

**Informe técnico del concurso público para el arrendamiento de un Local Destinado a Oficinas para TRAGSATEC en la ciudad de Santiago de Compostela (Ref.:TEC0004939)**

**1. OBJETO**

Se presenta a continuación examen de las ofertas del único licitador presentado al concurso para el Arrendamiento de un local destinado a oficinas para TRAGSATEC en la ciudad de Santiago de Compostela, Ref. TEC0004939, así como de su posterior comunicación en el que indica su retirada del procedimiento de licitación, por lo que se procede a solicitar su declaración como desierto.

**2. OFERTANTES**

Este concurso, para el arrendamiento de un local destinado a oficinas, contó con difusión y concurrencia pública, anunciándose el mismo en la página web del Grupo TRAGSA, tramitándose por el procedimiento general de la norma de función de compras con un presupuesto de licitación de 720.000,00 euros.

De forma adicional, se informó a los siguientes posibles colaboradores especializados en la materia, con el objeto de disponer de la máxima concurrencia posible:

**M. ANGELES VARELA SANMARTIN Y OTROS, C.B.**

LUGAR DE PONTEVEEA-REIS, 19  
(15883) TEO-SANTIAGO DE COMPOSTELA- A CORUÑA  
Persona contacto: José Manuel Cajaraville Varela  
Tfno: 616983890  
e-mail: josecajaraville@gmail.com

**URBANIZADORA IBIS, S.L.**

Calle Gonzalo Torrente Ballester nº 5, Bajo, Puerta Derecha  
(15703) SANTIAGO DE COMPOSTELA- A CORUÑA  
Persona de contacto: Arsenio Goyos Ginzo  
Tfno: 687845287  
e-mail: IBIS@UIBIS.COM

**ROSA MARÍA DE LA TORRE GARCÍA**

Calle Hórreo nº 51, 1º A  
(15701) SANTIAGO DE COMPOSTELA- A CORUÑA  
Persona de contacto: José Manuel Piñeiro Calvo  
Tfno: 981595555  
e-mail: pineiro@icasantiago.org

**PROMOCIONES INMOBILIARIAS CARBALLINESAS, S.A.**

Avda. Ramón Otero Pedrayo, 17A  
(32004) Ourense  
Tfno: 685613310  
e-mail: proincasa@gmail.com

El plazo límite para la recepción de ofertas concluyó el día 16 de abril de 2018 a las 14:00 horas. La apertura de ofertas se realizó el día 17 de abril de 2018 a las 10:05 horas.

Se recibieron dos ofertas, de un mismo local y de un mismo licitante:

- Nº 1- Oferta de D. Xermán Alberte Soto Fernández, con D.N.I. nº 34.983.299-T, en nombre y representación de PROMOCIONES INMOBILIARIAS CARBALLINESAS, S.A., con C.I.F. nº A-32016149, de un local de oficinas sito en el Complejo Centro Comercial y de Negocios Área Central sito en la Calle Berna nº 11, Bloque de Oficinas Sur, Oficina A de la planta 4ª, de Santiago de Compostela.
- Nº 2- Oferta de D. Xermán Alberte Soto Fernández, con D.N.I. nº 34.983.299-T, en nombre y representación de PROMOCIONES INMOBILIARIAS CARBALLINESAS, S.A., con C.I.F. nº A-32016149, de un local de oficinas sito en el Complejo Centro Comercial y de Negocios Área Central sito en la Calle Berna nº 11, Bloque de Oficinas Sur, Oficina A de la planta 4ª, de Santiago de Compostela.

