



IL·LUSTRE COL·LEGI
D'ADVOCATS DE
GRANOLLERS
VALLES ORIENTAL

Proposta d'adquisició nova seu col·legial

Setembre 2015



Antecedents i justificació

Antecedents

L'**Il·lustre Col·legi d'Advocats de Granollers** i del Vallès Oriental, ICAVOR, és una Corporació de Dret Públic amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins, que es regeix per la Llei de Col·legis Professionals i pels seus propis Estatuts i que compta amb 736 col·legiats i col·legiades.

L'actual seu col·legial es troba situada Rambla Josep Tarradellas, 5, 1-3 de Granollers. Aquesta seu va ser adquirida l'any 1995.

Davant les limitacions detectades a la seu actual, la Junta de Govern va acordar iniciar la recerca d'una nova seu col·legial. Es crea una comissió encarregada de la recerca d'immobles a Granollers per a la possible implantació de la nova Seu, que visita, al llarg d'un any, més de 100 localitzacions. De tots els edificis que s'han visitat en els últims mesos es presenta l'immoble ubicat a Llevant, com l'opció que compleix amb el major nombre de necessitats que ha de cobrir la nova seu col·legial.



Justificació i objectius

La recerca d'una nova seu col·legial s'ha basat sempre en el compliment de una sèrie de requisits com:

- **Ubicació a Granollers prop de l'edifici judicial**, amb bones comunicacions i zones d'aparcament.
- Ubicació **a peu de carrer** per incrementar la visibilitat i la presència del Col·legi, com a institució rellevant del territori.
- **Distribució diàfana, funcional i operativa**. Es planteja com un **edifici sostenible i eficient**, complint amb la normativa vigent en qüestions de seguretat, accessibilitat i medi ambient.
- **Augmentar els espais per l'atenció personalitzada i formació** de les persones col·legiades i de la ciutadania



