

Informe técnico del concurso público para el arrendamiento de una nave para almacén de obra para TRAGSA en el término municipal de Siero (ASTURIAS) (Ref.: TSA0070434)

1. OBJETO

Se presenta a continuación examen de la única oferta presentada al concurso para el Arrendamiento de una nave para almacén de obra para TRAGSA en el término municipal de Siero (Asturias), Ref. TSA0070434, con objeto de destinarla a almacén de diversas obras de la Gerencia de Zona de Asturias.

Este alquiler se imputará en código de imputación de TRAGSA nº AR0501 ÁMBITO TERRITORIAL DE ASTURIAS.

2. OFERTANTES

Este concurso, para el arrendamiento de una nave almacén, 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 para un periodo de 5 años de 54.000,00 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:

Nombre: ANGEL PRADO MENENDEZ

CIF: 10.520.505-Y

Dirección: CALLE GENERAL ELORZA, 75-B – 7º A – 33002-OVIEDO

Teléfono de contacto: 638085283

Dirección de Correo electrónico: natprad@hotmail.com

Nombre: DURSA INVERSIONES, S.L.

NIF: B33596982

Dirección: CALLE FRATERNIDAD, 11-BAJO – 33013-OVIEDO

Teléfono de contacto: 630084161

Dirección de Correo electrónico: marta@dursa.es

Nombre: LORENA I. ALVAREZ MARINA

CIF: E52550084

Dirección: AVENIDA GIJÓN, 40 – 33420-LUGONES

Teléfono de contacto: 984709839

Dirección de Correo electrónico: lorenaalvarez@gmail.com

El plazo límite para la recepción de ofertas concluyó el día 30 de marzo de 2021 a las 14:00. La apertura de ofertas se realizó el día 31 de marzo de 2021 a las 10:30 horas.

Se recibió una única oferta:

- Oferta de D. Ángel Prado Menéndez, con D.N.I. nº 10.520.505-Y, y D^a. María del Pilar Marrón Díaz, con D.N.I. nº 11.044.445-Y, en su propio nombre y representación, y en su condición de propietarios de pleno dominio, con carácter ganancial (proindiviso al

50%) de una Nave Almacén sita en Carretera de la Estación (Polígono de Naón), nº 13-B, Viella, Siero (Asturias), de 567,87m²cppzc.

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 almacén (superficie construida sobre rasante). Se estiman unas necesidades de superficie construida entre **500 m² y 700 m² construidos**.
- Superficie necesaria de almacén (superficie patio anexo): Se valorará positivamente que conjuntamente a la nave para almacén se oferte con carácter gratuito espacios adicionales de almacenamiento o aparcamiento en espacios anexos a la nave (patios anexos para uso exclusivo de la nave). La superficie mínima necesaria de patio anexo es de 150 m².
- Límite económico máximo para la Renta de la nave almacén ofertada de: **1,60 euros/m²c/mes y/o 900 euros/mes**.
- Límite económico máximo para los Gastos de Comunidad e IBI de cuenta del arrendatario ofertados de: **0,25 euros/m²c /mes**.
- Límite económico máximo TOTAL para la nave almacén más los gastos de comunidad que sean de cuenta del arrendatario no excederá de **900 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.
- Uso: Nave Almacén.
 - o Las naves propuestas deberán contar con licencia de primera ocupación y disponer de los boletines de agua y electricidad. Igualmente deberán tener asociado, según normativa urbanística zonal aplicable, un uso específico de nave almacén.
- Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:
 - o Se valorará positivamente las naves almacén de nueva o reciente construcción, y/o aquéllas que cuente con reformas recientes, y por tanto las obras de adecuación sean mínimas, y cuenten con instalaciones modernas.
 - o Las naves deberán contar con puerta de acceso amplia que permita el paso de camiones, camiones grúa y vehículos pesados, con una dimensión de ancho mínimo de 4,50 metros y de alto mínimo 4 metros.

