; luz natural abundante
Instalaciones existentes	Aseos instalados; pavimento en buen estado
Estado general	Sin grietas ni humedades relevantes
Acceso	5 escalones desde la vía pública (ver punto 1.2)
Compatibilidad urbanística	Casco urbano; uso como sede colegial compatible con planeamiento
Dist. Palacio de Justicia	Aproximadamente 300 m (pocos minutos a pie)

Precio acordado

205.000 € (precio inicial ofertado: 210.000 €)



1.1. Valoración de la ubicación

La proximidad al Palacio de Justicia de Dénia —a escasos metros, con acceso en pocos minutos a pie— constituye un valor estratégico de primer orden para una sede colegial de abogados. Esta cercanía proporciona comodidad operativa a los colegiados en su actividad procesal diaria y refuerza la sinergia institucional con el entorno judicial.

La configuración en chaflán con fachada a dos calles es un elemento diferencial que maximiza la visibilidad institucional del Colegio, facilita la ventilación e iluminación natural del local, y permite una distribución interior flexible y funcional. Una superficie de más de 215 m² habilita la organización de zona de atención al colegiado, despachos, sala de reuniones y formación, archivo y dependencias auxiliares, con margen para adaptaciones futuras.

El acceso es amplio, a través de una acera de grandes dimensiones, y la visibilidad es muy buena.

1.2. Punto crítico: accesibilidad y solución prevista

El principal aspecto a resolver es el acceso al local mediante 5 escalones desde la vía pública, lo que requiere la adopción de una solución técnica que garantice la accesibilidad universal conforme al Código Técnico de la Edificación (CTE DB-SUA) y la normativa municipal de Dénia.

Se dispone de presupuesto para la instalación de una plataforma salvaescaleras (modelo FENIX u equivalente), cuyas condiciones principales son:

- Importe total: 15.556,97 € (IVA al 10% incluido).
- Plazo de entrega e instalación: 5-6 semanas desde firma del pedido.
- Garantía: 3 años.
- Forma de pago: 60% a la firma del contrato y 40% a la terminación.
- Incluye suministro, instalación y puesta en marcha; no incluye trabajos de albañilería ni toma de corriente eléctrica, que deberán presupuestarse de forma adicional.

Pendiente de confirmación con el técnico redactor del proyecto el encaje de la solución en el CTE y en la normativa municipal específica de Dénia, así como el posible coste adicional de las partidas de albañilería y electricidad asociadas. Se pedirán, no obstante, otros presupuestos.

2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE ARRENDAMIENTO

2.1. Coste real del arrendamiento

Conforme a los datos económicos del contrato de arrendamiento vigente, el coste anual satisfecho por el Colegio asciende a 14.242,80 €. Este importe es el coste real y definitivo para la institución, en la medida en que el Colegio no puede deducir el IVA soportado al no realizar actividades económicas que lo generen, por lo que el IVA tiene el carácter de coste definitivo e irrecuperable.

CONCEPTO	IMPORTE
Coste anual del arrendamiento (dato contractual)	14.242,80 €/año
Equivalente mensual	1.186,90 €/mes
IVA: coste definitivo no recuperable	Incluido en los 14.242,80 €
Patrimonio generado para el Colegio	0,00 €

2.2. Limitaciones del arrendamiento y riesgo de renovación

Más allá del coste, el régimen arrendaticio impone restricciones estructurales de especial relevancia para la institución:

- El contrato de arrendamiento vence en agosto de 2029, fecha a partir de la cual el Colegio queda expuesto íntegramente a la voluntad del arrendador en cuanto a condiciones económicas y de continuidad.
- Aunque la resolución anticipada no conlleva penalización y basta con el preaviso pactado, la no renovación en condiciones aceptables obligaría a una reubicación con los costes institucionales y reputacionales que ello conllevaría.
- Imposibilidad de acometer reformas o adaptaciones estructurales sin consentimiento expreso del propietario, limitando la capacidad del Colegio de adecuar la sede a sus necesidades.
- En un horizonte de 10 años con actualización anual del IPC al 2%, el desembolso acumulado en arrendamiento superaría los 157.000 €, sin que se haya generado ningún activo patrimonial.

