

ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN CELEBRADA EL 19 DE MAYO DE 2021 PARA LA APROBACIÓN DE LA EVALUACIÓN FINAL, LA EXCLUSIÓN DE OFERTA Y LA DETERMINACIÓN DE LA OFERTA MEJOR VALORADA.

Expediente: ING/20/0009. Adquisición de parcela industrial con acceso directo al FFCC en el entorno de Vigo.

ASISTENTES:

Santiago López-Guerra Román, Presidente.
Clara María Rodríguez Fernández, Vocal Asesoría Jurídica.
José María Penelas Figueira, Vocal Económico.
José Manuel Rodríguez Quiroga, Vocal.
Agustín Ramos Martínez, Vocal.
Belén Rodríguez de Legísima, Secretaria.

En Vigo, el 19 de mayo de 2021, cuando son las 11:00 horas y llevando a cabo la celebración de esta **sesión privada a distancia**, los asistentes se constituyen válidamente como **Mesa de Contratación Permanente** y adoptan los siguientes **ACUERDOS**:

ANTECEDENTES

En la “Oferta pública para la adquisición de parcela industrial con acceso directo al FFCC en el entorno de Vigo”, tramitada como ING/20/0009, presentaron sus ofertas las entidades DITRAM AUTOMOCIÓN, S.L. y MARCELINO MARTÍNEZ, S.L.

La Mesa de Contratación procedió a la apertura de los Sobres 1 y 2 de ambas entidades con los resultados que figuran en el acta de las sesiones celebradas, que figura publicada en la página web del Consorcio.

En primer lugar, se revisó la documentación general obrante al Sobre 1 y se acordó la admisión de Marcelino Martínez, S.L. al incluir todos los documentos exigidos de manera completa y correcta, y la admisión provisional de Ditram Automoción, S.L. requiriéndosele que aportara la protocolización del acuerdo del Consejo de Administración adoptado el 23 de diciembre de 2020, lo que la entidad hizo en tiempo y forma, resultando pues admitida definitivamente en el proceso.

En segundo lugar, a la vista de la documentación obrante al Sobre 2 (*Descripción de las parcelas*), se requirió al departamento de Promoción Económica que verificase que las parcelas ofertadas cumplieran con las características mínimas exigidas en el Pliego de Condiciones. Dicho departamento emitió su Informe el 26 de febrero, detallando una serie de cuestiones que debían ser aclaradas por ambos licitadores.



Se efectuaron los oportunos requerimientos, que ambas cumplieron en tiempo y forma, presentando la documentación que estimaron conveniente.

En relación con uno de los requerimientos efectuados a DITRAM AUTOMOCIÓN sobre la existencia o no de una carga registral sobre la finca, la licitadora manifestó lo siguiente:

Solicitud 3ª) *De acuerdo con uno de requisitos del apartado 1.3 del Pliego, “la/s parcela/s estarán libres de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes, precaristas, derechos reales y/o cualquiera otro tipo de limitaciones al dominio”. En la nota registral aportada, al margen de cargas de afecciones fiscales, que no se tienen en cuenta, aparece la siguiente carga: “Afección al reintegro al Tesoro Público: Fecha de alta: 26/02/1987”. En base a ello, se debería solicitar aclaración sobre la existencia o no de dicha carga.*

Aclaración 3ª) *Queremos aclarar que la finca nº 16.639 objeto de la licitación se encuentra libre de cargas. La afección que consta al margen como inscripción 1ª al reintegro al Tesoro Público con fecha de alta 26/02/1.987 está prescrita por caducidad habiendo transcurrido más de 21 años desde su inscripción estando incurso en causa de cancelación conforme al artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria según el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria («BOE» núm. 58, de 27/02/1946) y su posterior ampliación en la Disposición Adicional 27 de la Ley 24/2001, 27 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social («B.O.E. núm. 313» de 31/12/2001). Para ello, esta empresa ha cursado solicitud de cancelación de cargas por caducidad al Registro de la Propiedad de Tui – O Porriño. Se adjunta Documento nº 5 de instancia de cancelación por caducidad con fecha 08 de marzo de 2020, la misma que aparece ya anotada pendiente de despacho en la nota simple actualizada con número 1622 del Diario 95 de la misma fecha como se puede observar en el Documento nº 2 adjunto. A mayor abundamiento, para que conste en el expediente de licitación se adjunta como Documento nº 6 la certificación literal con toda la información relativa a la carga prescrita en proceso de cancelación registral, así como Documento nº 7 con el Acuerdo de la Comisión de Acción Territorial de la G.A.E.I.G de la Consellería de Economía y Facenda Dirección Xeral de Promoción e Incentivos Económicos de la Xunta de Galicia donde con fecha 4 de septiembre de 1.992, ordenó el levantamiento de la Notal Marginal de Afección que consta sobre la finca dado que declaró ejecutado el proyecto y cumplidos en tiempo y forma todas y cada una de las condiciones fijadas al titular del expediente AG”*

Por ello, la Mesa de Contratación acuerda requerir a la entidad para que, en el plazo de 3 días hábiles, aporte una nota registral actualizada, en la cual ya figure la cancelación de la carga.

Asimismo, y respecto a las diferencias de superficies registral y catastral de la parcela ofertada DITRAM, esta empresa ya contestó a una petición de aclaraciones formulada que: “Confirmamos que la finca registral nº 16639 referente a la parcela nº 6 del Pol. Ind. As Gándaras tiene una superficie real de 23.983,15 m2 según consta en nota simple registral actualizada que le adjuntamos como Documento nº 2. Para subsanar dicha diferencia el pasado 16 de noviembre 2020 la empresa presentó en sede electrónica de catastro una solicitud de alteración física de los metros cuadrados catastrales (25.182 m2) para adaptarlos a los metros cuadrados registrales y reales (23.983,15 m2). Se adjunta como Documento nº 3 y 4 como justificante de presentación con fecha 16 de noviembre de 2020 en sede electrónica de Catastro e informe explicativo de alteración de superficie en la parcela con referencia catastral 1135039NG3613S0001GF”.



