

OFERTA PÚBLICA DE ARRENDAMIENTO DE NAVES INDUSTRIALES
EN EL PARQUE EMPRESARIAL TERCIARIO PORTO DO MOLLE
ING/20/0005

INFORME VALORACIÓN DE OFERTA PRESENTADA en el periodo
comprendido entre el martes 25 y el lunes 31,
ambos de octubre de 2022.

Oferta presentada por TUPANA OBRADOR, S.L. sobre la nave 6B

Consortio de la Zona Franca de Vigo

noviembre 2022

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES	3
2. OBJETO	4
3. OFERTA PRESENTADA POR TUPANA OBRADOR, S.L.	7
Propuesta de adjudicación	8

1. ANTECEDENTES

El Consorcio de la Zona Franca de Vigo es propietario de 39 naves modulares, de uso industrial, en el Parque Empresarial Porto do Molle, situado en el término municipal de Nigrán, destinadas al arrendamiento y cuyo procedimiento de contratación y condiciones económicas y jurídicas del contrato se recogen en la Oferta pública ING 20/0005, de arrendamiento de naves.

Esta Oferta pública fue aprobada y convocada por el Delegado Especial del Estado en el Consorcio con fecha 17 de noviembre de 2020, según el acuerdo del Comité Ejecutivo del Consorcio, en sesión celebrada el 26 de mayo de 2020 donde se aprobaron las principales condiciones de la oferta pública y se facultó al Delegado Especial del Estado, para la convocatoria de la oferta pública, así como a la adjudicación de los contratos de arrendamiento que se deriven de la misma.

El plazo inicial de presentación de solicitudes se terminó el 7 de enero de 2021. A partir de esta fecha, las naves que se encuentren disponibles permanecerán en oferta pública permanente. En este sentido, los departamentos de asistencia al órgano de contratación se reunirán los martes de cada semana para la apertura y valoración de todas aquellas solicitudes que se hubieran presentado desde el martes de la semana anterior, hasta el lunes previo a la reunión semanal (ambos días incluidos).

En el período comprendido entre el martes 25 y el lunes 31 de octubre de 2022, ha presentado oferta individual de arrendamiento (ING/20/0005) en el Registro General del Consorcio de la Zona Franca de Vigo la siguiente entidad:

- **B27839992-TUPANA OBRADOR, S.L.** con registro de entrada REGAGE22e00048645074 del 14 de septiembre de 2022 sobre la **nave 6B**.

Se hace constar que también se presentó una oferta por la entidad B27777713 ASesoramiento, Diseño y Montajes Industriales de Galicia, S.L. con registro de entrada REGAGE22e00047998795 del 26 de octubre de 2022, oferta individual a la nave 6E.

En la certificación suscrita por la Secretaría General del Consorcio se hizo constar que dicha Nave 6E en el citado período no figura como *“nave disponible”*, motivo por el cual esta oferta no ha sido objeto de apertura ni de valoración.

2. OBJETO

En este Informe se procede a la revisión de la documentación administrativa y valoración técnica de la oferta presentada por TUPANA OBRADOR, S.L., según lo previsto en el pliego de condiciones ING /20/0005.

El Comité Ejecutivo del Consorcio acordó prescindir de la intervención de la Mesa de Contratación Permanente del Consorcio en esta oferta pública, siendo las funciones de asistencia al órgano de contratación desempeñadas por los departamentos de Promoción Económica y de Contratación del Consorcio.

Consecuentemente una vez concluido el plazo de presentación de ofertas, los servicios técnicos del Consorcio procederán a la apertura del sobre presentado y posterior revisión de la **documentación administrativa**, concediendo un plazo de tres días naturales para que el licitador corrija o subsane los errores, a contar desde la notificación. De no subsanarse en el plazo requerido, el órgano competente lo excluirá del procedimiento.

Seguidamente se procederá a la valoración de la **documentación técnica** siguiendo los criterios de valoración expuestos en la Oferta pública, y que a continuación se indican:

A. *Inversiones en la nave objeto de arrendamiento: hasta 30 puntos*

Se valorarán las inversiones de inmovilizado material ya realizadas (en el caso de arrendatarios anteriores) o a realizar en la nave objeto de arrendamiento, no separables de la nave, como gastos de acondicionamiento, gastos de instalaciones de elementos técnicos, equipos instalados ligados de forma definitiva para su funcionamiento, etc

En el caso de que el licitador ya fuese arrendatario de la nave sobre la que presenta oferta, también se tendrán en cuenta y se computarán a efectos de valoración, las inversiones efectuadas desde el comienzo de dicho arrendamiento.

IMPORTE DE LA INVERSIÓN EN LA NAVE	PUNTUACIÓN
Más de 1.000.000	30 puntos
Entre 1.000.000 € Y 500.000 €	25 puntos
Entre 499.999€ y 300.000€	20 puntos
Entre 299.999€ y 100.000€	15 puntos
Entre 99.999 € y 50.000€	10 puntos
Entre 0 y 49.999€	0 puntos

B. Creación o consolidación de Empleo: hasta 30 puntos

Se indicará el número de personas que el licitador se compromete a contratar, con contrato indefinido (exclusivamente se valorará esta modalidad contractual), en la nave objeto de arrendamiento, computando de la siguiente manera:

Número de empleos oferta a valorar	X 30	= PUNTUACIÓN
Número de empleos oferta superior		

Los contratos indefinidos a tiempo parcial computarán proporcionalmente al tiempo de trabajo.

En el caso de presentación de una sola oferta se adjudicará la puntuación máxima (30 puntos) al único licitador, en caso de que se comprometa a crear empleo indefinido.