3. VENTAJAS DE LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD

3.1. Generación de patrimonio institucional

La adquisición transforma un gasto recurrente sin retorno en una inversión con valor patrimonial real. El local se integraría en el activo del balance del Colegio, incrementando su patrimonio neto y ofreciendo un activo de respaldo. Se trata, además, de un activo que no solo persiste tras el break-even, sino que continúa revalorizándose beneficiando a todas las generaciones futuras de colegiados.

3.2. Estabilidad, autonomía y potencial de uso

La propiedad plena del inmueble, conforme al artículo 348 del Código Civil, elimina de raíz todos los riesgos e incertidumbres propios del arrendamiento: el Colegio pasará a gozar de plena autonomía para usar, adaptar, reformar y, en su caso, gravar el inmueble.

- Seguridad absoluta de permanencia en la sede sin dependencia de terceros ni riesgo de desahucio.
- Libertad plena para acometer reformas y adaptaciones —incluida la mejora de instalaciones y señalética institucional— sin autorización ajena.
- La superficie disponible y la configuración del local permiten la creación de un salón de actos con amplia capacidad, que podrá ser ofrecido en régimen de arrendamiento o cesión a otras instituciones, organismos públicos, asociaciones profesionales u entidades colegiales, generando una fuente de ingresos adicional para el Colegio y reforzando su función como centro de referencia jurídica en la comarca.
- Posibilidad de constituir hipoteca sobre el inmueble como garantía para obtener financiación institucional en condiciones favorables, si fuese necesario en el futuro.

3.3. Régimen fiscal de la propiedad: gastos imputables

Los gastos asociados a la tenencia del inmueble tienen mejor tratamiento que la renta arrendaticia, al poderse imputar contablemente y, según el caso, fiscalmente frente a las actividades sujetas del Colegio:

- **Amortización:** El coeficiente máximo para inmuebles de uso corporativo es el 2% anual (art. 12 LIS y RD 634/2015) sobre el valor del elemento excluido el suelo, generando una dotación anual que puede reducir la base imponible de las actividades económicas del Colegio.
- **IBI y comunidad:** IBI (728 €/año) y cuota de comunidad (264 €/año) son deducibles en la medida en que el inmueble se afecte a actividades sujetas.
- **Intereses hipotecarios:** Los intereses de financiación hipotecaria, si se opta por esta vía, son igualmente deducibles conforme al régimen general del artículo 15 LIS.

3.4. Revalorización y plusvalía a largo plazo

El mercado inmobiliario de Dénia y la Costa Blanca norte ha mostrado tendencias sostenidas de revalorización. Con una tasa conservadora del 3% anual, el local adquirido por 205.000 €

podría alcanzar un valor de mercado cercano a los 300.000 € en 15 años y a los 350.000 € en 20 años, generando una plusvalía latente de notable relevancia patrimonial para la institución.

3.5. Imagen corporativa e institucional

Un colegio profesional que es propietario de su sede transmite solidez, estabilidad y compromiso a largo plazo con sus colegiados, con la administración y con la ciudadanía. La ubicación estratégica cerca del Palacio de Justicia de Dénia, combinada con la visibilidad que proporciona el chaflán con fachada a dos calles, ofrece un potencial de presencia institucional difícilmente replicable en arrendamiento. A ello se une la facilidad de los colegiados para el parking, puesto que se podrá aparcar en el espacio de Torrecremada, junto al Juzgado.