A continuación, y de acuerdo con lo previsto en el Pliego de Condiciones, el departamento de Servicios Técnicos y Obras del Consorcio realizó la visita e inspección física de las dos parcelas ofertadas, a resultas de lo cual ha emitido su **Informe de Valoración**, de acuerdo con los criterios recogidos en el Pliego de Condiciones (apartado 1.9), el cual se une a la presente acta como **anexo**, pasando a formar parte integrante de la misma.

A la vista de dicho informe esta Mesa de Contratación adopta los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO. - APROBACIÓN DEL INFORME DE VALORACIÓN

La Mesa de Contratación **acepta, aprueba y hace suyo en todos sus términos** el “Informe Técnico de Valoración para la adquisición de parcela industrial con acceso directo al FFCC en el entorno de Vigo”, emitido por los servicios técnicos del Consorcio, el cual obra unido a este Acta como **Anexo**.

De acuerdo con el Pliego de Condiciones en el Informe se deberá comprobar “la correspondencia entre la documentación aportada por los licitadores y la realidad física de los mismos, así como la adecuación del / de los inmuebles/s a los fines pretendidos, es decir el cumplimiento de las características mínimas exigidas en el punto 1.3. La valoración de cada una de las parcelas o grupo de parcelas se realizará siguiendo los criterios evaluables indicados en el punto 1.9.”, lo que se ha llevado a término respecto de ambas parcelas ofertadas.

SEGUNDO. – EXCLUSIÓN DE LA OFERTA DE MARCELINO MARTÍNEZ, S.L.

A la vista de dicho Informe en primer lugar la Mesa de Contratación acuerda la **EXCLUSIÓN** de la oferta presentada por **MARCELINO MARTÍNEZ, S.L.** al haber incumplido uno de los requisitos mínimos recogidos en el Pliego de Condiciones, en concreto el siguiente:

“La pendiente de la parcela o del conjunto de parcelas deberá tener una **pendiente máxima del 4%**”.

De acuerdo con dicho Informe:

Según estudio topográfico realizado el día 6 de mayo de 2021 que se aporta como anexo 1, la parcela tiene las siguientes pendientes:

Pendiente longitudinal: 0,01%

Pendiente transversal: 1,03%.

La parcela tiene un talud longitudinal con una pendiente del 73% que representa según el levantamiento topográfico, 2.570 m2, esto quiere decir que la parcela no cumple las dos condiciones de superficie mínima y pendiente máxima de forma simultánea.



De igual manera, si calculamos la pendiente media el resultado sería el siguiente:

2.570 m² (11,45% de superficie) al 73%

19.874 m² (88,55% de superficie) al 1,03%

$(73 \times 11,45\%) + (88,55 \times 1,03\%) = 8,36\% + 0,91\% = 9,27\% > 4\%$.

El Pliego de Condiciones (*Apartado 1.10: Procedimiento de selección*) recoge que una vez abiertos los Sobres 2, se comprobará la documentación presentada relativa a las parcelas, y que las parcelas cumplen las condiciones mínimas exigidas, siendo automáticamente excluidas del procedimiento por la Mesa de Contratación, aquellas ofertas que no las cumplan.

No cumpliéndose la premisa ya recogida sobre la pendiente máxima de la parcela, esta Mesa de contratación, acuerda que la oferta sea excluida del procedimiento.

En el informe de Valoración se han evaluado ambas ofertas a expensas de las decisiones que pudiera adoptar esta Mesa de Contratación, por ello y dado que la oferta de MARCELINO MARTÍNEZ ha sido excluida, su valoración no deberá tenerse en consideración.

Contra dicho acuerdo de la Mesa de Contratación que no pone fin a la vía administrativa, podrán interponer Recurso de Alzada en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de recepción de la correspondiente notificación, ante el órgano de contratación del Consorcio de la Zona Franca de Vigo, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

TERCERO. – DETERMINACIÓN DE LA OFERTA MEJOR VALORADA PRESENTADA POR DITRAM AUTOMOCIÓN, S.L.

La Mesa acuerda determinar como **oferta mejor valorada, con un total de 53 puntos, la presentada por DITRAM AUTOMOCIÓN, S.L.**, a los fines de proceder a su tasación.

Esta Mesa de Contratación verifica que los requisitos referidos a las inscripciones en el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario a nombre de la licitadora han sido comprobados y son correctos, por lo tanto, se cumplen.

En lo que se refiere a que la parcela está libre de cargas y gravámenes, derechos reales y/o cualquier otro tipo de limitación al dominio también se confirma, con la salvedad reflejada antes sobre la cancelación de la carga registral por afección al reintegro al Tesoro Público, cuya acreditación se deberá efectuar por dicha licitadora.



Por último, sobre la circunstancia de que el inmueble esté al corriente de pago de los diferentes impuestos, tasas y suministros, se acepta la declaración responsable emitida por la licitadora, a expensas de que se aporten los certificados correspondientes con carácter previo a la formalización de la compraventa.

Por último, de acuerdo con el Pliego de Condiciones (*Apartado 1.11. Tasación, informes y determinación del precio*) la tasación del inmueble se efectuará sobre su superficie real, siendo informado el licitador de este extremo si las superficies medidas difirieran de las que consten en los registros públicos, a los efectos de que efectúe en el plazo máximo de 3 días hábiles, cuantas alegaciones estime oportunas.

En este caso, y de acuerdo con el Informe de Valoración, la parcela de DITRAM dispone de las siguientes superficies:

- 23.983,15 metros cuadrados según nota registral.
- 25.182 metros cuadrados según certificación catastral.
- 24.013 metros cuadrados según estudio topográfico realizado el 6 de mayo unido como anexo al Informe emitido por los servicios técnicos del Consorcio.

Dado que las superficies no son coincidentes, se acuerda conferir a la licitadora el plazo ya señalado a los efectos de que efectúe cuantas alegaciones estime oportunas.

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión. Acto seguido la Secretaria de la Mesa redacta el Acta, que es leída, aprobada por unanimidad de todos los asistentes y firmada por todos ellos en prueba de su conformidad.



INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE PARCELA INDUSTRIAL CON ACCESO DIRECTO AL FFCC EN EL ENTORNO DE VIGO.

