



FIRMADO POR

María Emilia Díaz Varela
Encargada de Contratación Administrativa y
Convenios de Colaboración
19/07/2024



FIRMADO POR

Lourdes Pérez Castro
Arquitecta Directora Técnica
19/07/2024



CONSORCIO DE SANTIAGO

NIF: V15392319

Contratación y servicios

Expediente 1288145Q



CONSORCIO DE
SANTIAGO

EXPEDIENTE 1288145Q.- CONCESIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN, EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PALACIO DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES DE GALICIA.

Fecha y hora de celebración: Videoconferencia, plataforma ZOOM – Sala de Juntas del Consorcio – 17 de julio de 2024, a las 9:30h.

ASISTENTES

PRESIDENTA

D^{ña} Lourdes Pérez Castro, Directora Técnica de la Oficina Técnica del Consorcio de Santiago.

VOCALES

D. José Manuel González García, en calidad de Secretario del Consorcio, como Asesor Jurídico de la Mesa de Contratación.

D. Juan Ramón González Carnero, Responsable del Control Económico Financiero del Consorcio.

D. Ramón Fernández Hermida, Arquitecto Coordinador de Proyectos y obras del Consorcio

SECRETARIA

D^{ña}. Emilia Díaz Varela, Responsable de Contratación Administrativa

Orden del día

1.- Valoración criterios evaluables automáticamente del expediente 1288145Q.- Concesión del servicio de gestión, explotación y mantenimiento del Palacio de Congresos y Exposiciones de Galicia, tramitado por procedimiento abierto.

Se Expone

Por la presidenta de la mesa se da lectura al informe realizado por Auditores Consultores y Expertos Independientes S.L.P. en el que se aprecia la anomalía de la oferta presentada por Gran Hotel La Toja, S.L. (GRUPO HOTUSA):

“DETERMINACIÓN DE LA ANORMALIDAD DE LA OFERTA

El apartado 14.3.1. del pliego de cláusulas administrativas, relativo a los parámetros objetivos para apreciar valores anormales indica que:

“se considerará anormalmente altas de manera absoluta aquella oferta que no cubra los costes salariales de conformidad con los valores suministrados, y además, se considerará anormalmente alta de manera relativa sobre el conjunto de ofertas válidas presentadas, la que esté por encima del 20% de la media de las ofertas presentadas”.

1. VALORES ANORMALES DE MANERA ABSOLUTA, QUE NO CUBRAN LOS COSTES SALARIALES DE CONFORMIDAD CON LOS VALORES SUMINISTRADOS





FIRMADO POR

María Emilia Díaz Varela
 Encargada de Contratación Administrativa y
 Convenios de Colaboración
 19/07/2024

De acuerdo con el apartado 14.3.1. del pliego de cláusulas administrativas, la oferta que no cubra los costes salariales de conformidad con los valores suministrados se considerará anormalmente alta de manera absoluta.

Para la realización de esta comprobación, consideramos que una oferta no cubre los costes salariales de conformidad con los valores suministrados cuando es inferior al punto de equilibrio, donde los ingresos son iguales a los gastos, en la proyección de la cuenta de explotación incluida en el "Estudio de viabilidad económico-financiera de la concesión de la gestión y explotación del Palacio de Congresos y Exposiciones de Galicia una concesión de servicios" adjunto a los pliegos.

Sustituimos el canon fijo y variable de la proyección de la cuenta de explotación incluida en el "Estudio de viabilidad económico-financiera de la concesión de la gestión y explotación del Palacio de Congresos y Exposiciones de Galicia una concesión de servicios" adjunto a los pliegos, por los presentados en la oferta de cada una de las empresas con el siguiente resultado:

EMPRESA:**1. Gran Hotel La Toja, S.L. (GRUPO HOTUSA)**

CUENTA DE EXPLOTACIÓN	AÑO BASE	Ejercicio 2	Ejercicio 3	Ejercicio 4	Ejercicio 5	Ejercicio 6	Ejercicio 7	TOTAL PERIODO CONCESIONAL
A) OPERACIONES CONTINUADAS								
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.563.195 €	1.591.333 €	1.619.977 €	1.649.136 €	1.678.821 €	1.709.040 €	1.739.802 €	11.551.304 €
4. Aprovisionamientos	690.062 €	702.483 €	715.128 €	728.000 €	741.104 €	754.444 €	768.024 €	5.099.244 €
- Equipamiento técnico eventos	135.368 €	137.805 €	140.286 €	142.811 €	145.381 €	147.998 €	150.662 €	1.000.311 €
- Catering	497.627 €	506.585 €	515.703 €	524.986 €	534.436 €	544.055 €	553.848 €	3.677.240 €
- Otros servicios	57.066 €	58.093 €	59.139 €	60.204 €	61.287 €	62.390 €	63.513 €	421.693 €
5. Otros ingresos de explotación	32.331 €	32.913 €	33.506 €	34.109 €	34.723 €	35.348 €	35.984 €	238.914 €
6. Gastos de personal	206.212 €	209.924 €	213.702 €	217.549 €	221.465 €	225.451 €	229.509 €	1.523.811 €
7. Otros gastos de explotación	653.942 €	665.713 €	677.696 €	689.895 €	702.313 €	714.954 €	727.823 €	4.832.336 €
- Canon Anual Fijo	105.000 €	106.890 €	108.814 €	110.773 €	112.767 €	114.796 €	116.863 €	775.902 €
- Canon Variable	127.642 €	129.940 €	132.279 €	134.660 €	137.083 €	139.551 €	142.063 €	943.217 €
- Limpieza	3.747 €	3.814 €	3.883 €	3.953 €	4.024 €	4.097 €	4.170 €	27.689 €
- Conservación locales y suministros	159.000 €	161.862 €	164.776 €	167.741 €	170.761 €	173.835 €	176.964 €	1.174.938 €
- Auditoria externa	4.000 €	4.072 €	4.145 €	4.220 €	4.296 €	4.373 €	4.452 €	29.558 €
- Seguros	9.250 €	9.417 €	9.586 €	9.759 €	9.934 €	10.113 €	10.295 €	68.353 €
- Gastos bancarios	1.500 €	1.527 €	1.554 €	1.582 €	1.611 €	1.640 €	1.669 €	11.084 €
- Agua	2.500 €	2.545 €	2.591 €	2.637 €	2.685 €	2.733 €	2.782 €	18.474 €
- Retribución a la gestión/servicios administrativos/servicios exteriores	63.821 €	64.970 €	66.139 €	67.330 €	68.542 €	69.775 €	71.031 €	471.609 €
- Materiales de oficina	500 €	509 €	518 €	527 €	537 €	547 €	556 €	3.695 €
- Asociación Palacios de Congresos	1.100 €	1.120 €	1.140 €	1.160 €	1.181 €	1.203 €	1.224 €	8.129 €
- Telefonía móvil + Internet	4.000 €	4.072 €	4.145 €	4.220 €	4.296 €	4.373 €	4.452 €	29.558 €
- Sistemas de vigilancia	99.882 €	101.680 €	103.510 €	105.373 €	107.270 €	109.201 €	111.166 €	738.083 €
- IBI	47.000 €	47.846 €	48.707 €	49.584 €	50.476 €	51.385 €	52.310 €	347.309 €
- Otros Gastos Varios	25.000 €	25.450 €	25.908 €	26.374 €	26.849 €	27.332 €	27.824 €	184.739 €
8. Amortización del inmovilizado	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	350.000 €
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	4.689 €	3.874 €	3.043 €	2.198 €	1.338 €	462 €	430 €	15.174 €

La oferta presentada por Gran Hotel La Toja, S.L., un canon fijo de 105.000 euros y un canon variable del 8% implica la obtención de un resultado de explotación de pérdidas, al aplicarse a la proyección base incluida en el estudio de viabilidad económico-financiera adjunto al pliego.

Por lo tanto, la oferta presentada por Gran Hotel La Toja, S.L. no cubre los costes salariales de conformidad con los valores suministrados, al no obtener una rentabilidad mínima.





FIRMADO POR

María Emilia Díaz Varela
Encargada de Contratación Administrativa y
Convenios de Colaboración
19/07/2024