4. COMPARATIVA ECONÓMICA Y ANÁLISIS DEL PUNTO DE EQUILIBRIO

4.1. Inversión inicial estimada

La inversión necesaria para la adquisición comprende el precio de compraventa, los tributos y gastos inherentes a la operación y el coste de la solución de accesibilidad. Las obras de adecuación del local están pendientes de presupuesto definitivo y se incorporarán al análisis cuando sea conocido su importe.

CONCEPTO	IMPORTE
Precio de adquisición acordado	205.000,00 €
ITP (10% sobre precio — C. Valenciana, art. 11 LITPAJD)	20.500,00 €
Notaría y Registro de la Propiedad (est. ~1,5%)	~3.075,00 €
Subtotal costes de compraventa	~228.575,00 €
Plataforma salvaescaleras FENIX (accesibilidad)	15.556,97 €
Obras de adecuación del local	Pendiente de presupuesto
INVERSIÓN TOTAL ESTIMADA (sin obras de adecuación)	~244.132,00 €

4.2. Gastos fijos anuales del local en propiedad

CONCEPTO	IMPORTE ANUAL
IBI	728,00 €
Cuota de comunidad (66 €/trim. × 4)	264,00 €
TOTAL GASTOS FIJOS ANUALES	992,00 €/año

4.3. Proyección comparativa de costes

El cuadro siguiente compara el desembolso acumulado en cada escenario, sin incluir revalorización del activo ni actualización del IPC del alquiler:

HORIZONTE	Coste total alquiler	Coste total propiedad*	Diferencia (ahorro)
5 años	71.214 €	249.092 €	-177.878 €
10 años	142.428 €	254.052 €	-111.624 €
15 años	213.642 €	259.012 €	-45.370 €
~18,4 años (break-even)	~261.858 €	~262.354 €	≈ 0
20 años	284.856 €	263.972 €	+20.884 €
25 años	356.070 €	268.932 €	+87.138 €

* Coste total propiedad = 244.132 € inversión inicial (sin obras de adecuación) + (992 €/año × años). Alquiler calculado a 14.242,80 €/año sin actualización IPC (escenario conservador).

4.4. Análisis del punto de equilibrio (break-even)

PARÁMETRO	VALOR
Inversión inicial total estimada (sin obras adecuación)	244.132 €
Coste anual arrendamiento	14.242,80 €/año
Gastos fijos anuales en propiedad	992,00 €/año
Ahorro anual neto	13.250,80 €/año
BREAK-EVEN (sin obras adecuación)	~18,4 años

El break-even se calculará de forma definitiva una vez conocido el importe de las obras de adecuación del local, que se añadirá a la inversión inicial. El análisis es adicionalmente conservador porque no incorpora la revalorización anual del inmueble ni el eventual incremento de la renta de arrendamiento por actualización de IPC.

5. FINANCIACIÓN DE LA OPERACIÓN

El Colegio dispone actualmente de fondos propios suficientes para afrontar la adquisición del inmueble de forma íntegra e inmediata, sin necesidad de acudir a financiación bancaria externa. Esta circunstancia constituye una ventaja determinante, ya que:

- Elimina el coste financiero (intereses) que reducirían el ahorro neto anual e incrementarían el plazo del break-even.
- Permite cerrar la operación con la máxima agilidad, sin condicionantes bancarios ni plazos de aprobación crediticia.
- Refuerza la solidez de la posición negociadora del Colegio frente al vendedor.
- Simplifica la estructura jurídica y fiscal de la operación, al no existir carga hipotecaria sobre el bien.

No obstante, se recogen a continuación las alternativas de financiación disponibles en el mercado, que la Junta de Gobierno podría valorar si en algún momento estimase conveniente preservar la liquidez institucional:

MODALIDAD	CARACTERÍSTICAS
Pago al contado (opción adoptada)	Fondos propios disponibles. Elimina coste financiero. Máxima eficiencia económica. Cierre inmediato de la operación.
Préstamo hipotecario	Condiciones favorables para corporaciones profesionales. Intereses deducibles (art. 15 LIS). Incrementa plazo de break-even según tipo y plazo pactados.
Fórmula mixta	Aportación parcial de fondos propios complementada con financiación bancaria. Preserva liquidez operativa manteniendo un coste financiero reducido.

6. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOCALES ALTERNATIVOS

Con carácter previo a la selección del local en C/ Verger nº 1, la Junta de Gobierno encargó el análisis de diversas alternativas inmobiliarias en Dénia. A continuación se expone una valoración comparativa de cada una de ellas, que permite contextualizar y justificar la elección del inmueble propuesto.

CRITERIO	C/ Verger 1 (ELEGIDO)	C/ Turia (Opción A)	C/ P. Ferrándiz 4 (Opción B)	RE/MAX (Opción C)	Local próximo (Opción D)
Precio de venta	205.000 €	180.000 €	290.000 €	240.000 €	190.000 €
Superficie útil	~215-216 m²	A determinar	~11,86 m fachada	250 m ² (150+100)	Sin dato
Precio/m ² orientativo	~949 €/m²	Inferior	Superior	~960 €/m ² (PB)	No comparable

Proximidad Palacio de Justicia	Alta (~300 m)	Más alejado	Media-alta	Media	Alta
Luz natural	Excelente (chaflán)	Muy limitada	Limitada	Buena (6 m fachada)	Sin dato
Estado / obras necesarias	Bueno; obras de adecuación	Reforma integral	Obras de adecuación	Casi nuevo	Reforma importante
Accesibilidad	Solución prevista (plataforma)	A evaluar	A evaluar	A evaluar	A evaluar
Problemas específicos	Ninguno relevante	Sin luz; parte calle estrecha; lejos juzgado	Precio elevado; menos luz	Altillo no cumple normativa (informe técnico)	Fosa séptica en bajos; humedades
RESULTADO	SELECCIONADO	Descartado	Descartado	Descartado	Descartado

6.1. Local en C/ Turia (Opción A — descartada)

Esta opción presentaba el precio más bajo del conjunto analizado (180.000 €), lo que podría parecer atractivo a primera vista. Sin embargo, el análisis técnico puso de manifiesto que se trata de un inmueble que requería una reforma integral, al encontrarse todavía en obras sin terminación. La parte del local con acceso a la calle es sensiblemente estrecha, lo que imposibilita cualquier iluminación natural de entidad, condición que se considera imprescindible para una sede de uso profesional. Adicionalmente, la distancia al Palacio de Justicia es significativamente mayor que en la opción elegida. El menor precio queda, por tanto, sobradamente justificado por el mayor coste de la inversión de reforma necesaria y por sus limitaciones funcionales.

6.2. Local en C/ Patricio Ferrándiz nº 4 (Opción B — descartada)

El local situado en C/ Patricio Ferrándiz nº 4 —actualmente ocupado como tienda de telas y cortinas— fue objeto de visita e inspección, con elaboración de plano de distribución interior a mano alzada. Su principal inconveniente es económico: con un precio de 290.000 € representa la alternativa más cara del conjunto analizado, con un diferencial de 85.000 € respecto al local seleccionado. Desde el punto de vista funcional, el local presenta una iluminación natural claramente inferior a la del inmueble de C/ Verger, al carecer de la configuración en chaflán. La relación calidad-precio resulta, en consecuencia, menos favorable que la de la opción finalmente elegida. Además, el local se configura con unos pilares a ambos lados que restan opciones de adecuación.

6.3. Local ofertado por RE/MAX Amanecer (Opción C — descartada)

El local ofertado a través de la agencia RE/MAX Amanecer, con una superficie total de 250 m² (150 m² en planta baja y 100 m² de altillo), y precio de 240.000 €, fue la segunda opción en la valoración inicial, presentando características interesantes: estado casi nuevo, 2 baños, aire acondicionado, calefacción y fachada de 6 metros. Sin embargo, el dictamen técnico solicitado al efecto concluyó que la planta altillo no cumple con la normativa urbanística o de habitabilidad

aplicable, lo que inhabilita esa superficie para el uso previsto. Esto supone que la superficie útil real aprovechable se reduciría a los 150 m² de planta baja, lo que eleva el precio efectivo por metro cuadrado útil a ~1.600 €/m², frente a los ~949 €/m² del local seleccionado. Por esta razón determinante, la opción fue descartada.