OFERTA PÚBLICA ING/20/0009

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



1.- ANTECEDENTES

El Consorcio de la Zona Franca de Vigo, mediante esta oferta pública, promueve la adquisición de una o varias parcelas, libres de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes, precaristas, derechos reales y/o cualquier otro tipo de limitaciones al dominio, conforme a las siguientes características:

- Superficie mínima: 20.000 m2 de parcela en una sola parcela. Si son varias, deben ser parcelas lindantes entre sí y debe ser posible agregarlas en una sola sin necesidad de licencia.
- FFCC: la/s parcela/s deberá contar con acceso directo a una vía de FFCC de transporte de mercancías mediante una vía dedicada (independiente de la principal).
- Localización: entre Vigo y el término municipal de Salceda de Caselas.
- Situación urbanística: parcela sin edificar con calificación de uso industrial.
- Licencia: la parcela deberá tener acceso a licencia directa para una edificación con la superficie y la altura requerida.
- Ocupación mínima de la parcela: 8.000 m2.
- Edificabilidad mínima: 8.000 m2 (superficie edificable en planta baja.).
- Altura permitida de la edificación: igual o superior a 12 metros.
- Acceso por vía pública pavimentada apta para vehículos pesados.
- Servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos.
- Si existiera planeamiento, habrán de estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente.
- La parcela/s estará/n inscritas en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario a nombre del licitador.
- La/s parcela/s estarán libres de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes, precaristas, derechos reales y/o cualquiera otro tipo de limitaciones al dominio.
- El/los inmueble/s deberá/n estar al corriente del pago de los diferentes impuestos, tasas y suministros.
- La pendiente de la parcela o del conjunto de parcelas deberá tener una pendiente máxima del 4%.

Página 2

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



Según lo recogido en el apartado 1.5 del Pliego de condiciones por el que se rige esta oferta pública, la primera de las fases en la que se estructura la oferta, consiste en la comprobación de las características de las parcelas y la elaboración del listado, ordenado por puntuación, de las mismas. Para ello, se habrá de comprobar, por un lado, que dichas parcelas cumplen los requisitos mínimos exigidos en el apartado 1.3 del pliego y, por otro, habrá que ordenar las parcelas en base a los criterios de evaluación identificados en el apartado 1.9.

De cara a la elaboración del informe solicitado a este Departamento Técnico, se ha realizado la visita a las dos parcelas presentadas a concurso, cuyas ubicaciones son las siguientes:

Por parte de **DITRAM AUTOMOCIÓN, S.L.** se presenta la parcela situada en el Polígono Industrial de As Gándaras, parcela 6, Porriño, Pontevedra.

Por parte de **MARCELINO MARTÍNEZ, S.L.** se presenta la parcela situada en la calle "B" del Polígono Industrial de As Gándaras, parcela 26, Porriño, Pontevedra.

Como documentación adicional, se ha encargado la elaboración de sendos estudios topográficos para comprobar la superficie de las parcelas y sus pendientes, trabajo que se ha desarrollado a través del expediente SER/21/0019, adjudicado a la empresa Topomiñor, S.L. y que se adjunta como anexo 1.

2.- COMPARATIVA ENTRE DOCUMENTACIÓN Y COMPROMISOS FACILITADOS Y ESTUDIO DE LAS PARCELAS SOBRE EL TERRENO

Una vez visitadas las parcelas y recabado el estudio topográfico de las mismas, se presentan las tablas comparativas entre la documentación y compromisos facilitados por las empresas y las características de las parcelas tomadas sobre el terreno, verificando el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en el apartado 1.3 del pliego:

DITRAM AUTOMOCIÓN, S.L.

REQUISITOS MÍNIMOS	DITRAM AUTOMOCIÓN, S.L. parcela situada en el Polígono Industrial de As Gándaras, parcela 6, Porriño, Pontevedra	COMPROBACIÓN "IN SITU"	
Superficie mínima: 20.000 m2 de parcela en una sola parcela. Si son varias, deben ser parcelas lindantes entre sí y debe ser posible agregarlas en una sola sin necesidad de licencia.	Una única parcela de 23.983,15 m2 según documento aportado del Registro. Una única parcela de 25.182 m2 según documento aportado del Catastro	24.013 m2 según estudio topográfico realizado el día 6 de mayo de 2021 que se aporta como anexo 1	CUMPLE
FFCC: la/s parcela/s deberá contar con acceso directo a una vía de FFCC de transporte de mercancías mediante una vía dedicada (independiente de la principal).	No se hace mención a este apartado en la documentación aportada	Cuenta con acceso directo a vía de FFCC mediante vía dedicada	CUMPLE

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



Localización: entre Vigo y el término municipal de Salceda de Caselas.	Polígono Industrial de As Gándaras, parcela 6, Porriño, Pontevedra Declaran responsablemente que la parcela se encuentra a una distancia, por carretera, de 20 km del Polígono Industrial de Balaidos	La localización según la dirección y la referencia catastral aportadas coincide con la parcela sobre la que se aporta documentación, encontrándose entre Vigo y Salceda de Caselas	CUMPLE
Situación urbanística: parcela sin edificar con calificación de uso industrial.	Aportan ficha del registro en la que se refleja que la parcela es urbana con edificio industrial. Aportan ficha del catastro en la que se refleja que la parcela es urbana de uso industrial. En dicha ficha figura la existencia de una edificación de 5.263 m2 con anotación a mano indicando que esta ha sido demolida Declaran responsablemente que la parcela se encuentra libre de edificación y totalmente urbanizada	Se verifica que la parcela es urbana, de uso industrial y no existe en la misma ninguna edificación ni restos de edificación	CUMPLE
Licencia: la parcela deberá tener acceso a licencia directa para una edificación con la superficie y la altura requerida.	No aportan documentación al respecto	La parcela tiene acceso a licencia directa para edificar con la superficie y altura requeridas según el Plan Parcial del Polígono	CUMPLE
Ocupación mínima de la parcela: 8.000 m2.	No aportan documentación al respecto	Ocupación 60% según Plan Parcial del Polígono. Para los 24.013 m2 de parcela, dispondríamos de 14.408 m2 de ocupación	CUMPLE
Edificabilidad mínima: 8.000 m2 (superficie edificable en planta baja.).	No aportan documentación al respecto	Edificabilidad 0,6 m2/m2 según Plan Parcial del Polígono. Para los 24.013 m2 de parcela, disponemos de 14.408 m2 de edificabilidad	CUMPLE