Descripció del projecte

Situació de la nova seu



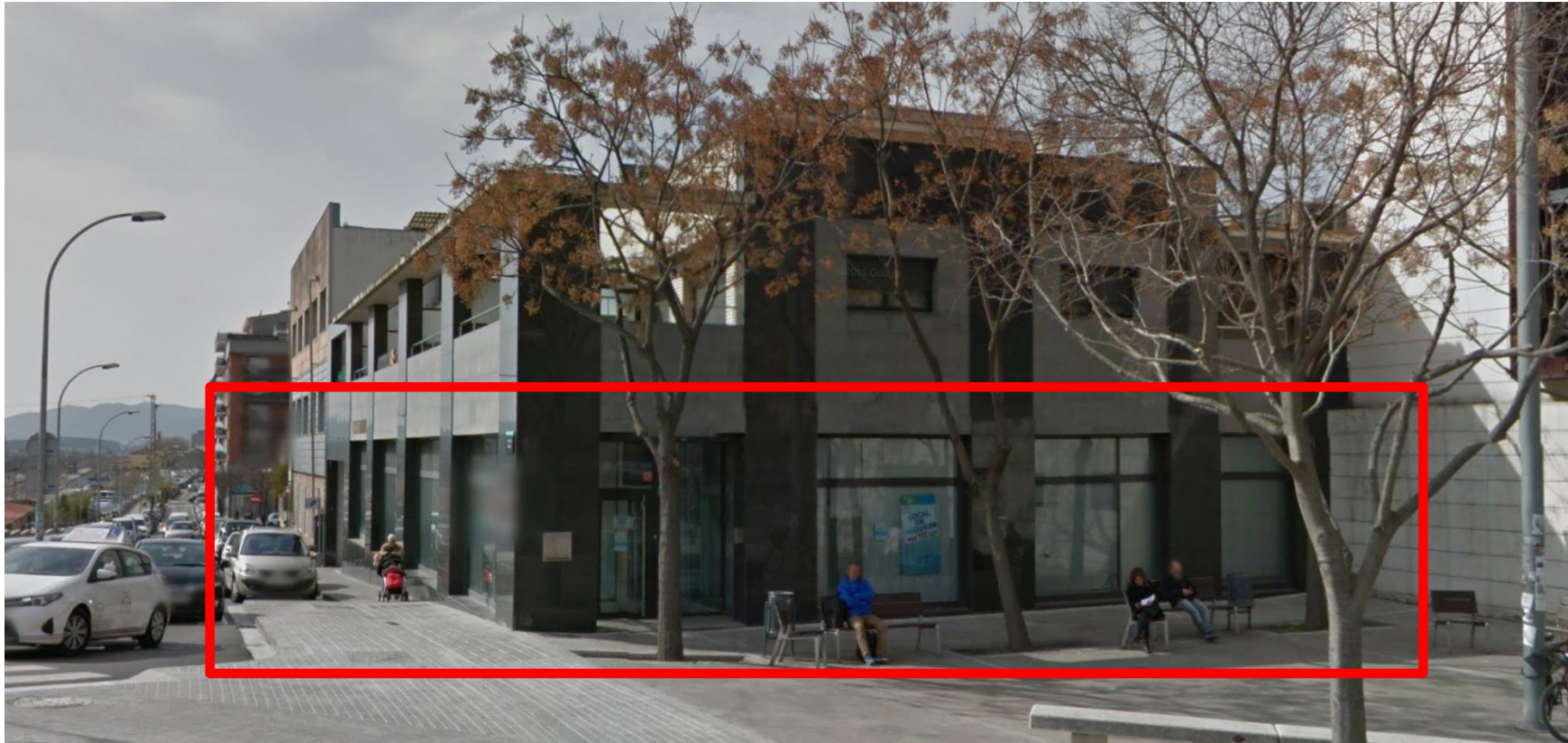


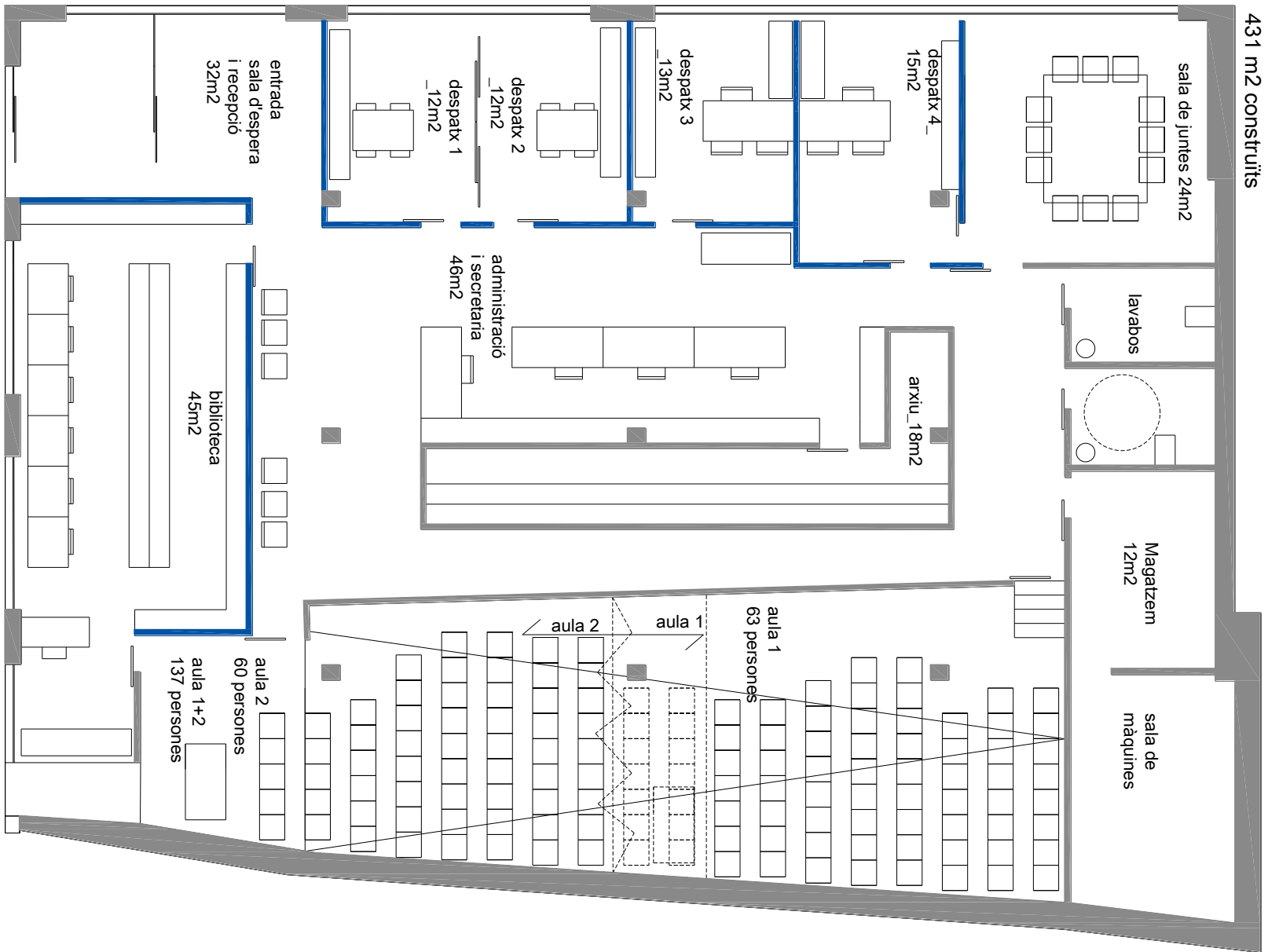
Descripció del projecte

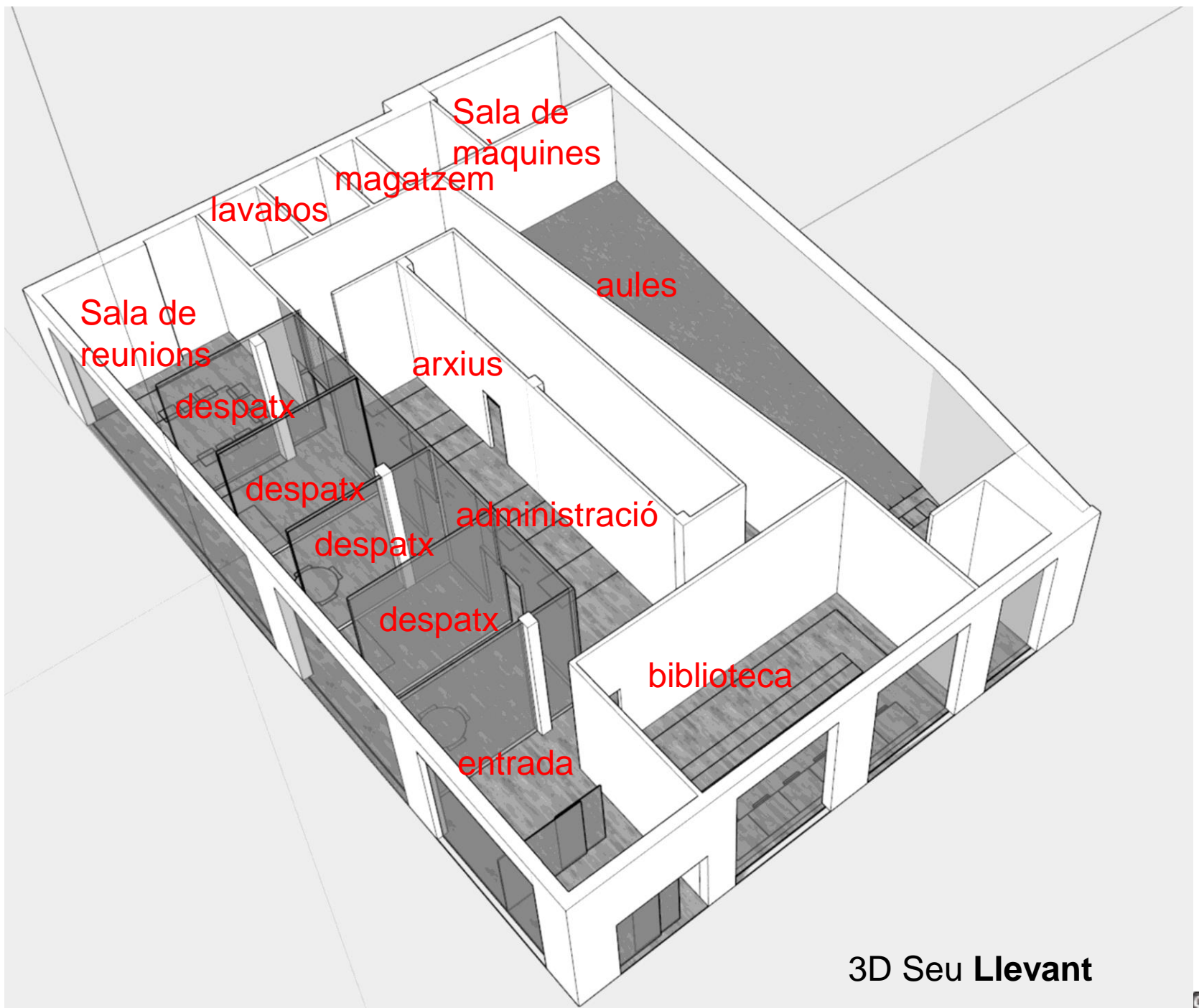
- a) **Adquisició de la nova seu col·legial** al carrer Llevant
- b) **Canvi ús de la seu actual** de Rambla Josep Tarradellas en 3 habitatges originals per a ser llogats com a unitats independents
- c) **Lloguer dels 3 habitatges** resultants
- d) **Hipoteca** de la nova seu col·legial