- Las naves deberán presentar una accesibilidad interior adecuada para el acceso de camiones, permitiendo albergar dentro de la misma un camión.
 - Las naves deberán contar con dos aseos con ducha.
 - Las naves deberán contar con un espacio separado destinado a uso de oficina independiente de la zona de almacenaje.
 - Las naves deberán con electricidad, iluminación y agua corriente.
 - Se valorará positivamente las naves que dispongan de altura libre mayor o igual a 6 metros, y que dispongan de sistemas de almacenaje compuestos por estanterías.
 - Se valorará positivamente las naves cuya disposición en planta facilite la distribución y aprovechamiento del espacio. A este respecto, las naves propuestas deberán ser preferentemente de geometría regular y exentas de elementos estructurales que obstaculicen la distribución del espacio interior. Se valorarán, por tanto, las naves que presenten una superficie diáfana y que posibiliten distribuciones posteriores y que se distribuyan en una única planta.
- Duración del arrendamiento: 1 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: Las naves deben estar disponibles para el 1 de mayo de 2021.
 - Localización: Las naves propuestas deberán estar localizadas en el Polígono Industrial de "Naón Viella", término municipal de Siero (Asturias), valorándose positivamente las localizaciones con buen acceso a las principales vías de comunicación para camiones con mercancías.

Descripción de la ÚNICA Oferta recibida:

Oferta de D. Ángel Prado Menéndez, con D.N.I. nº 10.520.505-Y, y D^a. María del Pilar Marrón Díaz, con D.N.I. nº 11.044.445-Y, mayores de edad, con idéntico domicilio en C/General Elorza , 75-B, 7^ºA, Oviedo (Asturias), en su propio nombre y representación, en su condición de propietarios de pleno dominio, con carácter ganancial (proindiviso al 50%) de una Nave Almacén sita en Carretera de la Estación (Polígono de Naón), nº 13-B, Viella, Siero (Asturias), de 567,87m²cppzc.

Descripción Registral de la Nave Almacén y Patio Anexo Ofertados: Se corresponde con la Finca Registral nº 94.238 del Registro de la Propiedad de Pola de Siero (código registral único 33016000202885). Presentado igualmente la siguiente descripción catastral: 4192010TP7048N0002BK

Superficie de almacén (superficie construida sobre rasante): Superficie construida de 567,87m²cppzc.

Distribuida en un área de almacén diáfana en una única planta de una superficie de 420,37m²cppzc, y una zona de dos plantas, dispuesta para entrada al almacén, vestuarios y zona de oficinas de 147,50m²cppzc.

Superficie necesaria de almacén (superficie patio anexo): La nave de 567,87m²cppzc se ubica sobre una finca de una superficie total de 1.111,62m², dejando una amplia superficie de patio anexo, muy superior a los 150m², dispuestos como valoración positiva en el Pliego.

No obstante lo anterior, dado que la finca objeto de arrendamiento cuenta con una servidumbre permanente y recíproca de paso para personas y todo tipo de vehículos entre esta finca y su finca contigua de la que se segregó (finca registral nº 66.155 del Registro de la Propiedad de Pola de Siero), que afecta al espacio desde la fachada de la nave y hasta la carretera, se deberá respetar, en el uso de dicho patio anexo a la nave, la obligación de dejar un paso suficiente para personas y vehículos de la nave contigua a la alquilada, cuestión que es fácil de cumplir y que no impide un uso razonable de dicho patio anexo.

Importe Arrendamiento Nave Almacén: 900,00 euros/mes (1,58 euros/m²c/mes).

Importe Impuesto Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad: 0,00 euros/mes (0,00 euros/m²c/mes). Los gastos de comunidad y el IBI son de cuenta del arrendador.

Importe TOTAL Arrendamiento Nave Almacén, más Impuesto de Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad de cuenta del arrendatario: 900,00 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.

Uso Asociado: Suelo Urbano Industrial, con uso permitido de Nave destinada a almacén de materiales. Se adjunta licencia de obras.

Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:

Nave almacén construida en 1.982 pero con un buen estado actual de conservación y acondicionamiento, de tal forma que no es necesario realizar obras de adecuación para su uso inmediato.

