

Referencia:	2023/3088B
Procedimiento:	Expedientes de concesiones demaniales
CONTRATACION Y SUMINISTROS	

**ACTA DE LA SESIÓN DE LA MESA DE CONTRATACIÓN QUE ASISTE  
COMO ÓRGANO DE CONTRATACIÓN A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,  
DE FECHA 8 DE MAYO DE 2024**

**Fecha y hora de celebración**

8 de mayo de 2024 a las 10:00 horas.

**Lugar de celebración**

Sala de Juntas Planta Baja del Ayuntamiento de Torre Pacheco

**Asistentes**

**PRESIDENTE:** José Javier Plaza Martínez, Concejal Delegado de Hacienda, Proyectos Europeos, Cultura y Turismo, en sustitución de Pedro Ángel Roca Tornel, Alcalde-Presidente.

**SECRETARIA:** Inés Inmaculada Molina Bonillo, Técnico de Administración General, Responsable del Servicio de Contratación.

**VOCALES:**

Ramón José Otón Gómez, Concejal Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente, en sustitución de Rosario Sánchez Martínez, Concejal Delegada de Personal, Contratación y Seguridad Ciudadana.

Pio Montoya Martínez, Ingeniero Técnico Industrial Municipal.

Ramón A. Cabrera Sánchez, Arquitecto Técnico Municipal.

María Cecilia Fructuoso Ros, en sustitución de la Sra. Interventora Accidental Municipal.

Antonio Cano Gómez, Secretario de la Corporación.



**Orden del día**

- 1.- Apertura y calificación administrativa: CD02/23 - Concesión demanial de uso privativo del Bar-cafetería del Centro Cívico de Roldán.**
- 2.- Apertura criterios evaluables automáticamente: CD02/23 - Concesión demanial de uso privativo del Bar-cafetería del Centro Cívico de Roldán.**
- 3.- Valoración criterios evaluables automáticamente: CD02/23 - Concesión demanial de uso privativo del Bar-cafetería del Centro Cívico de Roldán.**
- 4.- Propuesta adjudicación: CD02/23 - Concesión demanial de uso privativo del Bar-cafetería del Centro Cívico de Roldán.**

**Se expone:**

- 1.- Apertura y calificación administrativa: CD02/23 - Concesión demanial de uso privativo del Bar-cafetería del Centro Cívico de Roldán.**

Han concurrido los siguientes licitadores:

- 1.- NIF: 23021033B ASCENSIÓN PÉREZ MARTÍNEZ  
Fecha de presentación: 02 de mayo de 2024 a las 16:39:40
- 2.- NIF: 23033697W INMACULADA GUILLEN LOPEZ  
Fecha de presentación: 02 de mayo de 2024 a las 21:41:27
- 3.- NIF: 17469298Q SERGIO FERNANDEZ BLAZQUEZ  
Fecha de presentación: 02 de mayo de 2024 a las 18:06:17
- 4.- NIF: 23041378R VERÓNICA MARTÍNEZ GUILLÉN  
Fecha de presentación: 26 de abril de 2024 a las 17:00:16

Tras la revisión de la documentación aportada por los licitadores la mesa concluye lo siguiente:

Admitir a los siguientes licitadores:

- 1.- NIF: 23021033B ASCENSIÓN PÉREZ MARTÍNEZ
- 2.- NIF: 23033697W INMACULADA GUILLEN LOPEZ
- 3.- NIF: 17469298Q SERGIO FERNANDEZ BLAZQUEZ
- 4.- NIF: 23041378R VERÓNICA MARTÍNEZ GUILLÉN



**2.- Apertura criterios evaluables automáticamente: CD02/23 - Concesión demanial de uso privativo del Bar-cafetería del Centro Cívico de Roldán.**

Se procede a la apertura de los sobres de aquellas empresas que hayan sido admitidas:

