

Informe técnico del concurso público para el arrendamiento de un Local Destinado a Oficinas para TRAGSA en la ciudad de Palma de Mallorca (Ref.: TSA0070563).

1. OBJETO

Se presenta a continuación examen de la única oferta presentada al concurso para el Arrendamiento de un local destinado a oficinas para TRAGSA en la ciudad de Palma de Mallorca, Ref. TSA0070563, con objeto de ampliar con la máxima proximidad posible las oficinas de cabecera de la Gerencia de Baleares del Grupo TRAGSA en la ciudad de Palma de Mallorca.

TRAGSA ubica sus oficinas de cabecera de la Gerencia de Baleares, en régimen de alquiler, desde el 1 de noviembre de 2014, en las oficinas sitas en el Pasaje Cala Figuera 6 - (Son Rullán) - 07009 Palma de Mallorca, propiedad de SERVEIS FERROVIARIS DE MALLORCA (SFM), entidad pública empresarial que depende de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio del Gobierno de las Illes Balears, disponiendo contrato en vigor hasta el 31 de octubre de 2024, en un local de oficinas de una superficie de 1.178,71 m²cppz, en el que se ubican actualmente 106 puestos de trabajo.

En la actualidad, tras el crecimiento productivo, y de personal, de los dos últimos ejercicios, todos los puestos de trabajo están ocupados, por lo que se ha tramitado un procedimiento de licitación pública para localizar una oficina, que con la máxima proximidad posible a las oficinas de cabecera de la Gerencia del Grupo TRAGSA actual, con el menor coste de acondicionamiento posible (oficina que esté lo más acondicionada y preparada para su uso inmediato), y con las condiciones más flexibles posibles (duración mínima de obligado cumplimiento), permita realizar un crecimiento temporal y rápido, para ampliar las oficinas de la Gerencia del Grupo TRAGSA en Baleares.

Este alquiler se imputará en código de imputación de TRAGSA nº1600203 BALEARES. EDIF. COMPARTIDOS.

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 para un periodo de 5 años de 150.000 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:

CBRE Real Estate, S.A.
Avda. Alejandro Roselló, 34 1ª 2
07002 Palma de Mallorca (Islas Baleares)

Teléfono: 971 45 67 68
Email:mallorca.recepcion@cbre.com

XFP

C/ Dels Selleters, 25 Despacho 4
07300 Inca (Islas Baleares)
Teléfono: 667 448 058
Email: xfpinmobiliaria@gmail.com

INMOBILIARIA AGUILAR

Plaza España, nº 7, 3º-izda.
07002 Palma de Mallorca (Islas Baleares)
Tel.: 971 72 64 86
Email:inmoaguilar@yahoo.com

El plazo límite para la recepción de ofertas concluyó el día 20 de abril de 2021 a las 14:00. La apertura de ofertas se realizó el día 21 de abril de 2021 a las 10:30 horas.

Se recibió una única oferta:

- Oferta de D. Jaime Font Oliver, con D.N.I. nº 42.953.865-P, en nombre y representación de LEOMAR VIAJES, S.A., con C.I.F. nº A-07.772.445, de un Local de oficinas, sito en la Calle Ter nº 14, Polígono Son Fuster, de Palma de Mallorca, locales puertas 2 y 3 (Letras B y C respectivamente) de la Planta 2ª, de una superficie total de 256,95m²cppzc; más 2 plazas de aparcamiento, plazas de la planta de sótano de idéntico edificio, nºs 3 y 5.

