

ANÁLISIS Informe técnico del concurso público para el Arrendamiento de una nave para almacén de obra en el término municipal de Soria o Golmayo (Soria) (Ref.:TSA00066988).

1- OBJETO

Se presenta a continuación el estudio y análisis de las dos ofertas recibidas en el concurso público para el alquiler de una nave destinada a almacén de obra de TRAGSA en Soria, a ubicar en el propio término municipal de Soria, o en el contiguo de Golmayo (Soria).

Este alquiler se imputa en el código de Imputación de TRAGSA: 0502114. SORIA. EDIFICIOS PRODUCTIVOS.

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 84.000 euros.

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

Pedro Ángel Fernández Sanz
16.803.001-Y
C/ Santa Teresa de Jesús 22, 7º G,
42.003 Soria
Tfno: 629 265 660
e-mail: pfernandezsanz@yahoo.es

M2 Área Inmobiliaria C.B.
E-42.188.177
Paseo de Santa Bárbara s/n,
42.001 Soria
Tfno: 607 941 349
e-mail: m2ruben@telefonica.net

CISO Inmuebles S.L.
B-42.165.597
C/ Sagunto 1, bajo,
42.001 Soria
Tfno: 975 230 808
e-mail: yolanda.ruiz@inmobiliariaciso.com

María Blanca Pérez Garrido
12.205.997-N
C/ Cardedeu 1, 1ªA,
08.530 La Garriga (Barcelona)
Tfno: 620 834 708
e-mail: mblancapg@hotmail.com
e-mail: dacsantiago@dacsantiago.es

El plazo límite para la recepción de ofertas concluyó el día 1 de marzo de 2019 a las 14:00 horas. La apertura de ofertas se realizó el día 4 de marzo de 2019 a las 10:00 horas.

Se recibieron dos ofertas:

- 1.- Oferta de Doña María Blanca Pérez Garrido, con dirección de contacto en Calle Cardedeu, 1-1ªA, La Garriga (Barcelona), con D.N.I. 12.205.997-N, en su propio nombre y representación, en su calidad de propietaria, de una nave almacén sita en el Polígono de Carbonera, Nave A-dos, Calle B, Sector 8, Golmayo (Soria).
- 2.- Oferta de Don Juan Carlos Gil Antón y Don Pedro Ángel Fernández Sanz, con D.N.I.s respectivos 16.803.001-Y y 16.803.264-Q, en su propio nombre y representación, en calidad de propietarios del inmueble, de una nave almacén sita en el Paraje Pajarillas, Nave 31, Golmayo (Soria).

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 475 y 600 m².
- Rango de superficie necesaria de almacén (superficie patio anexo): Condición de preferencia, aquellas naves que presenten 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 es de 50 m² útiles.
- Antigüedad: Se valorarán positivamente las naves almacén de nueva o reciente construcción, y/o aquellas que cuenten con reformas recientes, así como aquellas cuyas obras de adecuación sean mínimas, o prácticamente innecesarias.
- Uso e Instalaciones:
 - La nave deberá contar con licencia de primera ocupación y disponer de los boletines de agua y electricidad.
 - Los locales propuestos deberán estar en condiciones de cumplir con el uso de nave-almacén.
 - Deberán disponer de instalación de alumbrado interior e iluminación de emergencia.
 - Deberá disponer de toma de agua interior.
 - Se valorará preferentemente las naves que dispongan de alarma de incendios y preinstalación de sistema contra incendios.
 - Se valorará preferentemente las naves que dispongan de dos aseos independientes (cada uno de ellos con ducha).
- Geometría/Acondicionamiento:
 - Se valorarán preferentemente las naves cuya distribución en planta facilite la distribución y aprovechamiento del espacio (preferencia naves de geometría regular, exentas de elementos estructurales, superficie diáfana y se distribuyan en una única planta).

