

Informe técnico del concurso público para el arrendamiento de un Local Destinado a Oficinas para TRAGSATEC en la ciudad de Santiago de Compostela (Ref.:TEC0005034)

1. OBJETO

Se presenta a continuación examen de las 4 ofertas presentadas al concurso para el Arrendamiento de un local destinado a oficinas para TRAGSATEC en la ciudad de Santiago de Compostela, Ref. TEC0005034, con objeto de ubicar en el mismo las oficinas de Asistencia Técnica a la Xunta de Galicia, y en concreto a las dependencias organizativas de la Xunta presentes en las oficinas de la Administración XUNTA DE GALICIA, Edificios Administrativos de SAN CAETANO, San Caetano s/n, 15704- Santiago de Compostela, y oficinas de la Administración XUNTA DE GALICIA, Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, San Lázaro, s/n, en la ciudad de Santiago de Compostela.

Este alquiler se imputará en código de imputación de TRAGSATEC nº 0100000 GASTOS DELEGACION GALICIA

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 1.440.000,00 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

LOMARINO9-Grupo Inmobiliario

Área Central, L 32 F – 1ª planta

(15707) SANTIAGO DE COMPOSTELA – A CORUÑA
Contacto: Lilian García
Tfno: 638512949
e-mail: lilian.garcia@best-house.com

El plazo límite para la recepción de ofertas concluyó el día 17 de octubre de 2018 a las 14:00 horas. La apertura de ofertas se realizó el día 18 de octubre de 2018 a las 10:00 horas.

Se recibieron cuatro ofertas, de dos licitantes, dado que cada uno de los dos licitantes presentó dos ofertas diferentes:

- Nº 1- Oferta de D^a. Blanca de Cora García-Montenegro, con D.N.I. nº 33.335.493-Y, en nombre y representación de EL PROGRESO DE LUGO, S.L., con C.I.F. nº B-27000637, de un local de oficinas situado en el Bloque 1 del Polígono A del Plan Parcial SUNP-6, de San Lázaro, planta 1^a, sito en la Avda. Fernando Casas Novoa, nº 35B, 1^a Planta, Letra A, de Santiago de Compostela, de una superficie construida de 1.045,55m²cppzc.
- Nº 2- Oferta de D^a. Blanca de Cora García-Montenegro, con D.N.I. nº 33.335.493-Y, en nombre y representación de EL PROGRESO DE LUGO, S.L., con C.I.F. nº B-27000637, de un local de oficinas situado en el Bloque 1 del Polígono A del Plan Parcial SUNP-6, de San Lázaro, planta 1^a, sito en la Avda. Fernando Casas Novoa, nº 35B, 1^a Planta, Letra A, de Santiago de Compostela, de una superficie construida de 810,09m²cppzc.
- Nº 3- Oferta de D. Jesús Baibo López, con D.N.I. nº 32.438.875-C, en nombre y representación de JESUS BABIO VEIGA, S.L., con C.I.F. nº B-15219769, de un local de oficinas situado en la planta/nivel 2, sito en la Calle Cruceiro da Coruña, nº 250, de Compostela, de una superficie construida de 1.100m²cppzc.
- Nº 4- Oferta de D. Jesús Baibo López, con D.N.I. nº 32.438.875-C, en nombre y representación de JESUS BABIO VEIGA, S.L., con C.I.F. nº B-15219769, de un local de oficinas situado en la planta/nivel 2, sito en la Calle Cruceiro da Coruña, nº 250, de Compostela, de una superficie construida de 2.000m²cppzc.

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 1.100 m² construidos**.
- Superficie necesaria de almacén-archivo (superficie construida sobre o bajo rasante): Se valorará positivamente aquellos locales que oferten conjuntamente , un espacio adicional de archivo y/o almacén, estimándose unas necesidades de 15 a 50 m².

-
- Plazas de Aparcamiento: Se valorará positivamente aquellos locales que oferten conjuntamente entre 1 y 6 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: **10,00 euros/m²c/mes y/o 10.500 euros/mes.**
- Límite económico máximo para la Renta del Almacén-Archivo: **6,00 euros/m²c/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 el almacén archivo, más las plazas de aparcamiento ofertada en su caso, incluyendo todos los gastos de comunidad que sean de cuenta del arrendatario de: **12.000 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 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 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 a pie de 2.500 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, y a una distancia máxima a pie de 1.000 metros la contar desde las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, San Lázaro, s/n, 15781 Santiago de Compostela. La medición se obtendrá como la distancia peatonal (a pie) entre el local de oficinas ofertado y cada una de las dos oficinas de la Administración XUNTA DE GALICIA anteriormente señaladas, obtenida por la herramienta Google Maps. Quedarán descartadas todas las que superen la distancia máxima a cualquiera de las dos oficinas de la Administración XUNTA DE GALICIA anteriormente apuntadas. Prefiriéndose aquellas ubicaciones que presenten 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 Santiago de Compostela.

Nota adicional Aclaratoria a las Condiciones de Localización Establecidas en el Procedimiento de Contratación Pública:

El Grupo TRAGSA dispone en el término municipal de Santiago de Compostela dos localizaciones muy diferenciadas.

Mientras que TRAGSA se ubica en el Polígono del Tambre, Vía Pasteur 29-31, localización en la que se sitúa la cabecera de las unidades de Obra y su parque Regional de Maquinaria, así

como diversas unidades centrales y de proyectos generales de Tragsatec, que desarrollan su función para toda la Comunidad Autónoma de Galicia, en una localización con buenas comunicaciones por carretera, con toda la región, TRAGSATEC, en cuanto a sus unidades de Proyectos de Asistencia Técnica a la Xunta de Galicia, **viene desarrollando sus funciones principales de desarrollo de Proyectos de Asistencia Técnica a la Xunta de Galicia, proyectos que requieren que su personal presente la máxima proximidad posible a las oficinas propias del Cliente para el que desarrollan sus proyectos, en el área de San Lázaro, desde el año 2006.**

De tal forma que actualmente TRAGSATEC dispone en régimen de arrendamiento los siguientes inmuebles:

- Local de oficinas y almacén-archivo, sito en **la Calle San Lázaro, 102**, Parcela nº R-8-5, planta baja (local 7 del nivel 1) y sótano (local 5 y 6 del nivel 0), de Santiago de Compostela. Este inmueble está operativo para TRAGSATEC como oficinas de Asistencia Técnica con proximidad a la Administración **desde el año 2006**. Presenta una distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps de 2.000ml de las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Dirección: EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS de SAN CAETANO, San Caetano s/n, 15704- Santiago de Compostela y de una distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps de 300 ml de las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, San Lázaro, s/n, 15781 Santiago de Compostela.
- Local de oficinas, sito en la **Rua Roma, nº 6, Santiago de Compostela**. Este inmueble está operativo para TRAGSATEC como oficinas de Servicio Directo para la Xunta, con proximidad a la Administración **desde el año 2008**. Presenta una distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps de 1.500ml de las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Dirección: EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS de SAN CAETANO, San Caetano s/n, 15704- Santiago de Compostela y de una distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps de 350 ml de las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, San Lázaro, s/n, 15781 Santiago de Compostela.
- Local de oficinas, sito en la **Calle Camiño Dos Vilares, s/n, Edificio Witland, Santiago de Compostela**. Este inmueble está operativo para TRAGSATEC como oficinas de Asistencia Técnica con proximidad a la Administración **desde el año 2008**. Presenta una distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps de 1.000ml de las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Dirección: EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS de SAN CAETANO, San Caetano s/n, 15704- Santiago de Compostela y de una distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps de 2.000 ml de las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Consellería de

Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, San Lázaro, s/n, 15781 Santiago de Compostela.

En la actualidad dichas tres localizaciones están ocupadas al cien por cien, siendo necesario la disposición mínima de 30 puestos de trabajo adicionales para atender Asistencias Técnicas vinculadas con el cliente Xunta de Galicia, y su Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, de forma inmediata. De tal forma, que el inmueble cuya contratación se propone debe permitir en primer término atender con proximidad adecuada a los proyectos de "Servizo técnico cualificado para o control, xestión e análise de proxectos e actividades relacionadas cos procedementos de avaliación ambiental e coa autorización ambiental integrada" y "Servizo técnico cualificado para a análise, xestión e control de expedientes de produtores e xestores de residuos e a implantación, xestión, execución e seguimento das liñas estratéxicas do PXRUG 2010-2022 e do Plan de Xestión de Resíduos Industriais de Galicia 2016-2022 (PRIGA)", cuya supervisión se ubica en las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, San Lázaro, s/n, 15781 Santiago de Compostela, y que demandan ese nuevo personal.

Además, desde un punto de vista organizativo, con el objeto de evitar otra ubicación adicional (cuarta oficina en el mismo área administrativa de Santiago de Compostela) se ha considerado deseable que el nuevo inmueble objeto de búsqueda contara con las características necesarias para permitir integrar en el mismo, al menos dos de las tres oficinas actualmente existentes (San Lázaro 102 y Camiño Vilares), con el objeto de que si aparece el inmueble adecuado se puedan cerrar dos de las oficinas actuales. Y todo ello manteniendo la proximidad a los clientes a los que se asiste y para los que trabajan dicho personal, EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS de SAN CAETANO, San Caetano s/n, 15704- Santiago de Compostela y oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, San Lázaro, s/n.

Por tanto, todo ello, condiciona lógicamente el área geográfica de búsqueda, área que por otra parte presenta amplia concurrencia de espacios de oficinas, gracias precisamente a la elevada presencia de muchas dependencias de la Administración Autonómica en la zona, y que ha quedado identificado y recogido en el Pliego de Prescripciones del Procedimiento de Contratación objeto de análisis a continuación.

Concluyendo, que la oficina objeto de búsqueda en el presente procedimiento, es para TRAGSATEC (de las definidas para **Proyectos de Asistencia Técnica a la Xunta de Galicia**). Que en ningún caso se ubicará en ella personal de TRAGSA, no presentando ninguna compatibilidad con las oficinas de cabecera de TRAGSA del Polígono del Tambre. Y que por tanto su zona geográfica de búsqueda en el área administrativa próxima a San Lázaro.

Descripción de las cuatro Ofertas recibidas:

Oferta nº 1. Oferta de D^a. Blanca de Cora García-Montenegro, con D.N.I. nº 33.335.493-Y, en nombre y representación de EL PROGRESO DE LUGO, S.L., con C.I.F. nº B-27000637, de un local de oficinas situado en el Bloque 1 del Polígono A del Plan Parcial SUNP-6, de San Lázaro, planta 1^a, sito en la Avda. Fernando Casas Novoa, nº 35B, 1^a Planta, Letra A, de Santiago de Compostela, de una superficie construida de 1.045,55m²cppzc.

Descripción Registral del local de oficinas: El local de oficinas se corresponde con la Finca Registral nº 42.104 del Registro de la Propiedad de Santiago nº 1, y con referencia catastral 9882301NH3498D0014UW. El local ofertado para almacén-archivo se corresponde con la suma de los locales destinados a trasteros correspondientes con las Fincas Registrales nº 42.096 y nº 42.080 del Registro de la Propiedad nº 1 de Santiago de Compostela, con referencias catastrales respectivas 9882301NH3498D0010EZ y 9882301NH3498D0002ZH. Por último, las 6 plazas de aparcamiento ofertadas se corresponden con las Fincas Registrales nºs: 42078/G5, 42078/G10, 42078/G11, 42078/G17, 42078/G18 y 42078/G31 del Registro de la Propiedad nº 1 de Santiago de Compostela, correspondientes respectivamente con las referencias catastrales 9882301NH3498D0105RX, 9882301NH3498D0110YQ, 9882301NH3498D0111UW, 9882301NH3498D0117DI, 9882301NH3498D0118FO y 9882301NH3498D0131ZH.

Superficie Local de Oficinas: Superficie indicada en su oferta de 1.045,55 m²c, pero la superficie registral "acreditada" es ligeramente inferior, de 1.040,39m²cppzc, superficie que por tanto es la que se toma en consideración a efectos comparativos en el presente informe.

Superficie de Almacén-Archivo: Superficie de 30,70 m²c, correspondiente con la suma de los dos locales de trastero ofertados, el local número 10 de trasteros (registral nº 42.096) de 18,13m²cppzc y el local número 2 de trasteros (registral 42.080), de 12,57m²cppzc. Ambos trasteros se ubican en la planta de sótano del mismo edificio en el que se localiza el local de oficinas, contando las plantas de oficinas y de trasteros, con acceso directo a través de ascensor del edificio.