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



Altura permitida de la edificación: igual o superior a 12 metros.	No aportan documentación al respecto	Se permite una altura máxima de 14 metros según Plan Parcial del Polígono	CUMPLE
Acceso por vía pública pavimentada apta para vehículos pesados.	No aportan documentación específica al respecto, si bien, al aportar documentación en la que se verifica que se trata de una finca urbana, para tal condición, es necesario un acceso por vía pública, por lo que se da por justificado	Se verifica que la parcela dispone de acceso por la vía pública	CUMPLE
Servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos.	No aportan documentación al respecto Declaran responsablemente que la parcela dispone de red de fibra óptica a pie de parcela	Se verifica la existencia de los servicios	CUMPLE
Si existiera planeamiento, habrán de estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente.	No aportan documentación al respecto	Se verifica que la parcela está urbanizada de acuerdo a las alineaciones y rasantes de la vía a la que da frente	CUMPLE
La parcela/s estará/n inscritas en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario a nombre del licitador.	Presentan ficha del Registro que lo verifica. Presentan solicitud de cambio de titularidad, de fecha 5 de febrero de 2021, cuyo último titular será Ditrám Automoción, S.L. Declaran disponer de la titularidad	Se propone a la Mesa dar por buena la documentación presentada, solicitando Nota simple del Registro para verificar el estado de la parcela antes de la compra. Dicho requisito deberá, en todo caso, ser comprobado y verificado por la Mesa de Contratación	CUMPLE

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



<p>La/s parcela/s estarán libres de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes, precaristas, derechos reales y/o cualquiera otro tipo de limitaciones al dominio.</p>	<p>Aportan ficha del registro en la que la parcela está libre de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes, precaristas, derechos reales y/o cualquiera otro tipo de limitaciones al dominio.</p> <p>Declaran que la parcela se encuentra libre de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes o precaristas</p> <p>Declaran estar al corriente de pagos de cargas, gravámenes o impuestos</p>	<p>Se propone a la mesa dar por buena la documentación presentada, solicitando Nota simple del Registro para verificar el estado de la parcela antes de la compra. Dicho requisito deberá, en todo caso, ser comprobado y verificado por la Mesa de Contratación</p>	<p>CUMPLE</p>
<p>El/los inmueble/s deberá/n estar al corriente del pago de los diferentes impuestos, tasas y suministros.</p>	<p>Declaran estar al corriente de pagos de todos los suministros</p>	<p>Se propone a la mesa dar por buena la declaración. En todo caso deberán de justificarlo antes de la compra. Dicho requisito deberá, en todo caso, ser comprobado y verificado por la Mesa de Contratación</p>	<p>CUMPLE</p>
<p>La pendiente de la parcela o del conjunto de parcelas deberá tener una pendiente máxima del 4%.</p>	<p>Declaran responsablemente que la parcela presenta una pendiente del 1,012%</p>	<p>Según estudio topográfico realizado el día 6 de mayo de 2021 que se aporta como anexo 1, la parcela tiene las siguientes pendientes:</p> <p>Pendiente longitudinal: 0,01%</p> <p>Pendiente transversal: 1,12%</p>	<p>CUMPLE</p>

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



MARCELINO MARTÍNEZ, S.L.

REQUISITOS MÍNIMOS	MARCELINO MARTÍNEZ, S.L. se presenta la parcela situada en la calle "B" del Polígono Industrial de As Gándaras, parcela 26, Porriño, Pontevedra.	COMPROBACIÓN "IN SITU"	
Superficie mínima: 20.000 m2 de parcela en una sola parcela. Si son varias, deben ser parcelas lindantes entre sí y debe ser posible agregarlas en una sola sin necesidad de licencia.	<p>Declaran tener la propiedad de dos parcelas de 20.931 m2 y 1.512 m2, según documento aportado del Registro.</p> <p>Declaran tener la propiedad de dos parcelas de 20.931 m2 y 1.512 m2, coincidentes gráficamente con las del Registro, según documento aportado de la Dirección General del Catastro.</p>	<p>Se ha comprobado en la web del catastro las superficies de las dos parcelas presentadas, resultando inferiores y de geometría diferente a las que figuran en registro, 17.738 m2 y 530 m2, respectivamente.</p> <p>La superficie de la parcela según estudio topográfico realizado el día 6 de mayo de 2021 que se aporta como anexo 1, coincide con la suma de las superficies que figuran en Registro relativas a las dos parcelas.</p>	CUMPLE
FFCC: la/s parcela/s deberá contar con acceso directo a una vía de FFCC de transporte de mercancías mediante una vía dedicada (independiente de la principal).	Presentan informe técnico-administrativo en el que se informa de la presencia de un apeadero propio con vía de ferrocarril	Cuenta con acceso directo a vía de FFCC mediante vía dedicada	CUMPLE
Localización: entre Vigo y el término municipal de Salceda de Caselas.	<p>Polígono Industrial de As Gándaras, parcela 26, Porriño, Pontevedra</p> <p>Declaran responsablemente que la parcela se encuentra a una distancia, por carretera, de 20 km del Polígono Industrial de Balaidos</p>	La localización según la dirección y la referencia catastral aportadas coincide con la parcela sobre la que se aporta documentación, encontrándose entre Vigo y Salceda de Caselas	CUMPLE

