



# **MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRATO PARA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE Y PLAZAS DE APARCAMIENTO DESTINADOS A LAS DEPENDENCIAS DE LA SEDE CENTRAL DE LA SOCIEDAD GESTIÓN PÚBLICA EXTREMADURA S.A.U. (GPEX) EN MÉRIDA.**

## **1. NECESIDAD E IDONEIDAD DEL CONTRATO**

Dentro del ámbito de actuaciones de la empresa pública Sociedad de Gestión Pública de Extremadura, S.A.U, (en adelante GPEX), y en el ejercicio de sus competencias, se han dado las circunstancias que se exponen a continuación y que justifican la necesidad, idoneidad y contenido de la contratación que propone, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por el que se trasponen al ordenamiento jurídico español la Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (En adelante LCSP).

Nacida el 28 de julio de 2005 con la aprobación de la Ley 4/2005 de reordenación del sector público empresarial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, GPEX es una sociedad anónima de capital público, estando actualmente adscrita a la Consejería de Administración Pública del Gobierno de Extremadura.

GPEX, como medio propio, útil, eficiente y eficaz del Gobierno de Extremadura, realiza trabajos para las distintas áreas de la Administración Autonómica, que van desde servicios basados en actividades medioambientales, de agricultura y ganadería y de energía, la gestión procedimental, documental y de formación de programas de ayudas, estudios y análisis estadísticos, el impulso de estrategias que expanden la proyección del territorio y potencian la región a nivel competitivo, a funciones relacionadas con consultoría informática, cartográfica y SIG y soporte a sistemas e infraestructuras hardware.

Estos trabajos se organizan y gestionan desde la Sede Central de GPEX, que requiere de unas instalaciones acordes a las necesidades de espacio y nivel de adecuación capaces de dar cabida los 174 trabajadores que, actualmente, lo conforman, y que se encuentren lo suficientemente acondicionadas, de manera que se garantice un traslado prácticamente inmediato, debiendo reunir las condiciones higiénicas, acústicas, de habitabilidad, accesibilidad y seguridad exigidas por la legislación vigente.

En la actualidad, la Sede Central de GPEX se encuentra, mediante un contrato privado de arrendamiento “para uso distinto de vivienda” con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), en la Calle Benito Arias Montano de la ciudad de Mérida, en un inmueble que reúne las características, instalaciones, acondicionamiento y recursos necesarios para satisfacer las necesidades que la normal ejecución de sus funciones requiere.

Dicho contrato de arrendamiento, aún en vigor, se amplió el 1 de enero de 2024 con una duración de 1 años, por lo que su fecha de vencimiento es a finales del presente año 2024. En consecuencia, y a fin de dar cumplimiento a la legislación patrimonial aplicable y, concretamente, al artículo 105 de la Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en aras de la optimización de los recursos públicos, se consultó a la Dirección General de Patrimonio y Contratación Centralizada de Extremadura la disponibilidad, o no, de un inmueble que reuniese las condiciones necesarias. Ante la negativa del mencionado organismo, se procede a iniciar los trámites para la contratación, mediante



arriendo, de un nuevo inmueble que acoja la Sede General de GPEX, dando cabida a los trabajadores y al equipamiento que la integran, y cumpliendo con las exigencias del presente Pliego.

Por otra parte, resulta de interés general comprobar la adecuación de la actual renta arrendaticia, que es abonada en estos momentos, a los precios de mercado, lo que se efectúa a través de un procedimiento que suscite y promueva la pública concurrencia. Una introspección del mercado, a través de este procedimiento de contratación, contribuirá tanto a que GPEX pueda acceder a un local que se adecuó a sus necesidades, como a que la renta que se satisfaga sea la exigida por el mercado inmobiliario.

En definitiva, la necesidad de la presente contratación y su idoneidad derivan de la obligación de disponer de un nuevo inmueble que cubra las necesidades de ocupación, distribución y de tipologías de espacios previstos, que cuenten con las calidades y acabados adecuados y con las instalaciones y suministros de las diversas redes que garanticen la consecución de las diversas tareas a realizar por el personal adscrito a la Sede Central de GPEX, así como de ajustar el importe de la renta al actual mercado inmobiliario. Para ello, el Pliego de Prescripciones Técnicas, junto con el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y la Memoria Justificativa, regirán y especificarán todas las condiciones económicas, técnicas y jurídicas necesarias, todo ello en cumplimiento de las legislaciones vigentes pertinentes.