En el caso de que el licitador ya fuese arrendatario de alguna de las naves, se computarán los empleos indefinidos creados desde el comienzo de dicho arrendamiento, y siempre que supongan creación de empleo neto. Para ello, se tomará como referencia el promedio anual de trabajadores que hayan prestado servicios en la empresa en el último año anterior a la formalización del contrato de arrendamiento.

C. Superficie a arrendar: 30 puntos

Cada uno de los espacios objeto de esta licitación cuenta, como se ve en su descripción (Anexo I.A), con una superficie de nave propiamente dicha más dos plantas de oficinas (excepto las naves del Bloque 2 donde solo existe nave). La superficie mínima a alquilar en estas naves es la superficie compuesta por nave con la planta 1 de oficinas. Por ello, a aquellas propuestas de arrendamiento que opten por una mayor superficie, es decir presenten oferta por nave con dos plantas de oficinas (Oficinas planta 1 y oficinas planta 2) obtendrán una puntuación de 30 puntos.

D. Sede Social y/o Centro de trabajo en el Parque Empresarial Porto do Molle: hasta 10 puntos

Con la intención de fidelizar a las empresas y de crear un vínculo de compromiso con el Parque Empresarial, se valorará el mantenimiento y/o traslado a las naves objeto de la presente oferta pública, o a alguno de los espacios ubicados en el Parque Empresarial de Porto do Molle, de la sede social de las empresas interesadas en el arrendamiento, así como de uno de sus centros de trabajo, distinguiéndose los siguientes supuestos:

- Traslado de la sede social y centro de trabajo desde fuera de la provincia de Pontevedra al Parque Empresarial Porto do Molle: **10 puntos**.

- *Traslado del centro de trabajo desde fuera de la provincia de Pontevedra al Parque Empresarial Porto do Molle: **5 puntos**.*
- *Creación de centro de trabajo en el Parque Empresarial Porto do Molle: **10 puntos**.*
- *Mantenimiento de la sede social y centro de trabajo en el Parque Empresarial Porto do Molle: **10 puntos**.*
- *Mantenimiento de un centro de trabajo en el Parque Empresarial Porto do Molle: **5 puntos**.*

De acuerdo con lo anterior, el 2 de noviembre del 2022 a las 13:00 horas, en la sede del Consorcio sita en la calle Areal, número 46 de Vigo, los servicios técnicos antes señalados procedieron en acto público a la apertura del sobre presentado por la ofertante (acto que fue anunciado en la página web de ZF), sin que al acto compareciera ningún asistente.

Con carácter previo **se constata que la entidad aporta la Memoria de actividad** exigida en el Pliego, documento que no será objeto de valoración, pero debe incluirse a efectos informativos, en la cual detalla las actividades a las que desean destinar la nave (industria de panadería / confitería).

Respecto de la documentación administrativa:

Tras su revisión (sendas declaraciones según modelos unidos al Pliego de Condiciones como Anexos II y III) se constata que las presenta de manera completa y correcta.

Su oferta individual está referida a la Nave 6B con una “*con planta de oficinas 1 de 190 m²*”, aproximadamente que se encuentran al mismo nivel que la nave.

Finalmente se constata han ingresado en la cuenta corriente del Consorcio 1.000 euros, en concepto de garantía inicial.

Por todo ello la oferta resulta **admitida** en la oferta pública.

3. OFERTA PRESENTADA POR TUPANA OBRADOR, S.L.

A continuación, se procede a la valoración de la oferta presentada por **TUPANA OBRADOR, S.L.** sobre la nave 6B.

A. Inversiones en la nave objeto de arrendamiento: hasta 30 puntos

El licitador declara responsablemente que como arrendatario anterior de la nave realizó una inversión de 443.969,41 euros, correspondiendo a este nivel de inversión una puntuación de 20 puntos.

Puntuación: 20 puntos

B. Creación o consolidación de Empleo: hasta 30 puntos

El licitador, como arrendatario anterior de la nave, declara responsablemente que desde el comienzo del contrato ha contratado de forma indefinida a 7 personas, de las cuales 1 se contrató a jornada completa y 6 a jornada parcial.

Al tratarse de la única oferta presentada sobre esta nave, le corresponde la máxima puntuación.

Puntuación: 30 puntos

C. Superficie a arrendar: 30 puntos

Se aporta compromiso firmado en el Criterio 3. Superficie a arrendar, sin embargo, existe una incongruencia en el texto presentado, pues el compromiso se refiere al arrendamiento de nave con planta de oficina 1 de 190 m², sin que en ningún caso se mencione la segunda planta de oficinas. Por tanto, y teniendo en cuenta la Oferta presentada en el Anexo II (sobre nave 6B con planta de oficina 1 de 190 m²), no se considera presentado el compromiso relativo a una mayor superficie a arrendar, correspondiendo una puntuación de 0 puntos.,

Puntuación: 0 puntos

D. Sede Social y/o Centro de trabajo en el Parque Empresarial Porto do Molle: hasta 10 puntos

Se aporta compromiso, pero el mismo no está firmado, motivo por el cual no puede ser objeto de valoración.

Puntuación: 0 puntos

En resumen, la valoración de la oferta técnica presentada por TUPANA OBRADOR, S.L., es de 50 puntos.

Propuesta de adjudicación

Al ser la única oferta presentada sobre esta nave, y alcanzar por lo tanto la mayor puntuación con una valoración técnica de 50 puntos se propone la **adjudicación del contrato de arrendamiento de la nave 6B a la entidad TUPANA OBRADOR S.L.**

En Vigo, a la fecha que figura en la firma digital

Departamento Promoción Económica

Rosa Eguizábal Gándara

Departamento Contratación

P.A. Belén Rodríguez de Legísima