Informe técnico del concurso público para el arrendamiento de un Local Destinado a Oficinas para TRAGSATEC en la ciudad de Valladolid. (Ref.:TEC0004949)

1. OBJETO

Se presenta a continuación el estudio y análisis de las cuatro ofertas recibidas de tres licitadores distintos en el concurso público para el alquiler de un local destinado a oficinas de Tragsatec, con objeto de ubicar en el mismo las oficinas de Asistencia Técnica a Confederación Hidrográfica del Duero en la ciudad de Valladolid.

Este alquiler se imputará en código de imputación de TRAGSATEC nº 0500118_Oficina Muro.

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 420.000,00 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:

PASEO FILIPINOS, S.L.
C.I.F.: B-47214473
C/ Estación, nº 6 - 2º B.
47004 Valladolid
Tfno.: 600 219 917
E-mail: filipinos.mercedes@gmail.com

Mª Solemnidad Alcalde Mediavilla
N.I.F.: 12.707.973-J
C/ Real de Burgos nº 4.
47011 Valladolid
Tfno.: 983 394 780
E-mail: inmobiliaria@inmobiliariazurcasa.es

García-Fiz, S.L
C.I.F.: B-47422571
Cl. Gamazo nº 20. local izdo.
47004 Valladolid
Tfno: 983 358 222
E-mail: administacion@garcia-fiz.com

INMOBILIARIA KER 2000 S.L

C.I.F.: B-31565633

C/ Miguel Iscar nº 15

47001 Valladolid

Tfno.: 983 102 222

E-mail: m.lopez@ker2000.com

Metro Valladolid, S.L.

C.I.F.: B 47669460

Plaza Poniente nº 2

47002 Valladolid

Tfno.: 983 370 959

E-mail: comunicación@metroinmobiliaria.com

29 KENYA, S.L.

C.I.F.: B 47405717

SANTA ANA 3º D

47001 Valladolid

Tfno.: 983339622

E-mail: maruglezalonso@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 cuatro ofertas:

- Nº 1- Oferta de Dª. María de las Mercedes Pérez Mateo, con D.N.I. nº 09.302.785-K, en nombre y representación de PASEO FILIPINOS, S.L., con C.I.F. nº B-47214473, de un local de oficinas sito en Paseo de Filipinos nº 1, c/v a Plaza Colón, planta 1ª, de Valladolid.
- Nº 2- Oferta de D. Segundo Simón Benito, con D.N.I. nº 8.092.940-E, como representante de Dª. Corina Lourdes Alcázar Santos y D. Eduardo Jiménez García, con DNI nº 29.796.172-V y 7.214.854-F respectivamente, de un local de oficinas sito en Calle Duque de la Victoria nº 10, planta 1ª, de Valladolid. El 85% de la propiedad del local le pertenece a Dª. Corina, y el 15% le pertenece a D. Eduardo. El local se ofrece en estado bruto.
- Nº 3- Oferta de D. Segundo Simón Benito, con D.N.I. nº 8.092.940-E, como representante de Dª. Corina Lourdes Alcázar Santos y D. Eduardo Jiménez García, con DNI nº 29.796.172-V y 7.214.854-F respectivamente, de un local de oficinas sito en Calle Duque de la Victoria nº 10, planta 1ª, de Valladolid. El 85% de la propiedad del local le pertenece a Dª. Corina, y el 15% le pertenece a D. Eduardo. El local se ofrece

adaptado para uso de oficinas (es el mismo local descrito en la oferta nº 2, en el que se compromete a realizar un acondicionamiento parcial).

- Nº 4- Oferta de Dª. María del Mar Manteca Gómez-Pallete, con D.N.I. nº 12.380.412-H, en nombre y representación de INVER-GOPA, S.L., con C.I.F. nº B-47445705, de un local de oficinas sito en la Calle Muro nº 9, planta baja y entreplanta, de Valladolid.