- La nave cuenta con una puerta de acceso amplia que permite el paso de camiones, camiones grúa y vehículos pesados, con una dimensión de ancho mínimo de 4,50 metros y de alto mínimo 4 metros.
- La nave presenta una accesibilidad interior adecuada para el acceso de camiones, permitiendo albergar dentro de la misma un camión, correspondiendo con el área de almacén diáfana en una única planta de una superficie de 420,37m²cppzc.
- La nave cuenta con un espacio separado destinado a uso de oficinas, vestuarios-aseos y pequeño almacén independiente de la zona de almacenaje, con entrada peatonal independiente desde la calle, correspondiente con la zona de dos plantas de 147,50m²cppzc.
- La nave cuenta con dos aseos con ducha.

- La nave cuenta con suministro de electricidad y agua corriente en vigor, disponiendo además del certificado de Instalaciones Eléctricas en Baja Tensión y Autorización del Servicio de Suministro de Agua (uso no doméstico).
- Presenta una altura libre de 6 metros.
- La presenta una disposición en planta que facilita la distribución y aprovechamiento del espacio, siendo de forma geometría regular y estando exenta de elementos estructurales que obstaculicen la distribución del espacio interior.
- La Nave Almacén dispone de muy buena iluminación natural, contando con ventanas laterales en la zona de almacén diáfano y ventanas frontales en la zona de oficinas.
- Nave Almacén construida en el año 1982 (antigüedad media) pero que presenta una buena conservación.

Disponibilidad: 1 de mayo de 2021.

Localización: Dentro del área marcada en el Pliego del Polígono Industrial de "Naón Viella", término municipal de Siero (Asturias), contando además con buen acceso a las principales vías de comunicación para camiones con mercancías.

Nota: Con fecha de 31 de marzo de 2021, se solicitó subsanación-aclaración de la oferta a D. ÁNGEL PRADO MENENDEZ, al no adjuntar inicialmente con la misma, la ACREDITACIÓN de autorización de D^a. MARIA DEL PILAR MARRÓN DÍAZ para la presentación conjunta de la oferta anterior, en la medida, que según la escritura de titularidad del inmueble aportada, se indica que la nave almacén ofertada es propiedad en pleno dominio de D. ANGEL PRADO MENENDEZ y de su esposa D^a. MARIA DEL PILAR MARRÓN DÍAZ, con carácter ganancial, y que por tanto la oferta realizada se propone siendo ambos copropietarios a partes iguales (proindiviso al 50% cada uno), recibándose con fecha de 5 de abril de 2021, escrito de Subsanción-Aclaración, con el que se acredita debidamente la autorización de D^a. MARIA DEL PILAR MARRÓN DÍAZ a favor de D. ÁNGEL PRADO MENENDEZ, para emitir la oferta anterior, también en su nombre, por lo que queda debidamente subsanado-aclarado esta cuestión.

4.- RESUMEN

Se verifica, una vez analizada, que la oferta recibida cumple los criterios establecidos en el Pliego del Procedimiento de Contratación Pública. Procediéndose a proponer en adjudicación, al ser la única oferta recibida, y por tanto la oferta más ventajosa según los criterios de adjudicación dispuestos en el Pliego, a la oferta de D. Ángel Prado Menéndez, con D.N.I. nº 10.520.505-Y, y D^a. María del Pilar Marrón Díaz, con D.N.I. nº 11.044.445-Y, en su propio nombre y representación, y en su condición de propietarios de pleno dominio, con carácter ganancial (proindiviso al 50%) de una Nave Almacén sita en Carretera de la Estación (Polígono de Naón), nº 13-B, Viella, Siero (Asturias), de 567,87m²cppzc, por importe de 900 euros/mes (a razón de 1,58 euros/m²cppzc/mes); siendo los gastos de comunidad e IBI de cuenta del arrendador.

Análisis ofertas arrendamiento de una Nave Almacén para TRAGSA en el término de SIERO (Asturias)

El importe total de adjudicación para un periodo de 5 años (60 meses) es de **54.000,00** euros.

Este alquiler se imputará en código de imputación de TRAGSA nº AR0501 ÁMBITO TERRITORIAL DE ASTURIAS.

Madrid, a 5 de abril de 2021

Fdo. Raúl Gochicoa González
Gerente Gestión Inmobiliaria