



# Ayuntamiento de Valladolid

Área de Comercio, Mercados y Consumo  
Secretaría Ejecutiva del Área

**Fecha:** 28 de julio de 2025

**Asunto:** Informe de valoración de criterios matemáticos referido a las propuestas presentadas en la licitación "Contrato de alquiler local para mostradores del mercado de la plaza España".

**Expediente:** 2025/AIF\_01/000007

**A la Sra. Presidenta de la Mesa de Contratación.**

## 1. INTRODUCCIÓN

El objeto de este informe es el análisis y valoración de los criterios evaluables mediante fórmula de las ofertas presentadas a la licitación con número de expediente 2025/AIF\_01/000007 "Contrato de alquiler local para mostradores del mercado de la plaza España".

## 2. OFERTAS PRESENTADAS:

Se han presentado dos ofertas por los siguientes licitadores:

| DNI / CIF   | TITULAR                    |
|-------------|----------------------------|
| 09.261.896A | M. Pilar Montaña Estévez.  |
| 12.154.028T | María Pilar Garrán Sagarra |

Los locales ofertados son los siguientes:

- M. Pilar Montaña: ofrece local en **calle Vega, nº 17**. Tras la inspección ocular exterior y de acuerdo con lo indicado en los planos aportados, se observa que:
  - o El local se encuentra dividido en dos locales, con dos puertas de acceso independientes colocadas a 90º del plano de fachada, de una anchura inferior a un metro cada una de ellas, teniendo que salvar un pequeño escalón desde la vía pública para acceder a ambas.
  - o El trayecto caminando hasta la fuente de la Bola del Mundo de la plaza de España es de 280 metros y se realiza atravesando al menos 1 vía con tráfico rodado.
  - o Una parte del local está acondicionada y ocupada actualmente por un negocio, por lo que el tamaño del local disponible es de 94,43 m<sup>2</sup> útiles, según el plano presentado, a pesar de que la licitadora ha indicado en su oferta que el tamaño es de 100m<sup>2</sup>.
- María Pilar Garrán Sagarra ofrece local en **calle Teresa Gil, nº 22**. Tras la inspección ocular exterior y de acuerdo con lo indicado en los planos aportados, se observa que:
  - o El local se encuentra a pie de calle, con muy leve diferencia de cota de suelo respecto a la vía pública (1 cm).
  - o El trayecto caminando hasta la fuente de la Bola del Mundo de la plaza de España es de 130 metros y se realiza sin atravesar vías con tráfico rodado.
  - o La superficie del local comprobada es de 248m<sup>2</sup> según lo indicado en el Catastro (45 m<sup>2</sup> 6426708UM5162E0003LI + 203 m<sup>2</sup> 6426708UM5162E0004BO), habiendo pequeñas diferencias con el plano aportado por la licitadora (175,8m<sup>2</sup> construidos y 141,75 m<sup>2</sup>útiles) y la nota simple registral (45 m<sup>2</sup> + 184 m<sup>2</sup>).
  - o Dispone de una puerta de acceso de vidrio corredera motorizada en la esquina noreste del local alineada con línea de fachada donde se observan daños por impactos tanto en hoja activa como paño fijo, que habrían de subsanarse previamente a la puesta en uso del local, con persiana metálica de chapa perforada interior. Esta realidad no coincide con lo plasmado en los planos aportados para evaluar la adecuación del local a lo solicitado, donde se genera un zaguán interior retranqueado de fachada ubicando una puerta practicable de una hoja, aproximadamente en la zona central de este zaguán, con una zona fija. Aun así, se considera que el inmueble cumple en este aspecto con las condiciones

|                               |   |        |                     |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IVVH2GY2L4XM53E56FHRAQCEKY  | Fecha  | 28/07/2025 13:22:39 |
| Normativa                     | Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza        |        |                     |
| Firmante                      | REBECA ARRANZ VELA  |        |                     |
| Url de verificación           | <a href="https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH2GY2L4XM53E56FHRAQCEKY">https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH2GY2L4XM53E56FHRAQCEKY</a> | Página | 1/4                 |





