

**ANÁLISIS Informe técnico del concurso público para el Arrendamiento de una nave destinada al almacenamiento de materiales de TRAGSATEC en Padrón (La Coruña) (Ref.:TEC0004904).**

**1- OBJETO**

Se presenta a continuación el estudio y análisis de la única oferta recibida en el concurso público para el alquiler de una nave destinada al almacenamiento de materiales de las Encomiendas de "Gestión de los programas de Sanidad y Producción Animal" en Galicia, a ubicar en el término municipal de Padrón (La Coruña).

Este alquiler se imputa en el código de Imputación de TRAGSATEC- 0171302 PSPA 2018.

**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 74.100 euros.

De forma adicional, se informó a las siguientes empresas, con el objeto de garantizar la existencia de suficiente concurrencia:

**TERRAS DO SAR, S.L.U.**  
CIF: B70179320  
Lg. Pedreira, s/n  
15910 - Padrón (A Coruña)  
Teléfono: 954 27 82 13  
e-mail: alago@carteradosar.com

**FONTELA 2000, S.L.**  
CIF: B15557515  
C/ Alcalde Pérez Ardá, 51-Bj  
15009 - A Coruña  
Teléfono: 981 28 20 73  
e-mail: fontela2000@fontela2000.com

**URBAN SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**  
CIF: B15545387  
Avda. Romero Donallo, 90-Bj  
15702 - Santiago de Compostela (A Coruña)  
Teléfono: 981 96 91 76  
e-mail: info@urban.es

**VIVALIA CONSULTORA INMOBILIARIA, S.L.**  
CIF: 15977333  
C/ Montero Ríos, 39-Bj  
15701 - Santiago de Compostela (A Coruña)  
Teléfono: 981 93 91 31  
e-mail: info@vivalia.es

**SERVICIOS INMOBILIARIOS DAC SANTIAGO, S.L.**  
CIF: B70026711  
C/ Laverde Ruiz, 6-Bj

15702 - Santiago de Compostela (A Coruña)  
Teléfono: 981 93 85 82  
e-mail: dacsantiago@dacsantiago.es

El plazo límite para la recepción de ofertas concluyó el día 27 de junio de 2018 a las 14:00 horas. La apertura de ofertas se realizó el día 28 de junio de 2018 a las 10:00 horas.

Se recibió una única oferta:

- 1.- Oferta de Doña Yaiza del Carmen Cortizo Almeida, con D.N.I. 44.819.705-L, en representación de TERRAS DO SAR, S.L. con C.I.F. B-70179320, de una nave almacén sita en el Polígono de Pazos de Padrón, calle F, nave nº 17.

### **3- VALORACIÓN**

Los criterios de valoración que se han utilizado en este concurso, fijados en Pliego, han sido los siguientes:

- Rango de superficie de nave-almacén (superficie construida sobre rasante): Entre 700 y 900 m<sup>2</sup>.

- Uso e Instalaciones:

- La nave deberá contar con licencia de primera ocupación y disponer de los boletines de agua y electricidad.
- Deberá disponer de instalación de alumbrado interior e iluminación de emergencia.
- Deberá disponer de toma de agua interior.
- Deberá disponer de alarma de incendios y preinstalación de sistema contra incendios.
- También deberá disponer, al menos, de dos aseos independientes (cada uno de ellos con ducha).
- Deberá contar con una puerta para acceso de camiones y vehículos pesados, con una dimensión mínima de 4,0 metros x 4,0 metros.
- Deberá contar con una altura libre mínima interior de 5 m.
- La nave- almacén deberá contar con un espacio separado destinado a uso de oficina de entre 50 y 100 m<sup>2</sup> aproximadamente.
- Se valorarán preferentemente las naves que se encuentren ya acondicionadas y, por tanto, presenten condiciones para ser utilizadas sin obras de adecuación, destacando que presente portón automatizado y distribución de puntos de toma de corriente por el inmueble.

- Localización: La nave deberá encontrarse situada en el término municipal de Padrón (A Coruña). Se valorará positivamente que se encuentre en el Parque Empresarial de Pazos y/o el acceso a las principales vías de comunicación.

- Límite económico máximo de renta: 1,54 Euros/m<sup>2</sup>/mes y/o 1.235 euros/mes.

-Duración arrendamiento: 1 año de obligado cumplimiento para ambas partes, prorrogables por el arrendatario por un periodo de 4 años adicionales.

- Resolución Anticipada: Posibilidad de resolución anticipada con un preaviso de dos meses.
- Disponibilidad: 1 de julio.
- Uso: Nave-Almacén.
- Otros: Geometría, instalaciones, comunicaciones, etc.
- No se permite el pago de comisiones por gestión inmobiliaria.

**Descripción de la única Oferta Recibida:**

**1.- Oferta de Doña Yaiza del Carmen Cortizo Almeida, con D.N.I. 44.819.705-L, en representación de TERRAS DO SAR, S.L.U. con C.I.F. B-70179320, de una nave almacén sita en el Polígono de Pazos de Padrón, calle F, nave nº17.**

**Descripción Registral:** Nave correspondiente con la Finca Registral nº 24702 del Registro de la Propiedad de Padrón (IDUFIR 15013000933768), con Referencia Catastral 8039815NH2383N0000EZ.

**Superficie construida nave:** 800,00 m<sup>2</sup>

**Superficie finca:** 1.000 m<sup>2</sup>

**Superficie patio anexo:** 200 m<sup>2</sup>

**Importe Arrendamiento Nave:** 1.233,51 euros/mes, o lo que es lo mismo, 1,54 euros/m<sup>2</sup>c/mes

**Importe Impuesto Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad:** De cuenta del arrendador

**Importe Tasa de Basuras:** De cuenta del arrendatario, en la actualidad, para el ejercicio 2018, asciende a 388,90 euros/año (repercusión de 32,40 euros/mes, 0,0405 euros/m<sup>2</sup>c/mes).