Plazas de Aparcamiento: 6 uds, situadas en la planta sótano del edificio donde se encuentra el local de oficinas, plazas nºs 5, 10, 11, 17, 18 y 31.

Importe Arrendamiento Local de Oficinas: 9.400,00 euros/mes (9,04 euros/m²c/mes según superficie acreditada según escrituras).

Importe Arrendamiento Local Almacén-Archivo: 0 euros/mes (0 euros/m²c/mes). Se oferta gratuitamente conjuntamente con el local.

Importe Arrendamiento Plazas de Aparcamiento: 0 euros/mes (0 euros/plaza/mes). Se oferta gratuitamente conjuntamente con el local.

Importe Impuesto Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad: Los gastos de comunidad y el IBI son de cuenta del arrendador. Actualmente los gastos de comunidad que soporta el local, correspondiente a los servicios prestados (limpieza zonas comunes, iluminación zonas

comunes, ascensor, etc) correspondientes al local son de 828,93 euros, que se hará cargo en su totalidad el arrendador.

Importe TOTAL Arrendamiento Local de Oficinas, más Local Almacén-Archivo, más 6 plazas de aparcamiento, más Impuesto de Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad de cuenta del arrendatario: 9.400,00 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: 2 meses desde la firma del contrato.

Uso Asociado: Local de oficinas. Se adjunta igualmente licencia de obras de acondicionamiento y apertura de oficinas de 29 de enero de 2008. Se adjunta Licencia de primera ocupación del edificio de oficinas sito en Avda. Fernando de Casa Novoa de Santiago de Compostela de 24 de febrero de 2016.

Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:

- El local se ubica en la planta primera de un edificio de oficinas.
- El local ofertado se corresponde con la planta primera "íntegra" de dicho edificio de oficinas. Está compartimentado en tres espacios o locales (izquierda o letra A, central o letra B, y derecha o letra C) unidos entre sí, contando con 4 accesos diferenciados desde dos núcleos de escaleras y ascensores. De tal forma que al local izquierda o letra A, se puede entrar desde el primer núcleo de escaleras y ascensores, mientras que al local B se puede acceder respectivamente, a través del primer núcleo de ascensores o del segundo, y finalmente al local letra C se accedería desde el segundo núcleo de ascensores. En todo caso los locales están conectados interiormente entre sí, permitiendo una gran versatilidad y escalabilidad en la distribución. Pudiéndose diferenciarse locales por unidades diferenciadas o integrar todo el el espacio en un único local.
- Presenta dos núcleos independientes de aseos, cada uno a la altura del núcleo de escaleras, permitiendo una correcta distribución de los aseos para todos los trabajadores. Dispone además de aseo para discapacitados. La dotación de aseos es correcta, no siendo necesaria obras al respecto.
- Las plazas de aparcamiento presentan dimensiones y pasillos de circulación correctos.
- Los locales destinados a almacén-sótano presentan dimensiones regulares y son funcionales.
- Dos de los tres locales, letras A y B, están actualmente totalmente acondicionados y en uso, incluyendo la red estructurada de datos (categoría 6), red de fuerza, climatización, solados y techos, etc. El acondicionamiento es muy funcional y moderno. Además, dispone de un cuarto rack con climatización independiente. El tercero de los tres locales letra C, está "interiormente" sin

acondicionar, siendo necesario realizar una reforma amplia interior para su uso como oficinas diáfanas y modernas.

- Se valoran las obras de adecuación del presente local en un ratio unitario de 225 euros/m²c (reforma interior), en cuanto a la parte correspondiente del local C, estimada en un máximo de 425 m²c (40% del local) y de 50 euros/m²c, en cuanto a la parte del local ya acondicionado de una superficie valorada de 615,39 m²c (adecuaciones menores para el uso final e integración de locales), lo que totaliza un coste total de acondicionamiento máximo previsto de 126.394,50 euros, que estimando una duración de contrato de DIEZ años, supone una repercusión mensual sobre el alquiler de 1.053,29 euros/mes (1,01 euros/m²c/mes).
- Tomando en consideración que la carencia ofertada es de 2 meses, y que el plazo estimado como necesario para su acondicionamiento (máxime teniendo en cuenta que el 60% del local ya se encuentra acondicionado y para uso inmediato) no es superior a dichos 2 meses, no se considera que exista sobrecoste alguno de alquiler sin uso que tener en cuenta como coste a considerar.
- Tomando en cuenta el importe total ofertado en alquiler de 9.400 euros/mes, el importe correspondiente a la amortización del acondicionamiento estimado en 1.053,29 euros/mes, el sobrecoste de periodos de pago de arrendamiento sin uso estimado de 0 euros/mes, y los servicios de comunidad que se ofertan con carácter gratuito, que supondrían un gasto privativo mínimo en su caso de 828,93 euros para Tragsatec y que por tanto supone un ahorro en el coste total del alquiler, a efectos comparativos el importe a valorar con carácter mensual del coste total del arrendamiento de la presente oferta se determina en $9.400 + 1.053,29 - 828,93 = \mathbf{9.624,36 \text{ euros/mes.}}$
- Adicionalmente, y a efectos comparativos, exclusivamente de la parte del local, si se tomara como referencia un valor unitario para el m²c de almacén de "4,00 euros/m²c/mes" y de "50 euros/plaza/mes" para las plazas de aparcamiento, valores unitarios que se corresponden con los que precisamente para dichos elementos oferta idéntico propietario como oferta nº 2 y que a su vez son coherentes con el valor razonable de mercado, la repercusión del alquiler del almacén sería de 122,80 euros/mes para el almacén (4,00€/m²c/mes * 30,70m²c) y de 300 euros/mes para las plazas de aparcamiento (50€/plaza/mes * 6 plazas), se concluye un coste total mensual del arrendamiento exclusivamente del local de $9.624,36 - 122,80 - 300 = \mathbf{9.201,56 \text{ euros/mes (8,84 euros/m}^2\text{cppzc local/mes).}$
- El local dispone de muy buena iluminación natural.
- Geometría regular con gran rentabilidad y aprovechamiento.

- Inmueble muy moderno construido en el año 2007.
- Con licencia de apertura de actividad para oficinas en vigor.
- Edificio con Licencia de Primera Ocupación.
- Inmueble noble y funcional, con gran presencia e imagen, y de alta calidad.
- El área próxima presenta adecuada oferta de restauración y servicios.
- La trama urbana está consolidada, con buena calidad de aceras y transporte público en su proximidad.