EMPRESA:1. **UTE MONFOBUS, S.L. – VIAJES FISTERRA, S.L.U.**

CUENTA DE EXPLOTACIÓN	AÑO BASE	Ejercicio 2	Ejercicio 3	Ejercicio 4	Ejercicio 5	Ejercicio 6	Ejercicio 7	TOTAL PERIODO CONCESIONAL
A) OPERACIONES CONTINUADAS								
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.563.195 €	1.591.333 €	1.619.977 €	1.649.136 €	1.678.821 €	1.709.040 €	1.739.802 €	11.551.204 €
4. Aprovisionamientos	- 690.062 €	- 702.483 €	- 715.128 €	- 728.000 €	- 741.104 €	- 754.444 €	- 768.024 €	- 5.099.244 €
- Equipamiento técnico eventos	- 135.368 €	- 137.805 €	- 140.286 €	- 142.811 €	- 145.381 €	- 147.998 €	- 150.662 €	- 1.000.311 €
- Catering	- 497.627 €	- 506.585 €	- 515.703 €	- 524.986 €	- 534.436 €	- 544.055 €	- 553.848 €	- 3.677.240 €
- Otros servicios	- 57.066 €	- 58.093 €	- 59.139 €	- 60.204 €	- 61.287 €	- 62.390 €	- 63.513 €	- 421.693 €
5. Otros ingresos de explotación	32.331 €	32.913 €	33.506 €	34.109 €	34.723 €	35.348 €	35.984 €	238.914 €
6. Gastos de personal	- 206.212 €	- 209.924 €	- 213.702 €	- 217.549 €	- 221.465 €	- 225.451 €	- 229.509 €	- 1.523.811 €
7. Otros gastos de explotación	- 581.020 €	- 591.479 €	- 602.125 €	- 612.964 €	- 623.997 €	- 635.229 €	- 646.663 €	- 4.293.478 €
- Canon Anual Fijo	- 60.000 €	- 61.080 €	- 62.179 €	- 63.299 €	- 64.438 €	- 65.598 €	- 66.779 €	- 443.373 €
- Canon Variable	- 99.720 €	- 101.515 €	- 103.343 €	- 105.203 €	- 107.096 €	- 109.024 €	- 110.987 €	- 736.889 €
- Limpieza	- 3.747 €	- 3.814 €	- 3.883 €	- 3.953 €	- 4.024 €	- 4.097 €	- 4.170 €	- 27.689 €
- Conservación locales y suministros	- 159.000 €	- 161.862 €	- 164.776 €	- 167.741 €	- 170.761 €	- 173.835 €	- 176.964 €	- 1.174.938 €
- Auditoria externa	- 4.000 €	- 4.072 €	- 4.145 €	- 4.220 €	- 4.296 €	- 4.373 €	- 4.452 €	- 29.558 €
- Seguros	- 9.250 €	- 9.417 €	- 9.586 €	- 9.759 €	- 9.934 €	- 10.113 €	- 10.295 €	- 68.353 €
- Gastos bancarios	- 1.500 €	- 1.527 €	- 1.554 €	- 1.582 €	- 1.611 €	- 1.640 €	- 1.669 €	- 11.084 €
- Agua	- 2.500 €	- 2.545 €	- 2.591 €	- 2.637 €	- 2.685 €	- 2.733 €	- 2.782 €	- 18.474 €
- Retribución a la gestión/servicios administrativos/servicios exteriores	- 63.821 €	- 64.970 €	- 66.139 €	- 67.330 €	- 68.542 €	- 69.775 €	- 71.031 €	- 471.609 €
- Materiales de oficina	- 500 €	- 509 €	- 518 €	- 527 €	- 537 €	- 547 €	- 556 €	- 3.695 €
- Asociación Palacios de Congresos	- 1.100 €	- 1.120 €	- 1.140 €	- 1.160 €	- 1.181 €	- 1.203 €	- 1.224 €	- 8.129 €
- Telefonía móvil + Internet	- 4.000 €	- 4.072 €	- 4.145 €	- 4.220 €	- 4.296 €	- 4.373 €	- 4.452 €	- 29.558 €
- Sistemas de vigilancia	- 99.882 €	- 101.680 €	- 103.510 €	- 105.373 €	- 107.270 €	- 109.201 €	- 111.166 €	- 738.083 €
- IBI	- 47.000 €	- 47.846 €	- 48.707 €	- 49.584 €	- 50.476 €	- 51.385 €	- 52.310 €	- 347.309 €
- Otros Gastos Varios	- 25.000 €	- 25.450 €	- 25.908 €	- 26.374 €	- 26.849 €	- 27.332 €	- 27.824 €	- 184.739 €
8. Amortización del Inmovilizado	- 50.000 €	- 50.000 €	- 50.000 €	- 50.000 €	- 50.000 €	- 50.000 €	- 50.000 €	- 350.000 €
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	68.233 €	70.361 €	72.527 €	74.733 €	76.978 €	79.263 €	81.590 €	523.685 €

La oferta presentada por Ute Monfobus, S.L. – Viajes Fisterra, S.L.U., un canon fijo de 60.000 euros y un canon variable del 6,25% implica la obtención de un resultado de explotación positivo, al aplicarse a la proyección base incluida en el estudio de viabilidad económico-financiera adjunto al pliego.