## **2. NATURALEZA DEL CONTRATO Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**

Debido a la declaración de desierto de los dos expedientes licitados anteriormente por procedimiento abierto, siguiendo lo estipulado en el el Art. 168 de la Ley 9/2017, este contrato, se adjudicará mediante procedimiento "Negociado sin Publicidad", al cumplirse los requisitos descrito en dicho artículo y, utilizando exclusivamente medios electrónicos.

Con fecha 25 de agosto de 2023, el Órgano de contratación de GPEX, S.A.U, publicó en la PLACSP, el expediente nº GPEX23009 mediante procedimiento abierto SARA, tramitación ordinaria y, cuyo objeto fue el de "Arrendamiento de inmueble y plazas de aparcamiento destinados a las dependencias de la sede central de la Sociedad Gestión Pública Extremadura SAU", y cuyo plazo para la presentación de ofertas finalizó el día 21/09/2023, no habiéndose recibido oferta alguna, por lo que se declaró desierto. Posteriormente, GPEX, S.A.U, volvió a licitar de nuevo el expediente nº GPEX23015, y con el mismo objeto que el anterior, finalizando el plazo para la presentación de ofertas 18/12/2023 declarándose también desierto al no recibir ninguna oferta.

La tramitación será ordinaria.

Este procedimiento se ajusta a lo establecido en Artículo 168 de la Ley 9/2017 del 8 de noviembre, de Contratos del Sector Publico (en adelante, LCSP), relativo a los supuestos en los que se puede aplicar el procedimiento Negociado sin Publicidad en su apartado, a) 1º.

Conforme a lo establecido en el artículo 9.2 de la LCSP, el contrato a suscribir, de arrendamiento de inmueble que ha de constituir la Sede Central de GPEX, es de naturaleza privada y se regirá por sus normas especiales, aplicándose los principios de la LCSP para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Conforme al artículo 26.2 LCSP, el presente contrato privado se regirá:

- En cuanto a su preparación y adjudicación: por las cláusulas que se contienen en esta Memoria Justificativa y por el Pliego de Prescripciones Técnicas y, con carácter general, por las Secciones 1ª y 2ª



del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la LCSP y sus disposiciones de desarrollo (entre otras, Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas), aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo. Se establecerá como criterio de adjudicación la valoración de la oferta económicamente más ventajosa.

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el de Prescripciones Técnicas, así como esta Memoria Justificativa, revestirán carácter contractual. El contrato que se formalice se ajustará al contenido de la presente Memoria Justificativa, cuyas cláusulas se considerarán parte integrante del contrato.

En caso de discordancia entre la presente Memoria Justificativa y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá este documento.

- En cuanto a los efectos y extinción de este contrato: se regirá por el derecho privado. No obstante, serán de aplicación a este contrato las normas contenidas en el Título I del Libro 2º, sobre modificación de contratos.

Por tanto, resulta de aplicación la Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por el Código Civil.

### **3. CÓDIGOS CPV**

De acuerdo al Reglamento (CE) no 213/2008 de la comisión de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) no 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el "Vocabulario Común de los Contratos Públicos" (CPV, por sus siglas en inglés), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión de CPV, el código correspondiente al objeto del contrato es 70130000-1 Servicios de arrendamiento de bienes raíces.

### **4. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

Los criterios que se tendrán en cuenta para la adjudicación del contrato son equilibrados y garantizan la elección de la oferta más ventajosa para GPEX, S.A.U, desde el punto de vista económico y técnico.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta, se atenderá a los criterios de adjudicación que, a continuación, se expresan, considerados acordes con el objeto del contrato por cuanto se refieren a características del inmueble ofertado, y que confieren mejores condiciones de confortabilidad y aprovechamiento, permitiendo apreciar la mejor oferta en base a la mejor calidad-precio.