### **3. VALORACIÓN**

Los criterios de valoración que se han utilizado en este concurso, fijados en Pliego, han sido los siguientes:

#### **Condiciones del concurso:**

- Superficie necesaria de oficinas (superficie construida sobre rasante). Se estiman unas necesidades de entre **850 m2 y 1.050 m2 construidos.**
- Plazas de Aparcamiento: Se valorará positivamente aquellos locales que oferten conjuntamente entre 1 y 4 plazas de aparcamiento disponible en el mismo edificio donde se ubique el local o, en su defecto, en edificios o fincas situadas en las inmediaciones.
- Límite económico máximo para la Renta del local ofertado de: **6,00 euros/m<sup>2</sup>c/mes y/o 5.400 euros/mes.**
- Límite económico máximo para la Renta de la Plaza de Aparcamiento ofertada de: **60 euros/plaza/mes.**
- Límite económico máximo TOTAL para la Renta del local ofertado, más la plaza de aparcamiento ofertada en su caso, incluyendo todos los gastos de comunidad que sean de cuenta del arrendatario de: **6.000 euros/mes.**
- Revisión de la Renta: Sólo se admitirán aquellas ofertas que o bien renuncien a la revisión de precios, o bien oferten como índice de revisión de renta el Índice de Precios de Alquiler de Oficinas a nivel autonómico, que se actualizará de forma anual, durante todo el contrato.
- Gastos: No se admitirán comisiones por gestión inmobiliaria de cuenta del arrendatario.
- Carencia: Se valorará positivamente aquellas ofertas que oferten una carencia en la renta para compensar los tiempos de instalación y traslado desde las actuales oficinas

al local que resulte adjudicado del presente pliego. La carencia no afectará en absoluto a la duración del contrato.

- Uso: Oficinas.
  - o Los locales ofertados deberán tener asociado uso terciario de oficinas y deberá contar con licencia de primera ocupación.
- Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:
  - o Los locales que o bien se ubiquen en edificios exclusivos de oficina.
  - o Los locales que se ubiquen en edificios de nueva construcción y por tanto cuenten con instalaciones modernas.
  - o Los locales que dispongan de buena iluminación natural.
  - o Los locales cuya disposición en planta facilite la distribución y aprovechamiento del espacio. A este respecto, los locales propuestos deberán ser preferentemente de geometría regular y exentos de elementos estructurales que obstaculicen la distribución del espacio interior.
  - o Los locales de nueva o reciente construcción, y/o aquéllos que cuenten con reformas recientes.
  - o Los locales que ya se encuentren acondicionados y por tanto presenten condiciones para ser utilizados con el menor número de obras de adecuación posible y cuenten con instalaciones modernas y adaptadas a la normativa correspondiente, tales como: iluminación, climatización, protección contra incendios y seguridad, sistemas de comunicaciones de voz y datos (cableado estructurado para el transporte de voz y datos, testado y certificado, con categoría igual o superior a 6, para velocidades de 1 Gbps ó más), falsos techos, suelos técnicos, etc., fácilmente adaptables a la configuración de puestos de trabajo demandada por el Grupo TRAGSA. Se valorarán dichas obras de adecuación, estimando una duración de contrato de 10 años.
- Duración del arrendamiento: 5 años, prorrogable 5 periodos anuales por parte del arrendatario hasta completar una duración máxima de contrato de 10 años.
- Resolución anticipada: Se permite la resolución anticipada, una vez transcurrido el tercer año de contrato, con un preaviso de dos meses, sin ninguna penalización.
- Disponibilidad del Inmueble: Inmediata
- Localización: Los locales deben encontrarse en el casco urbano de la ciudad de Santiago de Compostela, y a una distancia máxima de 1.500 metros a contar desde las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Dirección: EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS de SAN CAETANO, San Caetano s/n, 15704- Santiago de Compostela, tomándose como referencia para la medición entre dichos dos puntos, la distancia por carretera obtenida por la herramienta Google Maps. Quedando descartadas aquéllas que superen dicha distancia.

Igualmente, se preferirán aquellas ubicaciones cuyo acceso al edificio se realice por calles accesibles al tráfico rodado, frente a aquellas otras ubicaciones cuyo acceso al edificio se realice exclusivamente por calles peatonales.

También se preferirá aquellas ubicaciones que presenten proximidad y buena accesibilidad mediante transporte público y rapidez de acceso a las vías de comunicación de salida de la ciudad de Santiago de Compostela.