Por lo tanto, la oferta presentada por Ute Monfobus, S.L. – Viajes Fisterra, S.L.U. cubre los costes salariales de conformidad con los valores suministrados, al obtener una rentabilidad mínima.

2. **VALORES ANORMALES POR ENCIMA DEL 20% DE LA MEDIA DE LAS OFERTAS PRESENTADAS**

De acuerdo con el apartado 14.3.1. del pliego de cláusulas administrativas, la oferta con el canon fijo que esté por encima del 20% de la media de las ofertas presentadas, se considerará anormalmente alta.

Calculamos la media de las ofertas presentadas del canon fijo:

Canon fijo ofertado Gran Hotel La Toja, S.L.: 105.000 euros

Canon fijo ofertado Ute Monfobus, S.L. – Viajes Fisterra, S.L.U.: 60.000 euros

$$\text{Media ofertas} = \frac{60.000 + 105.000}{2} = 82.500,00$$





FIRMADO POR

María Emilia Díaz Varela
Encargada de Contratación Administrativa y
Convenios de Colaboración
19/07/2024



NIF: V15392319

Contratación y servicios

Expediente 1288145Q



EMPRESA:

1. **Gran Hotel La Toja, S.L. (GRUPO HOTUSA)**

$$\text{Desviación sobre la media: } \frac{105.000-82.500}{82.500} = 27,27\%$$

La oferta de Gran Hotel La Toja, S.L. **excede del 20%** de la media de las ofertas de canon fijo presentadas.

EMPRESA:

2. **Ute Monfobus, S.L. – Viajes Fisterra, S.L.U.**

$$\text{Desviación sobre la media: } \frac{60.000-82.500}{82.500} = -27,27\%$$

La oferta de Ute Monfobus, S.L. – Viajes Fisterra, S.L.U. no excede del 20% de la media de las ofertas de canon fijo presentadas.

De acuerdo con el apartado 14.3.1. del pliego de cláusulas administrativas, la oferta con el canon variable que esté por encima del 20% de la media de las ofertas presentadas, se considerará anormalmente alta.

Calculamos la media de las ofertas presentadas del canon variable:

Canon variable ofertado Gran Hotel La Toja, S.L.: 8%

Canon variable ofertado Ute Monfobus, S.L. – Viajes Fisterra, S.L.U.: 6,25% euros

$$\text{Media ofertas} = \frac{6,25\%+8,00\%}{2} = 7,13\%$$

EMPRESA:

1. **Gran Hotel La Toja, S.L. (GRUPO HOTUSA)**

$$\text{Desviación sobre la media: } \frac{8,00\%-7,13\%}{7,13\%} = 12,28\%$$

La oferta de Gran Hotel La Toja, S.L. no excede del 20% de la media de las ofertas de canon variable presentadas





FIRMADO POR

María Emilia Díaz Varela
Encargada de Contratación Administrativa y
Convenios de Colaboración
19/07/2024



FIRMADO POR

Lourdes Pérez Castro
Arquitecta Directora técnica
19/07/2024



CONSORCIO DE SANTIAGO

NIF: V15392319

Contratación y servicios

Expediente 1288145Q



CONSORCIO DE
SANTIAGO

EMPRESA:

2. Ute Monfobus, S.L. – Viajes Fisterra, S.L.U.

$$\text{Desviación sobre la media: } \frac{6,25\% - 7,13\%}{7,13\%} = -12,28\%$$

La oferta de Ute Monfobus, S.L. – Viajes Fisterra, S.L.U. no excede del 20% de la media de las ofertas de canon variable presentadas.”

A la vista del informe, la mesa acuerda requerir a la empresa **Gran Hotel La Toja, S.L. (GRUPO HOTUSA)** para que, dentro del plazo de cinco días hábiles justifique la valoración de su oferta y precise las condiciones de la misma acompañando la documentación a que se refiere el apartado 14.3.2 del pliego de cláusulas administrativas, por encontrarse en el supuesto previsto en la cláusula 14.3 del pliego de cláusulas administrativas.

Siendo las 10:00 h se da por finalizada la reunión.

Yo, como secretaria, certifico con el visto bueno de la presidenta.

SECRETARIA

Vº BUENO
PRESIDENTA