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



Situación urbanística: parcela sin edificar con calificación de uso industrial.	Aportan informe técnico-administrativo e informe urbanístico donde se refleja que la parcela es de uso industrial. Dichos informes recogen el PXOU y el Plan parcial del Polígono que lo constatan. En su documentación informan de la existencia de edificación en la parcela manifestando su compromiso a desmontarla antes de la compra-venta	Se verifica que la parcela es urbana, de uso industrial. Existe una edificación en la entrada de la parcela de uso terciario oficinas asociado a la actividad industrial de la parcela	CUMPLE
Licencia: la parcela deberá tener acceso a licencia directa para una edificación con la superficie y la altura requerida.	Aportan informe técnico-administrativo e informe urbanístico donde se refleja el cumplimiento de esta circunstancia. Dichos informes recogen el PXOU y el Plan parcial del Polígono que lo constatan.	La parcela tiene acceso a licencia directa para edificar con la superficie y altura requeridas según el Plan Parcial del Polígono	CUMPLE
Ocupación mínima de la parcela: 8.000 m ² .	Aportan informe técnico-administrativo e informe urbanístico donde se refleja el cumplimiento de esta circunstancia. Dichos informes recogen el PXOU y el Plan parcial del Polígono que lo constatan.	Ocupación 60% según Plan Parcial del Polígono. Para los 22.444 m ² de parcela, dispondríamos de 13.466 m ² de ocupación	CUMPLE
Edificabilidad mínima: 8.000 m ² (superficie edificable en planta baja.).	Aportan informe técnico-administrativo e informe urbanístico donde se refleja el cumplimiento de esta circunstancia. Dichos informes recogen el PXOU y el Plan parcial del Polígono que lo constatan.	Edificabilidad 0,6 m ² /m ² según Plan Parcial del Polígono. Para los 22.444 m ² de parcela, disponemos de 13.466 m ² de edificabilidad	CUMPLE
Altura permitida de la edificación: igual o superior a 12 metros.	Aportan informe técnico-administrativo e informe urbanístico donde se refleja el cumplimiento de esta circunstancia. Dichos informes recogen el PXOU y el Plan parcial del Políg. que lo constatan.	Se permite una altura máxima de 14 metros según Plan Parcial del Polígono	CUMPLE

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



Acceso por vía pública pavimentada apta para vehículos pesados.	Aportan informe técnico-administrativo donde se refleja el cumplimiento de esta circunstancia.	Se verifica que la parcela dispone de acceso por la vía pública	CUMPLE
Servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, en condiciones de caudal y potencia adecuadas para los usos permitidos.	Aportan recibos de abastecimiento de agua, luz y datos. Declaran responsablemente que la parcela dispone de red de fibra óptica a pie de parcela	Se verifica la existencia de los servicios	CUMPLE
Si existiera planeamiento, habrán de estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente.	No aportan documentación al respecto	Se verifica que la parcela está urbanizada según las alineaciones y rasantes de la vía a la que da frente	CUMPLE
La parcela/s estará/n inscritas en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario a nombre del licitador.	Presentan ficha del Registro que lo verifica. Declaran disponer de la titularidad	Se propone a la Mesa dar por buena la documentación presentada, solicitando Nota simple del Registro para verificar el estado de la parcela antes de la compra. Dicho requisito deberá, en todo caso, ser comprobado y verificado por la Mesa de Contratación	CUMPLE
La/s parcela/s estarán libres de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes, precaristas, derechos reales y/o cualquiera otro tipo de limitaciones al dominio.	Aportan ficha del registro en la que una de las parcelas está gravada con servidumbre de arrimo al linde común con la matriz. La otra parcela está libre de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes, precaristas, derechos reales y/o cualquiera otro tipo de limitaciones al dominio. Declaran que la parcela se encuentra libre de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes o precaristas. Declaran estar al corriente de pagos de cargas, gravámenes o impuestos	Se propone a la mesa dar por buena la documentación presentada, solicitando Nota simple del Registro para verificar el estado de la parcela antes de la compra. Dicho requisito deberá, en todo caso, ser comprobado y verificado por la Mesa de Contratación	CUMPLE

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



<p>El/los inmueble/s deberá/n estar al corriente del pago de los diferentes impuestos, tasas y suministros.</p>	<p>Declaran estar al corriente de pagos de todos los suministros</p>	<p>Se propone a la mesa dar por buena la declaración. En todo caso deberán de justificarlo antes de la compra. Dicho requisito deberá, en todo caso, ser comprobado y verificado por la Mesa de Contratación</p>	<p>CUMPLE</p>
<p>La pendiente de la parcela o del conjunto de parcelas deberá tener una pendiente máxima del 4%.</p>	<p>Aportan informe técnico-administrativo donde se establecen como pendientes de la parcela, el 0.25% en el eje longitudinal y el 0.15% en el eje transversal.</p> <p>Declaran responsablemente que la parcela presenta una pendiente del 1,012%</p>	<p>Según estudio topográfico realizado el día 6 de mayo de 2021 que se aporta como anexo 1, la parcela tiene las siguientes pendientes: Pendiente longitudinal: 0,01% Pendiente transversal: 1,03%. La parcela tiene un talud longitudinal con una pendiente del 73% que representa según el levantamiento topográfico, 2.570 m2, esto quiere decir que la parcela no cumple las dos condiciones de superficie mínima y pendiente máxima de forma simultánea. De igual manera, si calculamos la pendiente media, el resultado sería el siguiente:</p> <p>2.570 m2 (11,45% de superficie) al 73%</p> <p>19.874 m2 (88,55% de superficie) al 1,03%</p> <p>$(73 \times 11,45\%) + (88,55 \times 1,03\%) = 8,36\% + 0,91\% = 9,27\% > 4\%$</p> <p>NO CUMPLE</p>	<p>NO CUMPLE</p>

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



3.- VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS EVALUABLES

Una vez visitadas las parcelas y recabado el estudio geotécnico de las mismas, en base al apartado 1.9 del pliego, se han elaborado las tablas comparativas de valoración de los criterios especificados. A continuación, se desarrollan dichas tablas para las dos parcelas:

REQUISITOS MÍNIMOS	DITRAM AUTOMOCIÓN, S.L. parcela situada en el Polígono Industrial de As Gándaras, parcela 6, Porriño, Pontevedra	MARCELINO MARTÍNEZ, S.L. se presenta la parcela situada en la calle "B" del Polígono Industrial de As Gándaras, parcela 26, Porriño, Pontevedra.
Parcela libre de edificaciones y urbanizada (15 puntos)	15 puntos	<p>Dispone de dos edificaciones modulares. El ofertante se compromete a su desmontaje con medios propios.</p> <p>Según el Pliego de Condiciones la presencia de edificaciones en la parcela supone la nula puntuación en este apartado.</p> <p>Los ofertantes, hicieron consulta, realizada en tiempo y forma, en la que planteaban la validez de la parcela como exenta de edificaciones si se comprometían a realizar el desmontaje con medios propios, a lo que, desde el departamento de contratación se les comunicó que quedaría a criterio de la Mesa. Queda, por lo tanto, a criterio de esta si esta circunstancia es motivo de puntuación nula.</p> <p>0 puntos</p>
Instalación de fibra óptica a pie de parcela (15 puntos)	15 puntos	15 puntos