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 útil sobre rasante). Se estiman unas necesidades de entre **350 m2 y 475 m2 útiles.**
- Plazas de Aparcamiento: Se valorará positivamente aquellos locales que oferten conjuntamente entre 1 y 3 plaza 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: **15,00 euros/m²u/mes y/o 6.500 euros/mes.**
- Límite económico máximo para la Renta de la Plaza de Aparcamiento ofertada de: **100 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: **7.000 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.
    - Los locales ofertados deberán tener asociado uso terciario de oficinas y deberá contar con licencia de primera ocupación.
- Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:
    - Los locales que o bien se ubiquen en edificios exclusivos de oficina.
    - Los locales que se ubiquen en edificios de nueva construcción y por tanto cuenten con instalaciones modernas.

  - Los locales que dispongan de buena iluminación natural.
  - 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.
  - Aquella distribución de local que cuente con uno o más despachos, dos baños (uno por sexo), una sala de reuniones, un cuarto rack con climatización independiente, un archivo, un office y el resto del espacio de trabajo, diáfano.
  - Los locales de nueva o reciente construcción, y/o aquéllos que cuenten con reformas recientes.
  - Los locales que presenten un mejor aislamiento térmico y promuevan medidas de ahorro energético.
  - 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 contraincendios 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 CINCO años.

- Duración del arrendamiento: Un año, prorrogable 4 periodos anuales por parte del arrendatario hasta completar una duración máxima de contrato de 5 años.
- Resolución anticipada: Se permite la resolución anticipada, una vez transcurrido el primer 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 Valladolid, y a una distancia máxima de 600 metros a contar desde las oficinas de la Administración "Confederación Hidrográfica del Duero" sita en Dirección: Calle Muro, nº 3, CP 47004 en Valladolid", 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 Valladolid.

Descripción de las cuatro Ofertas recibidas:

Oferta nº 1. Oferta de Dª. María de las Mercedes Pérez Mateo, con D.N.I. nº 09.302.785-K, en nombre y representación de PASEO FILIPINOS, S.L., con C.I.F. nº B-47214473, de un local de oficinas sito en Paseo de Filipinos nº 1, c/v a Plaza Colón, planta 1ª, de Valladolid.

Descripción Registral del local de oficinas: Se corresponde con dos locales, Local nº TRES y Local nº CUATRO, correspondientes respectivamente con la Fincas Registrales nº 46.331 y nº 46.333 del Registro de la Propiedad de Valladolid nº 6.

Superficie Local de Oficinas: Superficie indicada en su oferta 447,11 m2u, aunque se verifica una superficie registral ligeramente superior, de 449,89 m2u (261,05 m2u correspondientes al local nº TRES y 188,84 m2u correspondientes al local nº CUATRO), aunque oferta.

Plazas de Aparcamiento: 3 ud. Situadas en la planta sótano -1 del edificio donde se encuentran los locales de oficinas.

Importe Arrendamiento Local de Oficinas: 5.828,50 euros/mes (13,04 euros/m2u/mes según superficie descrita en la oferta, 12,96 euros/m2u/mes según descripción registral). Una vez transcurrido el primer año se recibirá una bonificación de 208,33 euros/mes en el importe de la renta, quedando ésta en 5.620,17 euros/mes.

Importe Arrendamiento Plazas de Aparcamiento: 270 euros/mes (90 euros/plaza/mes).

Importe Impuesto Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad: Los gastos de comunidad son de cuenta del arrendatario y su precio asciende a 201,08 euros/mes (0,45 euros/m2u/mes según superficie descrita en la oferta y superficie registral).

El IBI es 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: 6.299,58 euros/mes. Con la bonificación de 208,33 euros/mes en el importe de la renta, que se aplicará una vez transcurrido el primer año, el importe total a pagar durante el resto de meses del contrato será 6.091,25 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: 2 meses.

Uso Asociado: El local ofertado es de uso dotacional según indica la licencia de Primera Ocupación aportada en la oferta, verificándose en visita técnica al Ayto.

Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:

- El local se ubica en la planta primera de un edificio dotacional.
- El local cuanta con techo técnico. También cuenta con las instalciones de iluminación, cableado fuerza y voz-datos, y climatización.