Disponibilidad: Inmediata.

Localización: Situado en en la Calle Avda. Fernando Casas Novoa, nº 35B, de Santiago de Compostela, presenta una distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps de 2.100ml de las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Dirección: EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS de SAN CAETANO, San Caetano s/n, 15704- Santiago de Compostela y de una distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps de 500 ml de las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, San Lázaro, s/n, 15781 Santiago de Compostela.

Oferta nº 2. Oferta de D^a. Blanca de Cora García-Montenegro, con D.N.I. nº 33.335.493-Y, en nombre y representación de EL PROGRESO DE LUGO, S.L., con C.I.F. nº B-27000637, de un local de oficinas situado en el Bloque 1 del Polígono A del Plan Parcial SUNP-6, de San Lázaro, planta 1^a, sito en la Avda. Fernando Casas Novoa, nº 35B, 1^a Planta, Letra A, de Santiago de Compostela, de una superficie construida de 810,09m²cppzc.

Descripción Registral del local de oficinas: El local de oficinas se corresponde con una parte de la Finca Registral nº 42.104 del Registro de la Propiedad de Santiago nº 1, y por tanto con una parte de la referencia catastral 9882301NH3498D0014UW. El local ofertado para almacén-archivo se corresponde con el local destinado a trastero correspondiente con la Finca Registral nº 42.096 del Registro de la Propiedad nº 1 de Santiago de Compostela, con referencia catastral 9882301NH3498D0010EZ. Por último, las 4 plazas de aparcamiento ofertadas se corresponden con las Fiscas Registrales nºs: 42078/G5, 42078/G17, 42078/G18 y 42078/G31 del Registro de la Propiedad nº 1 de Santiago de Compostela, correspondientes respectivamente con las referencias catastrales 9882301NH3498D0105RX, 9882301NH3498D0117DI, 9882301NH3498D0118FO y 9882301NH3498D0131ZH.

Este oferta es una parte de los inmuebles ofertados, con una configuración de planta diferente dentro del mismo edificio, de la oferta descrita como Oferta nº 1, siendo una solución plenamente identificada (según plano adjunto), desarrollada y totalmente independiente de la anterior.

Superficie Local de Oficinas: Superficie indicada en su oferta de 810,09 m²c, según medición en plano, superficie que por tanto es la que se toma en consideración a efectos comparativos.

Superficie de Almacén-Archivo: Local número 10 de trasteros de superficie de 18,13m²cppzc (registral nº 42.096). El trastero se ubican en la planta de sótano del mismo edificio en el que se localiza el local de oficinas, contando las plantas de oficinas y de trasteros, con acceso directo a través de ascensor del edificio.

Plazas de Aparcamiento: 4 uds, situadas en la planta sótano del edificio donde se encuentra el local de oficinas, plazas nºs 5, 17, 18 y 31.

Importe Arrendamiento Local de Oficinas: 7.290,81 euros/mes (9,00 euros/m²c/mes según superficie identificada en plano).

Importe Arrendamiento Local Almacén-Archivo: 72,52 euros/mes (4 euros/m²c/mes).

Importe Arrendamiento Plazas de Aparcamiento: 200 euros/mes (50 euros/plaza/mes).

Importe Impuesto Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad: Los gastos de comunidad y el IBI son de cuenta del arrendador. Actualmente los gastos de comunidad que soporta el local, correspondiente a los servicios prestados (limpieza zonas comunes, iluminación zonas comunes, ascensor, etc) correspondientes al local son de 645,44 euros (repercusión al local oferta del total de gastos de comunidad de la planta íntegra de 828,93 euros), que se hará cargo en su totalidad el arrendador.

Importe TOTAL Arrendamiento Local de Oficinas, más Local Almacén-Archivo, más 6 plazas de aparcamiento, más Impuesto de Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad de cuenta del arrendatario: 7.563,33 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 desde la firma del contrato.

Uso Asociado: Local de oficinas. Se adjunta igualmente licencia de obras de acondicionamiento y apertura de oficinas de 29 de enero de 2008. Se adjunta Licencia de primera ocupación del edificio de oficinas sito en Avda. Fernando de Casa Novoa de Santiago de Compostela de 24 de febrero de 2016.

Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:

- El local se ubica en la planta primera de un edificio de oficinas.
- El local ofertado se corresponde con una parte de la planta primera de dicho edificio de oficinas. La planta está compartimentado en tres espacios o locales (izquierda o letra A, central o letra B, y derecha o letra C) unidos entre sí, contando con 4 accesos diferenciados desde dos núcleos de escaleras y ascensores. Ofertándose los locales Central o Letra B, y derecha o Letra C. Al local B se puede acceder respectivamente, a través del primer núcleo de ascensores o del segundo, y al local letra C se accedería sólo desde el segundo núcleo de ascensores. En todo caso los locales están conectados interiormente entre sí, permitiendo una gran versatilidad y escalabilidad en la distribución. Pudiéndose diferenciarse locales por unidades diferenciadas o integrar todo el espacio en un único local.

- Presenta dos núcleos independientes de aseos, cada uno a la altura del núcleo de escaleras, permitiendo una correcta distribución de los aseos para todos los trabajadores. El núcleo correspondiente a la primera escalera se comparte entre el Local Izquierda o Letra A, y o el Local Central o Letra B. Por lo que los aseos serán compartidos. Dispone además de aseo para discapacitados. La dotación de aseos es correcta, no siendo necesaria obras al respecto.
- Las plazas de aparcamiento presentan dimensiones y pasillos de circulación correctos.
- El local destinado a almacén-sótano presenta dimensiones regulares y es funcional.
- El local letra B, está actualmente totalmente acondicionado y en uso, incluyendo la red estructurada de datos (categoría 6), red de fuerza, climatización, solados y techos, etc. El acondicionamiento es muy funcional y moderno. Además, dispone de un cuarto rack con climatización independiente. El local letra C, está "interiormente" sin acondicionar, siendo necesario realizar una reforma amplia interior para su uso como oficinas diáfanas y modernas.
- Se valoran las obras de adecuación del presente local en un ratio unitario de 225 euros/m²c (reforma interior), en cuanto a la parte correspondiente del local C, estimada en 425 m²c y de 50 euros/m²c, en cuanto a la parte del local ya acondicionado de una superficie valorada de 385,09 m²c (adecuaciones menores para el uso final e integración de locales), lo que totaliza un coste total de acondicionamiento máximo previsto de 114.879,50 euros, que estimando una duración de contrato de DIEZ años, supone una repercusión mensual sobre el alquiler de 957,33 euros/mes (1,18 euros/m²c/mes).
- Tomando en consideración que la carencia ofertada es de 2 meses, y que el plazo estimado como necesario para su acondicionamiento (teniendo en cuenta que casi el 50% del local ya se encuentra acondicionado y para uso inmediato) no es superior a dichos 2 meses, no se considera que exista sobrecoste alguno de alquiler sin uso que tener en cuenta como coste a considerar.
- Tomando en cuenta el importe total ofertado en alquiler de 7.563,33 euros/mes, el importe correspondiente a la amortización del acondicionamiento estimado en 957,33 euros/mes, el sobrecoste de periodos de pago de arrendamiento sin uso estimado de 0 euros/mes, y los servicios de comunidad que se ofertan con carácter gratuito, que supondrían un gasto privativo mínimo en su caso de 645,44 euros para Tragsatec y que por tanto supone un ahorro en el coste total del alquiler, a efectos comparativos el importe a valorar con carácter mensual del coste total del arrendamiento de la presente oferta se determina en $7.563,33 + 957,33 - 645,44 = \underline{\underline{7.875,22 \text{ euros/mes.}}}$