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



<p>Pendiente de la parcela $\leq 2\%$ (7,5 puntos) $2\% < \text{Pendiente de la parcela} < 4\%$ (3,75 puntos)</p>	<p>Pendiente longitudinal: 0,01% Pendiente transversal: 1,12% 7,5 puntos</p>	<p>Según estudio topográfico realizado el día 6 de mayo de 2021 que se aporta como anexo 1, la parcela tiene las siguientes pendientes:</p> <p>Pendiente longitudinal: 0,01% Pendiente transversal: 1,03%.</p> <p>La parcela tiene un talud longitudinal con una pendiente del 73% que representa según el levantamiento topográfico, 2.570 m², esto quiere decir que la parcela no cumple las dos condiciones de superficie mínima y pendiente máxima de forma simultánea.</p> <p>De igual manera, si calculamos la pendiente media, el resultado sería el siguiente:</p> <p>2.570 m² (11,45% de superficie) al 73% 19.874 m² (88,55% de superficie) al 1,03%</p> <p>$(73 \times 11,45\%) + (88,55 \times 1,03\%) = 8,36\% + 0,91\% =$ 9,27 % > 4%</p> <p>NO CUMPLE</p>
<p>Parcela con forma regular (7,5 puntos)</p>	<p>7,5 puntos</p>	<p>7,5 puntos</p>
<p>Flujo logístico de la parcela: distancia a Polígono de Balaidos ≤ 10 km. (15 puntos) 10 km. < distancia a Polígono de Balaidos ≤ 20 km. (9 puntos) 20 km. < distancia a Polígono de Balaidos ≤ 30 km. (3 puntos)</p>	<p>28 km 3 puntos</p>	<p>28 km 3 puntos</p>

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



Mayor superficie de la parcela: Superior o igual a 40.000 m2 (40 puntos) Entre 39.999 m2 y 35.000 m2 (30 puntos) Entre 34.999 m2 y 30.000 m2 (20 puntos) Entre 29.999 m2 y 25.000 m2 (10 puntos) Entre 24.999 m2 y 22.000 m2 (5 puntos)	24.013 m2 5 puntos	22.444 m2 5 puntos
Puntuación TOTAL	53 PUNTOS	30,5 PUNTOS

RESUMEN FINAL

La puntuación final de las diferentes ofertas presentadas, **por orden decreciente de puntuación**, es la siguiente:

EMPRESA	TOTAL
DITRAM AUTOMOCIÓN, S.L.	53
MARCELINO MARTÍNEZ, S.L.	30,5

La parcela presentada por la empresa MARCELINO MARTÍNEZ, S.L., **no cumple** con la pendiente máxima permitida, por lo que se propone su exclusión del procedimiento.

Firma

José Ramón Torres Freire
Director de Obras y Suelo

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



Código seguro de Verificación : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (<https://pf.seap.minhap.es>)

Código seguro de Verificación : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (<https://pf.seap.minhap.es>)