- La totalidad del local ofertado se divide en dos áreas: Local nº TRES con una superficie diáfana rectangular de 175,33 m2u, además de contar con un archivo de 8,39 m2u, y 3 despachos cuyas superficies miden: 15,88 m2u, 18,48 m2u y 25,26 m2u; y el Local nº CUATRO con una superficie diáfana rectangular de 181,23 m2u. La geometría de este local favorece un alto grado de aprovechamiento del espacio en cuanto a la implementación de las distribuciones de puestos de trabajo que se suelen establecer en los locales de oficinas ocupados por Tragsatec.
- EL local dispone de dos cuartos de aseos (uno por sexo, con dos inodoros cada cuarto), que tienen acceso desde el local nº 3 y desde el local nº 4.
- El local dispone de buena iluminación natural.
- Inmueble construido en 2002.
- Se valoran las obras de adecuación del presente local en 125 euros/m2u/mes, lo que totaliza aproximadamente 55.000 euros, que estimando una duración de contrato de CINCO años, supone una repercusión mensual sobre el alquiler de 916,67 euros/mes (2,05 euros/m2u/mes), lo que establece una valoración final del coste mensual del local ofertado en 7.216,25 euros/mes.
- Tomando en consideración la carencia de 2 meses en la renta, que supone un ahorro potencial en el valor de acondicionamiento (y valorando dicha carencia en 12.599,16 euros), el resultado repercutido a los 60 meses de duración máxima de contrato, supondría un ahorro mensual del local ofertado de 209,99 euros/mes.

Disponibilidad: Inmediata.

Localización: Situado en Paseo de Filipinos nº 1, c/v a Plaza Colón, planta 1ª, de Valladolid, presenta una distancia aproximada de 500 ml a las oficinas de la Administración "Confederación Hidrográfica del Duero" sita en Dirección: Calle Muro, nº 3, 47004 en Valladolid, tomándose a efectos de cumplimiento del Pliego dicha distancia, la medición entre dichos dos puntos obtenida por la herramienta Google Maps.

Oferta nº 2. Oferta de D. Segundo Simón Benito, con D.N.I. nº 8.092.940-E, en representación de Dª Corina Lourdes Alcázar Santos y D. Eduardo Jiménez García, con DNI nº 29.796.172-V y 7.214.854-F respectivamente, de un local de oficinas sito en Calle Duque de la Victoria nº 10, planta 1ª, de Valladolid. El 85% de la propiedad del local le pertenece a Dª. Corina, y el 15% le pertenece a D. Eduardo. El local se ofrece en estado bruto.

Descripción Registral: Se corresponde con una parte de la finca registral nº 4.450 del Registro de la Propiedad nº 5 de Valladolid.

Superficie Local de Oficinas: 373,01 m2u.

Plazas de Aparcamiento: No oferta.

Importe Arrendamiento Local de Oficinas: 2.965,43 euros/mes (7,95 euros/m2u/mes).

Importe Impuesto Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad:

La arrendataria deberá hacerse cargo de los gastos de comunidad del local al que se le atribuyen el 67% del importe de los gastos de comunidad del edificio, se estima el importe a aportar por la arrendataria en unos 100,72 euros/mes. Los gastos de comunidad se corresponden con los gastos elementales de limpieza, mantenimiento y consumos del portal, escalera y ascensor.

Además, será de cuenta de la arrendataria el IBI, lo que supone 93,25 euros/mes.

Importe TOTAL Arrendamiento Local de Oficinas, más Impuesto de Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad de cuenta del arrendatario: 3.159,40 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: 4 meses.

Uso Asociado: El local tiene un uso de "Comercio y oficinas", según el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:

- El local se ubica en la planta primera de un edificio de oficinas, siendo el único local existente en la planta primera.
- El local, a pesar de tener una geometría rectangular y diáfana, posee una elevada cantidad de pilares que dificulta que se consiga un buen aprovechamiento del espacio.
- El local dispone de buena iluminación natural.
- La altura mínima de sus techos es 4,20 metros, lo que supone una altura superior a la necesaria para el uso demandado por Tragsatec. El tamaño de sus ventanales al exterior es de 2,15 metros de ancho por 2,90 metros de altura.
- Edificio construido en 1945. El edificio fue construido para ser utilizado como central telefónica. En 2017 han concluido unas obras de reforma/rehabilitación integral sobre los elementos comunes del edificio, que han comprendido, entre otras:
    - La restauración completa de la envolvente exterior, con instalación de aislamiento en cubiertas, y colocación de ventanas y vidrios aislantes de última generación.
    - La reconstrucción del portal y la escalera principal.
    - La instalación de ascensor para 8 personas.
    - La sustitución de toda la carpintería exterior.
    - La renovación de todas las instalaciones generales.
- El local actualmente se encuentra en estado bruto, por lo que precisaría un completo acondicionamiento para poder ser utilizado como local de oficinas.