- Adicionalmente, y a efectos comparativos, exclusivamente de la parte del local, descontando el valor ofertado de almacén de 72,52 euros/mes y de las plazas de aparcamiento de 200 euros/mes, el coste total mensual del arrendamiento exclusivamente del local sería de $7.875,22 - 72,52 - 200 = \mathbf{7.602,70 \text{ euros/mes (9,39 euros/m}^2\text{cppzc local/mes)}$.
- El local dispone de muy buena iluminación natural.
- Geometría regular con gran rentabilidad y aprovechamiento.
- Inmueble muy moderno construido en el año 2007.
- Con licencia de apertura de actividad para oficinas en vigor.
- Edificio con Licencia de Primera Ocupación.
- Inmueble noble y funcional, con gran presencia e imagen, y de alta calidad.
- El área próxima presenta adecuada oferta de restauración y servicios.
- La trama urbana está consolidada, con buena calidad de aceras y transporte público en su proximidad.

Disponibilidad: Inmediata.

Localización: Situado en en la Calle Avda. Fernando Casas Novoa, nº 35B, de Santiago de Compostela, presenta una distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps de 2.100ml de las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Dirección: EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS de SAN CAETANO, San Caetano s/n, 15704- Santiago de Compostela y de una distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps de 500 ml de las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, San Lázaro, s/n, 15781 Santiago de Compostela.

Oferta nº 3. Oferta de D. Jesús Baibo López, con D.N.I. nº 32.438.875-C, en nombre y representación de JESUS BABIO VEIGA, S.L., con C.I.F. nº B-15219769, de un local de oficinas situado en la planta/nivel 2, sito en la Calle Cruceiro da Coruña, nº 250, de Compostela, de una superficie construida de 1.100m²cppzc.

Descripción Registral del local de oficinas: El local de oficinas y el espacio de archivo-almacén ofertado se corresponde con una parte de la planta segunda de 2.096,35m²c destinada a uso comercial. Las plazas de aparcamiento se ubican en la planta de sótano destinado a parking. Todos los locales forman parte de la Finca Registral nº 6.336 del Registro de la Propiedad de Santiago nº 1, finca que integra la totalidad de la nave comercial de planta sótano, baja, primera y segunda, de una superficie total de 11.622,03m²c, dicha nave es coincidente en su totalidad con la referencia catastral 9302503NH3590C0001DD.

Este oferta es una parte de los inmuebles ofertados, con una configuración de planta diferente dentro del mismo edificio, de la oferta descrita como Oferta nº 4, aunque la solución no queda adecuadamente identificada al no adjutarse plano adjunto de la distribución ofertada.

Superficie Local de Oficinas: Superficie indicada en su oferta de 1.100,00 m²c, pero no se adjunta plano acreditativo alguno, ni configuración alguna de la superficie ofertada.

Superficie de Almacén-Archivo: Superficie indicada en su oferta de 50,00 m²c, pero no se adjunta plano acreditativo alguno, ni configuración alguna de la superficie ofertada.

Plazas de Aparcamiento: 6 uds, situadas en la planta sótano del edificio donde se oferta el local de oficinas, sin identificar numeración concreta.

Importe Arrendamiento Local de Oficinas: 7.700,00 euros/mes (7,00 euros/m²c/mes según superficie ofertada).

Importe Arrendamiento Local Almacén-Archivo: 0,00 euros/mes (0 euros/m²c/mes). Se oferta gratuitamente conjuntamente con el local.

Importe Arrendamiento Plazas de Aparcamiento: 180 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. Pero no se concretan los servicios que suponen, por lo que no se ha podido valorar si suponen un valor real para el arrendatario. También, se indica incluir "luz local alquilado y gts telefónicos", sin explicar dicho detalle a qué se refiere.

Importe TOTAL Arrendamiento Local de Oficinas, más Local Almacén-Archivo, más 6 plazas de aparcamiento, más Impuesto de Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad de cuenta del arrendatario: 7.880,00 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 se oferta.

Uso Asociado: Local en nave comercial. Se adjunta licencia para inicio de obras de construcción de una nave industrial de 10 de febrero de 1997. No se adjunta Licencia de primera ocupación de la nave, cuestión obligatoria para participar en el procedimiento de licitación, exigiéndose expresamente la "Licencia de primera ocupación del inmueble objeto de arrendamiento", **por lo que la oferta No cumple el Pliego**. Tampoco se adjunta Licencia Municipal de Apertura.

Según certificado emitido por arquitecto colegiado el 18 de julio de 2018, y adjunto a la oferta, la edificación consta en la actualidad de un único elemento destinado a uso comercial. Nave Comercial.

Urbanísticamente la ubicación es compatible con el uso de oficinas al ubicarse en un área que se rige por la Ordenanza nº 10 de Actividades, aunque limitado al acondicionamiento que en función de la normativa sea exigible para su uso como oficinas, y condicionado por la disponibilidad de la licencia de primera ocupación "no aportada".

Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:

- El local se ubica en la planta segunda de una nave comercial.
- El local ofertado se corresponde con una parte de dicha planta segunda de dicha nave comercial. La planta en la actualidad es un único local sin dividir, aunque en la práctica no es diáfana, dado que existen múltiples elementos divisorios propios de su distribución anterior como tienda.