**Descripción de las dos Ofertas recibidas:**

**Oferta nº 1. Oferta de D. Xermán Alberte Soto Fernández, con D.N.I. nº 34.983.299-T, en nombre y representación de PROMOCIONES INMOBILIARIAS CARBALLINESAS, S.A., con C.I.F. nº A-32016149, de un local de oficinas sito en el Complejo Centro Comercial y de Negocios Área Central sito en la Calle Berna nº 11, Bloque de Oficinas Sur, Oficina A de la planta 4ª, de Santiago de Compostela.**

**Descripción Registral del local de oficinas:** Se corresponde con la Fincas Registral nº 23.336 del Registro de la Propiedad de Santiago nº 1, y con referencia catastral 8681701NH3488B1002PG. **Es el mismo local ofertado como oferta nº 2, por lo que el licitador presenta dos ofertas idénticas del mismo inmueble con distintos precios, incumpliendo las disposiciones relativas al procedimiento de licitación, por lo que la presente oferta no cumple el Pliego.**

**Superficie Local de Oficinas:** Superficie indicada en su oferta 995,00 m<sup>2</sup>c, superficie registral ligeramente superior, de 1.034, m<sup>2</sup>c, sin deducir huecos.

**Plazas de Aparcamiento:** 4 uds. Situadas en la planta sótano -2 del edificio donde se encuentran los locales de oficinas, plazas nºs 89, 182, 200 y 208.

**Importe Arrendamiento Local de Oficinas:** 3.582,00 euros/mes (3,60 euros/m<sup>2</sup>c/mes según superficie descrita en la oferta).

**Importe Arrendamiento Plazas de Aparcamiento:** 120 euros/mes (30 euros/plaza/mes).

**Importe Impuesto Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad:** Los gastos de comunidad y el IBI son de cuenta del arrendador.

**Importe TOTAL Arrendamiento Local de Oficinas, más plaza de aparcamiento, más Impuesto de Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad de cuenta del arrendatario:** 3.702,00 euros/mes.

**Revisión de la Renta:** El importe de la Renta se actualizará cada año conforme al Índice de Precios de Alquiler de Oficinas a nivel autonómico.

**Carencia:** 90 días naturales.

**Uso Asociado:** Local de oficinas.

**Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:**

- El local se ubica en la planta cuarta de un edificio de oficinas.
- El local está totalmente compartimentado y con instalaciones envejecidas, siendo necesario una reforma amplia e integral para su uso como oficinas

díafanas y modernas, siendo necesario una visita técnica más extensa para completar su correcta valoración.

- El local dispone de buena iluminación natural.
- Inmueble construido en 1993.

**Disponibilidad:** El licitador retira su oferta con fecha de 16 de mayo de 2018, no estando por tanto disponible.

**Localización:** Situado en en la Calle Berna nº 11 de Santiago de Compostela.

**Nota Final:** Se adjunta como Anexo nº I, Comunicación de 16 de mayo de 2018 en el que Proincasa adjunta escrito que indican remitir por burofax en el que informan que se retiran definitivamente del presente procedimiento de licitación.

**Oferta nº 2. Oferta de D. Xermán Alberte Soto Fernández, con D.N.I. nº 34.983.299-T, en nombre y representación de PROMOCIONES INMOBILIARIAS CARBALLINESAS, S.A., con C.I.F. nº A-32016149, de un local de oficinas sito en el Complejo Centro Comercial y de Negocios Área Central sito en la Calle Berna nº 11, Bloque de Oficinas Sur, Oficina A de la planta 4ª, de Santiago de Compostela.**

**Descripción Registral del local de oficinas:** Se corresponde con la Fincas Registral nº 23.336 del Registro de la Propiedad de Santiago nº 1, y con referencia catastral 8681701NH3488B1002PG. Es el mismo local ofertado como oferta nº 1, por lo que el licitador presenta dos ofertas idénticas del mismo inmueble con distintos precios, incumpliendo las disposiciones relativas al procedimiento de licitación, por lo que la presente oferta no cumple el Pliego.

