

**Informe técnico del concurso público para el arrendamiento de un Local Destinado a Oficinas para TRAGSATEC en la ciudad de Vitoria-Gasteiz. (Ref.:TEC0004878)**

**1. OBJETO**

Se presenta a continuación el estudio y análisis de las dos ofertas recibidas 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 la Agencia Vasca del Agua y la Diputación Foral de Álava, en la ciudad de Vitoria-Gasteiz.

Este alquiler se imputará en código de imputación de TRAGSATEC nº 0300013-GASTOS DELEGACION PAIS VASCO.

**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 150.000,00 euros (IVA no incluido), 181.500 euros (IVA incluido).

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

**FINCAS ULETA**

Att.: PABLO ESTURO

Telef: 945.15.55.55 / 678.623.040

Dirección: Ortiz de Zárate 7,

01005 Vitoria-Gasteiz

E-mail: [pablo@fincasuleta.com](mailto:pablo@fincasuleta.com)

**SIA Servicios Inmobiliarios Alaveses**

Att.: MARTA BENGOCHEA

Telef: 945 12 80 60/669.748.473

Dirección: Paseo de la Música, 1

01007 Vitoria-Gasteiz

E-mail: [marta@siaservicios.es](mailto:marta@siaservicios.es)

**INMOBILIARIA NARAVAL**

Att.: PEDRO VALENCIA

Dirección: C/ Carramucera Nº1

31210 Los Arcos (Navarra)

Telef: 692.600.294

E-Mail: [pedro@naraval.es](mailto:pedro@naraval.es)

El plazo límite para la recepción de ofertas concluyó el día 15 de junio de 2018 a las 14:00 horas. La apertura de ofertas se realizó el día 18 de junio de 2018 a las 10:00 horas.

Se recibieron dos ofertas:

- Nº 1- Oferta de D. Juan Antonio López de Ócariz Sáez de Cortazar, con D.N.I. nº 16.266.528-P, de D. Teodoro López de Ócariz Sáez de Cortazar, con D.N.I. nº 16.277.787-C, y de D. José María López de Ócariz Sáez de Cortazar, con D.N.I. nº 16.279.949-C, todos ellos en nombre y representación de la COMUNIDAD DE BIENES J.A.T.J.M., C.B., con C.I.F. nº E-01429612, con idéntico domicilio a efectos de contacto de Calle Fueros nº 20, 5º Derecha, 01005- Vitoria-Gasteiz (Álava), de un local de oficinas sito en la calle Pintor Adrián Aldecoa nº 2, planta baja, izquierda, de Vitoria-Gasteiz.
- Nº 2- Oferta de D. Saturnino Luis Ezquerro, con D.N.I. nº 15.241.860-J, en nombre y representación de INDEJUBE, S.L., con C.I.F. nº B-75045690, con domicilio a efectos de contacto en Calle Remigio Múgica, nº 2, bajo, 31005- Pamplona (Navarra), de un local de oficinas sito en la calle Antonio Machado, nº 35, planta baja, de Vitoria-Gasteiz.

### **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 **145 m2 y 300 m2 construidos**.
- Plazas de Aparcamiento: Se valorará positivamente aquellos locales que oferten conjuntamente 1 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: **10,00 euros/m<sup>2</sup>c/mes y/o 2.400 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: **2.500 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 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 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.
  - o Los locales de nueva o reciente construcción, y/o aquéllos que cuenten con reformas recientes.
  - o Los locales que presenten un mejor aislamiento térmico y promuevan medidas de ahorro energético.
  - 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 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: 1 de julio de 2018.
- Localización: Los locales deben encontrarse en el casco urbano de la ciudad de Vitoria-Gasteiz, y a una distancia máxima a pie de 3.000 metros a contar desde las oficinas de

la Administración "Diputación Foral de Álava- Plaza de la Provincia, s/n" y de las oficinas de TRAGSA "Calle Pintor Obdulio López de Uralde nº 4", tomándose como referencia para la medición entre dichos dos puntos, la distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps. Quedando descartadas aquéllas que superen dicha distancia. Prefiriéndose aquellas ubicaciones que presente mayor proximidad a las oficinas anteriormente indicadas.

