

Patr / AFS
OTI-2020-0066

Asunto: INFORME DE VALORACION DA DOCUMENTACION DO SOBRE B PARA A ADQUISICIÓN ONEROSA POR CONCURSO DUN INMOBLE NO CONCELLO DE MONFORTE DE LEMOS (LUGO).

1. ANTECEDENTES

Con data de 29 de setembro de 2021, a Secretaría Xeral Técnica e do Patrimonio da Consellería de Facenda aproba a resolución pola que se anuncia o procedemento para a compra, por concurso, dun inmovible no concello de Monforte de Lemos con destino a oficina de emprego (DOG de 05 de outubro de 2021).

2. REQUISITOS MÍNIMOS EXISIDOS NO PREGO DE CONDICIÓNS QUE REXE O CONCURSO:

As características que debe cumprir o inmovible (apartado 3 do prego de condicións do concurso), quedando excluídas as ofertas que non o cumpran, son as seguintes:

1.- **Uso:** o inmovible deberá permitir o seu uso como oficina de emprego.

2.- **Configuración:** Local comercial en planta baixa con nivel de solo rematado á mesma cota da rúa. O acceso deberá ser directo dende a vía pública. O local deberá ter accesibilidade a unha rúa que teña 9 ou mais metros de ancho no treito situado fronte ao local e dispoñer dunha beirarrúa independente da calzada ou dun espazo peonil para acceso á porta de entrada.

3.- **Situación:** O inmovible debe estar situado no núcleo urbano do concello de Monforte de Lemos (Lugo) dentro da área comprendida entre as rúas Chantada, Pascual Veiga, Padre José de Carabantes, Corredoira, Paseo do Malecón, Rúa Doutor Casares, San Pedro, Leopoldo Calvo Sotelo ata a vía do tren (sen traspasala), continúa delimitando a área a vía do tren ata a Avenida de Galicia, Avenida de Galicia, Rúa do Conde, Cobas e Teceláns. O local deberá estar situado dentro da área compacta delimitada polas rúas mencionadas, entendéndose incluídas nesta área ambas mans das rúas delimitadoras exclusivamente nos tramos que forman parte do perímetro. Acompáñase Anexo I co plano de delimitación da zona.

4.- **Superficie:** Superficie mínima de 562 m² construídos e máxima de 850 m² construídos.

No caso de existir entreplantas, a súa superficie non se terá en conta nin para acadar a superficie mínima nin para os efectos de valorar o criterio de superficie.

Si que computará para os efectos da superación da superficie máxima salvo que sexa posible a súa demolición, caso no que, de ser esta necesaria para o cumprimento do requisito, se sumarán os custos de demolición ao prezo ofrecido para os efectos de calcular a puntuación do criterio prezo.

Os metros de superficie do local nos que non se cumpra a altura mínima non se valorarán nin computarán para os efectos de cumprir a superficie mínima. Si que computarán para os efectos da superación da superficie máxima.



5.- **Altura mínima:** 2,80 m

6.- **Características:** Non será necesaria a existencia dun acondicionamento mínimo, posto que estas obras correrán por conta da Administración autonómica, quedando excluída calquera oferta de inmobles que se atopen nun estado de ruína, aínda que non estea declarada formalmente polo concello, ou o local propiamente ou o inmovble no que se sitúe conte cunha inestabilidade estrutural manifesta. Deberá contar coas acometidas de auga, electricidade, saneamento e os demais Servizos necesarios.

O inmovble deberá cumprir coa normativa urbanística. Ademais, deberá estar en condicións de cumprir co resto da normativa, con especial incidencia en materia de accesibilidade e incendios.

Poderá ofertarse a agrupación ou agregación de inmobles, dado o seu carácter contiguo, permitindo constituír un único inmovble, sempre que dita actuación estea permitida pola normativa urbanística e normativa de propiedade horizontal e tal agrupación cumpra na súa totalidade as características esixidas neste apartado.

Os inmobles ofertados deberán cumprir as condicións mínimas esixidas neste apartado, resultando excluídas en caso contrario.

3. OFERTAS PRESENTADAS:

OFERTA Nº 1: PROMOCIONES TAIZ-FONTECHA

OFERTA Nº 2: JOSE LUIS DIAZ GONZALEZ.

OFERTA Nº 3: JOSE MARIA FERREIRO DOMINGUEZ.

OFERTA Nº 4: JESUS OVIDEO PEREZ REÑONES



4. ANALISE E VALORACIÓN DAS OFERTAS PRESENTADAS:

Se realizada visita ao inmovible da oferta presentada o día 25 de novembro de 2021, acompañada por persoal da consellería de Economía, Emprego e Industria.

A continuación se procede a realizar unha análise da documentación técnica presentada no sobre B e a do resultado da visita para cada oferta:

OFERTA Nº 1: PROMOCIONES TAIZ-FONTECHA

1.- DOCUMENTACIÓN DA OFERTA PRESENTADA NO SOBRE B:

(apartado 7.4.2 do prego de condicións).

- 1.1.- ANEXO III: Situación do local: R/Chantada, 2-4 Monforte.
 Superficie: 572 m²
 PREZO: 200.000 €

1.2.- TITULO DE PROPIEDAD DO INMOBLE E NOTA SIMPLE DO REXISTRO.

Escritura de rectificación de obra nova, división horizontal, constitución de servidumes e reserva do dereito de voo de 16 de decembro de 2009.

Descrición do inmovible: LOCAL A, situado na planta baixa do edificio sinalado cos números 2-4, da rúa Chantada, desta cidade de Monforte de Lemos, Provincia de Lugo, de superficie útil aproximada de 713 m² destinado a diversos uso e os que legal e administrativamente sexan admisibles. Linda: visto de fronte dende a rúa Chantada: fronte:, rúa Chantada, entidade Nº 4, caixa de escaleiras, cuarto de electricidade e cuarto de transformador; dereita. Portal, cuartos de instalacións e edificio sinalado co Nº 412 da rúa Ourense; esquerda, cuarto de electricidade, caixa de escaleiras, portal, cuarto de transformador e entidade Nº 4 e edificio sinalado co Nº 6 da rúa Chantada; fondo. Resto do terreo sen edificar que é a cuberta da planta soto e resto de finca matriz propiedade da entidade mercantil "promociones Taiz Fontecha, SL"

Inclúe licenza de primeira ocupación de data de 26 de novembro de 2009.