- Se valorarán preferentemente las naves que dispongan de buena iluminación natural.
 - Se valorarán preferentemente las naves que dispongan de un suelo apropiado para el movimiento de cargas con maquinaria manual del tipo transpalets.
 - Deberá contar con una altura libre mínima interior de 4,20 m. Valorándose preferentemente las naves que cuenten con una altura libre interior incluso superior.
 - Deberá contar con una puerta para acceso de camiones y vehículos pesados, con una dimensión mínima de 4,35 metros x 4,20 metros.
 - Se valorarán preferentemente las naves que se encuentren ya acondicionadas y, por tanto, presenten condiciones para ser utilizadas sin obras de adecuación,.
- Localización: La nave deberá encontrarse situada en el término municipal de Soria o de Golmayo (Soria), teniendo preferencia máxima aquellas que se localicen dentro de un Polígono Industrial.
- Límite económico máximo de renta: 2,50 Euros/m²/mes y/o 1.350 euros/mes.
- Límite económico máximo gastos de comunidad: 0,15 Euros/m²/mes y/o 100 euros/mes.
- Límite económico máximo importe total alquiler (renta más gastos de comunidad): 1.400 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, una vez transcurrido el primer año de contrato.
- Disponibilidad: 15 de marzo de 2019.
- Uso: Nave-Almacén.
- No se permite el pago de comisiones por gestión inmobiliaria.

Descripción de las dos Ofertas Recibidas:

1.- Oferta de Doña María Blanca Pérez Garrido, con D.N.I. 12.205.997-N, en su propio nombre y representación, en calidad de propietaria del inmueble, de una nave almacén sita en el Polígono de Carbonera, Nave A-dos, Calle B, Sector 8, Golmayo (Soria).

Descripción Registral: Nave correspondiente con la Finca Registral nº 4.031 del Registro de la Propiedad nº 1 de Soria, con Referencia Catastral 6027201WM3262N0002KE.

Superficie construida nave: 504,10 m²c. Cumple Rango necesario.

Superficie patio anexo: 175,45 m². Condición de Preferencia.

Importe Arrendamiento Nave: 785,00 euros/mes, o lo que es lo mismo, 1,56 euros/m²c/mes. Cumple Límites económicos del Procedimiento.

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

Comisión Agencia Inmobiliaria: No se exigen. Cumple Pliego.

Antigüedad: Nave de reciente construcción, en el año 2004. Cuenta con reformas recientes, por lo que las obras de adecuación no sean sustanciales. Cumple Pliego.

Uso e Instalaciones:

- La nave cuenta con licencia de primera ocupación y dispone de los boletines de agua y electricidad. Cumple Pliego.
- La nave está en condiciones de cumplir con el uso de nave-almacén. Cumple Pliego.
- Dispone de instalación de alumbrado interior e iluminación de emergencia. Cumple Pliego.
- Dispone de toma de agua interior. Cumple Pliego.
- No dispone de alarma de incendios y preinstalación de sistema contra incendios. No cumple la condición de Preferencia.
- No dispone de dos aseos independientes (cada uno de ellos con ducha). No cumple la condición de Preferencia.

Geometría-Acondicionamiento:

- Nave diáfana de forma regular y en una única planta. Cumple la condición de Preferencia.
- Nave con buena iluminación natural. Cumple la condición de Preferencia.
- Nave con suelo apropiado para el movimiento de cargas con maquinaria manual del tipo transpalets. Cumple la condición de Preferencia.
- Nave con una altura libre mínima interior de 6,5 ml. Cumple el Pliego en cuanto al mínimo obligatorio, y además presenta una valoración adicional de preferencia al rebasar el mínimo establecido sobradamente.
- Cuenta con una puerta para acceso de camiones y vehículos pesados, con una dimensión mínima de 4,92 metros x 5,00 metros. Cumple Pliego.
- Se estima que es necesario ejecutar los aseos y completar la instalación contraincendios para adecuar la nave al uso previsto por TRAGSA. Cumple Pliego.