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 dos Ofertas recibidas:**

**Oferta nº 1. Oferta de D. Juan Antonio López de Ócariz Sáez de Cortazar, con D.N.I. nº 16.266.528-P, de D. Teodoro López de Ócariz Sáez de Cortazar, con D.N.I. nº 16.277.787-C, y de D. José María López de Ócariz Sáez de Cortazar, con D.N.I. nº 16.279.949-C, todos ellos en nombre y representación de la COMUNIDAD DE BIENES J.A.T.J.M., C.B., con C.I.F. nº E-01429612, con idéntico domicilio a efectos de contacto de Calle Fueros nº 20, 5º Derecha, 01005- Vitoria-Gasteiz (Álava), de un local de oficinas sito en la calle Pintor Adrián Aldecoa nº 2, planta baja, izquierda, de Vitoria-Gasteiz.**

**Descripción Registral del local de oficinas:** El local ofertado, Local Planta Baja, izquierda, de la Calle Pintor Adrián Aldecoa nº 2 de Vitoria, se corresponde con una parte, totalmente independiente, de una superficie construida de 153,06m<sup>2</sup>c, del local en Planta Baja de la Calle Pintor Adrián Aldecoa nº 2 de Vitoria, Finca Registral nº 7.144 del Registro de la Propiedad de Vitoria nº 3 de una superficie total construida de 350m<sup>2</sup>c (referencia catastral nº 0059-1082-0090-0001-0002-0017 y superficie catastral de 354,87m<sup>2</sup>c) .

**Superficie Local de Oficinas:** Superficie construida ofertada de 153,16 m<sup>2</sup>c, según medición y descripción del inmueble por Informe de Tasación Independiente, expediente nº 70-14-2-0318-95 de Servicios Vascos de Tasaciones, correspondiente al local segregado e independiente, de la Finca Registral nº 7.144 del Registro de la Propiedad de Vitoria nº 3. Presenta una superficie útil aproximada de 140,81m<sup>2</sup>u.

**Plazas de Aparcamiento:** No oferta.

**Importe Arrendamiento Local de Oficinas:** 1.200,00 euros/mes (7,84 euros/m<sup>2</sup>c/mes).

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

**Importe TOTAL Arrendamiento Local de Oficinas, más Impuesto de Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad de cuenta del arrendatario:** 1.200,00 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:** No oferta.

**Uso Asociado:** El local ofertado es de uso comercial, compatible con el uso de oficinas.

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

- El local se ubica en la planta baja de un edificio residencial.
- Uso Instalaciones: Bueno. El local cuenta con techo técnico. También cuenta con las instalaciones de iluminación, cableado fuerza y voz-datos, y climatización.
- Distribución-Aprovechamiento: Muy Buena. El local cuenta con tres despachos ejecutados con mamparas desmontables, de aproximadamente 7m2u, 16m2u y 16m2u, que se pueden destinar independientemente a despachos o salas de reuniones. El resto del local de aproximadamente 90m2 es totalmente diáfano. Presenta dos salidas de evacuación con apertura de puertas hacia el exterior, lo que facilita el correcto cumplimiento de la normativa correspondiente. 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. Se estima una capacidad potencial para 15 puestos de trabajo, una sala de reuniones y un cuarto almacén-archivo.
- EL local dispone de dos cuartos de aseos (uno por sexo). El aseo de hombres cuenta con dos inodoros y una cabina El aseo de mujeres cuenta con dos cabinas. Cumpliendo con amplitud la dotación necesaria.
- Iluminación: Buena. El local dispone de buena iluminación natural.
- Antigüedad Buena. Inmueble construido en 1986, pero recientemente acondicionado.
- Se valoran las obras de adecuación del presente local en 135 euros/m2c/mes, lo que totaliza aproximadamente 20.663,10 euros, que estimando una duración de contrato de CINCO años, supone una repercusión mensual sobre el alquiler de 344,39 euros/mes (2,25 euros/m2c/mes), lo que establece una valoración final del coste mensual del local ofertado en 1.544,39 euros/mes.

**Disponibilidad:** 1 de julio de 2018.

**Localización:** Muy Buena. Situado en la Calle Pintor Adrián Aldecoa nº 2, de Vitoria-Gasteiz, presenta una distancia aproximada de 1.100 ml a la Administración "Diputación Foral de Alava- Plaza de la Provincia, s/n" y de una distancia aproximada de 300 ml a las oficinas de TRAGSA "Calle Pintor Abdulio López de Uralde nº 4", tomándose a efectos de cumplimiento del Pliego dicha distancia, la medición entre dichos dos puntos a pie, obtenida por la herramienta Google Maps.