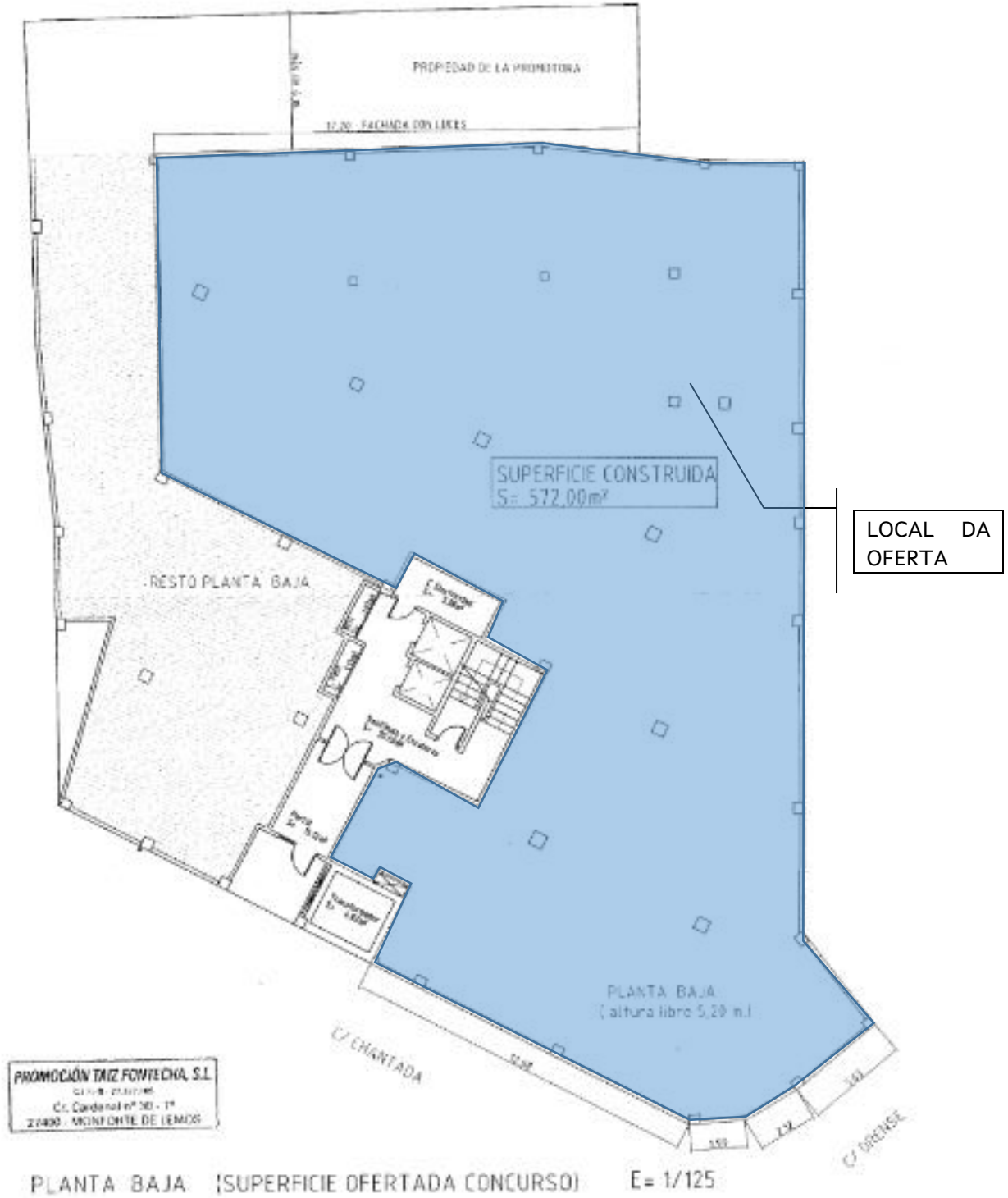
Inclúe certificado final de obra de data de 30/06/2009.

Finca Nº 35251 do rexistro da propiedade de Monforte de Lemos do baixo de 713,28 m²u.

1.3.- COPIA DO PAGO DO RECIBO DO IBI 2021

1.4.- COMPROMISO DE LIQUIDAR A HIPOTECA QUE GRAVA O LOCAL.

1.5.- PLANO:





2-. ANÁLISE DA OFERTA:

	PREGO CONDICIONS	OFERTA Nº 1
USO:	oficina de emprego.	As normas subsidiarias de Monforte prevén o uso dotacional de calquera clase asimilable a ordenación pechada.
CONFIGURACIÓN:	Planta baixa con nivel de solo rematado á mesma cota da rúa. O acceso deberá ser directo dende a vía pública. O local deberá ter accesibilidade a unha rúa que teña 9 ou mais metros de ancho no treito situado fronte ao local e dispoñer dunha beirarrúa independente da calzada ou dun espazo peonil para acceso á porta de entrada.	NIVEL INMOBLE: planta baixa. ACCESO: directo dende a rúa. ANCHO DE RUA: > 9,0 m. BEIRARÚA: si
SITUACIÓN:	Núcleo urbano do concello de Monforte de Lemos (Lugo), dentro da área compacta delimitada polas rúas mencionadas no prego.	Rúa Chantada. Se atopa dentro do ámbito.
SUPERFICIE:	Mínima de 562 m ² c., Máxima de 850 m ² c.	REXISTRO PROPIEDAD: 713,28 m ² u. CATASTRO: 735 m ² c OFERTA: 572 m ² (1) COMPROBADA: 572 m ²
ALTURA MÍNIMA:	2,80 m	A altura libre do local é de 5,24 m
CARACTERÍSTICAS DO LOCAL	ACONDICIONAMENTO MÍNIMO: Non será necesario. ESTADO DE RUINA: queda excluída calquera oferta de inmobles que se atopen nun estado de ruína. SERVIZOS: Deberá contar coas acometidas de auga, electricidade, saneamento e os demais Servizos necesarios. AGRUPACION INMOBLES: Poderá ofertarse a agrupación ou agregación de inmobles, dado o seu carácter contiguo, permitindo constituír un único inmovible, sempre que dita actuación estea permitida pola normativa urbanística e normativa de propiedade horizontal.	ACONDICIONAMENTO MÍNIMO: O local non conta con ningún tipo de acondicionamento. ESTADO DE RUINA: Non consta declaración de ruína. SERVIZOS: Conta cos servizo de auga, electricidade e saneamento. A saída de fumes será a fachada. AGRUPACION INMOBLES: Parte dun inmovible sen segregar.

