

REVISIÓN DE LOS TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE VIGO, ASÍ COMO DE LOS TERRENOS AFECTADOS A AYUDAS A LA NAVEGACIÓN.

VALORACIÓN TÉCNICA DE LAS OFERTAS:

De acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas que regula la contratación de la asistencia técnica para la revisión de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Vigo, así como de los terrenos afectados a las ayudas a la navegación, en su base 15 quedaron establecidos los criterios de valoración y la forma de adjudicación de la oferta.

En dicha base 15 se establece que, de acuerdo con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, la adjudicación se realizará utilizando una pluralidad de criterios basados en el principio de mejor relación calidad-precio, utilizando el procedimiento abierto, siendo la puntuación global de las ofertas (PG) el resultado de aplicación de la siguiente fórmula:

$$PG = (0,45 \cdot PT) + (0,55 \cdot PC) \quad \begin{array}{l} PT: \text{ puntuación técnica (criterios de carácter cualitativo)} \\ PC: \text{ puntuación total de los criterios de carácter cuantitativo} \end{array}$$

En lo que atañe a la puntuación técnica (PT) se establecieron cuatro criterios de carácter cualitativo, los cuales servirían para la valoración de la calidad técnica de las distintas ofertas, que, una vez analizados cada uno de ellos de forma independiente darán como resultado la puntuación final mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$PT = (0,4 \cdot Pa) + (0,2 \cdot Pb) + (0,2 \cdot Pc) + (0,2 \cdot Pd)$$

Los cuatro criterios de carácter cualitativo a valorar serán:

- Metodología propuesta para la ejecución del trabajo (Pa).
- Equipo humano para la ejecución del trabajo y dedicación de sus miembros (Pb).
- Experiencia del equipo en el sector portuario (Pc).
- Compromiso social de la empresa (Pd).

Una vez transcurrido el plazo establecido para la presentación de ofertas, dos han sido las que finalmente resultaron aceptadas, motivo por el cual se procede a su estudio y valoración de conformidad con cada uno de los cuatro conceptos establecidos, con el resultado siguiente:

a.- Metodología para la ejecución del trabajo (Pa):

El licitador deberá plantear desde un punto de vista general, cuál va a ser la metodología a utilizar para el desarrollo y ejecución del trabajo, el grado de conocimiento del entorno, fundamentalmente, en los aspectos requeridos por la propia norma, programa de trabajo especificando plazos, documentación a utilizar, y cualquier otro aspecto que considere necesario para mejorar la calidad final del trabajo.

La puntuación máxima por este concepto será de 100.- puntos

A. OFERTA GLOVAL VALUATION S.A.

www.apvigo.com

Praza da Estrela n.º 1, 36201 VIGO - C.I.F. Q - 3667002 - D

Teléfono +34 986 268 000 - Fax +34 986 268 001 - E-mail: apvigo@apvigo.es

La oferta propone realizar el trabajo según el siguiente esquema:

- **FASE PREVIA:**

Se procede a formalizar una reunión inicial donde se recepcionará toda la documentación suministrada por la A.P.V., estableciéndose un calendario de reuniones de seguimiento donde se consensará la definición de los criterios a aplicar en la valoración, los cuales han de servir de base para elaborar un manual de procedimiento que fije la metodología a seguir.

- **FASE DE ANÁLISIS PREVIO Y ESTUDIO DE MERCADO:**

- **Descripción y caracterización del puerto y su entorno**

Recopilación de datos socioeconómicos del entorno, relativos a la infraestructura, servicios generales, volumen, tipo de tráfico, etc. Asimismo se recopilará la información urbanística y cartográfica de los distintos planeamientos.

- **Comprobación, definición y caracterización de las diferentes áreas funcionales:**

Visita de campo por técnicos cualificados, que mediante entrevista ponderaran/evaluaran posibles modificaciones.

- **Identificación y caracterización del Hinterland/Polígonos comparables:**

Trabajo de gabinete para la identificación del hinterland del puerto, así como polígonos industriales, procediendo a la clasificación y estudio de la documentación.