**Oferta nº 2. Oferta de D. Saturnino Luis Ezquerro, con D.N.I. nº 15.241.860-J, en nombre y representación de INDEJUBE, S.L., con C.I.F. nº B-75045690, con domicilio a efectos de contacto en Calle Remigio Múgica, nº 2, bajo, 31005-Pamplona (Navarra), de un local de oficinas sito en la calle Antonio Machado, nº 35, planta baja, de Vitoria-Gasteiz.**

**Descripción Registral del local de oficinas:** El local ofertado, Local en Planta Baja de la Calle Antonio Machado nº 35 de Vitoria, se corresponde con la suma de dos locales contiguos, el local nº 5, de una superficie útil de 77,80m<sup>2</sup>, con acceso desde el porche del edificio que da a la Calle Sierra de Aralar, de Vitoria, Finca Registral nº 11.267 del Registro de la Propiedad de Vitoria nº 1, y el local nº 6, de idéntica superficie útil de 77,80m<sup>2</sup>, con acceso también desde el porche del edificio que da a la Calle Sierra de Aralar, de Vitoria, Finca Registral nº 11.269 del Registro de la Propiedad de Vitoria nº 1. Sin identificar la referencia catastral.

El propietario y ofertante es titular exclusivamente de un derecho de superficie construida durante un plazo de 75 años a contar desde el 1 de febrero de 1995, disponiendo el titular del suelo, la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, un derecho de reversión, durante dicho periodo de 75 años. Se valora que dicha limitación no supone ninguna afección para el uso previsto de alquiler de oficinas por parte de TRAGSATEC, por lo que no se considera dicha circunstancia negativamente.

**Superficie Local de Oficinas:** Superficie ofertada de 185 m<sup>2</sup>, sin aportarse verificación de la medición, correspondiente a la suma de las Fincas Registrales nº 11.267 y 11.269 del Registro de la Propiedad de Vitoria nº 1. Presenta una superficie útil según escrituras de 155,60m<sup>2</sup>.

Se solicita subsanación con fecha de 19 de junio de 2018, pidiéndose *“ Toda la documentación que a juicio del licitante permita acreditar la superficie descrita como "superficie construida del local ofertado". A título de ejemplo cabe citar la siguiente: planos emitidos por técnico competente, cédula catastral de la Diputación Foral de Álava, licencias municipales, certificados de tasación por entidad independiente, etc”*, respondiéndose por parte del ofertante en fecha de 20 de junio de 2018, respuesta en el sentido de *“no tenemos manera de acreditar el nº de m<sup>2</sup> construidos de la oficina de Vitoria. Lógicamente entendemos que son superiores al nº de m<sup>2</sup> útiles, que si están acreditados, y en base a estos m<sup>2</sup> útiles los hemos calculado (según la relación superficie útil/superficie construida que se suele dar en los locales). Según nuestra conversación de ayer, seguid adelante en el proceso de selección tomando como m<sup>2</sup> construidos el nº de m<sup>2</sup> útiles que figura en las notas simples del Registro.”*

Es razonable considerar que la superficie construida será ligeramente superior a la útil, pero al no poderse acreditar la superficie objeto de valoración, se adopta la útil como construida, a efectos comparativos en primer término. No obstante lo anterior, ante la ausencia de la superficie construida “acreditable” y con objeto de que la comparación sea más precisa, se ha optado por comparar también ambos inmuebles según su aprovechamiento estimado, tomándose por tanto en consideración adicional la rentabilidad unitaria según el aprovechamiento del local comprobado en la visita técnica realizada.

**Plazas de Aparcamiento:** No oferta.

**Importe Arrendamiento Local de Oficinas:** 1.300,00 euros/mes (8,35 euros/m<sup>2</sup>c/mes).

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

**Importe TOTAL Arrendamiento Local de Oficinas, más Impuesto de Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad de cuenta del arrendatario:** 1.300,00 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:** No oferta.

**Uso Asociado:** El local ofertado es de uso comercial, compatible con el uso de oficinas.

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

- El local se ubica en la planta baja de un edificio residencial con calificación VPO.
- Uso Instalaciones: Bueno. El local cuenta con techo técnico en algunas salas. En otras el techo no lo es, y la iluminación no está escastrada en suelo, presentando una menor altura útil disponible. También cuenta con las instalaciones de iluminación, cableado fuerza y voz-datos, y climatización.
- Distribución-Aprovechamiento: Regular. El local cuenta en su interior con tres niveles o alturas, siendo necesario salvar 2-3 escalones para pasar de un nivel a otro. Además, presenta cuatro despachos ejecutados con tabique fábrica y un pasillo distribuidor que accede a ellos también en tabique de fábrica, que limita sustancialmente la posibilidad de disponer de un espacio diáfano de trabajo de trabajo. La geometría de este local no 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. Se estima una capacidad potencial máxima para 15 puestos de trabajo, una sala de reuniones y un cuarto almacén-archivo. Por tanto, el local no presenta en ningún caso más aprovechamiento que el local ofertado en Calle Pintor Adrián Adelcoa, presentando un mayor precio de renta mensual, por lo que se puede concluir que su rendimiento unitario, precio por aprovechamiento, es peor comparativamente.
- EL local dispone de dos cuartos de aseos (uno por sexo). Cumple estrictamente la dotación necesaria.
- Iluminación: Regular. El local dispone de iluminación natural regular, al estar ligeramente limitada por la presencia de porches cubiertos en la parte frontal del local, que reduce ligeramente el acceso de la iluminación natural.
- Antigüedad Buena. Inmueble construido en 1997, pero recientemente acondicionado.
- Se valoran las obras de adecuación del presente local en 135 euros/m<sup>2</sup>c/mes, lo que totaliza aproximadamente 21.006,00 euros, que estimando una duración