- (1) A superficie de local da oferta non se corresponde coa totalidade do local do título de propiedade. No local estaba marcado o tabique que aparece no plano adxunto na oferta e que sería o límite para realizar a segregación en caso de que se adxudique o inmovible segundo indicou a propiedade o día de visita ao inmovible. Dita segregación non está realizada.



3.- VALORACIÓN DO INMOBLE:

(Apartado 9 do prego de condicións.)

CRITERIOS DE VALORACIÓN	OFERTA 1
1.- Prezo. (MAXIMO 25 PUNTOS) A puntuación se realizará mediante a seguinte formula: $\frac{\text{Oferta mais económica} \times 25}{\text{Oferta a valorar}} \quad (1)$	Puntuación: $\frac{195.050 \times 25}{200.000}$ PUNTUACIÓN: 24,38
2.- Características físicas e construtivas: 2.I. Lonxitude de fachada (MAXIMO 20 PUNTOS). Darase a máxima puntuación ao inmoble que teña maior lonxitude de fachada, asignándose ao resto a puntuación de maneira proporcional. A fachada a patios de mesmos de 4 m. de fondo computará ao 50%.	Lonxitude fachada: 37,62 m. PUNTUACIÓN: 15,84
2.II. Fondo do inmoble. (MAXIMO 15 PUNTOS). Darase a máxima puntuación ao inmoble que teña como mínimo a metade da superficie do local cun fondo de ata 9 metros, asignándose aos demais a puntuación de xeito proporcional, con menor puntuación aos locais de maior fondo. Para o caso de que non existan fondos constantes establecerase unha media.	Fondo do inmoble: 30,5 m. Superf. de local con 9 m. de profundidade: 296,0 m ² > 50% local PUNTUACIÓN: 15
2.III. Accesibilidade. (MAXIMO 5 PUNTOS) Darase a máxima puntuación aos inmobles que non requiran obras para cumprir coa normativa de accesibilidade en relación á comunicación vertical interior, o 50 % se as obras necesarias con mínimas e 0 ao resto.	Non require obras para cumprir coa normativa de accesibilidade en relación coa comunicación vertical interior PUNTUACIÓN: 5
2.IV. Mais dun acceso á rúa (MAXIMO 10 PUNTOS) Darase a máxima puntuación aos inmobles que teñan mais dun acceso á rúa e a aqueles que poidan dispoñer de dúas entradas á mesma rúa cunha separación mínima entre elas de 10 m. de borde a borde.	Conta con 2 accesos separados mais de 10 m. PUNTUACIÓN: 10
2.V. Altura. (MAXIMO 10 PUNTOS) Darase a máxima puntuación aos locais que acaden 4 metros de altura. Os que teñan a altura mínima terán 0 puntos e os que estean entre 2,8 m e 4 metros, en proporción. Cando a altura non sexa homoxénea establecerase unha media. (2)	Altura libre: 5,2 m. PUNTUACIÓN: 10
2.VI. Antigüidade. (MAXIMO 5 puntos). Darase a máxima puntuación ao inmoble que teña menos de dez anos asignándose o resto de forma proporcional. Os inmobles de corenta anos ou mais terán 0 puntos.	Data de obra nova: 2009 Antigüidade: 12 anos PUNTUACIÓN: 2,08
2.VII. Superficie. (MAXIMO 10 PUNTOS) Darase a máxima puntuación ao inmoble que acade ou exceda da superficie mínima incrementada nun 20%. Os que teñan a superficie mínima terán 0 puntos e as superficies entre a mínima e a mínima incrementada nun 20%, puntuaranse de forma proporcional.	Superficie oferta: 572 m ² c. (Sup. Mínima + 20% = 674,4 m ² c) PUNTUACIÓN: 7,97 PUNTUACIÓN TOTAL: 90,27

- (1) No caso de que sexan necesarias obras ou traballos de demolición ou retirada de estruturas ou elementos existentes que incrementasen de forma significativa o custo da posterior reforma por encima do que correspondería a un local baleiro e en estado de obra, a valoración das ditas obras ou traballos sumarase ao prezo ofrecido para os efectos do cálculo da puntuación correspondente a este criterio.
- (2) Para os efectos do cálculo desta media terase en conta a parte do local con máis altura que complete a superficie mínima, e nunca se computarán alturas por encima dos 4 metros dando como valor máximo 4 a aquelas zonas que puidesen exceder este valor.



OFERTA Nº 2: JOSE LUIS DIAZ GONZALEZ.

1.- DOCUMENTACIÓN DA OFERTA PRESENTADA NO SOBRE B:

(apartado 7.4.2 do prego de condicións).

- 1.1.- ANEXO III: Situación do local: R/Roberto Baamonde, 129-131 e rúa Real Nº 5-7. Monforte.
Superficie: 738 m2
PREZO: 199.000 €

1.2.- TITULO DE PROPIEDAD DO INMOBLE E NOTA SIMPLE DO REXISTRO.

Escritura de declaración de obra nova e división horizontal de 9 de febreiro de 2009.

É unha declaración de obra nova en construción, no que consta que está finalizada o edificio de vivendas da rúa Roberto Baamonde e falta por construír o correspondente a rúa Real, 5-7. Polo tanto, o título de propiedade é para parte do local como obra nova terminada e outra parte como obra en construción.

Descrición do inmovible: LOCAL A, situado na planta baixa do edificio sinalado cos números 129-131, da rúa Roberto Baamonde e 5-7 da rúa Real, desta cidade de Monforte de Lemos, Provincia de Lugo, de superficie útil aproximada de 700,2 m2. Está sen dividir e é susceptible de destinarse a usos comerciais e os que legal e administrativamente sexan admisibles, con entradas independentes dende as rúas ás que da fronte.