Nova seu col·legial: Carrer Llevant

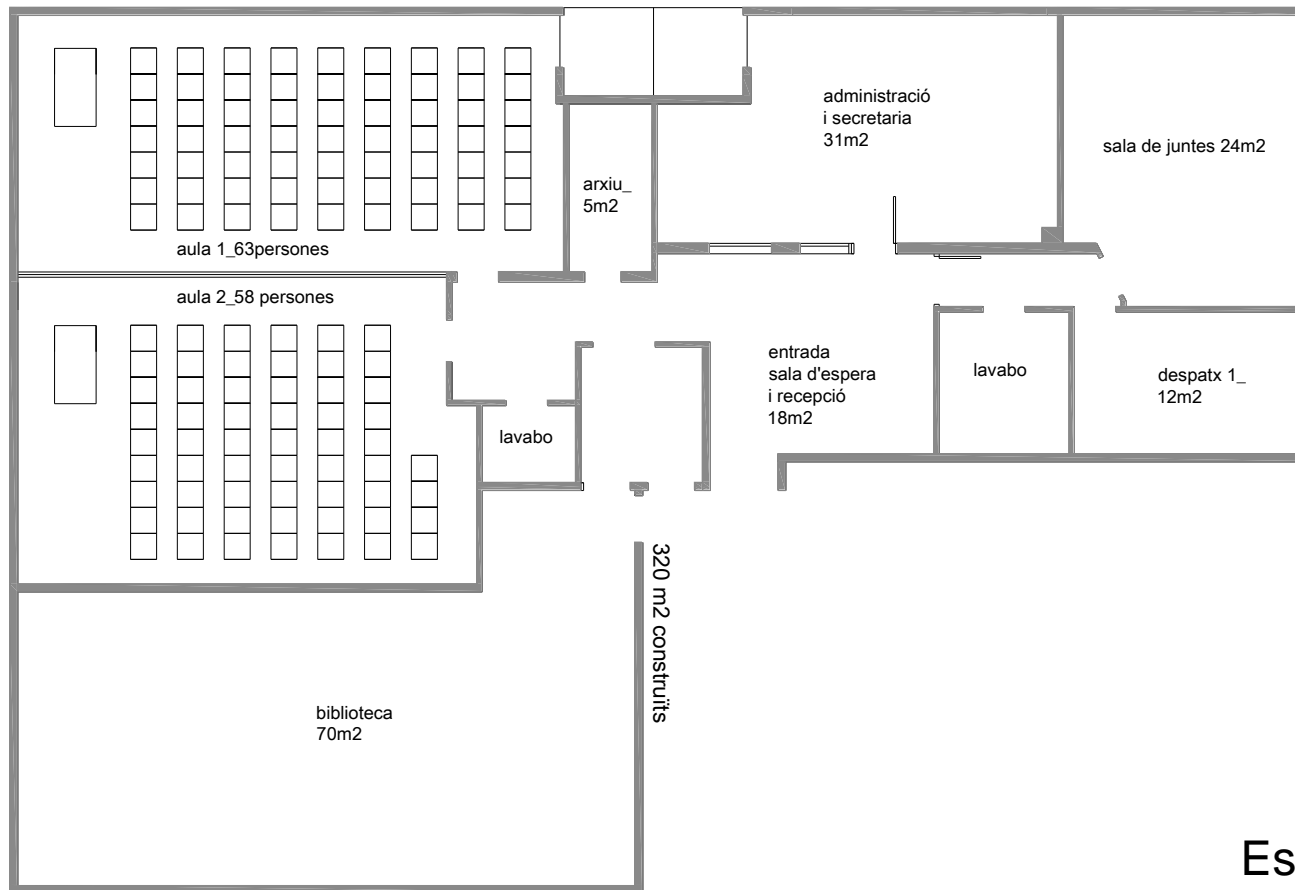






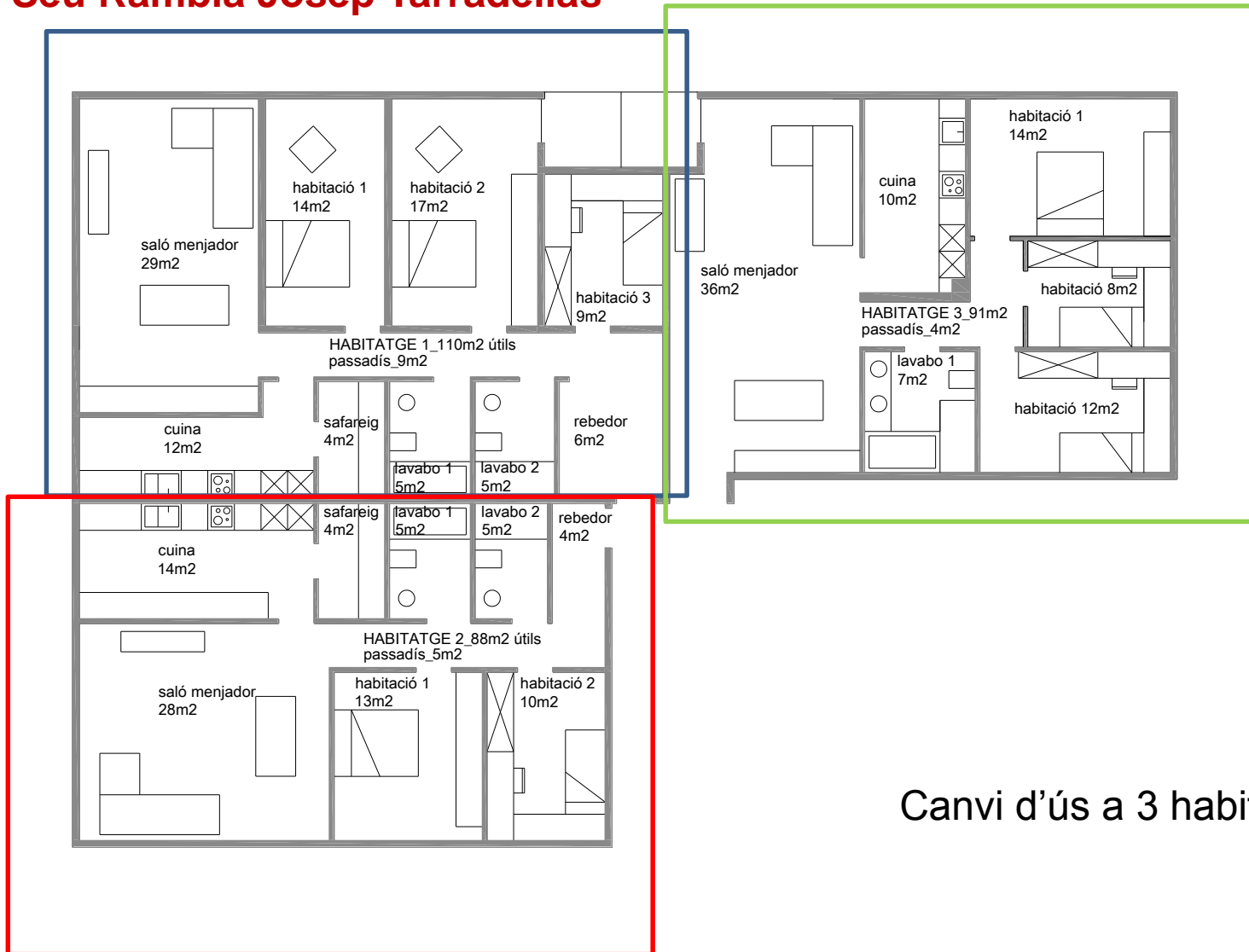


Seu Rambla Josep Tarradellas



Estat actual

Seu Rambla Josep Tarradellas



Canvi d'ús a 3 habitatges

Esquemes per a la valoració econòmica

Esquema per a la valoració econòmica del Local situat al Carrer Llevant.