## Ayuntamiento de Valladolid

Área de Comercio, Mercados y Consumo  
Secretaría Ejecutiva del Área

- exigidas en el pliego de prescripciones técnicas ya que no existen impedimentos estructurales ni de otro tipo que lo limiten para el objeto pretendido.
- El plano muestra la planta del local donde la cota de suelo va ascendiendo hacia el interior de +0,01m a +0,32m en 7,4m de longitud aproximadamente, lo que supone una pendiente longitudinal del 4%. Esta situación es asimilable a un plano horizontal, si el itinerario de la marcha está claramente determinado según el Código Técnico de la Edificación (DB-SUA1 4.3).
  - Se aporta Certificado final de la dirección de la obra de los arquitectos encargados de la obra de reforma y ampliación del local, justificación de solicitud al Ayuntamiento de Valladolid de licencia de primera ocupación registrada el 27 de febrero de 2019 y de abono de tasas por prestación de servicios urbanísticos.
  - Según la definición incluida de las características del local, éste dispone de todos los servicios solicitados (agua, electricidad, saneamiento y ventilación), ha realizado la preceptiva ITE según lo informado por la Sección de control e inspección técnica de edificios, y el proyecto de obras aportado en la definición del local se encuentra archivado sin infracciones urbanísticas Exp. 5054/2018 según la Sección de control de obras y actividades.

### 3. METODOLOGÍA

Este informe valora las ofertas según lo indicado en el Pliego de Prescripciones Técnicas de la contratación, tanto su apartado 2. REQUISITOS MÍNIMOS QUE HABRÁ DE REUNIR EL LOCAL, como en el apartado en el apartado 12. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

### 4. RELACIÓN DE REQUISITOS MÍNIMOS:

Dentro de los requisitos mínimos que debe cumplir el local el PPT establece:

...

- Tendrá una superficie mínima no inferior a 100 m<sup>2</sup> útiles ni superior a 140 m<sup>2</sup> útiles. Aquellos locales de superficie superior a 140 m<sup>2</sup> NO se excluirán, pero NO se valorará el exceso de superficie.

- El local debe estar dotado de abastecimiento de agua y saneamiento e instalación de ventilación, así como las instalaciones necesarias para el abastecimiento de energía eléctrica.

Ubicación del inmueble: el local estará ubicado en la zona de Plaza de España (Valladolid), a una distancia máxima de 250 metros caminando, tomando como punto de partida la fuente de la Bola del Mundo situada en dicha plaza. Se excluirán aquellos locales que se encuentren a una distancia superior.

...

-El local tendrá acceso por planta calle, directo desde la vía pública, encontrándose a nivel de calle, sin elementos que dificulten la accesibilidad requerida por la finalidad a que se desea destinar el local, y el hueco de paso de la puerta de entrada tendrá una anchura mínima de 1 metro para permitir el acceso de personas con discapacidad y posibilitar el acceso al local con los mostradores.

Respecto a estos requisitos, la oferta presentada por Pilar Montaña sobre el local en calle Vega, nº 17, se observa que no cumpliría con los requisitos de superficie mínima solicitados de 100 m<sup>2</sup>, puesto que el local que se ofrece está ocupado en parte, siendo la parte libre de 94,43 m<sup>2</sup>. En cuanto a la distancia máxima a la fuente de la Bola del Mundo de la Plaza de España de 250m, tampoco se cumpliría al superarse este máximo en 30m, al igual que el acceso directo sin elementos que dificulten la accesibilidad, ya que se necesita salvar un escalón para acceder hasta la puerta del local y realizar un giro de 90° que dificulta la maniobrabilidad en la entrada con los mostradores. Por lo tanto, se considera que no puede ser tenida en cuenta para proceder a su valoración.