A los efectos de adjudicación del contrato, las ofertas se valorarán atendiendo a los siguientes criterios:

#### **VALORACIÓN DE LA PROPOSICIÓN ECONÓMICA.**

Para determinar la puntuación de la oferta económica presentada por cada una de las empresas licitadoras invitadas, se empleará la fórmula B, atendiendo a la Circular 5/2022, de 21 de julio, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Extremadura, sobre Criterios de adjudicación del contrato susceptibles de ser utilizados en la contratación pública de suministros por los diferentes Órganos de Contratación de la



Junta de Extremadura. La fórmula elegida de evaluación de la oferta económica establece sistema proporcional de valoración que cumple con los requisitos de legalidad existente.

Se valora la oferta económica, con hasta 100 puntos.

Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de la puntuación ( $P_L$ ) de cada oferta económica admitida:

$$\text{Cuando: } B_i < B_{med} \Rightarrow P_i = P \times \frac{B_i}{B_{med}}$$

$$\text{Cuando: } B_i \geq B_{med} \Rightarrow P_i = \left[ \frac{B_i - B_{max}}{B_{max} - B_{med}} \right] \times (P_{eco} - P) + P_{eco}$$

Donde:

$B_i$  = Baja de cada uno de los licitadores. Medida en % con relación al presupuesto base de licitación (*IVA excluido*).

$B_{med}$  = Baja media de todas las ofertas. Medida en % con relación al presupuesto base de licitación (*IVA excluido*).

$P_i$  = Puntos obtenidos por el licitador.

$P$  = Puntos que se otorgan a la  $B_{med}$ , =  $P_{eco} * 0,74 = 74,00$  puntos.

$P_{eco}$  = Puntuación del criterio económico. Máximo 100 puntos.

$B_{max}$  = Baja de la oferta más barata. Medida en % con relación al presupuesto base de licitación (*IVA excluido*).

Procedimiento:

- Se calculará el porcentaje de baja media ( $B_{med}$ ) de todas las ofertas.
- Se calcularán los porcentajes de baja de cada una de las ofertas ( $B_i$ ).
- La oferta más barata ( $B_{max}$ ) obtendrá el máximo de puntos asignado al criterio económico ( $P_{eco}$ ).
- La media de las ofertas ( $B_{med}$ ) obtendrá  $P$  puntos.
- En el caso de que todas las ofertas fueran al tipo de licitación, la puntuación de todas ellas será igual a la puntuación máxima del criterio económico ( $P_{eco}$ ).
- La puntuación de cada una de las ofertas se calculará aplicando las fórmulas indicadas anteriormente, distinguiendo las ofertas ( $B_i$ ) por debajo de la baja media ( $B_{med}$ ), de aquellas otras que la superen o igualen.

*(el valor numérico se redondea al alza con dos decimales)*

## 5. DIVISIÓN EN LOTES DEL OBJETO DEL CONTRATO

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 99.3 de la Ley 9/2017, del 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, no procede la subdivisión en lotes del contrato objeto de la presente Memoria Justificativa,



debido a que el objeto del contrato tiene una naturaleza única, su origen y finalidad es unitaria y la realización desagregada de las prestaciones (instalaciones, espacios, mantenimiento, seguro...) resulta artificiosa y supondría una dificultad añadida en el uso y realización de las funciones que en la Sede Central de GPEX se realizan, ya que todos sus espacios deben estar interconectados a nivel de distribución espacial y a nivel de conexiones electrónicas y telemáticas y la Sede Central de GPEX es una entidad única, por lo que la ejecución del contrato dividido en lotes no supondría una garantía de mayor eficacia o rendimiento.

## **6. PLAZOS DE VIGENCIA Y PRÓRROGA. PERÍODO DE CARENCIA**

### **6.1 PLAZO DE VIGENCIA**

El tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento del inmueble tendrá una duración de 10 años, a contar desde el 1 enero de 2025, con independencia de la fecha de formalización del contrato, mediante las correspondientes actas de inicio de arrendamiento y de entrega de llaves, momento en el cual se considerará entregada la posesión de la finca.