Localización: La nave se localiza en el término municipal Golmayo (Soria), dentro del Polígono industrial de Carbonera. Cumple el Pliego en cuanto al mínimo obligatorio, y además presenta una valoración adicional de preferencia al ubicarse dentro de un Polígono Industrial.

Disponibilidad de ocupación: 15 de marzo de 2019. Cumple Pliego.

Fianza: 2 meses, 1.570,00 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.

2.- Oferta de Don Juan Carlos Gil Antón y Don Pedro Ángel Fernández Sanz, con D.N.I.s respectivos 16.803.001-Y y 16.803.264-Q, en su propio nombre y representación, en calidad de propietarios del inmueble, de una nave almacén sita en el Paraje Pajarillas, Nave 31, Golmayo (Soria).

Descripción Registral: Nave correspondiente con la Finca Registral nº 621 del Registro de la Propiedad nº 1 de Soria, con Referencia Catastral 2051902WM4225S0001IA.

Aunque se oferta de modo conjunto por D. Juan Carlos Gil Antón y D. Pedro Ángel Fernández Sanz, se verifica según escritura de propiedad adjunta que los propietarios son D. Pedro Ángel Fernández Sanz y D^a. María del Carmen Gil Antón, casados en régimen de gananciales, con domicilio en la Calle Santa Teresa de Jesús, 22, 7º G, de Soria, con D.N.I. respectivos nº 16.803.264-Q y nº 16.806.018-X, propietarios de una mitad indivisa; y D. Juan Carlos Gil Antón y D^a. María del Pilar García de la Mata, casados en régimen de gananciales, con domicilio en la Calle Santa Teresa de Jesús, 22, 7º C, de Soria, con D.N.I. respectivos nº 16.803.001-Y y nº 16.805.325-F, propietarios de la mitad indivisa restante.

Superficie construida nave: 674,00 m²c (Según oferta), pero se verifica que la superficie escriturada, y verificada según Nota Simple Registral actualizada, es inferior, de 610,76 m²c. Además, la superficie ofertada supera la estimada como necesaria (de 475m²c a 600m²c) por lo que a efectos comparativos sólo se tendrá en cuenta el rango máximo establecido como necesario, esto es 600 m²c. Supera Rango necesario, por lo que a efectos comparativos se trunca la superficie al máximo admitido, 600m²c.

Superficie patio anexo: 4.527,24 m². Condición de Preferencia.

Importe Arrendamiento Nave: 1.000,00 euros/mes, o lo que es lo mismo, 1,64 euros/m²c/mes según la superficie escriturada (aunque en su oferta indique tomando como referencia una superficie superior a la escriturada un importe unitario de 1,49 euros/m²c/mes). En todo caso, a efectos comparativos dado que la superficie máxima establecida en el Procedimiento de Contratación como necesaria era de 600m²c, el precio unitario a considerar será el correspondiente a dicha superficie, por tanto de **1,67 euros/m²c/mes.** Cumple Límites económicos del Procedimiento.

Importe Impuesto Bienes Inmuebles y Gastos de Comunidad: De cuenta del arrendatario, en cuanto a los gastos de funcionamiento, entendiéndose por los mismos al no concretarse en los gastos de servicio (luz, agua, etc). El resto de los gastos al no concretarse en valor unitario en los casos de estar incluidos, se considerarán no incluidos, por lo que deberán ser del arrendador, según fijado en el pliego.

Comisión Agencia Inmobiliaria: No se exigen. Cumple Pliego.

Antigüedad: Nave de antigua construcción, en el año 1982, presentando por tanto cierto nivel de deterioro, al no contar con reformas recientes, por lo que las obras de adecuación son necesarias en este aspecto. Cumple Pliego.