- **Trabajo de campo relativo al estudio de mercado:**

Una vez realizado el trabajo anterior se procederá a determinar las muestras de mercado por diferentes modos (páginas web, inmobiliarias, visita física, etc)

- **Obtención de valores:**

Recopilada la información, en trabajo de gabinete se obtendrá un valor promedio del punto evaluatorio, así como la creación de una matriz de caracterización de las áreas funcionales.

El estudio de un valor promedio del punto evaluatorio se encuentra específicamente desarrollado, destacando la elección de 8 características representativas, otorgando una puntuación a cada una de ellas según el polígono en el que se ubique el testigo.

Igualmente, la matriz de caracterización de las áreas funcionales del puerto, presenta un desarrollo específico, eligiendo como mínimo hasta 9 características representativas:

- Necesidad de abrigo
- Calado
- Penalización por distancia al mar
- Uso de la zona
- Proximidad de atraque
- Distancia a esclusa por agua
- Distancia punto acceso puerto más cercano
- Consolidación y grado de urbanización
- Centralidad zona de servicio

Finalmente se determinará el valor unitario de la zona terrestre y de la lámina de agua a partir del valor obtenido para el punto evaluatorio según el uso más representativo. El análisis de este valor se verá corregido por medio de la aplicación de distintos coeficientes.

- **EMISIÓN DEL DOCUMENTO PREVIO (BORRADOR):**

A partir de los datos anteriores se elaborará un documento técnico previo (borrador inicial) que será presentado a la A.P.V.

- **EMISIÓN DEL DOCUMENTO DE PROPUESTA INICIAL:**

Validado por la A.P.V. el documento inicial, una vez recogidas las propuestas e indicaciones del puerto, se emitirá el documento inicial.

- **INFORME DE RESPUESTA A ALEGACIONES:**

En el momento en que la A.P.V. así lo indique se dará respuesta a las alegaciones presentadas.

En el supuesto de ser necesario más de un periodo de información pública, se procederá a dar respuesta a las alegaciones presentadas.

www.apvigo.com

Praza da Estrela n.º 1, 36201 VIGO - C.I.F. Q - 3667002 - D

Teléfono +34 986 268 000 - Fax +34 986 268 001 - E-mail: apvigo@apvigo.es



Cód. Validación: 6DFKRC42FH7C5GJC54DAT9TX | Verificación: <https://sede.apvigo.gob.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 8

- **ADAPTACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DOCUMENTOS:**
Tras la remisión por parte de la A.PV. de la totalidad de los informes preceptivos de las distintas administraciones se procederá a la adaptación y modificación del documento final, recogiendo todos los aspectos se consideren preceptivos y oportunos.
- **DOCUMENTO DEFINITIVO:**
En el momento en que la A.PV. así lo indique se remitirá la documentación definitiva para su traslado a aprobación por Orden Ministerial.

Todos los trabajos se realizarán siguiendo un programa donde se establecen los siguientes plazos de ejecución:

- **FASE I :**
 - **Análisis previo y estudio de mercado 54 días**
- **FASE II**
 - **Documento previo o borrador 65 días**
- **FASE III**
 - **Documento propuesta inicial 60 días**
- **FASE IV**
 - **Respuesta a las alegaciones 70 días**
- **FASE V**
 - **Adaptación y modificación de documentos 65 días**
- **FASE V**
 - **Entrega de la documentación definitiva 65 días**

B. OFERTA UTE TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A. – TAXO VALORACIÓN S.L.U.

La oferta propone realizar el trabajo siguiendo el siguiente esquema:

- Reuniones previas al objeto de establecer los criterios generales y técnicos para el buen desarrollo de los trabajos. Se propone la creación de una comisión de seguimiento que mantendría una serie de reuniones periódicas.
- Visita del equipo al Puerto, con el fin de determinar las características urbanísticas de los distintos usos, y llevar a cabo un análisis detallado de los documentos específicos. Se realizará un estudio de la urbanización del puerto y de la zona colindante (accesibilidad, conexiones, instalaciones de atraque, de abrigo, etc)
- Comprobación de la división de la zona de servicio en áreas funcionales, considerando el PUEP vigente y las zonas de valor existentes en la actualidad.
- Se realizará un amplio estudio de mercado de comparables, a partir del cual se fijarán las zonas de valor consideradas como comparables para la valoración.
- Se recabará, además de lo anterior, toda la información posible de mercado del área de influencia.
- Con toda la información obtenida se realizarán fichas individuales de cada zona, con identificación de las características principales.
- Se adjuntarán fichas de testigos adaptadas a cada uso en los que se sustenten los límites mínimo y máximo, fijando un valor.
- Se procederá a realizar las valoraciones de cada área funcional, donde se tendrá en cuenta el régimen de usos y condiciones de edificación establecidos en el Plan Especial de Ordenación. Las valoraciones se realizarán siguiendo las especificaciones marcadas en el R.D.L. 2/2011, Orden ECO/805/2003, y otras normas de valoración de bienes inmuebles.
- Redacción del estudio conjunto de revisión de valores de los terrenos, lámina de agua, y terrenos afectos a la ayuda a la navegación.
- Consolidado el estudio, se procederá a la elaboración del estudio económico-financiero, con la finalidad de establecer el impacto económico de la nueva valoración.



- Tras la aprobación inicial del Estudio de valoración, se dará asistencia técnica y jurídica de apoyo durante el periodo de alegaciones hasta la aprobación definitiva por parte del Ministerio de Fomento.

Todos los trabajos se realizarán siguiendo un programa donde se establecen los siguientes plazos de ejecución:

- **FASE I**
 - **Trabajos previos** **1 mes**
Estructura del plan de trabajo y toma de datos de campo de los espacios portuarios
 - **Estudio de mercado e informe previo** **2 meses**
Primer avance del estudio de mercado
 - **Redacción de informe** **1 mes**
Borrador del estudio de valoración en formato previo
- **FASE II**
 - **Validación definitiva por la Dirección del Puerto** **1 mes**
- **FASE III**
 - **Estudio de valoración definitivo** **1 mes**
- **FASE IV**
 - **Respuesta a las alegaciones** **1 mes**
- **FASE V**
 - **Entrega de la documentación definitiva** **1 mes**

C. Puntuación de las ofertas por este concepto:

En términos generales ambas ofertas se ajustan, tanto en su metodología como en el plazo de ejecución, a las necesidades planteadas por la A.P.V. para poder llevar a buen fin la revisión de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Vigo, así como de los terrenos afectados a las ayudas a la navegación, si bien se observa la falta de concreción en pequeños aspectos que podrán fácilmente quedar corregidos a lo largo de la ejecución del contrato.

No obstante, en la oferta presentada por GLOVAL VALUATION S.A., a la hora de su valoración, se ha de considerar la falta de referencia al estudio del impacto económico que la nueva valoración va a suponer, lo cual exigiría la elaboración de una memoria económico-financiera que justificase la propuesta, exigencia ésta, que, por otra parte, viene recogida en la norma, por lo que supone un carácter preceptivo. La propia oferta hace referencia a la guía del documento procedimental elaborado por Puertos del Estado para la tramitación del expediente de valoración de los terrenos y lámina de agua donde consta la necesidad de elaboración de una memoria económico-financiera, pero que sin embargo en el desarrollo del programa metodológico de la oferta se obvia. Es evidente que la elaboración de la memoria económico-financiera requiere de una serie de trabajos y actuaciones concretas que deberían haber sido contempladas y desarrolladas dentro de este concepto, dada la importancia sustancial en la tramitación del expediente.