Anexo 1. Planos topográficos de las parcelas

Página 14

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04

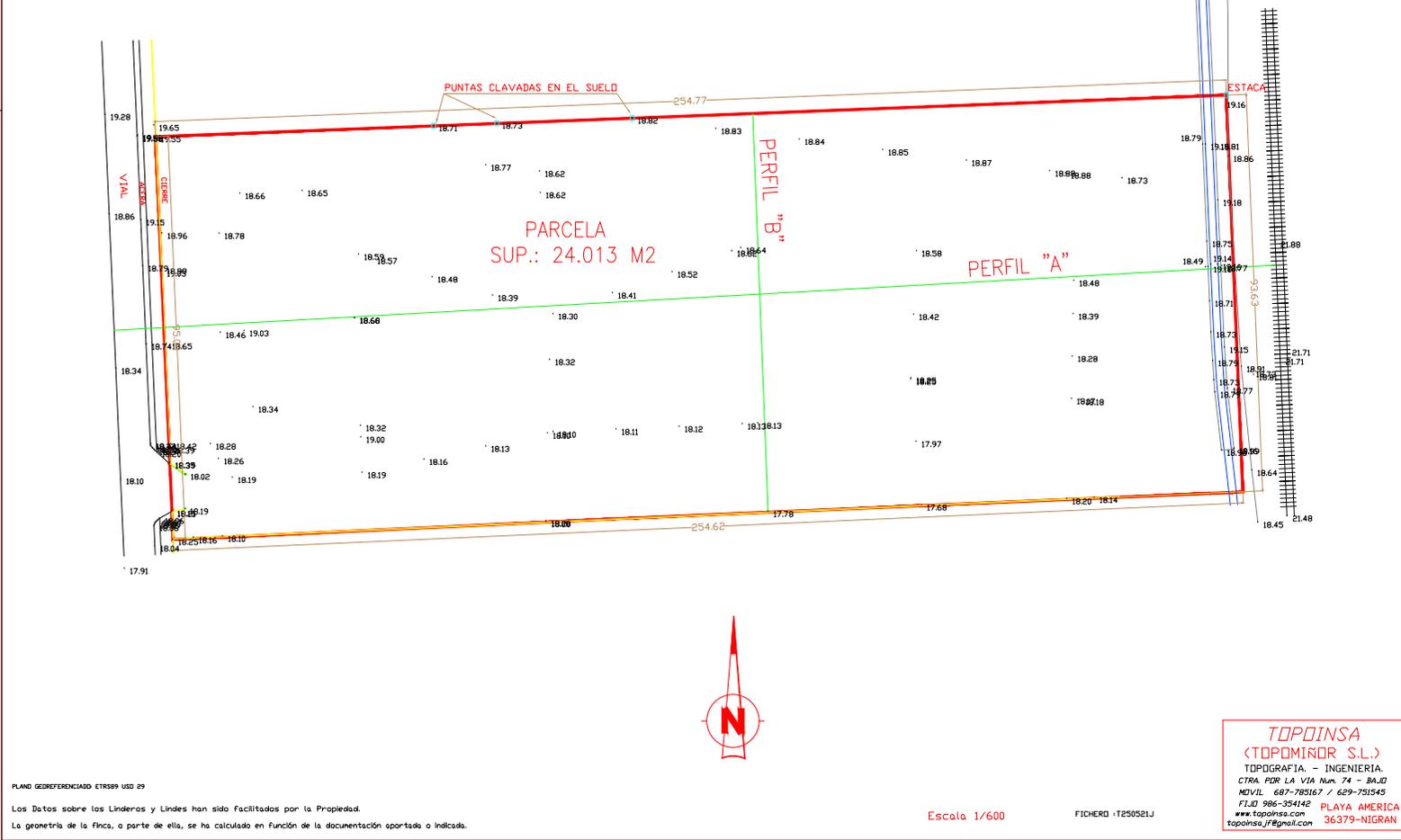


CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



Parcela 6, Polígono Industrial de As Gándaras, Porriño, Pontevedra



TOPDINSA
 (TOPOMINOR S.L.)
 TOPOGRAFIA - INGENIERIA
 CTRA. POR LA VIA Num. 74 - BAJO
 MOVIL 687-785167 / 629-751545
 F.I.J.D 986-354142 PLAYA AMERICA
 www.topdinsa.com 36379-NIGRAN
 topdinsa_jr@gmail.com

CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79
 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : Aplicación Portafirmas (<https://pf.seap.minhap.es>)
 FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762
 DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : Aplicación Portafirmas (<https://pf.seap.minhap.es>)



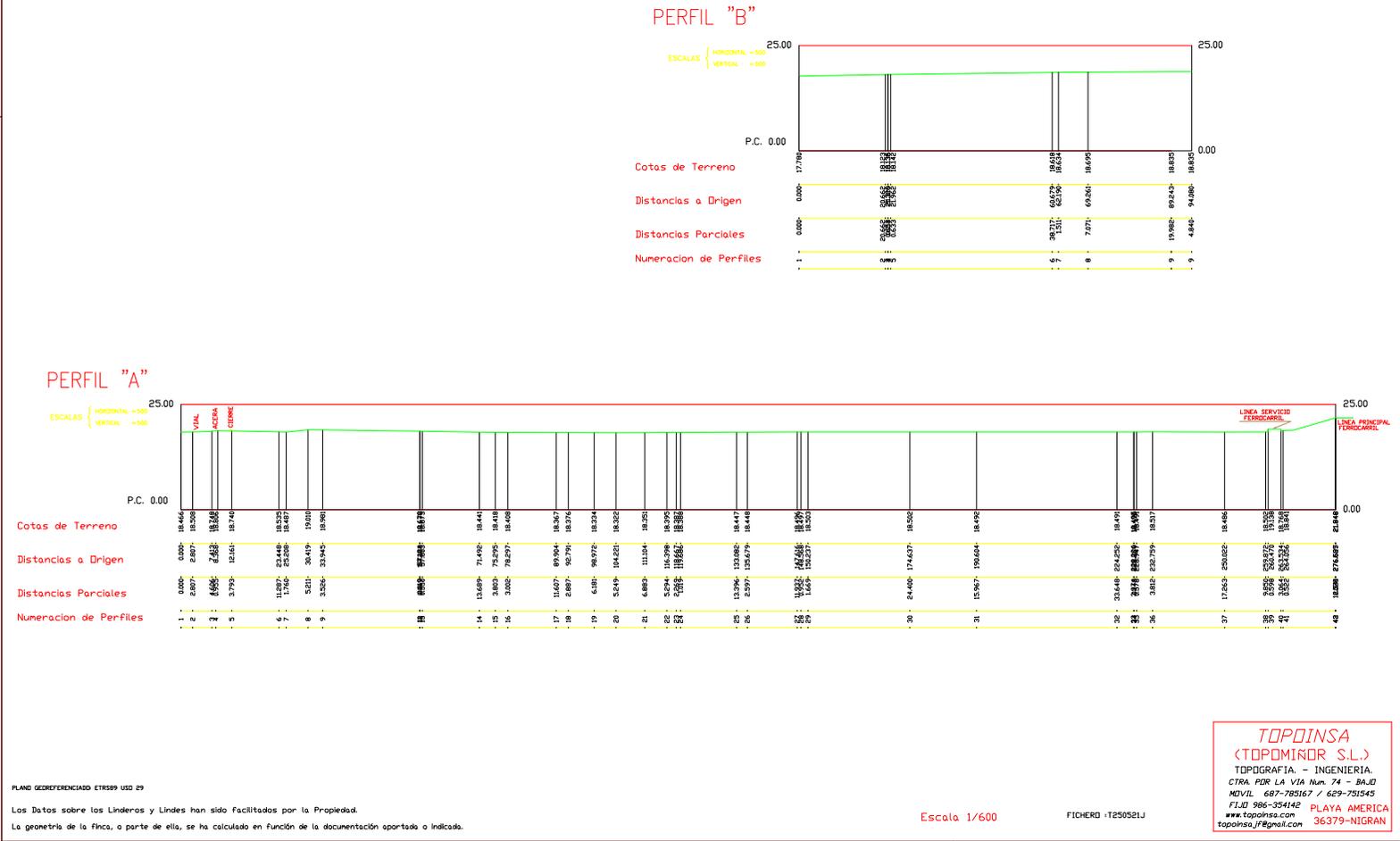
Código seguro de Verificación : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (<https://pf.seap.minhap.es>)

Código seguro de Verificación : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (<https://pf.seap.minhap.es>)

Parcela 6, Polígono Industrial de As Gándaras, Porriño, Pontevedra

Código seguro de Verificación : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (https://pf.seap.minhap.es)

Código seguro de Verificación : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (https://pf.seap.minhap.es)



CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

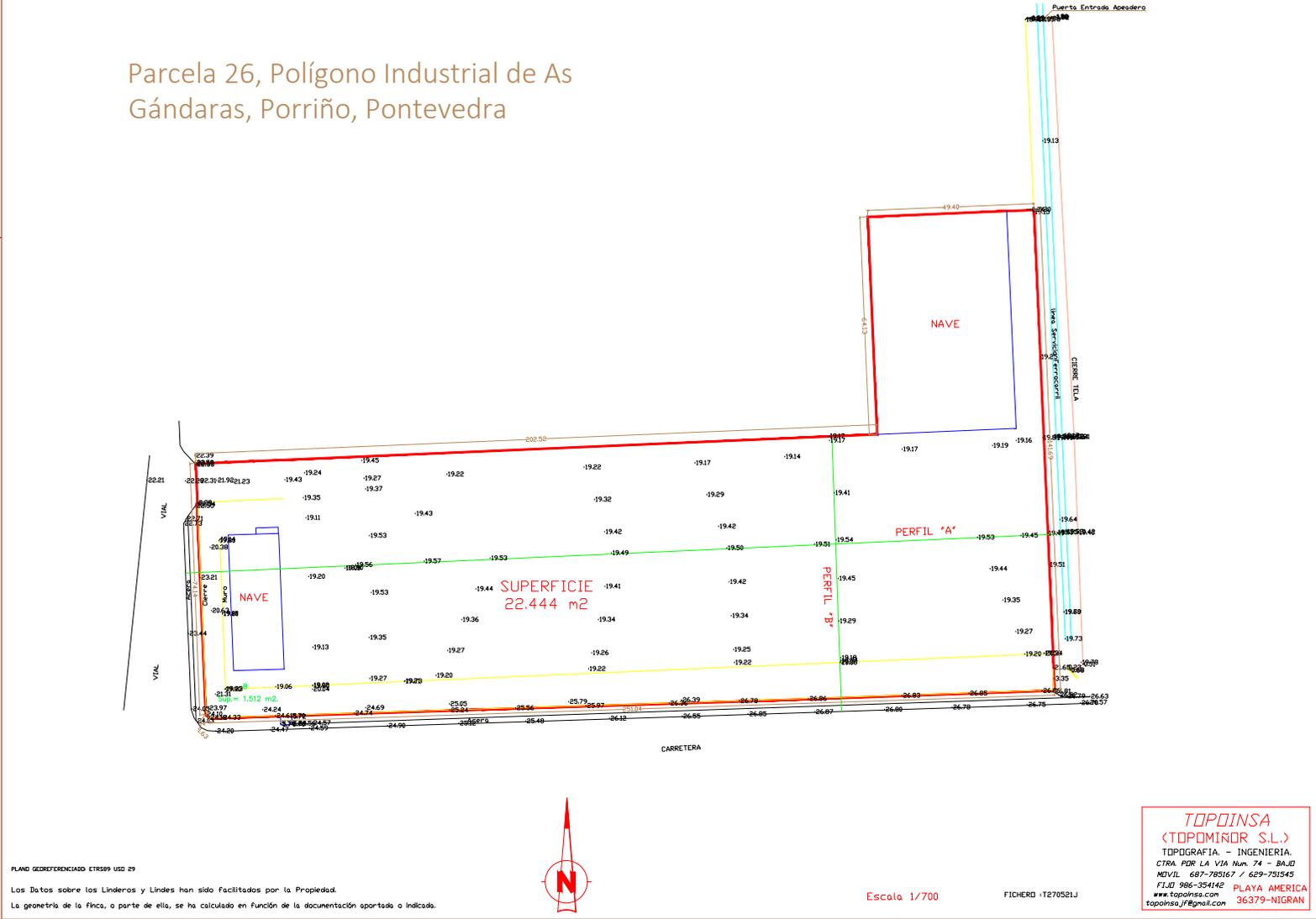
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : Aplicación Portafirmas (https://pf.seap.minhap.es)



Parcela 26, Polígono Industrial de As Gándaras, Porriño, Pontevedra

Código seguro de Verificación : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (https://pf.seap.minhap.es)

Código seguro de Verificación : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : Aplicación Portafirmas (https://pf.seap.minhap.es)



CSV : GEN-797a-520d-4403-e525-b19b-017c-e52c-df79

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

FIRMANTE(1) : JOSE RAMON TORRES FREIRE | FECHA : 19/05/2021 10:04 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 10:04



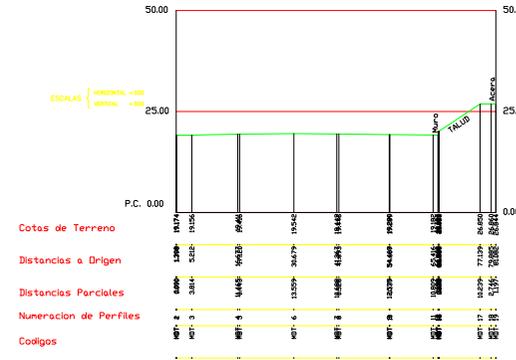
CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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



Parcela 26, Polígono Industrial de As Gándaras, Porriño, Pontevedra

PERFIL "B"



FIRMANTE(1) : CLARA MARIA RODRIGUEZ FERNANDEZ | FECHA : 19/05/2021 14:37 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 17:11

FIRMANTE(2) : BELEN MARIA DE LAS GRACIAS RODRIGUEZ DE LEGISIMA PEREZ | FECHA : 19/05/2021 14:38 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 17:11

FIRMANTE(3) : AGUSTIN RAMOS MARTINEZ | FECHA : 19/05/2021 14:46 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 17:11

FIRMANTE(4) : JOSE MARIA PENELAS FIGUEIRA | FECHA : 19/05/2021 15:33 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 17:11

FIRMANTE(5) : JOSE MANUEL RODRÍGUEZ QUIROGA | FECHA : 19/05/2021 15:44 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 17:11

FIRMANTE(6) : SANTIAGO LOPEZ GUERRA ROMAN | FECHA : 19/05/2021 17:10 | Sello de Tiempo: 19/05/2021 17:11

CSV : GEN-edef-ef92-6e63-a3c4-89b3-d2b9-f5d1-3762

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