**Superficie Local de Oficinas:** Superficie indicada en su oferta 995,00 m2c, superficie registral ligeramente superior, de 1.034, m2c, sin deducir huecos.

**Plazas de Aparcamiento:** 4 uds. Situadas en la planta sótano -2 del edificio donde se encuentran los locales de oficinas, plazas nºs 89, 182, 200 y 208.

**Importe Arrendamiento Local de Oficinas:** 3.582,00 euros/mes (3,60 euros/m2c/mes según superficie descrita en la oferta).

**Importe Arrendamiento Plazas de Aparcamiento:** 120 euros/mes (30 euros/plaza/mes).

**Importe Impuesto Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad:** Los gastos de comunidad son de cuenta del arrendatario y ascienden a 394,01 euros/mes (a razón de 0,45 euros/m2c/mes).

El Impuesto de Bienes Inmuebles es de cuenta del arrendatario, sin indicarse el importe a cuánto asciende en la actualidad.

**Importe TOTAL Arrendamiento Local de Oficinas, más plaza de aparcamiento, más Impuesto de Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad de cuenta del arrendatario:** 4.096,01 euros/mes más el importe del Impuesto de bienes inmueble.

**Revisión de la Renta:** El importe de la Renta se actualizará cada año conforme al Índice de Precios de Alquiler de Oficinas a nivel autonómico.

**Carencia:** 90 días naturales.

**Uso Asociado:** Local de oficinas.

**Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:**

- El local se ubica en la planta cuarta de un edificio de oficinas.
- El local está totalmente compartimentado y con instalaciones envejecidas, siendo necesario una reforma amplia e integral para su uso como oficinas dáfanas y modernas, siendo necesario una visita técnica más extensa para completar su correcta valoración.
- El local dispone de buena iluminación natural.
- Inmueble construido en 1993.

**Disponibilidad:** **El licitador retira su oferta con fecha de 16 de mayo de 2018, no estando por tanto disponible.**

**Localización:** Situado en en la Calle Berna nº 11 de Santiago de Compostela.

**Nota Final:** **Se adjunta como Anexo nº I, Comunicación de 16 de mayo de 2018 en el que Proincasa adjunta escrito que indican remitir por burofax en el que informan que se retiran definitivamente del presente procedimiento de licitación.**

#### **4.- RESUMEN**

Se verifica, una vez analizadas, que las dos ofertas recibidas de un mismo licitador, que **no** cumplen los criterios establecidos en el Pliego del Procedimiento de Contratación Público, al corresponderse a ofertas de idénticos inmuebles (mismas características, configuraciones, descripción física, etc) con la única variación de los términos de la oferta económica (en un caso se ofertan siendo los gastos de comunidad e IBI de cuenta del arrendador, y en otra ocasión siendo de cuenta del arrendatario).

Además, el licitador procede a comunicar formalmente el 16 de mayo de 2018 que se retira definitivamente del presente procedimiento de licitación.

Se resumen las dos ofertas recibidas:

Nº Orden	Ofertante	Superficie ofertada (m2c)	Importe Renta Alquiler Local más Plazas Garaje más Gastos Comunidad más IBI (€/mes)	Comentario
-	PROMOCIONES INMOBILIARIAS CARBALLINESAS, S.A.	995,00	3.702,00 euros/mes	<b>No Cumple Pliego</b>
-	PROMOCIONES INMOBILIARIAS CARBALLINESAS, S.A.	995,00	4.096,01 euros/mes más IBI	<b>No Cumple Pliego</b>

Análisis ofertas arrendamiento de un Local de Oficinas en la ciudad de Santiago de Compostela

Por lo que se procede a proponer el desistimiento del presente Concurso para el Arrendamiento de un local destinado a oficinas para Tragsatec en la ciudad de Santiago de Compostela y lanzar un nuevo concurso con el objeto de disponer de nueva concurrencia de ofertas.

Madrid, a 17 de mayo de 2018

Fdo. Raúl Gochicoa González  
Gerente de Gestión Inmobiliaria

Vº.Bº. José Luis Giménez Díaz Oyuelos  
Subdirector de Servicios Generales