



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HISENDA I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

265

Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques per la qual s'assumeix el criteri de l'IBESTAT per calcular el marge d'oscil·lació en l'adequació dels preus de mercat dels arrendaments per concurs (exp. DGTPFP 308/2017 PATRIM)

Fets

1. Segons l'Acord del Consell de Govern de 12 de juliol de 2013 pel qual s'aplica la previsió de l'article 83.2 del Text refós de la Llei de finances respecte a l'exercici de la funció interventora en règim de fiscalització prèvia limitada, en els arrendaments per concurs, cal un informe tècnic d'adequació dels preus de mercat.

2. A la pràctica, es basa en l'informe d'adequació de preus de mercat de la Direcció General d'Arquitectura, en el qual, aquesta estimació de preu és bàsicament una mitjana. En utilitzar aquesta mitjana com a preu màxim de licitació, fa que quedin fora dels rangs de licitació fins al 50% dels possibles arrendaments.

3. Per evitar que quedin fora tantes ofertes que es podrien sumar a la licitació, es proposa determinar el preu màxim a la suma del preu mitjà del m2 més la seva desviació típica, la qual mesura la variabilitat que hi ha als diferents preus trobats en el mercat, segons proposa l'informe de l'IBESTAT.

Fonaments de Dret

1. Llei 6/2001, de 11 d'abril, del Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm 49, de 24 d'abril).
2. Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el reglament de desplegament de la Llei 6/2001.
3. Acord del Consell de Govern de 12 de juliol de 2013 pel qual s'aplica la previsió de l'article 83.2 del Text refós de la Llei de finances respecte a l'exercici de la funció interventora en règim de fiscalització prèvia limitada.
4. Art.20.2 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Resolució

1. Assumir el criteri proposat per l'Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT) en el seu informe de data 1 de desembre de 2017 (segons annex), pel qual el preu de la licitació d'arrendaments per concurs quedaria fixat pel preu mitjà del m2 més la seva desviació típica.
2. Publicar aquesta Resolució en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Palma, 10 de gener de 2018

El director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni
José Luis Gil Martín

Conforme amb la proposta. En dict resolució

La consellera d'Hisenda i Administracions Públiques
Catalina Cladera i Crespi



Informe proposta de l'Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT) per tal de disposar d'un sistema d'estimació del preu màxim del metre quadrat d'un lloguer per part de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Antecedents

1. El passat 27 de setembre es dugué a terme una reunió entre els secretaris generals de la Conselleria de Treball, Comerç i Indústria; la Conselleria d'Afers Socials; la Direcció General del Tresor -competent en Patrimoni- i la Direcció General d'Arquitectura, on entre d'altres qüestions es planteja el sistema per establir el càlcul dels preus màxims a considerar per m² en els lloguers duts a terme per la Comunitat Autònoma.
2. La qüestió és que quan es fa un plec obert per licitar un lloguer, s'ha d'estimar l'import màxim d'aquest -a efectes pressupostaris-. Hores d'ara, per determinar aquest import s'utilitza l'informe de preu adequat a mercat que elabora la Direcció General d'Arquitectura, el qual no és més que una determinació -amb una sèrie d'ajusts- de la mitjana de preu dels lloguers existents en el mercat. Aquest informe, al ser una determinació de mitjana, deixa molta oferta fora de la possibilitat de poder-se presentar a la licitació, en concret la que està per sobre de la mitjana.
3. En els casos d'expedient de lloguer per concertació directa es licita d'acord amb la Llei de Patrimoni (és a dir, fora publicitat i concurrència), determinat-se per part de la Direcció General d'Arquitectura un preu mitjà i sobre aquest s'estableix un banda de fluctuació a l'alça i a la baixa (30% aproximadament).
4. Ateses les circumstàncies i davant la necessitat de disposar d'alternatives tècniques que puguin comportar un anàlisi del preu més integrat en la realitat del mercat immobiliari, es considera pertinent demanar a l'IBESTAT que faci una proposta per determinar un sistema de càlcul del preu màxim del m² per a la licitació d'un local, que millori les expectatives d'accés al mercat.

Qüestions tècniques i propostes

1. El preu mitjà del m² és un bon indicador per conèixer el punt de la mitjana de la distribució de preus per m². No obstant això, té com a conseqüència que aproximadament el 50% dels lloguers estaran per damunt d'aquest preu mitjà, quedant, per tant, fora dels rangs possibles de licitació.
2. L'objectiu és augmentar el nombre d'ofertes de lloguer que es poden sumar a la licitació, i reduir el percentatge de les que es queden fora amb aquest sistema, passant d'una exclusió actual del voltant del 50% al 15%.
3. La proposta que amb aquest objectiu es fa és la de determinar com a preu màxim per a la licitació la suma del preu mitjà del m² més la seva desviació típica:
$$P_{\text{màxim}} = p_{\text{mitjà}} + s \quad \text{allà on "s" és la desviació típica dels preus del m}^2$$
4. La desviació estàndard del preu del m² (s) mesura la variabilitat que hi ha entre els diferents preus trobats en el mercat. Si en el mercat hi ha grans variacions en el preu del m² dels locals el pes de la s serà més elevat i el preu màxim estarà allunyat del preu mitjà; mentre que si per contra hi ha poca variabilitat i els preus del mercat són propers a la mitjana, també ho serà el preu màxim.
5. Existeixen mitjans (fulls de càlcul) que faciliten l'obtenció de la desviació s amb gran facilitat, raó per la qual l'ús d'aquest sistema és senzill i no comporta cap complicació tècnica per al seu càlcul.

Conclusió

Es proposa determinar com a preu màxim per a la licitació la suma del preu mitjà del m² més la seva desviació típica.

Palma, 1 de desembre de 2017

Vist i plau

Cap de servei de Producció Estadística
Sara Fernández Vázquez

Director IBESTAT
Llorenç Pou Garcias

Nota: s'adjunta l'annex "Ibestat_documentTècnic_preu_màxim_lloguer_16112017.pdf" amb especificacions tècniques de la solució proposada