Por otro lado, los 5 primeros años de vigencia del contrato serán de obligado cumplimiento por parte de la Arrendataria, GPEX, siempre que no concurren una o varias de las causas definidas en el Apartado 11 del Pliego de Prescripciones Técnicas. Los 5 años restantes, serán obligatorios para el Arrendador, salvo que el Arrendatario manifieste formalmente, con dos meses de antelación, su voluntad de no continuar con el contrato.

La renta no se revisará durante el periodo de obligado cumplimiento (5 años), si bien, finalizado este periodo, la renta podrá ser objeto de revisión utilizando como índice de referencia la variación anual del índice de precios de alquiler de oficinas.

### **6.2 PLAZO DE PRÓRROGA**

Transcurrido el plazo inicial de 10 años, en caso de corresponderse la renta satisfecha a la exigible en el mercado, podrá prorrogarse sucesivamente por periodos anuales, en tanto una de las partes no comunique a la otra, por escrito, su propósito de darlo por terminado. En caso de desistir de la prórroga anual, las Partes contratantes deberán comunicar por escrito a la otra Parte su voluntad de no prorrogar el contrato con una antelación mínima a la fecha de vencimiento del plazo mínimo pactado o del de la correspondiente prórroga, con los siguientes márgenes, respectivamente:

- 8 meses, cuando sea el Arrendador quien comunique su voluntad de no prorrogar el contrato.
- 2 meses, cuando sea la Arrendataria quien exprese su voluntad de no prórroga.

### **6.3 PERÍODO DE CARENCIA**

El período de carencia a ofertar está condicionado por el grado de adecuación del inmueble ofertado a las necesidades del Arrendatario, independientemente de la elección del período de carencia por parte de los licitadores. A continuación, se establecen los siguientes períodos de carencia mínimos, contados desde la puesta a disposición del inmueble por parte del adjudicatario, durante los cuales no se devengará renta y a partir de los cuales comenzará el plazo de arrendamiento:



- Para los inmuebles que no requieran de obras de adecuación de las instalaciones, ni requieran traslado de mobiliario, equipamiento o cualquier otro tipo de enseres, no se establece un período de carencia.
- Para los inmuebles que no requieran de obras de adecuación de las instalaciones, y requieran traslado de mobiliario, equipamiento o cualquier otro tipo de enseres, se establece un período de carencia mínimo de 3 meses.
- Para los inmuebles que sí requieran de obras de adecuación, se establece un período de carencia mínimo de 6 meses.

En el caso de inmuebles objeto de arrendamiento en el que se hayan llevado a cabo obras de adecuación por parte de GPEX con posterioridad a la formalización del contrato de arrendamiento tendentes a habilitar el local para la prestación del servicio público, el Arrendador se compromete, salvo causa de fuerza mayor o incumplimiento contractual por parte del Arrendatario, a mantener la vigencia del contrato de arrendamiento mediante sucesivas prórrogas anuales a partir del vencimiento del plazo inicial de contratación, durante un mínimo de 2 años, incluyendo la vigencia inicial del contrato, y siempre que no mediase comunicación escrita de la parte Arrendataria indicándole a la parte Arrendadora su voluntad de no prorrogar el contrato y ello durante dicho período.

## **7. FORMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO**

### **7.1 SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO**

El Presupuesto Base De Licitación será el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, que se indica como partida independiente.

Ha sido elaborado teniendo en cuenta los precios de mercado y el precio satisfecho por GPEX en el contrato en vigencia:

#### **7.1.1 PRECIOS DE MERCADO.**

El alquiler mensual de un metro cuadrado de oficina depende de muy diversos factores, pudiendo considerarse entre otros los siguientes:

- La escasez o no de la oferta, vinculada con la intensidad de la demanda del 'producto' en este caso inmuebles destinados a oficinas.
- La ubicación del inmueble y las dotaciones, servicios y usos terciarios: La ubicación del inmueble y su relación con un entorno concreto, administrativo, comercial, industrial... es uno de los elementos determinantes del precio. Que disponga de dotación cercana de plazas de aparcamiento público en las vías aledañas, de zonas verdes o jardines, así como servicios dotacionales es un plus que incide en la determinación de los precios de mercado. Junto a las cualificaciones anteriores, uno de los factores principales en la fijación del precio está intrínsecamente relacionado con sus comunicaciones y sí el transporte público a su alrededor es abundante o no, así como la posibilidad de uso de medios de transporte alternativos.
- El estado de conservación del edificio y de las propias oficinas: El estado en que se encuentran las carpinterías interiores y exteriores, sus calidades internas, el estado de conservación de pavimentos e



instalaciones, son elementos que influyen con notoriedad en el valor final del arriendo. Al ser una empresa con un gran volumen de equipo técnico y ofimático, es imprescindible la existencia de suelo técnico, cuya presencia o no también influirá en el valor del arriendo.

- La configuración espacial: es otro elemento esencial. Un espacio flexible y modular evita la necesidad de reformas difíciles o costosas, permitiendo optimizar su espacio y adaptación a las necesidades concretas de GPEX.

- Las instalaciones del inmueble: Unas instalaciones de calefacción y ventilación, de instalación eléctrica sobradamente dimensionadas, etcétera, hace que aumente la calidad del entorno de trabajo y, por tanto, hará más rentable el espacio. Es clave la presencia del Centro de Procesamiento de datos principal y secundario, debidamente acondicionados en sus instalaciones, por lo que será otro factor determinante a la hora de establecer el precio.

- El número de años a los que se extenderá la duración del contrato de arrendamiento, en cuanto generador de las expectativas de beneficio para el arrendador, y su disponibilidad a asumir la ejecución de inversiones que doten al inmueble de los requisitos que, en su caso, se propongan por el arrendatario.

#### 7.1.2 CONTRATOS DE REFERENCIA DE LA SEDE CENTRAL DE GPEX

- La empresa pública GPEX, desde septiembre de 2012 emplaza su Sede Central en el inmueble situado en Calle Benito Arias Montano. En el momento actual, por la totalidad de las oficinas y las diez plazas de aparcamiento arrendadas, se abona un precio mensual **6,405 € por m<sup>2</sup> de superficie construida** (incluido IBI con I.V.A. que, en el vigente contrato, corre a cuenta del Arrendatario, GPEX), I.V.A. incluido, es decir, **5,29 €/m<sup>2</sup> sin I.V.A.** (I.B.I también incluido, sin I.V.A.), o **4,81 €/m<sup>2</sup> sin I.V.A. ni I.B.I.** Como rasgos técnicos más característicos del inmueble arrendado actualmente, cabe resaltar: la innecesidad de obras de adecuación, la flexibilidad de sus espacios útiles y la intercomunicación de todas sus zonas, la iluminación exterior en todas sus fachadas, al ser un edificio exento, lo que permite, además, la ventilación cruzada y el descanso visual, la existencia de suelo técnico y falso techo por los que discurren todas las instalaciones, una sala de CPD principal y otra secundaria debidamente acondicionadas, climatización sectorizada y domotizada, offices equipados, suficientes puestos de trabajo con el acondicionamiento necesario, el dimensionado adecuado de todas sus instalaciones, su ubicación, la inclusión en el precio de los gastos de comunidad, mínimos gastos asociados a su mantenimiento, etcétera.

- Precios resultantes de las consultas efectuadas al mercado, a través de agencias inmobiliarias. Debe indicarse la escasez de respuestas habidas por las inmobiliarias consultadas, alegando la escasez de inmuebles de la superficie requerida por la Sede de GPEX. Se indican los precios informados:

Ubicación	Sup. Constr (m <sup>2</sup> )	Precio €/m <sup>2</sup> Sup. Constr. (sin I.V.A)	Adecuación Instalaciones	Adecuación Distribución	Otras Observaciones
-----------	-------------------------------	--	--------------------------	-------------------------	---------------------