De acuerdo con lo expuesto se considera que las ofertas por este concepto han de ser valoradas asignando la siguiente puntuación a cada una de ellas:

- OFERTA GLOVAL VALUATION S.A. **55,00 puntos**
- OFERTA UTE TINSA-TAXO **85,00 puntos**

b.- Equipo humano para la ejecución del trabajo y dedicación de sus miembros (Pb)



De acuerdo con el pliego de prescripciones técnicas, la oferta deberá definir el equipo humano que se encargue del trabajo, especificando, entre otros aspectos, la responsabilidad en el equipo de trabajo, titulación, y experiencia laboral en contratos similares. Asimismo, se deberá especificar la dedicación de cada miembro del equipo a las labores de ejecución del contrato. La puntuación máxima por este concepto será de 100.- puntos

A. OFERTA GLOVAL VALUATION S.A.

De acuerdo con la oferta, el equipo de trabajo estará formado por:

RESPONSABILIDAD EN EL EQUIPO DE TRABAJO	TITULACIÓN	EXPERIENCIA (años)	GRADO DE DEDICACIÓN AL TRABAJO (%)
Jefe de Proyecto	1 ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	10	15%
Dirección Técnica del trabajo	1 ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	20	75%
Equipo Técnico	1 arquitecto técnico 1 ingeniero técnico industrial 1 delineante	27 30	100% 100% 100%
Equipo área jurídica	1 licenciado en derecho (coordinador) 1 licenciado en derecho	25 12	15% 35%
Equipo área financiera	1 licenciado en económicas y empresariales 1 diplomado en ciencias empresariales	10 25	15% 35%
Equipo de campo	1 arquitecto (coordinador) Agentes de campo en la provincia de Pontevedra, con experiencia superior a los 5 años <ul style="list-style-type: none"> • 3 arquitectos • 1 ingeniero técnico agrícola Agentes de campo en Galicia <ul style="list-style-type: none"> • 25 técnicos con amplia experiencia 	20	50%
Equipo control de calidad	1 arquitecto (coordinador) 1 arquitecto (apoyo general) 1 arquitecto (apoyo en control de calidad)	25 22 25	25% 25% 25%

B. OFERTA UTE Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A. – TAXO VALORACIÓN S.L.U.

De acuerdo con la oferta, el equipo de trabajo estará formado por:

RESPONSABILIDAD EN EL EQUIPO DE TRABAJO	TITULACIÓN	EXPERIENCIA	GRADO DE DEDICACIÓN
Dirección del trabajo	1 ingeniero de Caminos, Canales y Puertos 1 ingeniero de la Edificación	15 25	
Coordinación área técnica	1 arquitecto	20	
Coordinación área jurídica	1 abogado especialista en derecho civil inmobiliario		
Equipo de trabajo	1 arquitecto 1 economista 3 arquitectos tasadores con amplia experiencia equipo estable de 3-4 personas	20 15	

www.apvigo.com

Praza da Estrela n.º 1, 36201 VIGO - C.I.F. Q - 3667002 - D
Teléfono +34 986 268 000 - Fax +34 986 268 001 - E-mail: apvigo@apvigo.es



Cód. Validación: 6DFKRC42FH7C5GJC54DAT9TX | Verificación: <https://sede.apvigo.gob.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 8

Equipo estudio de mercado	puntualmente toda la red de tasadores de las provincias de A Coruña y Lugo		
---------------------------	--	--	--

C. Puntuación de las ofertas por este concepto:

En términos generales el equipo humano que presentan ambas ofertas, tanto en número de efectivos, como en capacitación y experiencia resultan razonablemente correctos.

En lo referente al grado de dedicación de cada uno de los miembros del equipo de trabajo, en el caso de la oferta presentada por GLOVAL VALUATION S.A., resulta razonablemente correcto, mientras que en la oferta presentada por la UTE TINSA-TAXO no se especifica dicho grado de dedicación, siendo igualmente inferior su número de efectivos.