Linda: visto de fronte dende a rúa Roberto Baamonde: fronte:, rúa Roberto Baamonde, Traseira do edificio Nº 3 da rúa Real e rúa Real; esquerda, edificio e traseira Nº 127 da rúa Baamonde; fondo, traseira do edificio da rúa Roberto Baamonde, Adolfo Arias García e esposa e edificio Nº 9-11 da rúa Real; e ademais linda polo interior con rampla, portais, caixas de escaleiras, ascensores e cuartos de instalacións e local tipo B da mesma planta.

Acta final parcial de obra de 26 de xuño de 2009:

Inclúe licenza de primeira ocupación de data de 11 de xuño de 2009 para o edificio da rúa Roberto Baamonde.

Inclúe certificado final de obra de data de 09/03/2009 do edificio da rúa Roberto Baamonde.

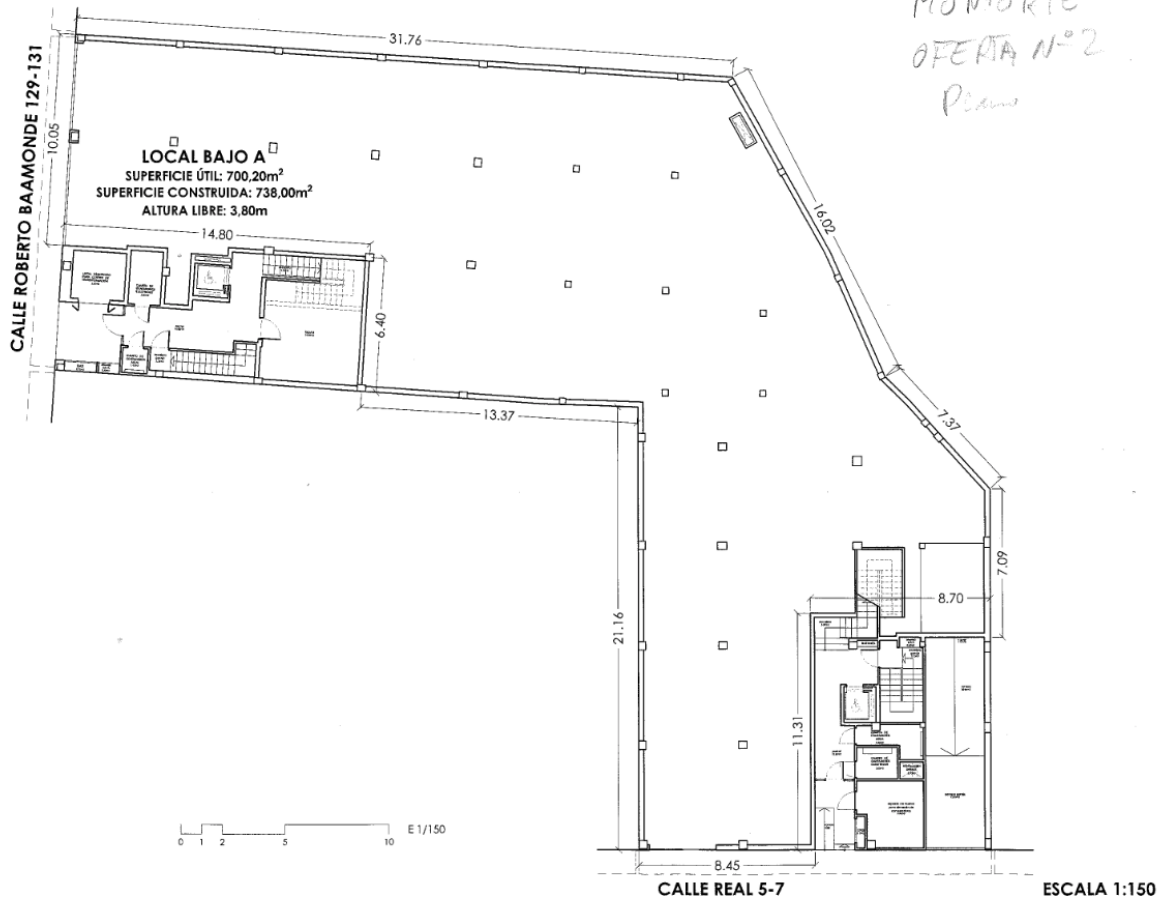
Finca Nº 34856 do rexistro da propiedade de Monforte de Lemos do baixo de 700,2 m2.

1.3.- COPIA DO PAGO DO RECIBO DO IBI 2021

1.4.- PLANO:



MONITORIE
OFERTA N°2
Plano





2-. ANÁLISE DA OFERTA:

	PREGO CONDICIONS	OFERTA Nº 2
USO:	Oficina de emprego.	As normas subsidiarias de Monforte prevén o uso dotacional de calquera clase asimilable a ordenación pechada.
CONFIGURACIÓN:	Planta baixa con nivel de solo rematado á mesma cota da rúa. O acceso deberá ser directo dende a vía pública. O local deberá ter accesibilidade a unha rúa que teña 9 ou mais metros de ancho no treito situado fronte ao local e dispoñer dunha beirarrúa independente da calzada ou dun espazo peonil para acceso á porta de entrada.	NIVEL INMOBLE: planta baixa. ACCESO: directo dende a rúa. ANCHO DE RUA: > 9,0 m. BEIRARÚA: si
SITUACIÓN:	Núcleo urbano do concello de Monforte de Lemos (Lugo), dentro da área compacta delimitada polas rúas mencionadas no prego.	Rúa Roberto Baamonde Se atopa dentro do ámbito.
SUPERFICIE:	Mínima de 562 m ² c., Máxima de 850 m ² c.	REXISTRO PROPIEDAD: 700,2 m ² u. CATASTRO: 738 m ² c OFERTA: 738 m ² COMPROBADA: 717,8 m² (1)
ALTURA MÍNIMA:	2,80 m	Altura de 3,8 m
CARACTERÍSTICAS DO LOCAL	ACONDICIONAMENTO MÍNIMO: Non será necesario. ESTADO DE RUINA: queda excluída calquera oferta de inmobles que se atopen nun estado de ruína. SERVIZOS: Deberá contar coas acometidas de auga, electricidade, saneamento e os demais Servizos necesarios. AGRUPACION INMOBLES: Poderá ofertarse a agrupación ou agregación de inmobles, dado o seu carácter contiguo, permitindo constituír un único inmoble, sempre que dita actuación estea permitida pola normativa urbanística e normativa de propiedade horizontal.	ACONDICIONAMENTO MÍNIMO: O local non conta con ningún tipo de acondicionamento. ESTADO DE RUINA: Non consta declaración de ruína. SERVIZOS: Conta cos servizo de auga, electricidade e saneamento. A saída de fumes será a fachada. AGRUPACION INMOBLES: É un único inmoble.