- 1.- NIF: 23021033B ASCENSIÓN PÉREZ MARTÍNEZ
- 2.- NIF: 23033697W INMACULADA GUILLEN LOPEZ
- 3.- NIF: 17469298Q SERGIO FERNANDEZ BLAZQUEZ
- 4.- NIF: 23041378R VERÓNICA MARTÍNEZ GUILLÉN

**3.- Valoración criterios evaluables automáticamente: CD02/23 - Concesión demanial de uso privativo del Bar-cafetería del Centro Cívico de Roldán.**

La documentación aportada por los licitadores se somete a la consideración de los miembros de la mesa de contratación, valorándose la oferta de la siguiente manera:

OFERTAS PRESENTADAS	Oferta Canon Años 0-4	Oferta Canon Años 5-7	Oferta Canon Años 8 +	Puntos
Ascensión Pérez Martínez	1.850,00	3.200,00	5.150,00	58,31
Inmaculada Guillén López	4.200,00	5.160,00	6.120,00	85,76
Sergio Fernández Blázquez	5.460,00	6.060,00	6.660,00	100,00
Verónica Martínez Guillén	3.001,00	4.001,00	6.001,00	73,67

Se detecta por los miembros de la mesa de contratación que las ofertas presentadas por los licitadores NIF: 17469298Q SERGIO FERNANDEZ BLAZQUEZ y NIF: 23033697W INMACULADA GUILLEN LOPEZ estarían incursas en alza anormal o desproporcionada, por lo que, siendo las 10:30 horas del día 8 de mayo de 2024 se suspende la sesión, a los efectos de que se requiera a los interesados para que justifiquen sus ofertas.

o

Siendo las 10:30 horas del día 31 de mayo de 2024, se reanuda la celebración de la sesión, con la asistencia de los siguientes miembros de la mesa de contratación:

**PRESIDENTE:** Pedro Ángel Roca Tornel, Alcalde-Presidente.

**SECRETARIA:** Inés Inmaculada Molina Bonillo, Técnico de Administración General, Responsable del Servicio de Contratación.



**VOCALES:**

Rosario Sánchez Martínez, Concejala Delegada de Personal, Contratación y Seguridad Ciudadana.

Mariano José Sánchez Lozano, Ingeniero Técnico Industrial Municipal.

Ramón A. Cabrera Sánchez, Arquitecto Técnico Municipal.

María Cecilia Fructuoso Ros, en sustitución de la Sra. Interventora Accidental Municipal.

Antonio Cano Gómez, Secretario de la Corporación.

**4.- Propuesta adjudicación: CD02/23 - Concesión demanial de uso privativo del Bar-cafetería del Centro Cívico de Roldán.**

Se da cuenta en primer lugar del informe emitido por el Sr. Responsable del Servicio de Patrimonio, en relación con la justificación de las ofertas anormales presentadas por los licitadores NIF: 17469298Q SERGIO FERNANDEZ BLAZQUEZ y NIF: 23033697W INMACULADA GUILLEN LOPEZ, de fecha 29 de mayo de 2024, del siguiente tenor literal:

**“ANTECEDENTES**

*Con fecha 18 de abril de 2024, se publicó en la plataforma de contratación del Estado el anuncio de licitación del expediente CD02/23, “CONCESIÓN DEMANIAL DE USO PRIVATIVO DEL BARCAFETERÍA DEL CENTRO CÍVICO DE ROLDÁN”.*

*Concluido el plazo de presentación de ofertas, la Mesa de Contratación que asiste a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Torre Pacheco, en reunión celebrada el día 8 de mayo de 2024, procedió a la apertura de las ofertas presentadas.*

*A tenor de las ofertas económicas presentadas y en virtud de lo estipulado en la cláusula 16.1 del Pliego de Cláusulas Administrativas que rigen esta contratación, la Mesa de Contratación advirtió que la oferta presentada por D. Sergio Fernández Blázquez y la presentada por D<sup>a</sup>. Inmaculada Guillén López se hallaba incurso en temeridad, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la LCSP, y 85 del Reglamento de Contratos de las Administraciones Públicas, se le requirió a la misma la justificación de la oferta presentada, otorgándole un plazo de 5 días hábiles.*

