



Entidade de contratación:	Instituto Galego da Vivenda e Solo
Órgano de contratación:	Instituto Galego da Vivenda e Solo
Denominación do expediente:	Oferta pública de adquisición, mediante compra, de locais situados no concello de Ourense, para a súa transformación en vivendas de promoción pública con destino a alugamento OPA-2025_LOC_OU

ACTA DA COMISIÓN DE VALORACIÓN

ORDE DO DÍA:

1. Constitución da mesa de valoración.
2. Análise do informe da dirección técnica de edificación e calidade das propostas presentadas.
3. Acordos da mesa.

1. CONSTITUCIÓN DA MESA DE VALORACIÓN.

Data:	30.06.2026	Hora:	10:04 horas
Lugar:	Polígono de Fontiñas, Área Central S/N, 15702 - Santiago de Compostela e en modalidade telemática		

No lugar, día e hora sinalados, constitúese a Mesa de Valoración aos efectos da avaliación do informe da Dirección Técnica de Edificación e Calidade das propostas presentadas correspondente ao expediente no encabezamento reflectido, coa participación dos seguintes membros:

PRESIDENCIA	Ricardo Valencia Hentschel	Director técnico de Edificación e Calidade do IGVS
VOGAIS	Roberto Barcia Casanova	Letrado. Asesor Xurídico do IGVS
	Pilar Fernández León	Directora territorial da CVPI en Ourense
	Esther Rodríguez Casal	Xefa de Área do IGVS en Ourense
SECRETARÍA	José Luis Montero Senra	Xefe do Servizo de Contratación do IGVS



2. ANÁLISE DO INFORME DA DIRECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICACIÓN E CALIDADE DAS PROPOSTAS PRESENTADAS.

Finalizado o prazo de presentación de ofertas, a relación de solicitudes admitidas relaciónase a continuación:

Nº EXPEDIENTE	SOLICITANTE	DIRECCIÓN LOCAL	Nº LOCAIS	Nº VIVENDAS
SR26-O-OUREOUR-001-OPA	ANA RODRIGUEZ ROSA	ZONA BARROCANES		
SR26-O-OUREOUR-002-OPA	GOMEZ P SL	DIEGO SARMIENTO ESQUINA COTARELO VALLEDOR	3	3
SR26-O-OUREOUR-003-OPA	SOFÍA MABEL MANSO DELGADO	RÍO BARBANTIÑO 2, BAIXO B	1	1
SR26-O-OUREOUR-004-OPA	RICARDO RODRÍGUEZ VELOSO E JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ VELOSO	CARRIARICO 18	1	2
SR26-O-OUREOUR-005-OPA	COMERCIAL CARBALLIÑO 2022, SL	SANTO CRISTO 15 -1	1	2
SR26-O-OUREOUR-006-OPA	TOURVIGO S.L.	VISTA HERMOSA 7, ESC 1, BAJO B	1	1
SR26-O-OUREOUR-007-OPA	M DOLORES VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ E EMILIO CENDÓN FERRÓN.	RÍO BIBEI 1	1	1
SR26-O-OUREOUR-008-OPA	OSCAR CARRAL DAPARTE	SILVIO FERNANDEZ RODRÍGUEZ	1	1
SR26-O-OUREOUR-009-OPA	PROMEIGA DE CONTRATAS Y SERVICIOS S.L.	PLAZA DE LA LEGION 15 A-B	2	2
SR26-O-OUREOUR-010-OPA	MARIA PILAR TESOIRO PÉREZ, JORGE PUMAR TESOIRO E MARIA CARMEN PUMAR TESOIRO	RÚA MANUEL MURGUÍA 37 BAIXO	1	1
SR26-O-OUREOUR-011-OPA	SARA CASTRO FERNÁNDEZ E CAMILO GONZÁLEZ BORRAJO	RÚA LA BELLA OTERO 4, LOCAL 3H	1	1
SR26-O-OUREOUR-012-OPA	MANUEL PÉREZ VÁZQUEZ	QUINTIAN 3, BAIXO	1	1
SR26-O-OUREOUR-013-OPA	LUCAS FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ E NEREIDA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ	SERRA DO XURÉS 7 BAIXO.	1	1
SR26-O-OUREOUR-014-OPA	PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A.	ALEXANDRE BOVEDA 17 PORTAL A	1	1
SR26-O-OUREOUR-015-OPA	PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A.	SALVADOR DE MADARIAGA 2 (locales D,E)	1	1
SR26-O-OUREOUR-016-OPA	PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A.	FORTE DO BISPO nº 1-3 (locais J,K, L)	3	4
SR26-O-OUREOUR-017-OPA	PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A.	VILA VALENCIA 20, LOCAL 1,2	2	4
SR26-O-OUREOUR-018-OPA	JOSE ANTONIO IGLESIAS RODRÍGUEZ	PRAZA 1000 PBJ33	1	3
SR26-O-OUREOUR-019-OPA	DIOCESE DE OURENSE	MANUEL LAGO 1A	1	2