|                               |   |        |                     |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IVVH2GY2L4XM53E56FHRAQCEKY  | Fecha  | 28/07/2025 13:22:39 |
| Normativa                     | Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza        |        |                     |
| Firmante                      | REBECA ARRANZ VELA  |        |                     |
| Url de verificación           | <a href="https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH2GY2L4XM53E56FHRAQCEKY">https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH2GY2L4XM53E56FHRAQCEKY</a> | Página | 2/4                 |





## Ayuntamiento de Valladolid

Área de Comercio, Mercados y Consumo  
Secretaría Ejecutiva del Área

La oferta presentada por María Pilar Garrán Sagarra puede valorarse, puesto que cumple con los requisitos mínimos de los pliegos, aunque habrían de subsanarse los defectos encontrados en el cerramiento de fachada que está deteriorado.

### 5. RELACIÓN DE CRITERIOS EVALUABLES

**5.1. PROPOSICIÓN ECONÓMICA: puntuación máxima 30 puntos:** menor precio ofertado por debajo del coste máximo total a abonar anualmente por el arrendamiento de 20.664 €, I.V.A. no incluido  
La mayor cantidad de baja ofertada sobre el precio total del contrato (IVA excluido), será valorada con la máxima puntuación establecida para este criterio; la oferta que no realice ninguna baja con 0 puntos, atribuyéndose a los restantes importes (cantidades) de baja ofertados la puntuación que proceda proporcionalmente, por el procedimiento de regla de tres simple directa.

Valoración de la oferta presentada según este criterio:

| Alquiler Local MercadoMarquesina     |                            | Pilar Garrán |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------|
| <b>12.1.PRECIO. De 0 a 30 puntos</b> |                            | 20.280,00 €  |
| % de baja de min. sobre media        | 20.280,00 €                | 0,00%        |
| Fórmula:                             | $Pi = Z * (T-Oi) / (T-Om)$ | <b>30,00</b> |
| Z (puntuación máxima del criterio)   | 30                         |              |
| T ( tipo de la licitación)           | 20.664,00 €                |              |
| Om                                   | 20.280,00 €                |              |

### 5.2. UBICACIÓN DEL INMUEBLE (distancia): puntuación máxima de 30 puntos.

Se otorgará la máxima puntuación al local ofertado ubicado a menor distancia hasta la fuente de la Bola del Mundo, ubicada en la plaza de España, considerando la realización del recorrido caminando.

Locales ofertados:

- Maria Pilar Garran Sagarra ofrece local en calle Teresa Gil, 22 . La distancia andando es de 130 metros

| Alquiler Local MercadoMarquesina                       |                      | Pilar Garrán |
|--|----------------------|--------------|
| <b>12.2. Ubicación el Inmueble_distancia (30 Ptos)</b> |                      |              |
| Metros hasta Bola Mundo                                |                      | 130          |
| Fórmula:   | $Pi = Z * (Omin/Oi)$ | <b>30,0</b>  |
| Z (puntuación máxima del criterio)                     | 30                   |              |

### 5.3. UBICACIÓN DEL INMUEBLE (cruce de vías con tráfico rodado): puntuación máxima de 20 puntos.

Se otorgará la máxima puntuación al local ofertado que, para realizar el trayecto hasta la fuente de la Bola del Mundo, ubicada en la plaza de España, no exija el cruce de vías con tráfico rodado. A los restantes licitadores se les otorgará 5 puntos.

Valoración de la oferta según este criterio:

| Alquiler Local MercadoMarquesina                    |                      | Pilar Garrán |
|---|----------------------|--------------|
| <b>12.3. Ubicación el Inmueble_cruces (20 Ptos)</b> |                      |              |
| Número de Cruces                                    |                      | 0            |
| Fórmula:  | $Pi = Z * (Omin/Oi)$ | <b>20,0</b>  |
| Z (puntuación máxima del criterio)                  | 20                   |              |

### 5.4. SUPERFICIE DEL INMUEBLE: puntuación máxima 20 puntos.

Se otorgará la máxima puntuación a los locales que tengan una superficie igual o superior a 140 m2, otorgándoseles la puntuación máxima establecida en este criterio.

