

RESOLUCIÓN DEL DELEGADO ESPECIAL DEL ESTADO EN EL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE VIGO, POR LA QUE SE EXCLUYE LA OFERTA PRESENTADA POR RANDETOIR 2020 SOCIEDADE COOPERATIVA GALLEGA, PARA EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL 2 EN EL EDIFICIO DOTACIONAL SITUADO EN MONTERO RÍOS/JARDINES DE ELDUAYEN, EN VIGO, EN EL EXPEDIENTE TRAMITADO COMO ING/20/0007.

ING/20/0007. *“Oferta pública permanente para la adjudicación de los contratos de arrendamiento de locales y almacenes en el edificio dotacional, situado en Montero Ríos/Jardines de Elduayen, en Vigo.”*

## ANTECEDENTES

**Primero.** – El Comité Ejecutivo del Consorcio de la Zona Franca de Vigo en su reunión de fecha 21 de octubre de 2020, acordó la aprobación del expediente de *“Oferta pública permanente para la adjudicación de los contratos de arrendamiento de locales y almacenes en el edificio dotacional, situado en Montero Ríos/Jardines de Elduayen, en Vigo,”* tramitado como ING/20/0007 y de la totalidad de los documentos que lo integraban, así como la apertura del procedimiento de adjudicación, por procedimiento abierto, siguiéndose los trámites que se señalaron en el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas de dicha Oferta Pública.

**Segundo.** - La Oferta Pública y su Pliego de Condiciones fueron publicados en la Plataforma de Contratación del Sector Público (en la cual se encuentra alojado el Perfil de Contratante del Consorcio), el día 5 de noviembre de 2020, señalándose fecha para el cierre de presentación inicial de ofertas el día 20 de noviembre de 2020, a las 14:00 horas. Dicha información fue también publicada en la página web del Consorcio.

En el referido pliego se hace constar que, transcurrido el plazo inicial de presentación de ofertas, la **Oferta Pública se mantendrá abierta con carácter permanente**, anunciándose de manera periódica la relación de los locales que, o bien estén libres, o vayan a liberarse en el plazo señalado, de manera que cualquier interesado podrá presentar su oferta para optar a su adjudicación y arrendamiento, siguiéndose el proceso contemplado en el apartado 10 del pliego.

**Tercero.** - El Comité Ejecutivo del Consorcio de la Zona Franca de Vigo en su sesión de fecha 23 de noviembre de 2020 acordó modificar el apartado 10 del del Pliego de condiciones que rigen la presente oferta pública, sustituyendo la intervención de la Mesa de contratación permanente del Consorcio en sus labores de asistencia durante el procedimiento, por los servicios técnicos correspondientes.





**Cuarto.** - Conforme consta en la certificación expedida por la Secretaría General del Consorcio de la Zona Franca de Vigo, en el proceso de oferta mencionado que se encuentra abierto con carácter permanente, dentro del período comprendido entre el **martes 8 de noviembre de 2022 y el lunes 12 diciembre de 2022 antes de las 14:00 horas** se presentó una única oferta por **RANDETOUR 2020 SOCIEDAD COOPERATIVA GALLEGA**, que presentó oferta individual al **Local 2**.

**Quinto.** – Con fecha de 23 de diciembre de 2022 se emitió **Informe** sobre la apertura y calificación de la documentación administrativa y de valoración de la oferta técnica y económica por los servicios técnicos del Consorcio, en el que se hace constar que **RANDETOUR 2020 SOCIEDAD COOPERATIVA GALLEGA**., presentó su sobre único incluyendo la documentación administrativa de manera completa y correcta.

Respecto de la documentación técnica en dicho informe se hace constar que la entidad opta al **Local nº 2 (oferta individual)**, y de acuerdo con el modelo de declaración unido al Pliego, ha marcado la opción: **“Sector del Turismo en el área de Vigo”** a resultas de lo cual se le asignan un total de **20 puntos**.

