



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

265

Resolución de la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas por la cual se asume el criterio del IBESTAT para calcular el margen de oscilación en la adecuación de los precios de mercado de los arrendamientos por concurso (exp. DGTPFP 308/2017 PATRIM)

Hechos

1. Según el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 12 de julio de 2013 por el cual se aplica la previsión del artículo 83.2 del Texto refundido de la Ley de Finanzas respecto al ejercicio de la función interventora en régimen de fiscalización previa limitada, en los arrendamientos por concurso, es necesario un informe técnico de adecuación de los precios de mercado.
2. En la práctica, se basa en el informe de adecuación de precios de mercado de la Dirección General de Arquitectura, en el cual, dicha estimación de precio es básicamente una media. Al utilizar esa media como precio máximo de licitación, hace que queden fuera de los rangos de licitación hasta el 50% de los posibles alquileres.
3. Para evitar que queden fuera tantas ofertas que se podrían sumar a la licitación, se propone determinar el precio máximo a la suma del precio medio del m2 más su desviación típica, la cual mide la variabilidad que hay en los diferentes precios encontrados en el mercado, según propone el informe del IBESTAT.

Fundamentos de Derecho

1. Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB nº 49, de 24 de abril).
2. Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001.
3. Acuerdo del Consejo de Gobierno de 12 de julio de 2013 por el cual se aplica la previsión del artículo 83.2 del Texto refundido de la Ley de Finanzas respecto al ejercicio de la función interventora en régimen de fiscalización previa limitada.
4. Art.20.2 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

Resolución

1. Asumir el criterio propuesto por el Instituto de Estadística de las Islas Baleares (IBESTAT) en su informe de fecha 1 de diciembre de 2017(según anexo), por el cual el precio de la licitación de arrendamientos por concurso quedaría fijado por el precio medio del m2 más su desviación típica.
2. Publicar esta Resolución en el *Boletín Oficial de las Islas Baleares*.

Palma, 10 de enero de 2018

El director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio
José Luis Gil Martín

Conforme con la propuesta. Dicto resolución

La consejera de Hacienda y Administraciones Públicas

Catalina Cladera i Crespi



Informe propuesta del Instituto de Estadística de las Islas Baleares (IBESTAT) para disponer de un sistema de estimación del precio máximo del metro cuadrado de un alquiler por parte de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

Antecedentes

1. El pasado 27 de septiembre se llevó a cabo una reunión entre los secretarios generales de la Consejería de Trabajo, Comercio e Industria; la Consejería de Asuntos Sociales; la Dirección General del Tesoro -competente en Patrimonio- y la Dirección General de Arquitectura, donde entre otras cuestiones se plantea el sistema para establecer el cálculo de los precios máximos a considerar por m2 en los alquileres llevados a cabo por la Comunidad Autónoma.
2. La cuestión es que cuando se hace un pliego abierto para licitar un alquiler, se tiene que estimar el importe máximo de este -a efectos presupuestarios-. En estos momentos, para determinar este importe se utiliza el informe de precio adecuado a mercado que elabora la Dirección General de Arquitectura, el cual no es más que una determinación -con una serie de ajustes- de la media de precio de los alquileres existentes en el mercado. Este informe, al ser una determinación de media, deja mucha oferta fuera de la posibilidad de poder presentarse a la licitación, en concreto la que está por encima de la media.
3. En los casos de expediente de alquiler por concertación directa se licita de acuerdo con la Ley de Patrimonio (es decir, fuera publicidad y concurrencia), determinado por parte de la Dirección General de Arquitectura un precio medio y sobre este establece un banda de fluctuación al alza y a la baja (30% aproximadamente).
4. Dadas las circunstancias y ante la necesidad de disponer de alternativas técnicas que puedan comportar un análisis del precio más integrado en la realidad del mercado inmobiliario, se considera pertinente pedir al IBESTAT que haga una propuesta para determinar un sistema de cálculo del precio máximo del m2 para la licitación de un local, que mejore las expectativas de acceso al mercado.

Cuestiones técnicas y propuestas

1. El precio medio del m2 es un buen indicador para conocer el punto de la media de la distribución de precios por m2. Sin embargo, tiene como consecuencia que aproximadamente el 50% de los alquileres estarán por encima de este precio medio, quedando, por tanto, fuera de los rangos posibles de licitación.
2. El objetivo es aumentar el número de ofertas de alquiler que se pueden sumar a la licitación, y reducir el porcentaje de las que se quedan fuera con este sistema, pasando de una exclusión actual de alrededor del 50% al 15% .
3. La propuesta que con este objetivo se hace es la de determinar como precio máximo para la licitación la suma del precio medio del m2 más su desviación típica:

$$P_{\text{máxim}} = p_{\text{mitjà}} + s \text{ allí donde "s" es la desviación típica de los precios del m2}$$

4. La desviación estándar del precio del m2 (s) mide la variabilidad que existe entre los diferentes precios encontrados en el mercado. Si en el mercado hay grandes variaciones en el precio del m2 de los locales el peso de la s será más elevado y el precio máximo estará alejado del precio medio; mientras que si por el contrario hay poca variabilidad y los precios del mercado son cercanos a la media, también lo será el precio máximo.
5. Existen medios (hojas de cálculo) que facilitan la obtención de la desviación s con gran facilidad, por lo que el uso de este sistema es sencillo y no comporta ninguna complicación técnica para su cálculo.

Conclusión

Se propone determinar como precio máximo para la licitación la suma del precio medio del m2 más su desviación típica.

Palma, 1 de diciembre de 2017

Visto bueno

Jefe de servicio de Producción Estadística

Sara Fernández Vázquez

Director ISTAC

Llorenç Pou Garcias

Nota: se adjunta el anexo "Ibestat_documentTècnic_preu_màxim_lloguer_16112017.pdf" con especificaciones técnicas de la solución propuesta