- No presenta suelo técnico. Además, presenta limitación de altura útil (inferior a los 2,5ml establecidos en la normativa sectorial para el uso de lugares centros de trabajo de oficinas), por lo que es necesario un acondicionamiento integral y una reforma interior completa para adecuarlo al uso de oficinas.
- No cuenta con climatización.
- Cuenta con un único acceso con ascensor, en uno de los extremos, y un montacargas no apto para personas en el extremo opuesto. En las partes centrales existen escaleras que permiten la evacuación con el exterior.
- Geometría regular, que permite una buena versatilidad y escalabilidad en la distribución. Pudiéndose diferenciarse locales por unidades diferenciadas o integrar todo el el espacio en un único local.
- Las plazas de aparcamiento presentan dimensiones y pasillos de circulación correctos.
- Sería recomendable la apertura de huecos de luz adicionales, para conseguir iluminación natural lateral, dado que la iluminación principal se produce a través de patios de luz cerrados (grandes lucernarios).
- Inmueble antiguo construido en 1998, reformado en el 2016 (reforma descrita como obras de mejora, instalando un nuevo ascensor, escaleras internas, pintado interior), pero que aún así denota mejoras estructurales adicionales en cuanto a mejoras en su aislamiento térmico, e igualmente en sus instalaciones térmicas, con el objeto de disponer de una mayor eficiencia energética. Sería necesario estudiar con mayor profundidad si es también necesario ampliar la garantía de impermeabilización actual, al haberse comprobado alguna pérdida de impermeabilización reciente. De hecho, según certificado emitido por arquitecto colegiado el 18 de julio de 2018, y adjunto a la oferta, teniendo en cuenta el año de construcción de la nave y el estado de la misma, la nave presenta un coeficiente de depreciación del 22%.
- La declaración de obra nueva terminada se eleva a público el 30 de julio de 2018, no adjuntándose nota simple registral que permita acreditar si la construcción está inscrita en el registro de la propiedad a la fecha de la presente oferta.
- Actualmente, sólo cuenta en servicio con un ascensor para uso comercial, común a los usos comerciales (compartido por diversas tiendas, con potencial limitación de horarios actual de uso), y un montarcargas no apto para personas, de uso industrial.
- Actualmente el local no cuenta con la dotación de aseos necesarios. No obstante el ofertante se "compromete a realizar a su cuenta las obras de: los aseos del local adaptados a sus necesidades".

- El local no tiene acceso directo al parking a través de ascensor, aunque el ofertante "se compromete a realizar un acceso directo desde el parking".
- Se valoran las obras de adecuación del presente local en un ratio unitario de 270 euros/m²c (reforma interior integral y mejoras estructurales), lo que totaliza un coste total de acondicionamiento máximo previsto de 297.000,00 euros, que estimando una duración de contrato de DIEZ años, supone una repercusión mensual sobre el alquiler de 2.475,00 euros/mes (2,25 euros/m²c/mes).
- No oferta carencia para la realización de los trabajos de acondicionamiento, estimándose un plazo de acondicionamiento mínimo de 3 meses, por lo que se estima un sobrecoste por el pago del alquiler sin uso 3 meses, lo que supone un encarecimiento de la oferta de 23.640 euros (lo que representa una repercusión en un plazo de 10 años de un sobrecoste 197 euros/mes).
- Tomando en cuenta el importe total ofertado en alquiler de 7.880,00 euros/mes, el importe correspondiente a la amortización del acondicionamiento estimado en 2.750,00 euros/mes, el sobrecoste de periodos de pago de arrendamiento sin uso estimado de 197 euros/mes, a efectos comparativos el importe a valorar con carácter mensual del coste total del arrendamiento de la presente oferta se determina en $7.880,00 + 2.475,00 + 197,00 = \mathbf{10.552,00 \text{ euros/mes.}}$
- Adicionalmente, y a efectos comparativos, exclusivamente de la parte del local, descontando la repercusión del alquiler del almacén, fijando un valor unitario idéntico al del local, que sería de 350,00 euros/mes para el almacén ($7,00\text{€}/\text{m}^2\text{c}/\text{mes} * 50,\text{m}^2\text{c}$) y de las plazas de aparcamiento de 180 euros/mes, el coste total mensual del arrendamiento exclusivamente del local sería de $10.552,00 - 350,00 - 180 = \mathbf{10.022,00 \text{ euros/mes (9,11 euros/m}^2\text{cppzc local/mes).}$
- No se acredita licencia de apertura de actividad.
- Nave Comercial sin acreditar la Licencia de Primera Ocupación.
- Inmueble de uso principal comercial. Al compartir su uso con actividades clásicas comerciales (mobiliario y bazares) es en nuestra opinión menos noble, otorga menos presencia que una ubicación en un edificio exclusivo de oficinas. Igualmente, al compartir la ubicación con usos diferentes, y de horarios distintos, puede presentar una funcionalidad menor.
- El área próxima presenta escasa oferta de restauración y servicios.
- La trama urbana está menos consolidada, con menor calidad de aceras y transporte público en su proximidad, que las áreas propias del casco urbano principal.

Disponibilidad: Inmediata, aunque es necesario proceder a la reforma interna para adecuarlo al uso de oficinas, por lo que queda condicionada a la misma.

Localización: Situado en en la Rua do Cruceiro da Coruña nº 250, de Santiago de Compostela, presenta una distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps de 3.000ml de las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Dirección: EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS de SAN CAETANO, San Caetano s/n, 15704- Santiago de Compostela, superando el máximo establecido en el Procedimiento de Contratación fijado en el Pliego en 2.500ml, y de una distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps de 3.100 ml de las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, San Lázaro, s/n, 15781 Santiago de Compostela, superando el máximo establecido en el Procedimiento de Contratación fijado en el Pliego en 1.000ml, **por lo que la oferta No cumple el Pliego.**

Nota Final: No cumple el Pliego del Procedimiento de Contratación Pública.

Oferta nº 4. Oferta de D. Jesús Baibo López, con D.N.I. nº 32.438.875-C, en nombre y representación de JESUS BABIO VEIGA, S.L., con C.I.F. nº B-15219769, de un local de oficinas situado en la planta/nivel 2, sito en la Calle Cruceiro da Coruña, nº 250, de Compostela, de una superficie construida de 2.000m2cppzc.