De acuerdo con lo expuesto se considera que las ofertas por este concepto han de ser valoradas asignando la siguiente puntuación a cada una de ellas:

- OFERTA GLOVAL VALUATION S.A. **90,00 puntos**
- OFERTA UTE TINSA-TAXO **70,00 puntos**

c.- Experiencia del equipo en el sector portuario (Pc):

De acuerdo con el pliego de prescripciones técnicas, este concepto se valorará atendiendo al número de valoraciones relacionadas con los artículos 177 y 175 del TRLPEMM, con aplicando una función lineal de acuerdo con la formula,

$$P_c = \frac{50 \times N_{v_i}}{N_{v_{max}}} + \frac{50 \times N_{t_i}}{N_{t_{max}}}$$

- N_{v_i} : Número de valoraciones de terrenos y lámina de agua (art. 177.1 TRLPEMM) de la oferta “i”.
- N_{v_{max}} : Número de valoraciones de terrenos y lámina de agua, de la oferta que presente el máximo de ellas.
- N_{t_i} : Número de tasaciones del art. 175.c).2º.2 TRLPEMM) de la oferta “i”.
- N_{t_{max}} : Número de tasaciones, de la oferta que presente el máximo de ellas.

Se trata, por tanto, de un concepto absolutamente objetivo que no requiere establecer ningún tipo de juicio de valor, si bien es necesario precisar que en la valoración de las ofertas solo se considerarán las valoraciones y tasaciones cuyo encarga haya sido realizado por una Autoridad Portuaria de interés general.

A. OFERTA GLOVAL VALUATION S.A.

- Valoraciones relacionadas con el artículo 177: **5**
- Valoraciones relacionadas con el artículo 175: **72**

B. OFERTA UTE TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A. – TAXO VALORACIÓN S.L.U.

- Valoraciones relacionadas con el artículo 177: **8**
- Valoraciones relacionadas con el artículo 175: **88**

C. Puntuación de las ofertas por este concepto:

Aplicando en cada caso la formula establecida se obtiene:

50 x 5 50 x 72

www.apvigo.com

Praza da Estrela n.º 1, 36201 VIGO - C.I.F. Q - 3667002 - D
Teléfono +34 986 268 000 - Fax +34 986 268 001 - E-mail: apvigo@apvigo.es



Cód. Validación: 6DFKRC42FH7C5GJC54DAT9TX | Verificación: https://sede.apvigo.gob.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 8

Puntos oferta GLOVAL VALUATION S.A.: $P_c = \frac{\quad}{8} + \frac{\quad}{88} = 72,16$ puntos

Puntos oferta UTE TINSA-TAXO: $P_c = \frac{50 \times 8}{8} + \frac{50 \times 88}{88} = 100,00$ puntos

d.- Compromiso social de la empresa (Pd):

De acuerdo con el pliego de prescripciones técnicas, la valoración de este concepto deberá prestar especial atención el porcentaje de personas discapacitadas (grado de discapacidad superior al 33%) con las que cuenta, considerando una puntuación de cero puntos en aquellas empresas que no acrediten el porcentaje mínimo legalmente establecido.

Igualmente serán valoradas las medidas implantadas dentro de la organización que favorezcan la conciliación de la vida laboral, personal y familiar.

A. OFERTA GLOVAL VALUATION S.A.

En la oferta presentada se señala que se da cumplimiento al porcentaje del 2% establecido para personal discapacitado, por cuanto cuenta con una plantilla de 190 trabajadores de los cuales 3 cuentan con certificado de discapacidad.

Asimismo, la oferta señala que la compañía cumple con las obligaciones en materia de igualdad efectiva de trato y de oportunidad, aplica medidas de conciliación laboral, personal y familiar, con la implantación del Plan de igualdad, Protocolo de acoso sexual o por razón de sexo y Política de desconexión digital.