Asiste María Ángeles Mosqueira Vidal, xefa do servizo técnico do IGVS en Ourense para presentar o seu informe técnico de 29.06.2026 en relación ás propostas presentadas. Segundo este informe os membros da Comisión de Valoración acordan por unanimidade:

- **SR26-O-OUREOUR-001-OPA**, ANA RODRIGUEZ ROSA: documentación incompleta.
- **SR26-O-OUREOUR-002-OPA**, GOMEZ P SL: acéptase a oferta.
- **SR26-O-OUREOUR-003-OPA**, SOFÍA MABEL MANSO DELGADO: oferta non aceptada (Causas de denegación do informe técnico de 29.06.2026).
- **SR26-O-OUREOUR-004-OPA**, RICARDO RODRÍGUEZ VELOSO E JOSÉ





MANUEL RODRÍGUEZ VELOSO: non garantiza o cumprimento íntegro da normativa de edificación. Deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior, por carecer o local de saídas a cuberta.

- **SR26-O-OUREOUR-005-OPA**, COMERCIAL CARBALLIÑO 2022, SL: acéptase a oferta.
- **SR26-O-OUREOUR-006-OPA**, TOURVIGO S.L.: oferta non aceptada (Causas de denegación do informe técnico de 29.06.2026).
- **SR26-O-OUREOUR-007-OPA**, M DOLORES VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ E EMILIO CENDÓN FERRÓN: oferta non aceptada (Causas de denegación do informe técnico de 29.06.2026).
- **SR26-O-OUREOUR-008-OPA**, OSCAR CARRAL DAPARTE: non se presenta documentación completa tras o requirimento de data 05/05/2026.
- **SR26-O-OUREOUR-009-OPA**, PROMEIGA DE CONTRATAS Y SERVICIOS S.L.: acéptase a oferta.
- **SR26-O-OUREOUR-010-OPA**, MARIA PILAR TESOURO PÉREZ, JORGE PUMAR TESOURO E MARÍA CARMEN PUMAR TESOURO: visto o estudo de viabilidade presentado, será necesario segregar o local por non ser viable transformar toda a superficie en vivenda. Para que a oferta sexa aceptada, deberá procederse a dita segregación e ofertar a superficie que sexa transformable en vivenda (opción 2, na que a vivenda ocuparía toda a fronte do local).
- **SR26-O-OUREOUR-011-OPA**, SARA CASTRO FERNÁNDEZ E CAMILO GONZÁLEZ BORRAJO: documentación incompleta.
- **SR26-O-OUREOUR-012-OPA**, MANUEL PÉREZ VÁZQUEZ: oferta non aceptada (Causas de denegación do informe técnico de 29.06.2026).
- **SR26-O-OUREOUR-013-OPA**, LUCAS FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ E NEREIDA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ: oferta non aceptada (Causas de denegación do informe técnico de 29.06.2026).
- **SR26-O-OUREOUR-014-OPA**, PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A.. Xunto co xa requirido con data 12.06.2026, en canto á documentación técnica deberá darse solución ao seguinte:





Na memoria presentada, en canto as instalacións de ventilación e saída de fumes, indícase que non existe previsión de saída a cuberta. Deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior.

- **SR26-O-OUREOUR-015-OPA**, PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A. Xunto co xa requirido con data 12.06.2026, en canto á documentación técnica deberá darse solución ao seguinte:

Na memoria presentada, en canto as instalacións de ventilación e saída de fumes, indícase que non existe previsión de saída a cuberta. Deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior.

- **SR26-O-OUREOUR-016-OPA**, PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A.: A documentación do expediente está completa, polo que no referido á proposta técnica informase:

Na memoria técnica advírtese da necesidade de segregación dunha parte do local ocupada por unha actividade de uso docente. Deberá por tanto iniciarse o trámite de segregación.