|                               |   |        |                     |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IVVH2GY2L4XM53E56FHRAQCEKY  | Fecha  | 28/07/2025 13:22:39 |
| Normativa                     | Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza        |        |                     |
| Firmante                      | REBECA ARRANZ VELA  |        |                     |
| Url de verificación           | <a href="https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH2GY2L4XM53E56FHRAQCEKY">https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH2GY2L4XM53E56FHRAQCEKY</a> | Página | 3/4                 |





## Ayuntamiento de Valladolid

Área de Comercio, Mercados y Consumo  
Secretaría Ejecutiva del Área

Valoración de la oferta según este criterio:

| Alquiler Local MercadoMarquesina               |                     | Pilar Garrán |
|--|---------------------|--------------|
| <b>12.4. Superficie del Inmueble (20 Ptos)</b> |                     |              |
| M2 del Inmueble                                |                     | 142          |
| Fórmula:                                       | $Pi = Z^*(Omax/Oi)$ | <b>20,0</b>  |
| Z (puntuación máxima del criterio)             | 20                  |              |
| Superficie Máxima                              | 140                 |              |

El resumen total de todas las puntuaciones se refleja en el siguiente punto.

### 6. PUNTUACION TOTAL DE LA OFERTA

La puntuación total de las ofertas en cuanto a criterios evaluables mediante fórmula se establece de la siguiente manera:

| Alquiler Local MercadoMarquesina                        |                            | Pilar Garrán  |
|---|----------------------------|---------------|
|   | <b>PUNTUACIÓN TOTAL</b>    | <b>100,00</b> |
| <b>12.1. PRECIO. De 0 a 30 puntos</b>                   |                            |               |
| % de baja de min. sobre media                           | 20.280,00 €                | 20.280,00 €   |
|   |                            | 0,00%         |
| Fórmula:  | $Pi = Z * (T-Oi) / (T-Om)$ | <b>30,00</b>  |
| Z (puntuación máxima del criterio)                      | 30                         |               |
| T ( tipo de la licitación)                              | 20.664,00 €                |               |
| Om  | 20.280,00 €                |               |
| <b>% BAJA</b>   |                            |               |
| <b>12.2. Ubicación el Inmueble _distancia (30 Ptos)</b> |                            |               |
| Metros hasta Bola Mundo                                 |                            | 130           |
| Fórmula:  | $Pi = Z^*(Omin/Oi)$        | <b>30,0</b>   |
| Z (puntuación máxima del criterio)                      | 30                         |               |
| Minima distacia   | 130                        |               |
| <b>12.3. Ubicación el Inmueble _cruces (20 Ptos)</b>    |                            |               |
| Número de Cruces  |                            | 0             |
| Fórmula:  | $Pi = Z^*(Omin/Oi)$        | <b>20,0</b>   |
| Z (puntuación máxima del criterio)                      | 20                         |               |
| <b>12.4. Superficie del Inmueble (20 Ptos)</b>          |                            |               |
| M2 del Inmueble   |                            | 142           |
| Fórmula:  | $Pi = Z^*(Omax/Oi)$        | <b>20,0</b>   |
| Z (puntuación máxima del criterio)                      | 20                         |               |
| Superficie Máxima                                       | 140                        |               |

Técnico del Servicio de Comercio y Mercados

En Valladolid a la fecha de la firma electrónica

|                               |   |        |                     |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IVVH2GY2L4XM53E56FHRAQCEKY  | Fecha  | 28/07/2025 13:22:39 |
| Normativa                     | Firma electrónica de confianza, de conformidad con la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza        |        |                     |
| Firmante                      | REBECA ARRANZ VELA  |        |                     |
| Url de verificación           | <a href="https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH2GY2L4XM53E56FHRAQCEKY">https://sede.valladolid.es/moad/verifirma-moad/code/IVVH2GY2L4XM53E56FHRAQCEKY</a> | Página | 4/4                 |