Respecto de la **documentación económica** la entidad oferta **10,05 € euros/metro cuadrado al mes**. Conforme a la información publicada en la Plataforma de Contratación del Sector Público con fecha 13 de mayo de 2022, la **renta base y mínima de licitación es de 10,55 euros metro cuadrado al mes**.

Dicho documento se publicó en aplicación del acuerdo de **Comité ejecutivo de fecha 28 de abril de 2022** en el que se acordó la aprobación de las Tarifas de arrendamiento para el año 2022.

Por lo tanto, **el precio ofertado por el licitador es inferior al precio base de licitación** fijado para este local, y conforme a lo dispuesto en el pliego procede la **exclusión** de la proposición presentada al **no alcanzar el Precio/m2 mínimo de licitación**.

A la vista de lo señalado, los Servicios técnicos propusieron al **órgano de contratación**, en el mencionado informe, la **exclusión de la oferta presentada por RANDETOUR 2020 SOCIEDAD COOPERATIVA GALLEGA sobre Local 2**, al no alcanzar la renta arrendaticia mensual ofertada por el licitador (**10,05 €/m<sup>2</sup>/mes**) la renta mensual base y mínima de licitación (**10,55 €/m<sup>2</sup>/mes**).

Visto el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas del expediente antes señalado, la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Estatuto Fundacional, el Reglamento Orgánico del Consorcio de la Zona Franca de Vigo, aprobados por Orden Ministerial de 24 de julio de 1951 y demás disposiciones legales y reglamentarias de aplicación, resultan los siguientes



Consorcio de la Zona Franca de Vigo V36.611.580

Areal 46, 36201 Vigo, España · T +34 986 269 721 · contratacion@zonafrancavigo.com · zonafrancavigo.com

CSV : GEN-bc4c-559e-0316-ecb2-b6b7-2071-8349-f4d5

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : Aplicación Portafirmas (<https://pf.seap.minhap.es>)

FIRMANTE(1) : BELEN MARIA DE LAS GRACIAS RODRIGUEZ DE LEGISIMA PEREZ | FECHA : 10/01/2023 08:49 | Sello de Tiempo: 10/01/2023 19:34

FIRMANTE(2) : DAVID REGADES FERNANDEZ | FECHA : 10/01/2023 19:34 | Sello de Tiempo: 10/01/2023 19:34



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- De acuerdo con lo señalado en el Pliego de Condiciones (Apartado 6.4 relativo al *Procedimiento de evaluación y adjudicación de las ofertas*) la valoración y la adjudicación se realizará conforme a lo siguiente:

*“El órgano competente, con carácter previo comprobará si los licitadores han presentado en tiempo y forma el sobre exigido. La falta de presentación en tiempo y forma será causa de exclusión del licitador.*

*A continuación, los servicios técnicos competentes del Consorcio en el lugar, día y hora que se anunciarán en el Perfil del Contratante, procederán a la apertura de los SOBRES ÚNICOS.*

*En primer lugar, **calificará la documentación administrativa** presentada por los licitadores y si observase defectos materiales u omisiones subsanables, les concederá un plazo máximo de tres días hábiles para que las corrijan o subsanen.*

*A continuación, se efectuará la valoración de la documentación técnica y las ofertas económicas de acuerdo con los criterios recogidos en este Pliego, y a la vista de todas las propuestas presentadas y admitidas se clasificarán las mismas por orden decreciente de puntuación, se propondrá al órgano de contratación la aprobación de dicha clasificación y la adjudicación del contrato de arrendamiento a favor de la oferta que resulte considerada la mejor, al obtener la mayor puntuación.*

*Si compiten **dos ofertas** por el mismo inmueble en caso de **empate en la puntuación total**, el mismo se dirimirá a favor de la que haya obtenido la mayor puntuación técnica y si aun así persiste el empate, se resolverá en un sorteo público celebrado ante la Secretaria General/Directora General del Consorcio de la Zona Franca de Vigo.*

*El órgano de contratación tendrá la facultad de **adjudicar** el contrato de arrendamiento a la mejor oferta o declarar desierto el procedimiento de adjudicación en el plazo máximo de 1 mes contado desde la apertura de las proposiciones.*

