

INFORME PROPUESTA PRECIO DE VENTA ANTIGUA SEDE COLEGIAL EN GRAN CANARIA

1.- Antecedentes

La antigua sede del Colegio, ubicada en la C/ Luis Doreste Silva nº 107, 1ªA, propiedad objeto del presente informe se compró en julio de 1999 por importe de 112.389,26 €

El art 29 de los estatutos establece que tanto para la compra como para la venta de un bien inmueble del Colegio es necesaria la aprobación por parte de la Asamblea General Extraordinaria.

En Asamblea General Extraordinaria del 11 de julio de 2018 se autorizó a la Junta a estudiar la compra de un nuevo local como sede colegial en Gran Canarias y valorar las alternativas en torno al futuro de la sede colegial ubicada en la C/ Luis Doreste Silva, nº 17 1ªA (venta, alquiler...)

En la Asamblea Extraordinaria del 31 de marzo de 2021 se aprobó la compra de la nueva sede del Colegio en Gran Canaria, la cual se tiene abierta desde finales de diciembre del 2021

La Junta valoró, tras la compra del nuevo local que la mejor opción para el antiguo local, era proceder a su venta y que dichas gestiones se realizaran a través de la agencia inmobiliaria Ok7. Legalización y Gestión de Propiedades (empresa conocida por el asesor jurídico del Colegio).

Esta empresa valoró como precio mínimo para la venta la cantidad de 135.000€ y de cara a que el Colegio no asumiera costes extras, al precio mínimo planteado por la inmobiliaria, se propuso sumar a esta cuantía el 5% correspondiente a la inmobiliaria por la asunción de todas las gestiones relativas al proceso de venta, siendo el importe mínimo propuesto de 142.000€

El 23 de noviembre de 2022 se celebró una Asamblea General Extraordinaria, en el que se presentó este precio mínimo de venta, importe fue aprobado por la Asamblea por unanimidad.

2.- Situación actual

Durante los 6 meses que lleva el local en venta quienes han entrado en el anuncio y lo han visto con detalle son 826 personas. Han contactado con la inmobiliaria 7 empresas, han ido a visitarlo 5 y 2 empresas son quienes han mostrado interés en compra, pero sin posteriormente presentar contraoferta.

En los últimos 90 días han habido en la plataforma principal donde se publicita la antigua sede colegial, unas 3.500 búsquedas de locales, lo que hace una media de 38 personas al día que están buscando locales en Las Palmas de Gran Canaria.

La inmobiliaria Ok7, empresa que lleva la venta del local, informa que en la zona las oficinas que están en torno a 1.800€/m² pasan más de 4 meses a la venta y algunas llevan más de un año. En nuestro caso con un precio de 1.759€/m² ya lleva 7 meses a la venta (primeros de diciembre 2022)

Por otra parte las oficinas cuyos precios no exceden de 1.400€/m² suelen estar en el mercado menos de 6 meses, a excepción de las oficinas muy pequeñas.

En la actualidad hay una oficina que está alojada en el mismo edificio <https://www.idealista.com/inmueble/94173685/> en venta por 120.000 € (1.519 €/m²) y que ya lleva más de 3 meses a la venta.

Otras oficinas en venta de características similares que llevan tiempo en el mercado son las siguientes:

<https://www.idealista.com/inmueble/99053998/> <https://www.idealista.com/inmueble/97780928/>
<https://www.fotocasa.es/es/comprar/oficina/las-palmas-degrancanaria/ascensor/177187168/d?from=list>

Hay distintas plataformas en las que se está publicitando la antigua sede colegial, siendo las más conocida la siguiente

<https://www.idealista.com/inmueble/99854044/>

Quienes han ido a ver las antiguas oficinas trasladan la inversión que deben hacer para adecuarla a sus necesidades lo que supone una inversión a sumar al precio de compra.

No obstante aunque en una fase del proceso se valoró la posibilidad de hacer algún tipo de reforma para hacer el local más atractivo a posibles compradores para mantener el precio, desde la inmobiliaria indican que no lo ven recomendable ya que cada cliente que visita la oficina le gustaría hacer una distribución diferente, no habiendo un denominador. Algunos hacen referencia a la

necesidad de mayor infraestructura eléctrica, otros de crear espacios diáfanos, otros mantener algunos espacios y eliminar otros... Por lo que no hay garantía de que una reforma pueda dar una salida más rápida manteniendo el mismo precio. De forma que la recomendación de la inmobiliaria es ajustar el precio de venta de la oficina.

Mientras el local se encuentra en venta, el mismo está generando los siguientes costes anuales al Colegio

CONCEPTO	COSTE ANUAL
Comunidad* (aparte posibles derramas)	1.272,00 €
IBI	429,64 €
Basura	59,50 €
Luz	222,00 €
Agua	174,70 €
Seguro	118,45 €
Total	2.276,29 €

3.- Propuesta

Acordar una bajada significativa del precio mínimo de venta con el objeto de poder vender la antigua sede antes de final de este año, teniendo en cuenta que:

- a) El Colegio cuenta con liquidez suficiente, por lo que no necesita especular ni sacar beneficio por la venta de la propiedad, entendiéndose que con los años de uso la inversión realizada en su momento se encuentra amortizada
- b) Se están asumiendo unos costes que podrían destinarse a otros conceptos dentro de la actual sede.



Se propone que el importe mínimo de venta sea a razón del precio aproximado de compra en su momento, 115.000 €, al cual se llegaría en el caso de que a finales de diciembre no se haya podido vender por el precio de 119.000 € (1.400 €/m² precio del m² informado por la inmobiliaria que podría favorecer la venta del local en menos de 6 meses)

Junio 2023