Zona Sur	1.600 totales, las tres plantas.	Alquiler individual mente: varía entre 18,3 €/m <sup>2</sup> (despachos de 11-12 m <sup>2</sup> ) 6,25 €/m <sup>2</sup> (despachos de 60 m <sup>2</sup> )	Centro de Negocios. Adecuadas instalaciones. Iluminación exterior. Buena comunicación y facilidad de acceso. Posible adecuación a las exigencias técnicas, a excepción de suelo técnico, de suministros eléctrico y de fibra óptica mínimos y de las instalaciones y superficie mínimas de CPD Principal y Secundario.	Espacio modular. Suficientes despachos (25) y salas de reuniones. Dos offices en Planta Baja y 3ª. No cuenta con dimensiones de "áreas de trabajo" suficientes y relacionadas con sus correspondientes despachos.	Amplio aparcamiento al aire libre con control de acceso. Jardín para eventos. Edificio de reciente construcción (2019). IBI a acordar con el arrendatario. Gastos de comunidad, luz, agua, limpieza, mantenimiento y Wi-Fi incluidos.
Zona El Prado	1.300	7 €/m <sup>2</sup>	Local comercial. Inmueble en bruto: Precisa de toda la adecuación de instalaciones.	Diáfano sólo con la estructura. Precisa compartimentación para cumplir PN. Insuficientes metros cuadrados.	Bajo comercial en dos plantas. Plazas de aparcamiento privadas. Cercanía a la A-5. Excluido gasto del IBI.
Zona Bodegones, cerca actual Centro Negocios	802	3,99 €/m <sup>2</sup>	Local comercial. Sin suelo técnico. Mucha altura de local. Buena luz natural en fachadas. Preinstalación de iluminación y climatización por falso techo. Instalación de BIEs.	Planta irregular. Fachada a tres calles. Espacio diáfano sin compartimentar.	Planta Baja + Entreplanta.
Zona Sur	800	3,12 €/m <sup>2</sup>	Local de Oficinas. Instalación de climaticación e iluminación por falso techo. Sin suelo técnico. Iluminación natural en las fachadas. Altura libre de 3,3 m. Sin sala de CPD. Fibra óptica.	Distribución regular y modular. Varios despachos en conexión con amplias zonas de trabajo. Insuficiente adecuación al PN.	Planta baja de edificio antiguo. Fachada a dos calles. 3 aseos individuales. Muy cerca del centro de la ciudad.
Zona Centro - Argentina	800	4,75 €/m <sup>2</sup>	Local de Oficinas. Buena iluminación natural. Instalación de climaticación e iluminación por falso techo. Sistema de PCI sin BIEs. Suficiente altura libre.	Patio interior cubierto. Distribución compartimentada.	Edificio antiguo (1928). Tres Plantas. 6 aseos individuales completos. Ascensor. Control de acceso.



Zona Centro	600	8,33 €/m <sup>2</sup>	Local Comercial. Sin suelo técnico. Suficiente altura libre. Preinstalación de Iluminación y climatización por falso techo. Exterior. Iluminación natural en fachadas y por patio interior. Sin suelo técnico. Mucha altura de local. Sin intalación de PCI.	Distribución regular y modular. Espacios diáfanos sin compartimentar. Parte del espacio en doble altura. Conexión visual de todo el espacio.	Planta Baja y semisótano con patio interior cubierto. Sin ascensor. Salida a calle peatonal (dificultad de aparcamiento público). Requiere reforma. 2 aseos individuales.
Zona María Auxiliadora	512	2,92 €/m <sup>2</sup>	Local Comercial. Sin suelo técnico. Suficiente altura libre. Instalación de Iluminación y climatización por falso techo. Exterior, muy buena iluminación natural. Sin CPD. Sin instalación de PCI.	Distribución regular y modular. Gran espacio diáfano sin compartimentar. Dos despachos. En esquina. Insuficiente adecuación a PN.	Planta Baja. Buen estado. 2 aseos individuales. Zona a las afueras con facilidad de aparcamiento público.
Zona Centro-Argentina	450	9,33 €/m <sup>2</sup>	Local de Oficinas. Sin suelo técnico. Suficiente altura libre. Instalación de Iluminación y climatización por falso techo. Exterior, con suficiente iluminación interior. Sin CPD. Sin instalación de PCI.	Distribución muy compartimentada y dividida por el núcleo de comunicaciones y aseos.	Tres plantas. Ascensor. En calle semipeatonal.
Zona Centro	430	4,65 €/m <sup>2</sup>	Local Oficinas. Instalación de climatización por unidades individuales interiores de pared. Exterior, pero poca iluminación natural. Sin suelo técnico. Sin Instalación de PCI.	Nueve despachos. Espacio excesivamente compartimentado sin áreas amplias de trabajo.	Dos Plantas de edificio antiguo. Ascensor. Tres baños individuales, un aseo accesible. Portero. Dificultad de aparcamiento público. Control de acceso.
Zona Centro	390	3,33 €/m <sup>2</sup>	Local comercial. Iluminación y climatización no discurren por falso techo. Climatización mediante splits individuales de pared. Sin sistema de PCI. Sin suelo técnico. Altura semisótano insuficiente. Semisótano sin luz natural.	Pasante entre dos calles. Planta diáfana con tres despachos	Planta Baja + Semisótano.
Zona Centro	371	9,8 €/m <sup>2</sup>	Local comercial. 4 m de altura libre. Sin suelo técnico. Insuficientes	Distribución irregular (no modular ni flexible).	Planta Baja sobre rasante. Edificio antiguo. 3 meses de carencia.