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 **225 m² y 325 m² construidos.**
- Plazas de Aparcamiento: Se valorará positivamente aquellos locales que conjuntamente al local oferten un mínimo de 2 plazas de aparcamiento disponible en el mismo edificio donde se ubique el local.
- Límite económico máximo para la Renta del local ofertado de: **8,50 euros/m²c/mes y/o 2.400 euros/mes.**
- Límite económico máximo para la Renta de la Plaza de Aparcamiento ofertadas de: **100 euros/plaza/mes.**
- Límite económico máximo para los Gastos de Comunidad e IBI de cuenta del arrendatario ofertados de: **1,50 euros/m²c /mes.**
- Límite económico máximo TOTAL para la Renta del local ofertado, más las plazas de aparcamiento ofertadas 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 se ubiquen en edificios representativos y de valor estético.
 - 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. Igualmente, se valorará los locales que se distribuyan en el menor número de plantas posible, prefiriéndose aquellos locales cuya distribución horizontal se presente en una única planta.
 - 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, 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 5 años.
- 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: Inmediata
- Localización: Los locales deben encontrarse en el casco urbano de la ciudad de **PALMA DE MALLORCA**, y deberán encontrarse a una distancia máxima en coche de 3.000 ml a contar desde las oficinas de cabecera del Grupo TRAGSA en Palma de Mallorca, sitas

en el Pasaje Cala Figuera 6 - (Son Rullán) - 07009 Palma de Mallorca, tomándose como referencia para la medición entre dichos dos puntos, la distancia en coche obtenida por la herramienta Google Maps. Quedando descartadas aquéllas que superen dicha distancia. Prefiriéndose aquellas ubicaciones que presenten mayor proximidad a las oficinas anteriormente indicadas.

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 PALMA DE MALLORCA.

Descripción de la ÚNICA Oferta recibida:

Oferta de D. Jaime Font Oliver, con D.N.I. nº 42.953.865-P, en nombre y representación de LEOMAR VIAJES, S.A., con C.I.F. nº A-07.772.445, de un Local de oficinas, sito en la Calle Ter nº 14, Polígono Son Fuster, de Palma de Mallorca, puertas 2 y 3 (locales Letras B y C respectivamente) de la Planta 2ª, de una superficie total de 256,95m²cppzc; más 2 plazas de aparcamiento, plazas de la planta de sótano de idéntico edificio, nºs 3 y 5.

Descripción Registral del local de oficinas: El local de oficinas se corresponde con la suma de los locales puertas 2 y 3 (respectivamente letras B y C) de la planta 2ª, locales contiguos entre sí, que suman una superficie total de 256,95m²cppzc, y que se corresponden con las siguientes descripciones Registrales:

- Local Letra B o Puerta 2, Calle Ter 14, Planta 2ª, Polígono Son Fuster, Palma de Mallorca, correspondiente con la finca registral nº 67.451 del Registro de la Propiedad nº 7 de Mallorca, de una superficie construida de 143,60m²cppzc. Referencia Catastral nº 2230821DD7823A0019XZ.
- Local Letra C o Puerta 3, Calle Ter 14, Planta 2ª, Polígono Son Fuster, Palma de Mallorca, correspondiente con la finca registral nº 67.452 del Registro de la Propiedad nº 7 de Mallorca, de una superficie construida de 113,35m²cppzc. Referencia Catastral nº 2230821DD7823A0020BL.

Superficie Local de Oficinas: Superficie total, suma de ambos locales, de 256,95m²cppzc.

Plazas de Aparcamiento: Se ofertan 2 plazas situadas en la planta del sótano de idéntico edificio de la Calle Ter nº 14, plazas de garaje identificadas con los números 3 y 5, que se corresponden con las siguientes descripciones Registrales:

- Plaza de garaje número 3 de la planta de sótano, Calle Ter 14, Polígono Son Fuster, Palma de Mallorca, correspondiente con la finca registral 67.435 del Registro de la Propiedad nº 7 de Mallorca. Referencia Catastral nº 2230821DD7823A0003OI.
- Plaza de garaje número 5 de la planta de sótano, Calle Ter 14, Polígono Son Fuster, Palma de Mallorca, correspondiente con la finca registral 67.437 del Registro de la Propiedad nº 7 de Mallorca. Referencia Catastral nº 2230821DD7823A0005AP.

Importe Arrendamiento Local de Oficinas: 2.000,00 euros/mes (7,78 euros/m²c/mes según superficie registral de 256,95m²c).

Importe Arrendamiento Plazas de Aparcamiento: 100 euros/mes (50 euros/plaza/mes).