*Con fecha 20 de mayo de 2024, el técnico que suscribe recibe encargo número 68193 para la realización de informe técnico acerca de la justificación de las alzas desproporcionadas o temerarias.*



### **ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.**

#### **OFERTA DE D. SERGIO FERNÁNDEZ BLÁZQUEZ.**

*Los argumentos esgrimidos por D. Sergio Fernández Blázquez para realizar su oferta son los siguientes:*

##### **1.- Ahorro sobre el precio de mercado.**

*Refiere que el canon a satisfacer por la concesión demanial supone un ahorro del 50 % en comparación con los precios de mercado de locales similares habilitados para cafetería en el Municipio de Torre Pacheco. Remite a varias páginas web de inmobiliarias*

*2.- Soluciones técnicas adoptadas.*  
*Relata que ha sido autónomo colaborador desde el año 2019 con el anterior titular de la concesión de esta cafetería hasta el año 2022.*

*Además afirma poseer el equipamiento necesario para la puesta en marcha de la actividad, habiéndose adquirido y amortizado durante varios años previos a la finalización de la concesión anterior.*

##### **3.- Condiciones sociológicas.**

*Refiere el ofertante el buen funcionamiento de este local durante los 20 años que lo ha estado rigiendo su familia, poniendo en valor la experiencia y el buen hacer.*

##### **4.- Innovación y originalidad.**

*El ofertante declara haberse formado como barista y cortador de jamón durante los años 2020 y 2021, aportando los enlaces web a sus páginas profesionales, afirmando tener una nueva idea de negocio que traspasa los conceptos habituales de la hostelería tradicional.*

#### **OFERTA DE D<sup>a</sup>. INMACULADA GUILLÉN LÓPEZ.**

*Presenta un estudio de viabilidad económico-financiera, que se desglosa en los siguientes puntos:*

##### **1.- Objeto y justificación del estudio.**

*Realiza una descripción del local objeto de la concesión. Relata los aspectos generales que se han tenido en cuenta para la realización del estudio, y presenta un anexo con la lista de precios de los productos acorde a los precios medios de mercado.*

##### **2.- Previsión sobre la demanda de uso.**

*Relata las pretensiones que la ofertante posee para este local: ofrecer el servicio de bar cafetería todos los días del año, aportar mayor calidad la instalación municipal, ofrecer espacio*



*para el encuentro y ocio de los vecinos y contribuir en la conservación y mantenimiento de la infraestructura.*

### *3.- Estructura de ingresos.*

*Realiza un estudio de ingresos en base a una estimación de los servicios que se pueden realizar al día de acuerdo a la experiencia obtenida en otro local similar que actualmente regenta, obteniendo una previsión de ingresos de 180.675 €.*

### *4.- Inversión en equipamiento.*

*Describe exhaustivamente todo el equipamiento necesario para la puesta en funcionamiento de la cafetería, tales como maquinaria, mobiliario, utillaje, instalaciones e incluso aplicaciones informáticas.*

*Presenta un cuadro en el que se describe el número de elementos a adquirir, el precio, vida útil y la amortización contable anual de cada uno de ellos.*

### *5.- Estructura de costes.*

*Describe exhaustivamente los dos grandes grupos de costes: variables y fijos.*

#### **Costes variables.**

*Estima que la compra de materias primas anual asciende a 72.270 €*

#### **Costes fijos**, desglosando los mismos en los siguientes:

*Personal. Describe exhaustivamente los costes del personal, estimando que son necesarios un cocinero, un ayudante de cocina y un camarero a tiempo completo, describiendo las funciones e incluyendo los costes de salario y seguridad social.*

*Suministros. Del mismo modo, se relacionan los distintos suministros de energía, agua, gas e internet, previendo los gastos anuales correspondientes a los mismos.*