- (1) Se desconta da superficie ofertada a correspondente a zona da rampla de entrada aos garaxes do soto a da escaleira do portal do inmoble por non acadar a altura mínima requirida no prego de condicións, acadando: 717,8 m².



3.- VALORACIÓN DO INMOBLE:

(Apartado 9 do prego de condicións.)

CRITERIOS DE VALORACIÓN	OFERTA 2
1.- Prezo. (MAXIMO 25 PUNTOS) A puntuación se realizará mediante a seguinte formula: $\frac{\text{Oferta mais económica} \times 25}{\text{Oferta a valorar}} \quad (1)$	Puntuación: $\frac{195.050 \times 25}{199.000}$ PUNTUACIÓN: 24,5
2.- Características físicas e construtivas: 2.I. Lonxitude de fachada (MAXIMO 20 PUNTOS). Darase a máxima puntuación ao inmoble que teña maior lonxitude de fachada, asignándose ao resto a puntuación de maneira proporcional. A fachada a patios de mesmos de 40 m. de fondo computará ao 50%.	Lonxitude fachada: 18,5 m. PUNTUACIÓN: 7,79
2.II. Fondo do inmoble. (MAXIMO 15 PUNTOS). Darase a máxima puntuación ao inmoble que teña como mínimo a metade da superficie do local cun fondo de ata 9 metros, asignándose aos demais a puntuación de xeito proporcional, con menor puntuación aos locais de maior fondo. Para o caso de que non existan fondos constantes establecerase unha media.	Fondo do inmoble: 56,7 m. Superf. de local con 9 m. de profundidade: 165,4 m ² < 50% PUNTUACIÓN: 6,48
2.III. Accesibilidade. (MAXIMO 5 PUNTOS) Darase a máxima puntuación aos inmobles que non requiran obras para cumprir coa normativa de accesibilidade en relación á comunicación vertical interior, o 50 % se as obras necesarias con mínimas e 0 ao resto.	Non require obras para cumprir coa normativa de accesibilidade en relación coa comunicación vertical interior PUNTUACIÓN: 5
2.IV. Mais dun acceso á rúa (MAXIMO 10 PUNTOS) Darase a máxima puntuación aos inmobles que teñan mais dun acceso á rúa e a aqueles que poidan dispoñer de dúas entradas á mesma rúa cunha separación mínima entre elas de 10 m. de borde a borde.	Conta con dous accesos separados mais de 10 m. PUNTUACIÓN: 10
2.V. Altura. (MAXIMO 10 PUNTOS) Darase a máxima puntuación aos locais que acaden 4 metros de altura. Os que teñan a altura mínima terán 0 puntos e os que estean entre 2,8 m e 4 metros, en proporción. Cando a altura non sexa homoxénea establecerase unha media. (2)	Altura libre: 3,8 m. PUNTUACIÓN: 9,5
2.VI. Antigüidade. (MAXIMO 5 puntos). Darase a máxima puntuación ao inmoble que teña menos de dez anos asignándose o resto de forma proporcional. Os inmobles de corenta anos ou mais terán 0 puntos.	Data de obra nova: 2009 e 2011 Antigüidade ponderada: 11 anos PUNTUACIÓN: 2,27
2.VII. Superficie. (MAXIMO 10 PUNTOS) Darase a máxima puntuación ao inmoble que acade ou exceda da superficie mínima incrementada nun 20%. Os que teñan a superficie mínima terán 0 puntos e as superficies entre a mínima e a mínima incrementada nun 20%, puntuaranse de forma proporcional.	Superficie oferta comprobada: 717,8m ² . (Sup. Mínima + 20% = 674,4 m ²) PUNTUACIÓN: 10 PUNTUACIÓN TOTAL: 75,54

(1) No caso de que sexan necesarias obras ou traballos de demolición ou retirada de estruturas ou elementos existentes que incrementasen de forma significativa o custo da posterior reforma por encima do que correspondería a un local baleiro e en estado de obra, a valoración das ditas obras ou traballos sumarase ao prezo ofrecido para os efectos do cálculo da puntuación correspondente a este criterio.

(2) Para os efectos do cálculo desta media terase en conta a parte do local con máis altura que complete a superficie mínima, e nunca se computarán alturas por encima dos 4 metros dando como valor máximo 4 a aquelas zonas que puidesen exceder este valor.



OFERTA Nº 3: JOSE MARIA FERREIRO DOMINGUEZ.

1-. DOCUMENTACIÓN DA OFERTA PRESENTADA NO SOBRE B:

(apartado 7.4.2 do prego de condicións).

1.1.- ANEXO III: Situación do local: R/Dr. Casares, 98. baixo. Monforte.

Superficie: 618 m2

PREZO: 185.000 €

1.2.- TITULO DE PROPIEDAD DO INMOBLE E NOTA SIMPLE DO REXISTRO.

Escritura de agrupación, obra nova e división horizontal de 03 de maio de 1999.

Descrición do inmovible: LOCAL situado na planta baixa do edificio sinalado co número 89-100, da rúa Dr Casares e S/N, da rúa Zapardiel, desta cidade de Monforte de Lemos, Provincia de Lugo, de superficie útil aproximada de 466,2 m2 contando con accesos independentes dende as rúa as que da fronte e destinado a diversos uso e os que legal e administrativamente sexan admisibles.