Gastos de Comunidad: 0,00 euros/mes (0,00 euros/m²c/mes). Los gastos de comunidad son de cuenta del arrendador.

Importe Impuesto Bienes Inmuebles e Impuesto Incineradora (local y plazas de aparcamiento): De cuenta de TRAGSA. Aunque indica en su oferta que presenta un valor anual de 1.326,00 euros/año, o lo que es lo mismo, 110,50 euros/mes (0,43 euros/m²c/mes), se verifica de los documentos presentados (cartas de pago del Ayto. de Mallorca correspondientes al valor de los mismos en el ejercicio 2020, adjuntas con la aclaración de la oferta de fecha 22 de abril de 2021), que en realidad según el último valor conocido, es muy ligeramente superior, y de importe de 1.357,67 euros/año, o lo que es lo mismo, 113,14 euros/mes (0,44 euros/m²c/mes), por lo que tomamos dicho valor "real y documentado" como referencia a efectos de su comparación según Pliego. Todo ello según el siguiente desglose:

- IBI Ejercicio 2020 Referencia Catastral nº 2230821DD7823A0019XZ: 420,14 euros/año.
- IBI Ejercicio 2020 Referencia Catastral nº 2230821DD7823A0020BL: 530,67 euros/año.
- Tasa Residuos Sólidos Urbanos Ejercicio 2020 Referencia Catastral nº 2230821DD7823A0019XZ: 203,43 euros/año.
- Tasa Residuos Sólidos Urbanos Ejercicio 2020 Referencia Catastral nº 2230821DD7823A0020BL: 203,43 euros/año.

Importe Total: 1.357,67 euros/año.

Importe TOTAL Arrendamiento Local de Oficinas, más 2 plazas de aparcamiento, más Impuesto de Bienes Inmuebles e Impuesto Incineradora: 2.213,14 euros/mes (importe real según últimos valores IBI y Tasa Residuos Sólidos Urbanos).

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 de oficinas.

Geometría/ Acondicionamiento/ Antigüedad/ Instalaciones:

- El local se ubica en la planta segunda de edificio de usos terciarios.
El local se presenta en su totalidad en una misma planta, los dos locales son contiguos entre sí, permitiendo la conexión entre ambos, si así se quisiera (tanto de la red de datos, como físicamente abriendo una puerta de paso). De forma rectangular, está acondicionado con cierta compartimentación, presentando una buena rentabilidad. La distribución actual presenta una capacidad para 25 puestos de trabajo.
- Las plazas de aparcamiento presentan dimensiones y pasillos de circulación correctos.
- El local se encuentra perfectamente acondicionado, habiendo estado en perfecto uso hasta hasta hace unos meses para la actividad (establecimiento) de oficina administrativa.

- El local incluye en el objeto de arrendamiento, con carácter gratuito, el mobiliario actualmente dispuesto según descripción siguiente:

Piso 2º B (SALA DE JUNTAS)

- Mesa redonda color madera = 1 unidad = 1,50 m diámetro
- Estantería color madera = 1 unidad = 1,70 m x 36 cm x 1,07 m
- Split aire acondicionado = 1 unidad
- Sillas negras sin ruedas = 5 unidades
- Mesa gris grande rectangular = 1. unidad = 1,50 m x 1,10 m
- Mesa gris pequeña rectangular= 1 unidad = 1 m x 60 cm
- Armario/Estantería negro y gris = 1 unidad = 1,98 m x 1,20 m
- Extintor = 1 unidad