Esquema per partides:

1.-Feines de paleta.....	43.000,00€
2.-Feines de guixaire.....	4.000,00€
3.-Acabats i rotulacions (pintura i d'altres).....	5.000,00€
4.-Tancaments de les noves divisions incloses les portes corresponents.....	11.000,00€
5.-Fusteria exterior (reparació de la fusteria existent).....	2.000,00€
6.-Mobiliari aules.....	29.000,00€
7.-Instal·lacions i informàtica.....	28.000,00€
8.-Lluminàries.....	14.000,00€

SUBTOTAL.....136.000,00€*

Altres despeses associades:

Taxes administratives, companyies, tècnics (18%PEM).....24.480,00€*

TOTAL REFORMA AMB DESPESES ASSOCIADES INCLOSES.....160.480,00€*

*No inclosos els impostos corresponents.

*Aquesta valoració ha estat comptabilitzada amb el plànol esquemàtic que s'adjunta, a l'espera de la redacció del projecte executiu corresponent.

Esquema per a la valoració econòmica pel canvi d'ús d'oficines a 3 habitatges.

Esquema per partides:

1.-Feines de paleta.....	32.000,00€
2.-Feines de guixaire.....	6.750,00€
3.-Acabats (pintura i d'altres).....	4.100,00€
4.-Fusteria interior.....	7.200,00€
5.-Mobiliari de cuina.....	4.200,00€
6.-Instal·lacions.....	6.000,00€

SUBTOTAL.....60.250,00€*

Altres despeses associades:

Taxes administratives, companyies, tècnics (18%PEM).....10.845,00€*

TOTAL REFORMA AMB DESPESES ASSOCIADES INCLOSES.....71.095,00€*

*No inclosos els impostos corresponents.

*Aquesta valoració ha estat comptabilitzada amb el plànol esquemàtic que s'adjunta, a l'espera de la redacció del projecte executiu corresponent.



Pla d'inversió i finançament

Pla d'inversió i finançament

INVERSIÓ			
	PREU COMPRA NOVA SEU		550.000,00 €
	COST OBRES NOVA SEU		161.000,00 €
	COST OBRES ANTERIOR SEU		72.000,00 €
TOTAL INVERSIÓ			783.000,00 €
FINANÇAMENT			
		Quota mensual.	
HIPOTECA		Capital + interessos. 30 anys	Valor hipoteca
	COMPRA NOVA SEU I REFORMES	3.000,00 €	723.000,00 €
	Quota a nual	36.000,00 €	
	En negociació ampliar el termini per tal de cobrir altres despeses derivades de la compra		
RECURSOS PROPIS. LLOGUERS		Renda mensual	
	ANTERIOR SEU RAMBLA 3 PISOS	2.400,00 €	
	Renda a nual	28.800,00 €	
ALTRES RECURSOS PROPIS			
	APORTACIO COL·LEGI		60.000,00 €
	DIFERENCIAL DESPESA (Lloguers/Hipoteca)		
	Despesa mensual	600,00 €	
	Despesa a nual	7.200,00 €	
TOTAL FINANÇAMENT			783.000,00 €

Pla d'inversió i finançament

RESULTAT DE L' OPERATIVA

Valor previsional hipoteca a 30 anys	1.080.000,00 €
Valor previsional lloguers a 30 anys	864.000,00 €
Valor previsional desemborsat a 30 anys	216.000,00 €

REVALORITZACIO DELS IMMOBLES

Valor del nou immoble Llevant	550.000,00 €
Valor de mercat dels immobles Rambla	500.000,00 €
Percentatge revalorització anual promig	5%
Increment (en valor) esperat anual	52.500
Increment (en valor) a 30 anys	1.575.000



Avantatges principals



Avantatges principals

- **Incrementar el patrimoni** del Col·legi, realitzant una inversió mesurada que permetrà mantenir com actiu immobilitzat el domicili habitual i adquirir una nova seu
- **Increment de nous, millors i moderns espais multidisciplinars i modulables** per adaptar-se a diferents aforaments i activitats, dotats dels principals serveis tecnològics i multimèdia.
- **Estalvi del lloguer** de salons per als esdeveniments col·legials
- **Reducció de les despeses** associades al manteniment i conservació de les instal·lacions obsoletes.
- **Millora de la visibilitat del Col·legi** envers la seva proximitat i imatge.
- Afrontar l'adquisició d'una nova seu **sense satisfer cap quota especial ni derrama addicional** per part de les persones col·legiades



IL·LUSTRE COL·LEGI
D'ADVOCATS DE
GRANOLLERS
VALLES ORIENTAL