Linda: tomando como referencia a rúa Dr Casares: fronte, dita rúa e cadro de telecomunicacións; dereita entrando, vestíbulo, portais, caixas de escaleiras, e cuartos de instalacións; esquerda, Luisa López Baamonde e outros; fondo, armarios de telecomunicacións, caixa de escaleiras e rampla de baixada a o soto.

Finca Nº 29641 do rexistro da propiedade de Monforte de Lemos de local de 466,2 m2 útiles.

O edificio de que forma parte o inmovible desta oferta está acollido aos beneficios de vivenda de protección oficial (VPO) en virtude da cédula de cualificación provisional de 23 de febreiro de 1999 ditada polo delegado provincial do IGVS. A cualidicación afecta soamente as vivendas do edificio, sen afectar afectado o local da planta baixa por ningún tipo de réxime ao non ser un edificio de promoción pública.

1.3.- COPIA DO PAGO DO RECIBO DO IBI 2021

1.4.- PLANO:



2-. ANÁLISE DA OFERTA.

	PREGO CONDICIONS	OFERTA Nº 3
USO:	oficina de emprego.	As normas subsidiarias de Monforte prevén o uso dotacional de calquera clase asimilable a ordenación pechada.
CONFIGURACIÓN:	Planta baixa con nivel de solo rematado á mesma cota da rúa. O acceso deberá ser directo dende a vía pública. O local deberá ter accesibilidade a unha rúa que teña 9 ou mais metros de ancho no treito situado fronte ao local e dispoñer dunha beirarrúa independente da calzada ou dun espazo peonil para acceso á porta de entrada.	NIVEL INMOBLE: planta baixa. ACCESO: directo dende a rúa. ANCHO DE RUA: > 9,0 m. BEIRARÚA: si
SITUACIÓN:	Núcleo urbano do concello de Monforte de Lemos (Lugo), dentro da área compacta delimitada polas rúas mencionadas no prego.	Rúa Dr. Casares. Se atopa dentro do ámbito.
SUPERFICIE:	Mínima de 562 m ² c., Máxima de 850 m ² c.	REXISTRO PROPIEDAD: 466,2 m ² u. CATASTRO: 594 m ² c OFERTA: 618 m ² c COMPROBADA: 562,1 m ² (1)
ALTURA MÍNIMA:	2,80 m	A altura libre do local é de 5,24 m
CARACTERÍSTICAS DO LOCAL	ACONDICIONAMENTO MÍNIMO: Non será necesario. ESTADO DE RUINA: queda excluída calquera oferta de inmobles que se atopen nun estado de ruína. SERVIZOS: Deberá contar coas acometidas de auga, electricidade, saneamento e os demais Servizos necesarios. AGRUPACION INMOBLES: Poderá ofertarse a agrupación ou agregación de inmobles, dado o seu carácter contiguo, permitindo constituír un único inmoble, sempre que dita actuación estea permitida pola normativa urbanística e normativa de propiedade horizontal.	ACONDICIONAMENTO MÍNIMO: O local esta acondicionado para uso comercial e conta cunha entreplanta de 335 m ² de superficie que non cumpre coas alturas polo que é preciso a súa demolición. ESTADO DE RUINA: Non consta declaración de ruína. SERVIZOS: Conta cos servizo de auga, electricidade e saneamento. A saída de fumes será a fachada. AGRUPACION INMOBLES: É un único inmoble.

- (1) Se desconta da superficie ofertada a correspondente aos altillos que non acadan a altura mínima requirida no prego de condicións, acadando: 562,1 m².



3.- VALORACIÓN DO INMOBLE:

(Apartado 9 do prego de condicións.)

CRITERIOS DE VALORACIÓN	OFERTA 3
1.- Prezo. (MAXIMO 25 PUNTOS) A puntuación se realizará mediante a seguinte formula: $\frac{\text{Oferta mais económica} \times 25}{\text{Oferta a valorar}} \quad (1)$	Puntuación: $\frac{195.050 \times 25}{195.050}$ PUNTUACIÓN: 25,00
2.- Características físicas e construtivas:	
2.I. Lonxitude de fachada (MAXIMO 20 PUNTOS). Darase a máxima puntuación ao inmoble que teña maior lonxitude de fachada, asignándose ao resto a puntuación de maneira proporcional. A fachada a patios de mesmos de 40 m. de fondo computará ao 50%.	Lonxitude fachada: 24,5 m. PUNTUACIÓN: 10,34
2.II. Fondo do inmoble. (MAXIMO 15 PUNTOS). Darase a máxima puntuación ao inmoble que teña como mínimo a metade da superficie do local cun fondo de ata 9 metros, asignándose aos demais a puntuación de xeito proporcional, con menor puntuación aos locais de maior fondo. Para o caso de que non existan fondos constantes establecerase unha media.	Fondo do inmoble: 52,7 m. Superf. de local con 9 m. de profundidade: 150,3 m ² <50% PUNTUACIÓN: 6,97
2.III. Accesibilidade. (MAXIMO 5 PUNTOS) Darase a máxima puntuación aos inmobles que non requiran obras para cumprir coa normativa de accesibilidade en relación á comunicación vertical interior, o 50 % se as obras necesarias con mínimas e 0 ao resto.	Require obras para cumprir coa normativa de accesibilidade en relación coa comunicación vertical interior PUNTUACIÓN: 2,5
2.IV. Mais dun acceso á rúa (MAXIMO 10 PUNTOS) Darase a máxima puntuación aos inmobles que teñan mais dun acceso á rúa e a aqueles que poidan dispoñer de dúas entradas á mesma rúa cunha separación mínima entre elas de 10 m. de borde a borde.	Conta con dous accesos separados mais de 10 m. PUNTUACIÓN: 10
2.V. Altura. (MAXIMO 10 PUNTOS) Darase a máxima puntuación aos locais que acaden 4 metros de altura. Os que teñan a altura mínima terán 0 puntos e os que estean entre 2,8 m e 4 metros, en proporción. Cando a altura non sexa homoxénea establecerase unha media. (2)	Altura: 5,0 m. PUNTUACIÓN: 10
2.VI. Antigüidade. (MAXIMO 5 puntos). Darase a máxima puntuación ao inmoble que teña menos de dez anos asignándose o resto de forma proporcional. Os inmobles de corenta anos ou mais terán 0 puntos.	Data de obra nova: 1999 Antigüidade: 22 anos PUNTUACIÓN: 1,14
2.VII. Superficie. (MAXIMO 10 PUNTOS) Darase a máxima puntuación ao inmoble que acade ou exceda da superficie mínima incrementada nun 20%. Os que teñan a superficie mínima terán 0 puntos e as superficies entre a mínima e a mínima incrementada nun 20%, puntuaranse de forma proporcional.	Superficie oferta comprobada: 562,1m ² . (Sup. Mínima + 20% = 674,4 m ²) PUNTUACIÓN: 7,83 PUNTUACIÓN TOTAL: 73,78