Piso 2º B

- Estantería/Armario gris = 3 unidades = 1,98 m x 90 cm
- Estantería gris = 1 unidad = 2,08 m x 92 cm
- Armario gris = 1 unidad = 1,36 m x 80 cm
- Estantería blanca = 1 unidad = 1,28m x 60 cm
- Armario/Estantería negro y gris = 3 unidades = 1,98 m x 1,20 m
- Estantería/Armario gris y negro = 1 unidad = 2,09 m x 80 cm
- Aire acondicionado = 1 unidad
- Split aire acondicionado = 2 unidades
- Extintor = 2 unidades
- Nevera blanca= 1 unidad
- Microondas = 1 unidad
- Armario pequeño gris = 4 unidades = 76 cm x 90 cm
- Armario pequeño gris = 2 unidades = 72 cm x 79 cm
- Estantería pequeña gris y negra = 2 unidades = 72 cm x 80 cm
- Mesa L gris con cajonera = 4 unidades = 1,62 m x 1,60 m
- Mesa L gris con cajonera = 2 unidades = 1,80 m x 2 m
- Mesa L gris con cajonera = 1 unidad = 2,60m x 2 m
- Mesa rectangular/triángulo = 2 unidades = 1,40 m x 60 cm / 70 cm x 60 cm
- Silla azul y negra con ruedas = 8 unidades
- Silla azul sin ruedas = 8 unidades
- Silla negra sin ruedas = 3 unidades
- Papeleras = 10 unidades
- Teléfonos = 8 unidades
- Mesa rectangular negra = 2 unidades = 1,62 m x 81 cm
- Cajonera gris suelta = 4 unidades

Piso 2º C (ALMACÉN)

- Armario gris aluminio = 1 unidad = 1,80 m x 92 cm
- Estanterías metálicas = 14 unidades = 2 m x 1 m

Piso 2º C

- Estantería gris = 2 unidades = 2 m x 90 cm
 - Estantería metálica = 3 unidades = 2 m x 1 m
 - Estantería/Armario gris = 1 unidad = 2 m x 90 cm
 - Armario gris grande = 1 unidad = 1,95 m x 90 cm
 - Armario gris mediano = 2 unidades = 1,28 m x 90 cm
 - Armario gris pequeño = 2 unidades = 76 cm x 90 cm
 - Armario gris metálico = 1 unidad = 1,80 m x 95 cm
 - Aire acondicionado = 2 unidades
 - Extintor = 2 unidades
 - Nevera blanca = 1 unidad
 - Papeleras = 6 unidades
 - Caja fuerte con llave = 1 unidad
 - Mesa gris grande rectangular = 4 unidades = 1,60 m x 80 cm
 - Mesa gris mediana rectangular con cajonera = 2 unidades = 1,40 m x 80 cm
 - Mesa gris pequeña rectangular = 1 unidad = 1,20 m x 70 cm
 - Mesa gris rectangular/triángulo = 8 unidades = 1,40 m x 60 cm / 70cm x 60 cm
 - Mesa gris redonda con ruedas = 1 unidad
 - Mesa gris cuadrada con ruedas = 1 unidad
 - Mesa gris ovalada = 1 unidad = 2 m x 1 m
 - Mesa L gris con cajonera = 1 unidad = 2 m x 80 cm
 - Teléfono = 2 unidades
 - Silla azul y negra con ruedas = 1 unidad
 - Silla azul con ruedas = 1 unidad
 - Silla negra con ruedas = 2 unidades
 - Silla negra sin ruedas = 2 unidades
 - Silla azul sin ruedas = 3 unidades
 - Silla azul butaca sin ruedas = 3 unidades
- Se valoran las obras de adecuación del presente local en un ratio unitario máximo de 125 euros/m²c (acondicionamiento restante), lo que totaliza un coste total de acondicionamiento máximo previsto de 32.118,75 euros, que estimando una duración de contrato de CINCO años, supone una repercusión mensual sobre el alquiler de 535,31 euros/mes (2,08 euros/m²c/mes).
 - El local dispone de muy buena iluminación natural.
 - Inmueble construido en el año 1993, con un buen estado de conservación general.

- Inmueble exclusivo de oficinas y muy funcional, con buena presencia e imagen, y de calidad media.
- El área próxima presenta adecuada oferta de restauración y servicios.

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 del conjunto de ambos locales "B" y "C" así como de las dos plazas de aparcamiento, una vez transcurrido el primer año de contrato, con un preaviso de dos meses, sin ninguna penalización.