*Mantenimiento. Incluye en este apartado los productos de limpieza, reparaciones, lavandería, contraincendios e incluso el control de plagas.*

*Servicios de profesionales. Contempla los gastos de asesoría fiscal, laboral y contable, prevención de riesgos laborales, seguros de convenio y el seguro de responsabilidad civil.*

*Otros servicios. Recoge los gastos de tributos, material de oficina, propaganda y publicidad, así como el coste de la licencia de apertura.*

*Canon concesional. Considera en este apartado el canon al que está sujeta la concesión.*

### *6.- Previsión de resultados del proyecto.*

*Realiza una completa previsión de resultados a cuatro años vista, y en la que contempla la inflación e incluso tiene en consideración el impuesto del IRPF.*



**CONSIDERACIONES A LAS JUSTIFICACIONES PRESENTADAS. CONCLUSIONES.**

*El tenor literal del artículo 16.1 del Pliego de Cláusulas Administrativas que rigen la licitación es el siguiente:*

*“16.1. OFERTAS ANORMALES.*

*Se considerarán, en principio, desproporcionadas o temerarias las ofertas que se encuentren en los siguientes supuestos:*

- 1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea superior en más de 25 unidades porcentuales al canon base de licitación.*
- 2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea superior en más de 20 unidades porcentuales al canon base de licitación.*
- 3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean superiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada el alza superior a 25 unidades porcentuales.*
- 4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.*

*Cuando la oferta del licitador que haya obtenido la mejor puntuación se presuma que está incurso en anormalidad, la Mesa, previa exclusión, en su caso, de las ofertas que no cumplan los requerimientos del pliego, y realización de la propuesta de adjudicación a favor del candidato con mejor puntuación, deberá tramitarse el procedimiento previsto en el artículo 149 de la LCSP, en el que se solicitará el asesoramiento técnico del servicio correspondiente, si bien el plazo máximo para que justifique su oferta el licitador no podrá superar los 5 días hábiles desde el envío de la correspondiente comunicación.*

*En todo caso, los órganos de contratación rechazarán las ofertas si comprueban que son anormalmente bajas porque vulneran la normativa sobre subcontratación o no cumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyendo el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes.*



*Se entenderá en todo caso que la justificación no explica satisfactoriamente el bajo nivel de los precios o costes propuestos por el licitador cuando ésta sea incompleta o se fundamente en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico.*

*Cuando la empresa que hubiese estado incurso en presunción de anormalidad hubiera resultado adjudicataria del contrato, el órgano de contratación velará por la adecuada ejecución del contrato, sin que se produzca una merma en la calidad de servicios contratados.”*

*Vista la documentación presentada y en base al contenido de los Pliegos que rigen la licitación, el técnico que suscribe realiza las siguientes consideraciones:*

*- Oferta presentada por D. Sergio Fernández Blázquez.*

*El ofertante presenta 4 argumentos para justificar el alza anormal o desproporcionada, de los que se clasifican de la siguiente forma:*

*El ahorro en la comparación del canon concesional con el precio de arrendamiento de un local de similares características o bien la adquisición previa de maquinaria, son argumentos objetivos que inciden en menores costes de implantación de la actividad y que se consideran adecuados.*

*Sin embargo, las condiciones sociológicas esgrimidas sobre el reconocimiento de los vecinos al buen funcionamiento de esta actividad en una concesión previa o la innovación y originalidad del ofertante por cuanto se haya formado como barista y cortador de jamón, son argumentos subjetivos que este técnico no alcanza valorar.*

*- Oferta presentada por D<sup>a</sup>. Inmaculada Guillén López.*

*La ofertante presenta un completo estudio de viabilidad económico-financiero, con la salvedad que está referido únicamente a 4 años y no a la totalidad del plazo de concesión, en el que hace una previsión de todos los gastos e ingresos que afectarían a la actividad, obteniendo un beneficio después de impuestos.*