Uso e Instalaciones:

- La nave cuenta con licencia de primera ocupación y dispone de los boletines de agua y electricidad. Cumple Pliego.
- La nave está en condiciones de cumplir con el uso de nave-almacén. Cumple Pliego.
- Dispone de instalación de alumbrado interior e iluminación de emergencia. Cumple Pliego.
- Dispone de toma de agua interior, dentro de la zona anexa a la nave. Cumple Pliego.
- No dispone de alarma de incendios y preinstalación de sistema contra incendios. No cumple la condición de Preferencia.
- No dispone de dos aseos independientes (cada uno de ellos con ducha). No cumple la condición de Preferencia.
- Cuenta sólo con un baño con lavabo y WC, sin ducha, por lo que no dispone de los dos aseos independientes (cada uno de ellos con ducha). No cumple la condición de Preferencia.

Geometría-Acondicionamiento:

- Nave diáfana de forma regular de una única planta según escrituras, aunque se detecta en la misma una segunda planta muy pequeña en una esquina con un acceso a través de unas escaleras complicadas, cuya construcción no está escriturada, ni registrada, por lo que no se considera a efectos comparativos. Cumple la condición de Preferencia.
- Nave con buena iluminación natural. Cumple la condición de Preferencia.
- Nave con suelo inadecuado para el movimiento de cargas con maquinaria manual del tipo transpalets. No cumple la condición de Preferencia.
- Nave con una altura libre mínima interior de 4,25 ml. Cumple el Pliego en cuanto al mínimo obligatorio, pero no presenta una valoración adicional de preferencia al rebasar el mínimo establecido por tan sólo 5cms.
- Cuenta con una puerta para acceso de camiones y vehículos pesados, con una dimensión mínima de 4,40 metros x 4,20 metros. Cumple Pliego.
- Se estima que es necesario ejecutar los aseos, completar la instalación contraincendios y ejecutar un nuevo solado interior que permita el uso de maquinaria manual del tipo transpalet, para adecuar la nave al uso previsto por TRAGSA. Por tanto, la oferta supone un mayor coste de acondicionamiento que la oferta descrita anterior, al necesitar la ejecución adicional de un solado para toda la planta. Cumple Pliego.

Localización: La nave se localiza en el término municipal Golmayo (Soria), pero no se ubica dentro de los polígonos industriales de Golmayo o Soria. Cumple el Pliego en cuanto al mínimo

obligatorio, pero no presenta una valoración adicional de preferencia al ubicarse fuera de un Polígono Industrial.

Disponibilidad de ocupación: 15 de marzo de 2019. Cumple Pliego.

Fianza: 2 meses, 2.000,00 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.

4- Resumen.

Se verifica, una vez analizadas, que la dos ofertas recibidas cumplen los criterios establecidos en el Pliego del Procedimiento de Contratación Público, 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 Doña María Blanca Pérez Garrido, con D.N.I. 12.205.997-N, de una nave almacén sita en el Polígono de Carbonera, Nave A-dos, Calle B, Sector 8, Golmayo (Soria), dado que presenta las condiciones más económicas, y además presenta mejores características técnicas, que la otra oferta, calificada en segundo término, proponiéndose por tanto en adjudicación.

Se resumen las dos ofertas recibidas:

Nº Orden	Ofertante	Importe Renta (€/mes)	Comentario
1	María Blanca Pérez Garrido	785,00 euros/mes (1,56 euros/m²c/mes)	Cumple Pliego
2	Juan Carlos Gil Antón Y Pedro Angel Fernández Sanz	1.000,00 euros/mes (1,67 euros m ² c/mes).	Cumple Pliego

El importe objeto de adjudicación, para 60 meses, es de 47.100,00 euros (a razón de 785,00 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.

Análisis ofertas arrendamiento de una nave-almacén en Soria o Golmayo (Soria)

Este alquiler se imputa en el código de Imputación de TRAGSA: 0502114. SORIA. EDIFICIOS PRODUCTIVOS.

Madrid, 6 de marzo de 2019

Fdo. Raúl Gochicoa González
Gerente Gestión Inmobiliaria

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