*La adjudicación que, en su caso, acuerde el órgano de contratación, deberá ser motivada y se notificará a los licitadores, publicándose en el Perfil de Contratante del Consorcio.*

*Acto seguido se señalan por orden decreciente, los **CRITERIOS que se seguirán para valorar las ofertas** de las empresas admitidas:*

### **A.) VALORACIÓN DE LAS OFERTAS ECONÓMICAS: hasta un máximo de 50 puntos**

*Tan sólo será objeto de valoración el **PRECIO/METRO CUADRADO al mes, ofertado para el inmueble/s** de que se trate.*

*El reparto de la puntuación se realizará como sigue, cuando concurra más de una oferta:*

- *A la oferta económica que iguale el precio/metro cuadrado base de licitación del inmueble se le asignará 0 puntos.*
- *A la oferta económica más alta se le asignará la puntuación máxima de 50 puntos.*



- A las ofertas económicas comprendidas entre las que igualem el precio mínimo de licitación y la máxima, se establece una puntuación de forma proporcional (entre 0 y 50 puntos) de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\text{Puntuación} = \frac{50 \times (\text{precio/m}^2 \text{ de la oferta a valorar} - \text{precio/m}^2 \text{ mínimo de licitación})}{(\text{precio/m}^2 \text{ de la oferta más alta} - \text{precio/m}^2 \text{ mínimo de licitación})}$$

En caso de presentación de una sola oferta, se otorgará la puntuación máxima (50 puntos) siempre que la oferta sea igual o superior al precio/metro cuadrado mínimo de licitación establecido para ese inmueble.

Serán excluidas las proposiciones que no alcancen el Precio/m2 mínimo de licitación fijado en el Pliego para el inmueble de que se trate.

**B.) VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:** hasta un máximo de 50 puntos, de acuerdo con el siguiente desglose:

Se valorarán los siguientes aspectos sobre la **actividad** indicada en el formulario adjunto en el **ANEXO IX**, que se va a desarrollar en el inmueble de la Oferta Pública al que se esté presentando oferta, de acuerdo con el siguiente desglose:

- a) A aquellos licitadores cuya actividad a desarrollar, en el inmueble objeto de esta oferta, pertenezca o esté relacionada con el sector del turismo en el área de Vigo: **20 puntos**.
- b) A Aquellos licitadores cuya actividad a desarrollar, en el inmueble objeto de esta oferta, pertenezca o esté relacionada con las actividades lúdico-deportivas en la Ría de Vigo: **20 puntos**.
- c) A aquellos licitadores cuya actividad a desarrollar, en el inmueble objeto de esta oferta, pertenezca o esté relacionada con el comercio de apoyo al turismo: **10 puntos**.

De acuerdo con ello, un mismo licitador podrá puntuar en varios apartados de los ahora indicados, en cuyo caso se **sumarán las puntuaciones parciales** señaladas en cada uno obteniéndose una puntuación total.

**No se establece un umbral mínimo de puntuación** en ninguno de los aspectos a valorar, no exigiéndose pues una puntuación mínima para continuar en el proceso de la oferta.

En la fase de valoración, bastará con cumplimentar el formulario antes señalado (Anexo IX), pero con carácter previo a la formalización del contrato, los licitadores deberán acreditar documentalmente como luego se dirá, aquello que hayan declarado previamente.

En caso de no ser así, decaerá la adjudicación a su favor y podrá requerirse la presentación de la documentación al segundo licitador mejor clasificado (de existir) que haya optado a ese mismo inmueble.