Entre las medidas para la conciliación laboral la oferta destaca:

- Política de Teletrabajo,
 - o 100% de la jornada laboral para trabajadoras embarazadas a partir de la semana 25 de gestación.
 - o 100% de la jornada laboral para trabajadores con familiares a su cargo en situación médica compleja.
 - o 100% de la jornada laboral para trabajadores con familiares hasta segundo grado, en situaciones médicas excepcionales durante su tiempo de duración.
- La compañía tiene un plan de familia con la fundación Adecco, mediante el cual se prestan servicios de asesoramiento específico, con coberturas terapéuticas a las familias del personal trabajador con hijos/as con discapacidad.
- Flexibilidad horaria en la entrada y salida
- Finalización de la jornada laboral de los viernes a las 15:00 horas.
- Permiso para disfrutar como día libre el 24 o 31 de diciembre, a elegir por el trabajador.

De acuerdo con todo lo expuesto, se entiende que la oferta mantiene un notable cumplimiento en materia de compromiso social de la empresa, asignándole, por este concepto, una puntuación de 80,00 puntos.

B. OFERTA UTE TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A. – TAXO VALORACIÓN S.L.U.

En la propia oferta presentada se señala que “nos hemos visto obligados a realizar una serie de ajustes que han incluido prescindir de personal y **no poder cumplir** con la cuota del 2% de plantilla reservada a personal discapacitado, ...”, motivo por el cual la puntuación por este concepto ha de ser de cero (0,00) puntos.

C. PUNTUACIÓN DE LAS OFERTAS POR ESTE CONCEPTO:

De acuerdo con lo expuesto se entiende que la oferta presentada por GLOVAL VALUATION S.A. mantiene un notable cumplimiento en materia de compromiso social de la empresa, mientras que la oferta

www.apvigo.com

Praza da Estrela n.º 1, 36201 VIGO - C.I.F. Q - 3667002 - D
Teléfono +34 986 268 000 - Fax +34 986 268 001 - E-mail: apvigo@apvigo.es



Cód. Validación: 6DFKRC42FH7C5GJCS4DA19TX | Verificación: <https://sede.apvigo.gob.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Páágina 7 de 8

presentada por UTE TINSA-TAXO, tal y como en la misma se significa no cumple con el requisito mínimo establecido en el pliego de prescripciones técnicas, al no alcanzar el porcentaje de personas discapacitadas (grado de discapacidad superior al 33%) mínimo legalmente establecido, lo cual supone una asignación de cero puntos.

De acuerdo con lo expuesto se considera que las ofertas por este concepto han de ser valoradas asignando la siguiente puntuación a cada una de ellas:

- OFERTA GLOVAL VALUATION S.A. **80,00 puntos**
- OFERTA UTE TINSA-TAXO **00,00 puntos**

**PUNTUACIÓN TÉCNICA FINAL DE LAS OFERTAS
(Criterios de carácter cualitativo):**

Tal y como se ha señalado, el pliego de prescripciones técnicas establece que la puntuación total de carácter cualitativo (PT), se computará sobre un total de 100.- puntos, que, una vez evaluados los criterios anteriores, resultará de la aplicación de la siguiente formula:

$$PT = (0,4 \cdot Pa) + (0,2 \cdot Pb) + (0,2 \cdot Pc) + (0,2 \cdot Pd)$$

Por tanto, atendiendo a la puntuación obtenida por las ofertas tras la valoración de los cuatro conceptos, la puntuación final de cada oferta será:

A. OFERTA GLOVAL VALUATION S.A.

$$PT = (0,4 \cdot 55,00) + (0,2 \cdot 90,00) + (0,2 \cdot 72,16) + (0,2 \cdot 80,00) = \mathbf{70,43 \text{ puntos}}$$

B. OFERTA UTE TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A. – TAXO VALORACIÓN S.L.U.

$$PT = (0,4 \cdot 85,00) + (0,2 \cdot 70,00) + (0,2 \cdot 100,00) + (0,2 \cdot 0,00) = \mathbf{68,00 \text{ puntos}}$$

**En Vigo, 14 de octubre de 2022
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO
DE GESTIÓN DE DOMINIO PÚBLICO**

Fdo. Jose Luis de Luis