Descripción Registral del local de oficinas: El local de oficinas y el espacio de archivo-almacén ofertado se corresponde con la totalidad de la planta segunda de 2.096,35m2c destinada a uso comercial. Las plazas de aparcamiento se ubican en la planta de sótano destinado a parking. Todos los locales forman parte de la Finca Registral nº 6.336 del Registro de la Propiedad de Santiago nº 1, finca que integra la totalidad de la nave comercial de planta sótano, baja, primera y segunda, de una superficie total de 11.622,03m2c, dicha nave es coincidente en su totalidad con la referencia catastral 9302503NH3590C0001DD.

Superficie Local de Oficinas: Superficie indicada en su oferta de 2.000,00 m2c (la superficie según escrituras de toda la planta es de 2.096,35m2c). No obstante lo anterior, al superar el límite superior de superficie considerada como necesaria, sólo se puede considerar a efectos comparativos para el cálculo del valor unitario la superficie máxima necesaria de 1.100 m2 construidos.

Superficie de Almacén-Archivo: Superficie indicada en su oferta de 50,00 m2c, aunque no se identifica la configuración de la superficie ofertada (en todo caso, al ofertarse la totalidad de la planta, se considera acreditada su existencia como parte de la totalidad de la planta).

Plazas de Aparcamiento: 6 uds, situadas en la planta sótano del edificio donde se oferta el local de oficinas, sin identificar numeración concreta.

Importe Arrendamiento Local de Oficinas: 12.000,00 euros/mes (6,00 euros/m2c/mes según superficie ofertada, 10,91 euros/m2c/mes, si se toma en consideración el umbral límite de máxima superficie estimada como necesaria de 1.100m2c). Supera por tanto el límite

económico máximo para la Renta del local ofertado establecido en el Pliego de 10,00 euros/m²c/mes y/o 10.500 euros/mes, **por lo que la oferta No cumple el Pliego.**

Importe Arrendamiento Local Almacén-Archivo: 0,00 euros/mes (0 euros/m²c/mes). Se oferta gratuitamente conjuntamente con el local.

Importe Arrendamiento Plazas de Aparcamiento: 180 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. Pero no se concretan los servicios que suponen, por lo que no se ha podido valorar si suponen un valor real para el arrendatario. También, se indica incluir "luz local alquilado y gts telefónicos", sin explicar dicho detalle a qué se refiere.

Importe TOTAL Arrendamiento Local de Oficinas, más Local Almacén-Archivo, más 6 plazas de aparcamiento, más Impuesto de Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad de cuenta del arrendatario: 12.180,00 euros/mes. Superando por tanto el límite económico máximo TOTAL para la Renta del local ofertado, más el almacén archivo, más las plazas de aparcamiento ofertada en su caso, incluyendo todos los gastos de comunidad que sean de cuenta del arrendatario establecido en el Pliego del Procedimiento de Contratación de 12.000 euros/mes, **por lo que la oferta No cumple el Pliego.**

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 se oferta.

Uso Asociado: Local en nave comercial. Se adjunta licencia para inicio de obras de construcción de una nave industrial de 10 de febrero de 1997. No se adjunta Licencia de primera ocupación de la nave, cuestión obligatoria para participar en el procedimiento de licitación, exigiéndose expresamente la "Licencia de primera ocupación del inmueble objeto de arrendamiento", **por lo que la oferta No cumple el Pliego.** Tampoco se adjunta Licencia Municipal de Apertura.

Según certificado emitido por arquitecto colegiado el 18 de julio de 2018, y adjunto a la oferta, la edificación consta en la actualidad de un único elemento destinado a uso comercial. Nave Comercial.

Urbanísticamente la ubicación es compatible con el uso de oficinas al ubicarse en un área que se rige por la Ordenanza nº 10 de Actividades, aunque limitado al acondicionamiento que en función de la normativa sea exigible para su uso como oficinas, y condicionado por la disponibilidad de la licencia de primera ocupación "no aportada".

Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:

- El local se ubica en la planta segunda de una nave comercial.
- El local ofertado se corresponde con la totalidad de la planta segunda de dicha nave comercial. La planta en la actualidad es un único local sin dividir, aunque en la práctica no es dáfana, dado que existen múltiples elementos divisorios propios de su distribución anterior como tienda.

- No presenta suelo técnico. Además, presenta limitación de altura útil (inferior a los 2,5ml establecidos en la normativa sectorial para el uso de lugares centros de trabajo de oficinas), por lo que es necesario un acondicionamiento integral y una reforma interior completa para adecuarlo al uso de oficinas.
- No cuenta con climatización.
- Cuenta con un único acceso con ascensor, en uno de los extremos, y un montacargas no apto para personas en el extremo opuesto. En las partes centrales existen escaleras que permiten la evacuación con el exterior.
- Geometría regular, que permite una buena versatilidad y escalabilidad en la distribución. Pudiéndose diferenciarse locales por unidades diferenciadas o integrar todo el el espacio en un único local.
- Las plazas de aparcamiento presentan dimensiones y pasillos de circulación correctos.
- Sería recomendable la apertura de huecos de luz adicionales, para conseguir iluminación natural lateral, dado que la iluminación principal se produce a través de patios de luz cerrados (grandes lucernarios).
- Inmueble antiguo construido en 1998, reformado en el 2016 (reforma descrita como obras de mejora, instalando un nuevo ascensor, escaleras internas, pintado interior), pero que aún así denota mejoras estructurales adicionales en cuanto a mejoras en su aislamiento térmico, e igualmente en sus instalaciones térmicas, con el objeto de disponer de una mayor eficiencia energética. Sería necesario estudiar con mayor profundidad si es también necesario ampliar la garantía de impermeabilización actual, al haberse comprobado alguna pérdida de impermeabilización reciente. De hecho, según certificado emitido por arquitecto colegiado el 18 de julio de 2018, y adjunto a la oferta, teniendo en cuenta el año de construcción de la nave y el estado de la misma, la nave presenta un coeficiente de depreciación del 22%.
- La declaración de obra nueva terminada se eleva a público el 30 de julio de 2018, no adjuntándose nota simple registral que permita acreditar si la construcción está inscrita en el registro de la propiedad a la fecha de la presente oferta.
- Actualmente, sólo cuenta en servicio con un ascensor para uso comercial, común a los usos comerciales (compartido por diversas tiendas, con potencial limitación de horarios actual de uso), y un montarcargas no apto para personas, de uso industrial.
- Actualmente el local no cuenta con la dotación de aseos necesarios. No obstante el ofertante se "compromete a realizar a su cuenta las obras de: los aseos del local adaptados a sus necesidades".