			instalaciones de todos los sistemas.	No cuenta con compartamentación.	
Zona Centro	335	4,48 €/m <sup>2</sup>	Local comercial. Instalación de climatización por falso techo. Sin suelo técnico. Altura libre de 3,5 m. Sala de CPD de insuficiente tamaño. Suficiente iluminación natural.	Muy compartimentado. Distribución irregular y planta triangular. Carencia de espacios diáfanos para "áreas de trabajo". 12 despachos. Sala de juntas de 40m <sup>2</sup> .	Entreplanta. Comunidad no incluida (180€/mes). Aparcamientos privados (ocupados). 2 aseos individuales. Buen estado.
Zona Bodegones (en el actual Centro de Negocios)	90	7,22 €/m <sup>2</sup>	Centro de Negocios. Suelo técnico. Falso techo. Preinstalación de aire acondicionado y calefacción. Iluminación exterior. Puesto de red para ordenar cada 15m <sup>2</sup> . SAI individual por oficina y SAI para instalaciones comunes. Sistema de PCI. Cuartos de instalaciones y armario técnico concentrador de red.	Orientación sur. Una sala amplia de trabajo y un despacho.	Planta Segunda con ascensor. Edificio de reciente construcción (2010). Dotación de varios aseos en planta separados por sexo, con un aseo accesible en cada uno.

Las condiciones y características han sido definidas a través del **Pliego de Prescripciones Técnicas**, en cuanto a superficie (Anexo I), condiciones técnicas que debe reunir el inmueble (Anexo II) y gastos que son de cargo del arrendador. En función de los testigos analizados, el precio del alquiler actual y el estudio de mercado realizado, y dada la inexistencia de un local cuya superficie y adecuación se ajuste a lo requerido, se aplican los pertinentes factores de corrección, conduciendo a la fijación de un precio de **5,40 € por m<sup>2</sup> superficie construida, sin I.V.A.** Este precio permitirá el estudio de las diferentes ofertas de inmuebles procedentes de todo término municipal de Mérida, posibilitando la adjudicación a la oferta más ventajosa atendiendo, no solo al precio, sino a otros criterios de adjudicación que se definen en este documento.

El PPT fija una superficie útil máxima y una mínima, de 2.042,40 m<sup>2</sup> y 1776,00 m<sup>2</sup>, respectivamente, con la exigencia de que la mínima permita contener las estancias mínimas indicadas (Anexo I, Programa de Necesidades). Esto se traduce en una superficie construida mínima aproximada de entre 2042,40 m<sup>2</sup> y una máxima aproximada de 2348,76 m<sup>2</sup>.

El licitador podrá ofrecer mayor superficie, siempre con el límite del Presupuesto Base de Licitación máximo y del precio máximo de la oferta de arrendamiento mensual resultante.

### 7.1.3 PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

Partiendo de estos datos, puede delimitarse el siguiente Presupuesto Base de Licitación máximo:

Duración del contrato: 10 años



Superficie construida mínima = 2042,40 m<sup>2</sup>.