Existen partes do local que non son aproveitables dada a reducida altura (altillo de 2,20m) sendo excluídas da proposta de distribución que se presenta. Dita superficie non se computará a efectos de valoración.

Por non existir posibilidades de levar unha condución a cuberta, deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior.

- **SR26-O-OUREOUR-017-OPA**, PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A. Xunto co xa requirido de data 12.06.2026, en canto á documentación técnica deberá darse solución ao seguinte:

Na memoria presentada, en canto as instalacións de ventilación e saída de fumes, indícase que non existe previsión de saída a cuberta. Deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior.





- **SR26-O-OUREOUR-018-OPA**, JOSÉ ANTONIO IGLESIAS RODRÍGUEZ: acéptase a oferta.
- **SR26-O-OUREOUR-019-OPA**, BISPADO DE OURENSE: a aceptación da oferta está condicionada á finalización dos trámites de segregación.

3. ACORDOS DA MESA.

A Mesa acorda, por unanimidade dos seus membros:

- **Admitir** as seguintes propostas presentadas para a súa taxación segundo a base sexta punto 4, en canto que non conteñen defectos que impidan neste momento a súa tramitación :
 1. **SR26-O-OUREOUR-002-OPA**, GOMEZ P SL
 2. **SR26-O-OUREOUR-005-OPA**, COMERCIAL CARBALLIÑO 2022, SL
 3. **SR26-O-OUREOUR-009-OPA**, PROMEIGA DE CONTRATAS Y SERVICIOS S.L.
 4. **SR26-O-OUREOUR-018-OPA**: JOSE ANTONIO IGLESIAS RODRÍGUEZ
 5. **SR26-O-OUREOUR-019-OPA**: BISPADO DE OURENSE. A aceptación da oferta está condicionada á finalización dos trámites de segregación.
- A **inadmisión** das seguintes ofertas presentadas motivado por non ter a súa documentación completa:
 1. **SR26-O-OUREOUR-001-OPA**, ANA RODRIGUEZ ROSA: non se presenta documentación completa tras o requirimento de data 13/03/2026.
 2. **SR26-O-OUREOUR-008-OPA**, OSCAR CARRAL DAPARTE: non se presenta documentación completa tras o requirimento de data 05/05/2026.
 3. **SR26-O-OUREOUR-011-OPA**, SARA CASTRO FERNÁNDEZ E CAMILO GONZÁLEZ BORRAJO: non se presenta documentación completa tras o requirimento de data 05/05/2026.





- **Rexeitar** as seguintes ofertas presentadas, segundo o informe técnico do 29.06.2026:

1. SR26-O-OUREOUR-003-OPA, SOFÍA MABEL MANSO DELGADO:

- ✓ Non se pode asegurar o cumprimento da normativa de edificación (CTE DB-HS3), por non darse solución sobre as canalizacións de ventilación a cuberta.
- ✓ A superficie útil é desproporcionada para conseguir unha vivenda dunha soa estancia, dando lugar a fondos excesivos a efectos de iluminación e ventilación requiridos polas NHV (causa de rexeitamento regulada no terceiro 1.4 da Resolución do 19 de decembro de 2025).

2. SR26-O-OUREOUR-006-OPA, TOURVIGO S.L.: a superficie útil resultante é desproporcionada para conseguir unha vivenda dun dormitorio, dando lugar a fondos excesivos a efectos de iluminación e ventilación requiridos polas NHV (causa de rexeitamento regulada no terceiro 1.4 da Resolución do 19 de decembro de 2025).

3. SR26-O-OUREOUR-007-OPA, M DOLORES VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ E EMILIO CENDÓN FERRÓN:

- ✓ A superficie útil resultante é desproporcionada para conseguir unha vivenda dun dormitorio, dando lugar a fondos excesivos a efectos de iluminación e ventilación requiridos polas NHV (causa de rexeitamento regulada no terceiro 1.4 da Resolución do 19 de decembro de 2025).
- ✓ Non se describe a solución de ventilación a cuberta para garantir o cumprimento do CTE.