(1) No caso de que sexan necesarias obras ou traballos de demolición ou retirada de estruturas ou elementos existentes que incrementasen de forma significativa o custo da posterior reforma por encima do que correspondería a un local baleiro e en estado de obra, a valoración das ditas obras ou traballos sumarase ao prezo ofrecido para os efectos do cálculo da puntuación correspondente a este criterio. (forxado a demoler: 335 m² – 10.050 €. Importe oferta a efectos de puntuación: 185.000 + 10.050 = 195.050 €)

(2) Para os efectos do cálculo desta media terase en conta a parte do local con máis altura que complete a superficie mínima, e nunca se computarán alturas por encima dos 4 metros dando como valor máximo 4 a aquelas zonas que puidesen exceder este valor.



OFERTA Nº 4: JESUS OVIDEO PEREZ REÑONES E OUTROS.

1-. DOCUMENTACIÓN DA OFERTA PRESENTADA NO SOBRE B:

(apartado 7.4.2 do prego de condicións).

1.1.- ANEXO III:	Situación do local:	R/Dr. Casares, 132 B e R/San Pedro, 1 baixo B. Monforte.
	Superficie:	624 m2
	PREZO:	200.000 €

1.2.- TITULO DE PROPIEDAD DO INMOBLE E NOTA SIMPLE DO REXISTRO.

Descrición do inmoble 1:

LOCAL COMERCIAL B, situado na planta baixa do edificio sinalado co número 132 da rúa Dr. Casares desta cidade de Monforte de Lemos, formando esquina coa rúa San Pedro, situado á dereita visto dende a rúa Dr. Casares. Está sen dividir e é susceptible de destinarse a usos comerciais, industriais e outros usos. Ten unha superficie útil aproximada de 360 m2. Linda: visto de fronte dende a rúa Dr. Casares: fronte, dita rúa; dereita entrando, rúa San Pedro; esquerda, voo da entreplanta e portal do edificio; fondo, resto da finca matriz.

Finca Nº 23496 do rexistro da propiedade de Monforte de Lemos do baixo de 360 m2u.

Descrición do inmoble 2:

LOCAL COMERCIAL B, situado na planta baixa do edificio sen número da rúa San Pedro desta cidade de Monforte, de Lemos, situado a esquerda visto dende a citada rúa. Está sen dividir e é susceptible de destinarse a usos comerciais, industriais e os usos que legal e administrativamente sexan admisibles. Ten unha superficie útil aproximada de 264 m2. Linda: visto de fronte dende a rúa san Pedro: fronte, dita rúa; dereita entrando, voo da entreplanta, ante portal, portal, caixa de escaleiras e local D da mesma planta; esquerda, local B do edificio sinalado con Nº 132 da rúa Dr. Casares; fondo, local A da mesma planta e edificio sinalado con Nº 132 da rúa Dr. Casares.

Finca Nº 23883 do rexistro da propiedade de Monforte de Lemos do baixo de 264 m2u.

O edificio da rúa Dr. Casares, 132 e o da rúa San Pedro, 1 dos que forma parte ambos locais desta oferta está acollido aos beneficios de vivenda de protección oficial (VPO) en virtude da cédula de cualificación definitiva de 22 de decembro de 1992 e de 28 de xullo de 1994, respectivamente, ditadas polo delegado provincial do IGVS. A cualificación afecta soamente as vivendas dos edificios, sen estar afectados os locais da planta baixa por ningún tipo de réxime ao non ser uns edificios de promoción pública.

1.3.- COPIA DO PAGO DO RECIBO DO IBI 2021



1.4.- PLANO:





2-. ANÁLISE DA OFERTA.

	PREGO CONDICIONS	OFERTA Nº 4
USO:	oficina de emprego.	As normas subsidiarias de Monforte prevén o uso dotacional de calquera clase asimilable a ordenación pechada.
CONFIGURACIÓN:	Planta baixa con nivel de solo rematado á mesma cota da rúa. O acceso deberá ser directo dende a vía pública. O local deberá ter accesibilidade a unha rúa que teña 9 ou mais metros de ancho no treito situado fronte ao local e dispoñer dunha beirarrúa independente da calzada ou dun espazo peonil para acceso á porta de entrada.	NIVEL INMOBLE: planta baixa. ACCESO: directo dende a rúa. ANCHO DE RUA: > 9,0 m. BEIRARÚA: si
SITUACIÓN:	Núcleo urbano do concello de Monforte de Lemos (Lugo), dentro da área compacta delimitada polas rúas mencionadas no prego.	Rúa Dr. Casares, equina rúa San Pedro. Se atopa dentro do ámbito.
SUPERFICIE:	Mínima de 562 m ² c., Máxima de 850 m ² c.	REXISTRO PROPIEDAD: 360+264 = 624 m ² u. CATASTRO: 374+291 = 665 m ² c OFERTA: 624 m ² COMPROBADA (1): 579,5 m²
ALTURA MÍNIMA:	2,80 m	A altura libre do local é de 5,24 m
CARACTERÍSTICAS DO LOCAL	ACONDICIONAMENTO MÍNIMO: Non será necesario. ESTADO DE RUINA: queda excluída calquera oferta de inmobles que se atopen nun estado de ruína. SERVIZOS: Deberá contar coas acometidas de auga, electricidade, saneamento e os demais Servizos necesarios. AGRUPACION INMOBLES: Poderá ofertarse a agrupación ou agregación de inmobles, dado o seu carácter contiguo, permitindo constituír un único inmovle, sempre que dita actuación estea permitida pola normativa urbanística e normativa de propiedade horizontal.	ACONDICIONAMENTO MÍNIMO: O local non conta con ningún tipo de acondicionamento. ESTADO DE RUINA: Non consta declaración de ruína. SERVIZOS: Conta cos servizo de auga, electricidade e saneamento. Conta con saída de fumes á cuberta. AGRUPACION INMOBLES: 2 inmobles contiguos.