de contrato de CINCO años, supone una repercusión mensual sobre el alquiler de 350,10 euros/mes (2,25 euros/m2c/mes), lo que establece una valoración final del coste mensual del local ofertado en 1.650,10 euros/mes.

**Disponibilidad:** 1 de julio de 2018.

**Localización:** Regular. Situado en la Calle calle Antonio Machado, nº 35, de Vitoria-Gasteiz, presenta una distancia aproximada de 2.600 ml a la Administración "Diputación Foral de Alava- Plaza de la Provincia, s/n" y de una distancia aproximada de 2.200 ml a las oficinas de TRAGSA "Calle Pintor Obdulio López de Uralde nº 4", tomándose a efectos de cumplimiento del Pliego dicha distancia, la medición entre dichos dos puntos a pie, obtenida por la herramienta Google Maps. Por tanto, presenta peores condiciones de localización que el local ofertado en calle Pintor Adrián Aldecoa.

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

Se resumen las dos ofertas recibidas:

<b>Nº Orden</b>	<b>1º</b>	<b>2º</b>
<b>Ofertante</b>	COMUNIDAD DE BIENES J.A.T.J.M., C.B.	INDEJUBE, S.L.
<b>Superficie ofertada (m2c)</b>	153,16	185,00
<b>Superficie adoptada (m2c)</b>	153,16	155,60
<b>Plaza Aparcamiento</b>	No oferta	No oferta
<b>Importe Renta Alquiler Local (€/mes)</b>	1.200	1.300
<b>Importe Renta Alquiler Local Unitario (€/m2c/mes)</b>	7,83	8,35
<b>Renta local Más Amortización Acondicionamiento Menos Carencia</b>	1.544,39	1.650,10
<b>Carencia (€/mes)</b>	No oferta	No oferta
<b>Antigüedad</b>	Buena	Buena
<b>Uso/Instalaciones</b>	Buena	Buena
<b>Iluminación</b>	Buena	Regular
<b>Distribución-Aprovechamiento</b>	Muy Buena	Regular
<b>Acondicionamiento</b>	Buena	Buena
<b>Localización</b>	Muy Buena	Regular
<b>Comentario</b>	Cumple Pliego	Cumple Pliego

Análisis ofertas arrendamiento de un Local de Oficinas en la ciudad de Vitoria-Gasteiz.

De las dos ofertas recibidas, la de COMUNIDAD DE BIENES J.A.T.J.M., C.B., es la que ofrece un menor precio mensual de la renta del local de oficinas, incluyendo la amortización del coste de acondicionamiento para considerar todos los locales en estado similar.

Indicar igualmente que es el más favorable en cuanto a la distancia física a las oficinas de Diputación Foral de Álava y a las oficinas de TRAGSA de la Calle Pintor Obdulio López de Uralde, habiéndose marcado en el Pliego la preferencia a aquellas ubicaciones que presenten mayor proximidad a las mismas.

Y además, es la oficina que presenta una geometría que permite una mejor distribución y mayor aprovechamiento del espacio, lo cual permite concluir, una mayor rentabilidad unitaria del local.

Por tanto, una vez analizadas las dos ofertas recibidas, examinado que ambas cumplen los criterios establecidos en el Pliego del Procedimiento de Contratación Pública, se procede a proponer en adjudicación, al ser la oferta más ventajosa según los criterios de adjudicación dispuestos en el Pliego, la oferta de la COMUNIDAD DE BIENES J.A.T.J.M., C.B., con C.I.F. nº E-01429612, de un local de oficinas sito en la calle Pintor Adrián Aldecoa nº 2, planta baja, izquierda, de Vitoria-Gasteiz, proponiéndose por tanto en adjudicación, siendo el importe de adjudicación **72.000,00 euros (IVA no incluido)** y 87.120 euros (IVA incluido), considerando una duración de contrato de 60 meses.

Este alquiler se imputará en código de imputación de código de imputación de TRAGSATEC nº 0300013-GASTOS DELEGACION PAIS VASCO.

Madrid, a 20 de junio de 2018

Fdo. Raúl Gochicoa González  
Gerente de Gestión Inmobiliaria

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