4. SR26-O-OUREOUR-012-OPA, MANUEL PÉREZ VÁZQUEZ:

- ✓ O local sitúase nun edificio de baixo e catro plantas, con tres fachadas (a fachada máis longa a vía de 2,50 m de ancho). Non se acota a altura libre sobre a planta de garaxe, e nas estanzas que se abren á rúa Quntian non se cumpre a normativa de habitabilidade no referente á relación co exterior. Non resulta viable o cumprimento íntegro da normativa de habitabilidade nas estanzas que iluminan e ventilan á rúa Quintián (relación co exterior).





5. **SR26-O-OUREOUR-013-OPA**, LUCAS FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ E NEREIDA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ: O local situase nun edificio de baixo e catro plantas, construído no ano 1971. Preséntase proposta técnica para unha vivenda, con acceso dende o portal común do edificio, no que as estanzas principais ventilan e iluminan a través da fachada principal (salón -cociña) e dun reducido patio na fachada traseira (diámetro inscribible de 2,10 m). Non se presentan planos de sección nen datos de altura libre, se ben se detecta incumprimento da normativa de habitabilidade: protección de vistas en fachada principal e patio de dimensións insuficientes na fachada traseira para iluminar estanzas.

Rexeitase esta oferta por non ser viable o cumprimento íntegro da normativa de habitabilidade no referente ás condicións de iluminación e ventilación das estanzas.

- A **admisión** das seguintes propostas presentadas para a súa taxación segundo a base sexta punto 4. En canto conteñen **defectos susceptibles de emenda**, a **súa admisión definitiva queda condicionada a presentar a documentación requirida como data límite o vindeiro 2 de novembro 2026**:

1. **SR26-O-OUREOUR-004-OPA**, RICARDO RODRÍGUEZ VELOSO E JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ VELOSO. Na proposta que se presenta a segunda vivenda ten acceso dende a fachada traseira (teito de garaxe, que non constitúe espazo público). Considérase subsanable creando un acceso para as dúas vivendas dende a fachada principal. Non se dá solución para o cumprimento do DB-HS-3, do CTE, por carecer de condutos de extracción a cuberta. Por non garantirse o cumprimento íntegro da normativa de edificación:

Deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior, por carecer o local de saídas a cuberta.

2. **SR26-O-OUREOUR-010-OPA**, MARIA PILAR TESOURO PÉREZ, JORGE PUMAR TESOURO E MARÍA CARMEN PUMAR TESOURO: visto o estudo de viabilidade presentado, será necesario segregar o local por non ser viable transformar toda a superficie en vivenda. Para que a oferta sexa aceptada:

Deberá procederse a dita segregación e ofertar a superficie que sexa transformable en vivenda (opción 2, na que a vivenda ocuparía toda a fronte do local).

3. **SR26-O-OUREOUR-014-OPA**, PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A. Xunto co xa requirido con data 12.06.2026, en canto á documentación técnica deberá darse solución ao seguinte:





Na memoria presentada, en canto as instalacións de ventilación e saída de fumes, indícase que non existe previsión de saída a cuberta. Deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior.

4. SR26-O-OUREOUR-015-OPA: PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A. Xunto co xa requirido con data 12.06.2026, en canto á documentación técnica deberá darse solución ao seguinte:

Na memoria presentada, en canto as instalacións de ventilación e saída de fumes, indícase que non existe previsión de saída a cuberta. Deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior.

5. SR26-O-OUREOUR-016-OPA, PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A. A documentación do expediente está completa, polo que no referido á proposta técnica informase:

Na memoria técnica advírtese da necesidade de segregación dunha parte do local ocupada por unha actividade de uso docente. Deberá por tanto iniciarse o trámite de segregación.

Existen partes do local que non son aproveitables dada a reducida altura (altillo de 2,20m) sendo excluídas da proposta de distribución que se presenta. Dita superficie non se computará a efectos de valoración.

Por non existir posibilidades de levar unha conducción a cuberta, deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior.

6. SR26-O-OUREOUR-017-OPA: PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A. Xunto co xa requirido de data 12.06.2026, en canto á documentación técnica deberá darse solución ao seguinte:

Na memoria presentada, en canto as instalacións de ventilación e saída de fumes, indícase que non existe previsión de saída a cuberta. Deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior.

Por último, o Presidente levanta a sesión e dá por rematado o acto.
Asínase electronicamente a presente acta.

O PRESIDENTE

Ricardo Valencia Hentschel

O SECRETARIO

José Luis Montero Senra