***En todo caso, y en concordancia con el artículo 149.6 de la LCSP, la Mesa de Contratación, a la vista de la totalidad del expediente -alegaciones presentadas e informes aportados- será quien habrá de elevar propuesta al órgano de Contratación sobre la viabilidad de las ofertas presentadas por los licitadores.”***

De acuerdo con la evaluación de las propuestas aportadas por los licitadores, la mesa concluye la siguiente lista ordenada de manera decreciente de puntuación de acuerdo a las puntuaciones obtenidas por los licitadores en las diferentes fases:





1.- NIF: 17469298Q SERGIO FERNANDEZ BLAZQUEZ Propuesto para la adjudicación

Total criterios CAF: 100

Total puntuación: 100

2.- NIF: 23033697W INMACULADA GUILLEN LOPEZ

Total criterios CAF: 85.76

Total puntuación: 85.76

3.- NIF: 23041378R VERÓNICA MARTÍNEZ GUILLÉN

Total criterios CAF: 73.67

Total puntuación: 73.67

4.- NIF: 23021033B ASCENSIÓN PÉREZ MARTÍNEZ

Total criterios CAF: 58.31

Total puntuación: 58.31

A la vista de lo anterior, los miembros de la Mesa, por unanimidad, adoptaron el siguiente

### ACUERDO

**Primero.-** Admitir a los siguientes licitadores que han presentado una oferta para el procedimiento de adjudicación de la concesión demanial **CD02/23 - Concesión demanial de uso privativo del Bar-cafetería del Centro Cívico de Roldán:**

1.- NIF: 23021033B ASCENSIÓN PÉREZ MARTÍNEZ

2.- NIF: 23033697W INMACULADA GUILLEN LOPEZ

3.- NIF: 17469298Q SERGIO FERNANDEZ BLAZQUEZ

4.- NIF: 23041378R VERÓNICA MARTÍNEZ GUILLÉN

**Segundo.-** Asumir íntegramente el informe de justificación de bajas emitido en sentido favorable por el Sr. Responsable del Servicio de Patrimonio, de fecha 29 de mayo de 2024.

**Tercero.-** Aceptar las ofertas presentadas por los licitadores NIF: 17469298Q SERGIO FERNANDEZ BLAZQUEZ y NIF: 23033697W INMACULADA GUILLEN LOPEZ, al entender que, según las justificaciones aportadas, las mismas pueden ser cumplidas en los términos planteados.



**Cuarto.**- Clasificar las ofertas presentadas y admitidas según el siguiente orden decreciente de puntuación:

1.- NIF: 17469298Q SERGIO FERNANDEZ BLAZQUEZ

Total puntuación: 100

2.- NIF: 23033697W INMACULADA GUILLEN LOPEZ

Total puntuación: 85.76

3.- NIF: 23041378R VERÓNICA MARTÍNEZ GUILLÉN

Total puntuación: 73.67

4.- NIF: 23021033B ASCENSIÓN PÉREZ MARTÍNEZ

Total puntuación: 58.31

**Quinto.**- Proponer al órgano de contratación adjudicación de la contrato patrimonial denominado **CD02/23 - Concesión demanial de uso privativo del Bar-cafetería del Centro Cívico de Roldán**., a favor del licitador que ha presentado la oferta más ventajosa y que resulta admisible, por el canon siguiente:

OFERTA PRESENTADA	Oferta Canon Años 0-4	Oferta Canon Años 5-7	Oferta Canon Años 8 +
Sergio Fernández Blázquez	5.460,00	6.060,00	6.660,00

Y, no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente da por terminado el acto, siendo las 10 horas y 45 minutos del día 31 de mayo de 2024, de todo lo cual, como Secretaria, doy fe.

EL PRESIDENTE

En Torre Pacheco, a 05/06/2024

LA SECRETARIA

En Torre-Pacheco, a 04/06/2024

Alcalde-Presidente

Responsable de área de Asuntos Generales y RR.HH.