- (1) .Se desconta da superficie ofertada a correspondente a parte do local que non acadada a altura mínima requirida no prego de condicións, acadando 579,5 m²-.



3.- VALORACIÓN DO INMOBLE:

(Apartado 9 do prego de condicións.)

CRITERIOS DE VALORACIÓN	OFERTA 4
1.- Prezo. (MAXIMO 25 PUNTOS) A puntuación se realizará mediante a seguinte formula: $\frac{\text{Oferta mais económica} \times 25}{\text{Oferta a valorar}} \quad (1)$	Puntuación: $\frac{195.050 \times 25}{200.000}$ PUNTUACIÓN: 24,38
2.- Características físicas e construtivas:	
2.I. Lonxitude de fachada (MAXIMO 20 PUNTOS). Darase a máxima puntuación ao inmoble que teña maior lonxitude de fachada, asignándose ao resto a puntuación de maneira proporcional. A fachada a patios de mesmos de 40 m. de fondo computará ao 50%.	Lonxitude fachada: 47,5 m. PUNTUACIÓN: 20
2.II. Fondo do inmoble. (MAXIMO 15 PUNTOS). Darase a máxima puntuación ao inmoble que teña como mínimo a metade da superficie do local cun fondo de ata 9 metros, asignándose aos demais a puntuación de xeito proporcional, con menor puntuación aos locais de maior fondo. Para o caso de que non existan fondos constantes establecerase unha media.	Fondo do inmoble: 24,5 m. Superf. de local con 9 m. de profundidade: 329,7 m ² > 50% PUNTUACIÓN: 15
2.III. Accesibilidade. (MAXIMO 5 PUNTOS) Darase a máxima puntuación aos inmobles que non requiran obras para cumprir coa normativa de accesibilidade en relación á comunicación vertical interior, o 50 % se as obras necesarias con mínimas e 0 ao resto.	Non require obras para cumprir coa normativa de accesibilidade en relación coa comunicación vertical interior. PUNTUACIÓN: 5
2.IV. Mais dun acceso á rúa (MAXIMO 10 PUNTOS) Darase a máxima puntuación aos inmobles que teñan mais dun acceso á rúa e a aqueles que poidan dispoñer de dúas entradas á mesma rúa cunha separación mínima entre elas de 10 m. de borde a borde.	Conta con dous accesos separados mais de 10 m. PUNTUACIÓN: 10
2.V. Altura. (MAXIMO 10 PUNTOS) Darase a máxima puntuación aos locais que acaden 4 metros de altura. Os que teñan a altura mínima terán 0 puntos e os que estean entre 2,8 m e 4 metros, en proporción. Cando a altura non sexa homoxénea establecerase unha media. (2)	Altura: 5,2 m. PUNTUACIÓN: 10
2.VI. Antigüidade. (MAXIMO 5 puntos). Darase a máxima puntuación ao inmoble que teña menos de dez anos asignándose o resto de forma proporcional. Os inmobles de corenta anos ou mais terán 0 puntos.	Data de obra nova: 1992 Antigüidade: 29 anos PUNTUACIÓN: 0,86
2.VII. Superficie. (MAXIMO 10 PUNTOS) Darase a máxima puntuación ao inmoble que acade ou exceda da superficie mínima incrementada nun 20%. Os que teñan a superficie mínima terán 0 puntos e as superficies entre a mínima e a mínima incrementada nun 20%, puntuaranse de forma proporcional.	Superficie oferta: 579,5 m ² c. (Sup. Mínima + 20% = 674,4 m ² c) PUNTUACIÓN: 8,08 PUNTUACIÓN TOTAL: 93,31

- (1) No caso de que sexan necesarias obras ou traballos de demolición ou retirada de estruturas ou elementos existentes que incrementasen de forma significativa o custo da posterior reforma por encima do que correspondería a un local baleiro e en estado de obra, a valoración das ditas obras ou traballos sumarase ao prezo ofrecido para os efectos do cálculo da puntuación correspondente a este criterio.
- (2) Para os efectos do cálculo desta media terase en conta a parte do local con máis altura que complete a superficie mínima, e nunca se computarán alturas por encima dos 4 metros dando como valor máximo 4 a aquelas zonas que puidesen exceder este valor.



5. CADRO RESUME DAS PUNTUACIÓNS DAS OFERTAS.

CRITERIOS DE VALORACIÓN	OFERTA 1	OFERTA 2	OFERTA 3	OFERTA 4
1.- Prezo. (MAXIMO 25 PUNTOS)	24,38	24,50	25,00	24,38
2.- Características físicas e construtivas:				
2.I. Lonxitude de fachada (MAXIMO 20 PUNTOS).	15,84	7,79	10,34	20
2.II. Fondo do inmoble. (MAXIMO 15 PUNTOS).	15	6,48	6,97	15
2.III. Accesibilidade. (MAXIMO 5 PUNTOS)	5	5	2,5	5
2.IV. Mais dun acceso á rúa (MAXIMO 10 PUNTOS)	10	10	10	10
2.V. Altura. (MAXIMO 10 PUNTOS)	10	9,5	10	10
2.VI. Antigüidade. (MAXIMO 5 PUNTOS).	2,08	2,27	1,14	0,86
2.VII. Superficie. (MAXIMO 10 PUNTOS)	7,97	10	7,83	8,07
PUNTUACIÓN TOTAL	90,27	75,54	73,78	93,31

Santiago de Compostela, 10 de decembro de 2021

(sinatura dixital)

Araceli Feal Salido

Servizo de Investigación Patrimonial e Obras.