6.4. Local próximo a C/ Verger (Opción D — descartada)

Una cuarta alternativa consistía en un local situado en las inmediatas proximidades del finalmente elegido, con un precio de 190.000 €. Pese a la ventaja que supone su cercanía al Palacio de Justicia, compartida con el local de C/ Verger, la inspección técnica detectó dos inconvenientes de carácter estructural y sanitario que motivaron su descarte: la fosa séptica del edificio se ubicaba en los bajos del local, lo que representa un riesgo sanitario y de olores incompatible con la dignidad que debe revestir una sede colegial; y el inmueble presentaba humedades de entidad que habrían requerido una inversión en reforma importante, cuyo coste aproximaría sensiblemente el precio total de la operación al del local finalmente elegido, sin ninguna de sus ventajas.

6.5. Conclusión del análisis comparativo

El análisis de las cinco alternativas examinadas —incluido el local seleccionado— permite concluir que C/ Verger nº 1 es la opción que mejor combina precio, superficie, estado del inmueble, iluminación natural, visibilidad institucional y proximidad al Palacio de Justicia. Las opciones descartadas presentaban, cada una, deficiencias técnicas, económicas o funcionales que las hacen claramente inferiores, lo que valida la decisión de la Junta de Gobierno.

7. FUNDAMENTOS DE LA RECOMENDACIÓN

La recomendación favorable a la adquisición del local en C/ Verger nº 1, Dénia, se sustenta en los siguientes argumentos, que actúan de forma acumulativa y se refuerzan mutuamente:

1	Ahorro estructural: el diferencial entre el coste del arrendamiento (14.242,80 €/año) y los gastos fijos de la propiedad (992 €/año) supone un ahorro neto de 13.250,80 €/año, que convierte la adquisición en la opción económicamente superior desde el año 18,4 (sin computar obras de adecuación).
2	Generación de patrimonio institucional: la compra genera un activo real que incrementa el patrimonio neto del Colegio y beneficia a todas las generaciones presentes y futuras de colegiados, frente al arrendamiento que solo consume recursos.
3	Eliminación del riesgo arrendaticio: suprime los riesgos de no renovación en 2029 y renegociación en condiciones desfavorables, dotando al Colegio de plena seguridad jurídica sobre su sede.
4	Ubicación estratégica: proximidad al Palacio de Justicia de Dénia, con fachada en chaflán de alta visibilidad institucional. La mejor ubicación de entre todos los locales analizados.
5	Superficie y distribución: más de 215 m ² que permiten una distribución funcional completa para las necesidades de una sede colegial, incluyendo un salón de actos susceptible de generar ingresos por cesión o arrendamiento a terceras instituciones.
6	Estado del inmueble: sin grietas ni humedades, con aseos instalados y pavimento en buen estado, lo que minimiza la inversión de adecuación necesaria.

7	Precio negociado favorablemente: 205.000 € sobre una oferta inicial de 210.000 €, a un ratio de ~949 €/m ² , el más competitivo de las alternativas analizadas con superficie y características equivalentes o superiores.
8	Disponibilidad inmediata de fondos propios: el Colegio puede acometer la compra de forma inmediata con recursos propios, sin coste financiero y sin dependencia de entidades bancarias, lo que maximiza la eficiencia económica de la operación.
9	Mejor opción del mercado analizado: el proceso de análisis comparativo de cinco alternativas acredita que el local de C/ Verger nº 1 es, en su conjunto, la opción más favorable en términos de precio, superficie, estado, iluminación y ubicación.