- El local no tiene acceso directo al parking a través de ascensor, aunque el ofertante "se compromete a realizar un acceso directo desde el parking".
- Se valoran las obras de adecuación del presente local en un ratio unitario de 270 euros/m²c (reforma interior integral y mejoras estructurales), lo que totaliza un coste total de acondicionamiento máximo previsto de 297.000,00 euros, que estimando una duración de contrato de DIEZ años, supone una repercusión mensual sobre el alquiler de 2.475,00 euros/mes (2,25 euros/m²c/mes).
- No oferta carencia para la realización de los trabajos de acondicionamiento, estimándose un plazo de acondicionamiento mínimo de 3 meses, por lo que se estima un sobrecoste por el pago del alquiler sin uso 3 meses, lo que supone un encarecimiento de la oferta de 23.640 euros (lo que representa una repercusión en un plazo de 10 años de un sobrecoste 197 euros/mes).
- Tomando en cuenta el importe total ofertado en alquiler de 12.180,00 euros/mes, el importe correspondiente a la amortización del acondicionamiento estimado en 2.750,00 euros/mes, el sobrecoste de periodos de pago de arrendamiento sin uso estimado de 197 euros/mes, a efectos comparativos el importe a valorar con carácter mensual del coste total del arrendamiento de la presente oferta se determina en $12.180,00 + 2.475,00 + 197,00 = \underline{\underline{14.852,00 \text{ euros/mes.}}}$
- Adicionalmente, y a efectos comparativos, exclusivamente de la parte del local, descontando la repercusión del alquiler del almacén, fijando un valor unitario idéntico al del local, que sería de 350,00 euros/mes para el almacén (6,00€/m²c/mes * 50,m²c) y de las plazas de aparcamiento de 180 euros/mes, el coste total mensual del arrendamiento exclusivamente del local sería de $14.852,00 - 300,00 - 180 = \underline{\underline{14.372,00 \text{ euros/mes (13,07 euros/m}^2\text{cppzc local/mes)}}}$.
- No se acredita licencia de apertura de actividad.
- Nave Comercial sin acreditar la Licencia de Primera Ocupación.
- Inmueble de uso principal comercial. Al compartir su uso con actividades clásicas comerciales (mobiliario y bazares) es en nuestra opinión menos noble, otorga menos presencia que una ubicación en un edificio exclusivo de oficinas. Igualmente, al compartir la ubicación con usos diferentes, y de horarios distintos, puede presentar una funcionalidad menor.
- El área próxima presenta escasa oferta de restauración y servicios.
- La trama urbana está menos consolidada, con menor calidad de aceras y transporte público en su proximidad, que las áreas propias del casco urbano principal.

Disponibilidad: Inmediata, aunque es necesario proceder a la reforma interna para adecuarlo al uso de oficinas, por lo que queda condicionada a la misma.

Localización: Situado en en la Rua do Cruceiro da Coruña nº 250, de Santiago de Compostela, presenta una distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps de 3.000ml de las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Dirección: EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS de SAN CAETANO, San Caetano s/n, 15704- Santiago de Compostela, superando el máximo establecido en el Procedimiento de Contratación fijado en el Pliego en 2.500ml, y de una distancia a pie obtenida por la herramienta Google Maps de 3.100 ml de las oficinas de la Administración "XUNTA DE GALICIA" sita en Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, San Lázaro, s/n, 15781 Santiago de Compostela, superando el máximo establecido en el Procedimiento de Contratación fijado en el Pliego en 1.000ml, **por lo que la oferta No cumple el Pliego.**

Nota Final: No cumple el Pliego del Procedimiento de Contratación Pública.

4.- RESUMEN

Se verifica, una vez analizadas, que dos de las cuatro ofertas recibidas cumplen los criterios establecidos en el Pliego del Procedimiento de Contratación Pública, por lo que se procede a proponer en adjudicación, al ser la oferta más ventajosa según los criterios de adjudicación dispuestos en el Pliego, la oferta de D^a. Blanca de Cora García-Montenegro, con D.N.I. nº 33.335.493-Y, en nombre y representación de EL PROGRESO DE LUGO, S.L., con C.I.F. nº B-27000637, de un local de oficinas situado en el Bloque 1 del Polígono A del Plan Parcial SUNP-6, de San Lázaro, planta 1^a, sito en la Avda. Fernando Casas Novoa, nº 35B, 1^a Planta, Letra A, de Santiago de Compostela, de una superficie construida registral de 1.040,39m²cppzc, proponiéndose por tanto en adjudicación.

La oferta propuesta en adjudicación reúne de forma global las características más adecuadas y se demuestra de su examen detallado de sus características técnicas, funcionales y económicas ser la más ventajosa.

El importe total de adjudicación para un periodo de 10 años (120 meses) es de **1.128.000,00 euros.**

Se resumen a continuación las cuatros ofertas recibidas:

Nº Orden	Ofertante	Superficie ofertada Local Oficinas (m2cppzc)	Importe Coste Total Mensual Local Oficinas (Alquiler más gastos más amortización acondicionamiento) (€/mes)	Importe Coste Total Mensual Unitario Local Oficinas (Alquiler más gastos más amortización acondicionamiento) (€/m2c/mes)	Comentario
1	Oferta Avda. Fernando Casas Novoa, nº 35B, 1ª Planta, Letra A. Configuración Sup. 1.040,39m2c.	1.040,39	9.201,56	8,84	Cumple Pliego
2	Oferta Avda. Fernando Casas Novoa, nº 35B, 1ª Planta, Letra A. Configuración Sup. 810,09m2c.	810,09	7.602,70	9,39	Cumple Pliego
-	Oferta Calle Cruceiro da Coruña, nº 250, Configuración Sup. 1.100,00m2c.	1.100,00	10.022,00	9,11	No Cumple Pliego
-	Oferta Calle Cruceiro da Coruña, nº 250, Configuración Sup. 2.046,35m2c.	2.046,35	14.372,00	13,07	No Cumple Pliego

Madrid, a 30 de octubre de 2018

Fdo. Raúl Gochicoa González
Gerente de Gestión Inmobiliaria

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