- Se valoran las obras de adecuación del presente local en 450 euros/m2u lo que totaliza aproximadamente 120.000 euros, que estimando una duración de contrato de CINCO años, supone una repercusión mensual sobre el alquiler de 2.000 euros/mes (5,36 euros/m2u/mes), lo que establece una valoración final del coste mensual del local ofertado en 7.216,25.
- Tomando en consideración la carencia de 4 meses en la renta, que supone un ahorro potencial en el valor de acondicionamiento (y valorando dicha carencia en 12.637,60 euros), el resultado repercutido a los 60 meses de duración máxima de contrato, supondría un ahoro mensual del local ofertado de 210,63 euros/mes.

Disponibilidad: Inmediata.

Localización: Situado en la Calle Duque de la Victoria nº 10, 1ª Planta, de Valladolid, presenta una distancia aproximada de 450 ml a las oficinas de la Administración "Confederación Hidrográfica del Duero" sita en Dirección: Calle Muro, nº 3, 47004 en Valladolid, tomándose a efectos de cumplimiento del Pliego dicha distancia, la medición entre dichos dos puntos obtenida por la herramienta Google Maps.

Oferta nº 3. Oferta de D. Segundo Simón Benito, con D.N.I. nº 8.092.940-E, en representación de Dª Corina Lourdes Alcázar Santos y D. Eduardo Jiménez García, con DNI nº 29.796.172-V y 7.214.854-F respectivamente, de un local de oficinas sito en Calle Duque de la Victoria nº 10, planta 1ª, de Valladolid. El 85% de la propiedad del local le pertenece a Dª. Corina, y el 15% le pertenece a D. Eduardo. El local se ofrece adaptado para uso de oficinas (es el mismo local descrito en la oferta nº 2, en el que se compromete a realizar un acondicionamiento parcial).

Descripción Registral: Se corresponde con una parte de la finca registral nº 4.450 del Registro de la Propiedad nº 5 de Valladolid.

Superficie Local de Oficinas: 373,01 m2u.

Plazas de Aparcamiento: No oferta.

Importe Arrendamiento Local de Oficinas: 4.942,38 euros/mes (13,25 euros/m2u/mes).

Importe Impuesto Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad:

La arrendataria deberá hacerse cargo de los gastos de comunidad del local al que se le atribuyen el 67% del importe de los gastos de comunidad del edificio, se estima el importe a aportar por la arrendataria en unos 100,72 euros/mes. Los gastos de comunidad se corresponden con los gastos elementales de limpieza, mantenimiento y consumos del portal, escalera y ascensor.

Además, será de cuenta de la arrendataria el IBI, lo que supone 93,25 euros/mes.

Importe TOTAL Arrendamiento Local de Oficinas, más Impuesto de Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad de cuenta del arrendatario: 5.136,35 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: No ofrece.

Uso Asociado: El local tiene un uso de "Comercio y oficinas", según el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:

- El local se ubica en la planta primera de un edificio de oficinas, siendo el único local existente en la planta primera.
- La altura mínima de sus techos es 4,20 metros, lo que supone una altura superior a la necesaria para el uso demandado por Tragsatec. El tamaño de sus ventanales al exterior es de 2,15 metros de ancho por 2,90 metros de altura.
- El local, a pesar de tener una geometría rectangular y diáfana, posee una elevada cantidad de pilares que dificulta que se consiga un buen aprovechamiento del espacio.
- El local dispone de buena iluminación natural.
- Edificio construido en 1945. El edificio fue construido para ser utilizado como central telefónica. En 2017 han concluido unas obras de reforma/rehabilitación integral sobre los elementos comunes del edificio, que han comprendido, entre otras:
    - La restauración completa de la envolvente exterior, con instalación de aislamiento en cubiertas, y colocación de ventanas y vidrios aislantes de última generación.
    - La reconstrucción del portal y la escalera principal.
    - La instalación de ascensor para 8 personas.
    - La sustitución de toda la carpintería exterior.
    - La renovación de todas las instalaciones generales.
- El local actualmente se encuentra en estado bruto, por lo que precisaría un completo acondicionamiento para poder ser utilizado como local de oficinas. La parte arrendadora se encargará de realizar las siguientes obras para acondicionar parcialmente el local:
    - Trasdosado perimetral de la planta y pilares aislados, con placas de yeso laminado y estructura metálica.
    - Tabiquería con placas de yeso laminado y estructura metálica en cierres suelo/techo de espacios interiores tales como aseos, archivo o pasillo y para completar cierres mamparas/techo.
    - Suelo laminado en zona de oficina.
    - Solado de gres en cuartos húmedos.
    - Alicatados en paramentos verticales en cuartos húmedos.

- Falso techo registrable 60x60 cm sobre estructura metálica en toda la planta de actuación.
- Mamparas de vidrio de seguridad hasta 3 metros de altura para delimitar despachos.
- Puertas de doble anchura de aglomerado de alta densidad, con acabado de vinilo, sobre mampara para accesos a despacho.
- Puerta RF dos hojas para acceso desde rellano ascensor.
- Puertas de una hoja de aglomerado de alta densidad sobre tabiquerías de yeso laminado, correderas en accesos a cuartos húmedos.
- Pintura plástica en paramentos verticales.
- Instalación eléctrica compuesta de cuadro de distribución, circuitos, bandeja, canalizaciones, interruptores, puntos de luz y bases de enchufes.
- Instalación de telecomunicaciones (canalizaciones, luminarias en downlight y pantallas).
- Instalación de fontanería y saneamiento (agua fría y caliente).
- Instalacion de calefacción (2 unidades exteriores, 6 interiores, 1 recuperador, 6 mandos con control remoto).
- En lugar de la colocación de un falso techo, se podría ejecutar, si conviniera a la arrendadora, un sistema de rejas-cestas colgadas del techo para soporte y distribución de instalaciones, y un sistema de distribución de aire caliente/frío mediante tuberías de acero galvanizado.

- El local se entregaría al término del cuarto mes siguiente al de la firma del contrato, comenzando entonces a devengarse la renta, sin carencia.
- Una vez que la parte propietaria haya ejecutado las obras para dejar el local apto para el uso de oficinas, Tragsatec tendrá que acondicionar el local para ajustarlo a sus necesidades particulares de funcionamiento. Se valoran las obras de dicho acondicionamiento local en 125 euros/m2u, lo que totaliza aproximadamente 46.000 euros, que estimando una duración de contrato de CINCO años, supone una repercusión mensual sobre el alquiler de 766,67 euros/mes (2,06 euros/m2u/mes), lo que establece una valoración final del coste mensual del local ofertado en 5.903,02 euros/mes.

Disponibilidad: Inmediata.

Localización: Situado en la Calle Duque de la Victoria nº 10, 1ª Planta, de Valladolid, presenta una distancia aproximada de 450 ml a las oficinas de la Administración "Confederación Hidrográfica del Duero" sita en Dirección: Calle Muro, nº 3, 47004 en Valladolid, tomándose a efectos de cumplimiento del Pliego dicha distancia, la medición entre dichos dos puntos obtenida por la herramienta Google Maps.

Oferta nº 4. Oferta de Dª. María del Mar Manteca Gómez-Pallete, con D.N.I. nº 12.380.412-H, en representación de INVER-GOPA, S.L., con C.I.F. nº B-47445705, de un local de oficinas sito en la Calle Muro nº 9, planta baja y entresuelo, de Valladolid.

Descripción Registral: El local ofertado se corresponde con parte del conjunto formado por las finca registrales nº 17316 (local DOS-A) y nº 17318 (local SEIS-A), ambas inscritas en el Registro de la Propiedad nº 6 de Valladolid.