Resolución anticipada Adicional Individual por Locales: Adicionalmente a la Resolución Anticipada del conjunto del local, una vez transcurrido el primer año de contrato, con comunicación previa de dos meses, prevista en el Pliego del Procedimiento de Licitación, se oferta a favor del arrendatario la posibilidad de Resolver Anticipadamente de forma Parcial e Individual, una vez transcurrido el primer año de contrato, indistintamente el local de oficinas correspondiente con la "puerta 2" o "letra B", como el local de oficinas correspondiente con la "puerta 3" o "letra C", con dos meses de preaviso, sin que tal acto conlleve ninguna penalización.

Disponibilidad: Inmediata. De tal forma, que se propone su firma con fecha de 15 de mayo de 2021.

Localización: Cumple la condición de ubicación al situarse a una distancia de 1.800 ml en coche de las oficinas de cabecera del Grupo TRAGSA en Palma de Mallorca. Además, la trama urbana está consolidada, con buena calidad de aceras y transporte público en su proximidad. La ubicación presenta rapidez de acceso a las vías de comunicación de salida de la ciudad.

Condición de Desmantelamiento: Se concede permiso al Grupo TRAGSA para conectar entre sí mediante red eléctrica y red informática los locales "puerta 2" o "letra B" y "puerta 3" o "letra C" entre sí. E, igualmente, se concede permiso para la realización de una unión física de los locales "puerta 2" o "letra B" y "puerta 3" o "letra C" entre sí, de tal forma que conformen un único local, sin separación entre los mismos, debiendo en este caso el Grupo TRAGSA a la finalización del contrato devolver los locales como locales físicamente independientes entre sí, cerrando para ello los huecos de paso que haya abierto al respecto.

Nota: El 21 de abril se solicitó subsanación-aclaración de la oferta presentada, solicitando la ratificación de la oferta por apoderado de la sociedad y aclarando aspectos técnicos de la oferta (solicitud de copia de los recibos de IBI y tasa basuras recientes, concreción de la numeración de las plazas de aparcamiento, posibilidad de unir los locales B y C, y resolución anticipada parcial individual por locales), recibándose respuesta el 22 de abril de 2021, subsanando perfectamente la solicitud de aclaración-subsanación planteada. De tal forma, que los términos de dicha aclaración aparecen en la descripción de la oferta dispuesta en los apartados previos.

Se adjunta como Anexo nº I, solicitud de subsanación-aclaración de la oferta, y su contestación de fecha de 22 de abril de 2021.

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. Jaime Font Oliver, con D.N.I. nº 42.953.865-P, en nombre y representación de LEOMAR VIAJES, S.A., con C.I.F. nº A-07.772.445, de un Local de oficinas, sito en la Calle Ter nº 14, Polígono Son Fuster, de Palma de Mallorca, locales puertas 2 y 3 (Letras B y C respectivamente) de la Planta 2ª, de una superficie total de 256,95m²cppzc, por un importe mensual de 2.000 euros/mes (a razón de 7,78 euros/m²cppzc/mes); más 2 plazas de aparcamiento, plazas de la planta de sótano de idéntico edificio, nºs 3 y 5, por importe de 100 euros/mes (a razón de 50 euros/plaza/mes); más la repercusión del IBI e incineradora de los locales y plazas de aparcamiento, por importe de 1.357,67 euros/año (repercusión mensual de 113,14 euros/mes y unitaria de 0,44 euros/m²c/mes), siendo los gastos de comunidad de cuenta del arrendador; **totalizando un importe total mensual (local de oficinas, plazas de aparcamiento, ibi e incineradora) de 2.213,14 euros/mes**, e incluyéndose en el objeto del contrato con carácter gratuito, el mobiliario según descripción adjunta en la oferta.

El importe total de adjudicación para un periodo de 5 años (60 meses) es de **132.788,40** euros

Este alquiler se imputará en código de imputación de TRAGSA nº1600203 BALEARES. EDIF. COMPARTIDOS.

Madrid, a 27 de abril de 2021

Fdo. Raúl Gochicoa González
Gerente Gestión Inmobiliaria