**Otros gastos de cuenta del arrendatario:** No

**Comisión Agencia Inmobiliaria:** No

**Acondicionamiento:**

- Grado de Acondicionamiento: bueno
- Dispone de licencia de primera ocupación
- Dispone de boletines de agua y electricidad
- Dispone de instalación de alumbrado interior
- Dispone de dos aseos (cada uno de ellos con ducha)
- Dispone acceso para camiones con un ancho superior a 4\*4 m<sup>2</sup>
- Dispone de altura libre mínima interior superior a 5,00 metros
- Cuenta con espacios destinados a uso de oficina-archivo

**Distribución:** La nave se distribuye en una única planta en la que se ubican los aseos y el espacio de oficina-archivo.

**Uso:** Almacén

**Localización:** Situada en el Polígono Industrial de Pazos, término municipal de Padrón

**Disponibilidad de ocupación:** Inmediata

**Fianza:** 2 meses, 2.467,02 euros.

**Duración:** El contrato presentará una duración según lo dispuesto en el pliego de 1 año, prorrogable hasta un máximo de 4 años adicionales por parte del arrendatario.

**Resolución Anticipada:** El contrato presentará, una vez transcurrido el primer año de contrato, la posibilidad de resolución anticipada según lo dispuesto en el Pliego a favor de TRAGSATEC con un preaviso de 2 meses.

**Revisión de Precios:** La renta se revisará anualmente según lo dispuesto en el Pliego según la variación del Índice de Precios de Alquiler de Oficinas a nivel autonómico (hasta su publicación se sustituirá por el Índice de Precios de Consumo de Alquiler de la Vivienda a nivel provincial), publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

**Nota Adicional:** Se solicita Aclaración de la oferta presentada con fecha de 29 de junio en cuanto a:

- 1. Aclaración del cumplimiento de la condición administrativa fijada en el apartado 9 "Obras de Adecuación" del Pliego de Cláusulas Administrativas, Técnicas y Económicas, en cuanto al derecho reservado a TRAGSATEC, de realizar aquellas obras de carácter menor que considere convenientes, en orden a una adecuada funcionalidad del local arrendado, siempre que no pongan en peligro la seguridad del mismo por afectar a muros de carga y otros elementos esenciales de la finca. En este sentido, el arrendador deberá comprometerse contractualmente a su autorización expresa.*
- 2. Aclaración del cumplimiento de la condición administrativa fijada en el apartado 6 "Formalización del Contrato de Arrendamiento" del Pliego de Cláusulas Administrativas, Técnicas y Económicas, en cuanto a la no consideración en ningún caso como subarriendo, traspaso, o cesión la utilización del local arrendado por alguna de las empresas integrantes del Grupo TRAGSA.*

Recibiéndose en fecha de 3 de julio de 2018, escrito aclarando los términos de lo expresado en la oferta de tal forma:

- 1. El ofertante aclara que autoriza a la arrendataria para realizar aquellas obras que considere convenientes a una adecuada funcionalidad del inmueble, siempre y cuando las mismas no pongan en peligro la seguridad del mismo por afectar a muros de carga y otros elementos esenciales de la finca. No obstante cuando supongan alteraciones esenciales en la nave o supongan alteración o daño en la fachada se necesitará el consentimiento preaviso del arrendador.*

De tal forma que se cumple en nuestra opinión, con la presente aclaración la condición dispuesta en el Pliego de que TRAGSATEC pueda realizar en orden a una adecuada funcionalidad las obras de carácter menor que considere convenientes.

- 2. El ofertante aclara que no se considerará subarriendo, traspaso, o cesión la utilización del local arrendado por algunas de las empresas integrantes del Grupo TRAGSA, sin perjuicio de que, en el caso de utilización del local arrendador por otra empresa del Grupo TRAGSA, ambas asuman solidariamente el cumplimiento de las obligaciones del contrato.*

De tal forma que se cumple en nuestra opinión, con la presente aclaración la condición dispuesta en el Pliego de que no tenga la consideración en ningún caso como subarriendo, traspaso, o cesión la utilización del local arrendado por alguna de las empresas integrantes del Grupo TRAGSA.

**4- Resumen.**

Una vez valorada la única oferta recibida se procede a la comprobación de las características técnicas y económicas de las misma, comprobando su cumplimiento en cuanto a lo dispuesto en el Pliego del concurso, procediendo a proponer su adjudicación.

Se propone el arrendamiento de la nave-almacén situada en el Polígono Industrial de Pazos de Padrón, calle F, nave nº17, ofertada por Doña Yaiza del Carmen Cortizo Almeida, con D.N.I. 44.819.705-L, en representación de TERRAS DO SAR, S.L.U. con C.I.F. B-70179320, por importe de 1.233,51 euros/mes, dado que es la única oferta recibida y cumple las condiciones del Pliego, reuniendo los requisitos y características necesarias.

**El importe objeto de adjudicación, para 60 meses, es de 74.010,60 euros (a razón de 1.233,51 euros/mes), IVA no incluido.**

El Impuesto Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad serán de cuenta del arrendador.

Será de cuenta del arrendatario los importes correspondientes a los consumos individualizables de agua, luz, gas, teléfono y limpieza interior, así como los gastos por recogida de basuras, que actualmente ascienden a 388,90 euros/año.

Este alquiler se imputa en el código de Imputación de TRAGSATEC- 0171302 PSPA 2018.

Madrid, 4 de julio de 2018

Fdo. Raúl Gochicoa González  
Gerente Gestión Inmobiliaria

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