Superficie Local de Oficinas: El ofertante oferta 475 m2 útiles (valor máximo según el rango establecido de necesidades en el Pliego del Procedimiento de contratación), valor que es el que se toma en consideración a efectos comparativos del cálculo de los importes unitarios objeto de oferta, aunque realmente oferta un local de 704,8m2u, dado que 229,80m2u se ofertan con carácter gratuito). El local ofertado se corresponden con los locales SEIS-A y DOS-A (cada uno de estos locales dispone de superficie en planta baja y en entreplanta). La superificie útil total de la planta baja es de 328,80m2u y de la planta primera es de 376m2u.

Plazas de Aparcamiento: 3 uds, situadas en sótano primero del edificio donde se encuentra el local ofertado.

Importe Arrendamiento Local de Oficinas: 6.500 euros/mes (13,68 euros/m2u/mes).

Importe Arrendamiento Plaza de Aparcamiento: 100 euros/plaza/mes, por el arrendamiento de las tres plazas sería un importe de: 300 euros/mes.

Importe Impuesto Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad: El pago del IBI corresponderá a la propiedad. El mantenimiento y la conservación de las instalaciones corresponderá a la arrendataria. El arrendatario no se hará carga de los gastos de comunidad.

Importe TOTAL Arrendamiento Local de Oficinas, más plazas de aparcamiento:
6.800 euros/mes.

Revisión de la Renta: Actualización de la renta según el IPC detallado en el pliego de condiciones.

Carencia: 3 meses.

Uso Asociado: Local comercial con altura bruta en límite de la mínima permitida para su uso de oficinas. Aunque estrictamente pueda permitir la obtención del uso de oficinas, dicha limitación puede en algún caso perjudicar y dificultar el acondicionamiento del local.

Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:

- El local se compone de dos partes, una de ellas se ubica en planta baja y la otra en entreplanta, ambas zonas están comunicadas por dos núcleos escaleras.
- Edificio construido en 1980.
- El local preenta limitaciones de altura útil para uso de oficinas en la zona de entreplanta.
- Actualmente el local no cuenta con suelo técnico ni con falso techo.

- En la actualidad no cuenta con suministro eléctrico.
- El local dispone de aseos tanto en la planta baja como en entreplanta.
- El local se encuentra con la distribución y en el mismo estado que la última arrendataria (la Agencia Tributaria y Delegación de Economía de Castilla y León) disponía, siendo precisa una actualización o reforma para adaptarlo y actualizarlo a las necesidades que se indican en el pliego del concurso.
- El local, tanto en la planta baja como en entreplanta, presenta una geometría irregular que limita la consecución de un aprovechamiento óptimo del espacio disponible. Algunas áreas de la superficie del local se encuentran compartimentadas, o por muros de fábrica, o por mamparas.
- INVER-GOPA S.L. se compromete a acondicionar el local para el uso y condiciones detalladas en la licitación en caso de ser adjudicataria, así como a la adecuación de las instalaciones con que cuenta el local, actuando directamente sobre las partidas que sea conveniente y/o necesario renovar y/o sustituir, e incluso sobre aquellas que sin ser necesaria la actuación sobre ellas pudieran resultar deseables para el logro de un local moderno. En concreto, se actuará entre otras sobre las siguientes partidas:
    - Estética de la oficina, incluyendo limpieza/sustitución, en algún caso, de suelos y falsos techos. Independización del sótano.
    - Pintura general.
    - Actualización de carpintería metálica y vidrios para mejorar la eficiencia energética.
    - Sistema eléctrico y de iluminación adecuado para oficinas (led).
    - Climatización, protección contra-incendios y seguridad.
    - Sistemas de comunicación de voz y datos suficiente para soportar un alto nivel de utilización de medios informáticos, según lo detallado en la licitación C6/1GB.
- Una vez que la parte propietaria haya ejecutado las obras para dejar el local apto para el uso de oficinas, Tragsatec tendrá que acondicionar el local para ajustarlo a sus necesidades particulares de funcionamiento. Se valoran las obras de dicho acondicionamiento local en 125 euros/m2u/mes, lo que totaliza un coste de acondicionamiento aproximado de 59.000 euros, que estimando una duración de contrato de CINCO años, supone una repercusión mensual sobre el alquiler de 983,33 euros/mes (2,06 euros/m2u/mes), lo que establece una valoración final del coste mensual del local ofertado en 7.783,33 euros/mes.
- Tomando en consideración la carencia de 3 meses en la renta (periodo durante el cual INVER-GOPA SL llevara a cabo el acondicionamiento del local, y periodo en el cual Tragsatec podrá ocupar parcialmente el local sin que tenga que