Precio (€) el m<sup>2</sup> = 5,40 €/m<sup>2</sup>

Anualidad contrato arrendamiento = [(2042,40 m<sup>2</sup> x 5,40 €/mes\*m<sup>2</sup>) x 12 meses] = 132.347,52 € (**SIN I.V.A.**).

Considerando estas previsiones, se determina el siguiente Presupuesto Base de Licitación:

#### **PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (máximo)**

	<b>IMPORTE ANUALIDAD (€)</b>	<b>IMPORTE VIGENCIA CONTRATO (€)</b>
Base Imponible	132.347,52	1.323.475,20
I.V.A. (21%)	27.792,98	277.929,79
Total	160.140,50	1.601.404,99
<b>PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN MÁXIMO IVA INCLUIDO</b>		<b>1.601.404,99</b>

Con arreglo al Presupuesto Base de Licitación, el precio máximo de la oferta de arrendamiento es de **11.028.96 € mensuales (I.V.A. no incluido)**, ONCE MIL VEINTIOCHO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS. Los licitadores formularán ofertas económicas que mejoren el precio máximo de la oferta de arrendamiento mensual.

## **7.2 PRECIO DEL CONTRATO Y ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA**

### **7.2.1 PRECIO DEL CONTRATO**

El precio del contrato será el que resulte de la adjudicación del mismo y deberá incluir como partida independiente el Impuesto sobre el Valor Añadido.

En el precio del contrato se considerarán incluidos los demás tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación, así como todos los gastos que se originen para el adjudicatario como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el presente pliego.

El precio también incluirá el coste de la licencia de actividad, de uso y apertura, que será cedida por su titular de forma gratuita a GPEX, por el periodo de duración del contrato de arrendamiento, incluidas las prórrogas, tal y como se establece en el Apartado 6 de esta Memoria.

Quedan exceptuados los gastos por servicios que se individualicen mediante aparatos contadores, que serán a cuenta de la Arrendataria, así como los gastos de comunidad, a excepción de las posibles derramas que la comunidad pueda solicitar que correrán por cuenta de la arrendadora.

El pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, será a cuenta de la Arrendataria.

### **7.2.2 ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA**

Durante la vigencia inicial obligatoria del contrato, la renta no será objeto de ningún tipo de revisión ni actualización, puesto que en el art. 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la economía



española (desarrollada por el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero), el régimen de revisión periódica de la renta está configurado como un procedimiento excepcional.

A partir del sexto año, a contar desde el pago de la primera renta, la renta se actualizará anualmente sobre la renta vigente en ese momento, utilizando como índice de referencia la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión (fecha del inicio del alquiler), tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato (art. 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo de Desindexación). Si bien, hasta tanto no se publique dicho índice, se aplicará el precio de alquiler de vivienda del Índice de Precios de Consumo del INE a nivel provincial, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria de la citada Ley.

### 7.3 VALOR ESTIMADO

El Valor Estimado del contrato, conforme a los requisitos establecidos en el art. 101 del LCSP, tomando como base el precio de mercado para este tipo de arrendamientos y la duración propuesta es de 1.323.475,20 € con el siguiente desglose:

- a) Por el plazo de duración o vigencia del contrato (10 años): 1.323.475,20 €.
- b) Posibles modificaciones por actualización de rentas a partir del 5 año 10%. 132.347,52 €.

<b>CÁLCULO DEL VALOR ESTIMADO (€)</b>	
Presupuesto Base de Licitación (PBL)	1.323.475,20 €.
Posibles Modificaciones 10%	132.347,20 €
Valor Estimado (I.V.A Excluido)	1.455.822,72 €.

En el cálculo de este valor estimado están incluidos la totalidad de los impuestos derivados de los servicios que constituyen el objeto de la contratación, sin que puedan ser repercutidos como partida independiente, a excepción del Impuesto sobre el valor añadido.

En Mérida, a 3 de julio de 2024

Fdo: Celestino Niso Hurtado.  
Responsable área Económica-Financiera.