II.- El Pliego, en su apartado 4 referido a “**Rentas arrendaticias mensuales y mínimas de licitación**”, preceptúa que, “**el precio que en cada caso se oferte para optar al arrendamiento de los locales será de libre determinación por los licitadores pero en todo caso, deberá ser igual o superior al importe señalado como renta arrendaticia mensual mínima de licitación (precio metro cuadrado), para los locales (...)** Este precio metro cuadrado mes se irá actualizando durante todo el tiempo de duración del contrato el 1 de enero de cada año y se llevará a cabo aplicando sobre la renta que correspondiera satisfacer en cada momento el porcentaje de variación interanual de noviembre del año anterior del índice de precios de alquiler d oficinas a nivel autonómico publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) u organismo competente que lo sustituya. En tanto en cuanto no se publique el mencionado índice de precios de alquiler de oficinas se aplicará en su defecto el índice de garantía de la competitividad publicado por el INE (...)”

Conforme a la información publicada en la Plataforma de Contratación del Sector Publico con fecha 13 de mayo de 2022, la **renta base y mínima de licitación para el local 2 es de 10,55 euros metro cuadrado al mes.**

Dicho documento se publica en aplicación del acuerdo de **Comité ejecutivo de fecha 28 de abril de 2022** en el que se acordó la aprobación de las Tarifas de arrendamiento para el año 2022.

El Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Vigo, a la vista de lo señalado y de acuerdo con las facultades conferidas a su favor por el Comité Ejecutivo en su sesión del día 27 de febrero de 2018, adopta la siguiente

## RESOLUCIÓN

**Primero.** - Excluir la oferta presentada por **RANDETOUR 2020 SOCIEDAD COOPERATIVA GALLEGA al Local 2**, al no alcanzar la renta arrendaticia mensual ofertada por el licitador (10,05 €/m<sup>2</sup>/mes) la renta mensual base y mínima de licitación (10,55 €/m<sup>2</sup>/mes).

**Segundo.** - Facultar al Departamento de Contratación para que lleve a efecto todos los actos precisos para notificar el contenido de la presente Resolución.



Consorcio de la Zona Franca de Vigo V36.611.580

Areal 46, 36201 Vigo, España · T +34 986 269 721 · contratacion@zonafrancavigo.com · zonafrancavigo.com

CSV : GEN-bc4c-559e-0316-ecb2-b6b7-2071-8349-f4d5

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : Aplicación Portafirmas (<https://pf.seap.minhap.es>)

FIRMANTE(1) : BELEN MARIA DE LAS GRACIAS RODRIGUEZ DE LEGISIMA PEREZ | FECHA : 10/01/2023 08:49 | Sello de Tiempo: 10/01/2023 19:34

FIRMANTE(2) : DAVID REGADES FERNANDEZ | FECHA : 10/01/2023 19:34 | Sello de Tiempo: 10/01/2023 19:34





Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el Órgano de Contratación, en el plazo de un mes o bien podrá impugnarse directamente en vía contencioso-administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Vigo, en el plazo de dos meses contados, ambos plazos, a partir del día siguiente al de la recepción de la correspondiente notificación.

En Vigo, a la fecha que figure a la firma digital

*Vº Bº del Departamento de Contratación  
P.A. Belén Rodríguez de Legísima Pérez*

EL DELEGADO ESPECIAL DEL ESTADO EN EL  
CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE VIGO  
David Regades Fernández

Código seguro de Verificación : GEN-bc4c-559e-0316-ecb2-b6b7-2071-8349-f4d5 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (<https://pf.seap.minhap.es>)



Consorcio de la Zona Franca de Vigo V36.611.580

Areal 46, 36201 Vigo, España · T +34 986 269 721 · [contratacion@zonafrancavigo.com](mailto:contratacion@zonafrancavigo.com) · [zonafrancavigo.com](http://zonafrancavigo.com)

CSV : GEN-bc4c-559e-0316-ecb2-b6b7-2071-8349-f4d5

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : Aplicación Portafirmas (<https://pf.seap.minhap.es>)

FIRMANTE(1) : BELEN MARIA DE LAS GRACIAS RODRIGUEZ DE LEGISIMA PEREZ | FECHA : 10/01/2023 08:49 | Sello de Tiempo: 10/01/2023 19:34

FIRMANTE(2) : DAVID REGADES FERNANDEZ | FECHA : 10/01/2023 19:34 | Sello de Tiempo: 10/01/2023 19:34