pagar la renta), si se valora dicha carencia en 20.400 euros, el resultado repercutido a los 60 meses de duración máxima de contrato supondría un ahorro mensual del local ofertado de 340 euros/mes.

Disponibilidad: Inmediata.

Localización: Situado en la Calle Muro nº 9, planta baja y entreplanta, de Valladolid, presenta una distancia aproximada de 97 ml a las oficinas de la Administración "Confederación Hidrográfica del Duero" sita en Dirección: Calle Muro, nº 3, 47004 en Valladolid, tomándose a efectos de cumplimiento del Pliego dicha distancia, la medición entre dichos dos puntos obtenida por la herramienta Google Maps.

4.- RESUMEN

Se verifica, una vez analizadas, que las cuatro ofertas recibidas cumplen los criterios establecidos en el Pliego del Procedimiento de Contratación Público. Se procede a proponer en adjudicación, al ser la oferta más ventajosa según los criterios de adjudicación dispuestos en el Pliego, la oferta de PASEO FILIPINOS, S.L., del local de oficinas sito en Paseo de Filipinos nº 1, c/v a Plaza Colón, planta 1ª, de Valladolid, proponiéndose por tanto en adjudicación.

Se resumen las cuatro ofertas recibidas:

Nº Orden	Ofertante	Superficie ofertada (m2u)	Importe Renta Alquiler Local (€/mes)	Comentario	Renta local Más Amortización Acondicionamiento Menos Carencia (€/mes)
1	Paseo Filipinos S.L.	447,11	5.828,50 euros/mes (13,04 euros/m²u/mes)	Cumple Pliego	6.535,18 euros/mes (**14,62** euros/m²u/mes)
2	D. Segundo Simón (local en estado bruto)	373,01	2.965,43 euros/mes (7,95 euros/m²u/mes)	Cumple Pliego	5.551,07 euros/mes (**14,88** euros/m²u/mes)
3	D. Segundo Simón (local adaptado)	373,01	4.942,38 euros/mes (13,25 euros/m²u/mes)	Cumple Pliego	5.709,05 euros/mes (**15,31** euros/m²u/mes)
4	INVER-GOPA, S.L.	475	6.500 euros/mes (13,68 euros/m²u/mes)	Cumple Pliego	7.158,33 euros/mes (**15,07** euros/m²u/mes)

De las cuatro ofertas recibidas, la de PASEO FILIPINOS, S.L. es la que ofrece un menor precio unitario de la renta del local de oficinas, incluyendo la amortización del coste de acondicionamiento para considerar todos los locales en estado similar, y descontando el importe que ahorra la carencia ofertada.

Indicar igualmente que es el más favorable en cuanto a disponibilidad inmediata, dado que es el único que actualmente ya se encuentra parcialmente acondicionado. El resto actualmente

están en estado casi bruto, siendo únicamente necesario adaptarlo para las condiciones particulares de trabajo de Tragsatec.

Se propone la adjudicación a la oferta de PASEO FILIPINOS, S.L., de un local de oficinas sito en Paseo de Filipinos nº 1, c/v a Plaza Colón, planta 1ª, de Valladolid, siendo el importe de adjudicación **367.974,96 euros**, considerando una duración de contrato de 60 meses.

Este alquiler se imputará en código de imputación de TRAGSATEC nº 0500118_Oficina Muro.

Madrid, a 27 de abril de 2018

Fdo. Raúl Gochicoa González	Vº.Bº. José Luis Giménez Díaz Oyuelos
Gerente de Gestión Inmobiliaria	Subdirector de Servicios Generales