



Asunto: Explotación del campo municipal de golf La Junquera de Pedreña mediante concesión de servicios. Valoración sobre B. Expediente 2017/545 (2017/62/1)(2017/15/105)

Estudiada la valoración de la documentación incluida en el sobre "B" relativo a la proposición económica y demás documentos sobre los aspectos a valorar no dependientes de un juicio de valor o cuantificables económicamente realizada por D^a Gema Uriarte Mazón y estudiadas las conclusiones del informe, se plantean las siguientes cuestiones:

Primera: Canon ofertado.

Teniendo en cuenta las ofertas (€) valoradas de:

- 1.-U.T.E.Codelse,S.L.-Trainingo2Consulting,S.L : (3600*5+14100*9+16100*11) = 322.000.
- 2.-El Álamo educación y desarrollo, S.L.: (4140*5+11040*20) =..... 241.500.
- 3.-El canon obligatorio(Disposición General segunda PCA): (3600*5+9600*20) =.... 210.000.

La fórmula establecida de proporcionalidad directa:

$$Y_i = \frac{35}{X_m - X_M} (X_i - X_M)$$

Y_i = puntuación obtenida en este criterio por el licitador *i*.

X_m = Mejor oferta, valor más favorable a la Administración: máximo valor del canon.

X_M = Importe del canon durante lo veinticinco años de la concesión.

X_i = Valor ofertado por el licitador *i*.

Se entiende por valor ofertado, el que resulte de la suma de las 25 anualidades, teniendo en cuenta que ninguna anualidad puede ser inferior a la que figura en el proyecto de explotación del Ayuntamiento de Marina de Cudeyo.

Asignando valores a las variables, *X_m* = 322.000; *X_M* = 210.000; *X_i* (UTE) = 322.000; *X_i* (Álamo) = 241.500

La puntuación obtenida: *Y_i* (UTE) = 35 e *Y_i* (Álamo) = 9.84 difiere de la fijada en el informe de la consultoría para el licitador El Álamo a quien otorga 26,25 puntos, al establecer, según parece, una relación de proporcionalidad sobre el canon ofertado por la UTE (la oferta menor sobre la mayor) en defecto de la fórmula establecida que valora la mejor oferta respecto del canon inicial exigido.

Segunda: Estudio económico:

1. - U.T.E.Codelse,S.L.-Trainingo2Consulting,S.L.

A.- Ingresos:

- a) Se comprueba la efectiva reducción de tarifas, y aunque para el cálculo de los ingresos se hace una estimación porcentual de utilización de los distintos tipos de tarifas en las entradas al campo de juego tanto de abonados como de no abonados ello no presupone variación de las tarifas adoptadas en el pliego.
- b) Así ofertan un ingreso de "Green fees" para abonados de 3,25 que es el resultado de aplicar, según su estimación, que un 75% de las entradas serán para "9 hoyos". Si partimos de la tarifa base del PCA cuantificada en 2,9 €, aplicando el 5% de descuento ofertado obtenemos 2,76 €. El 75% de esta cantidad equivale a 2.07 €. Aplicando este mismo razonamiento para los "18 hoyos" con una ponderación del 25% se obtiene 1,18 € que adicionados a los 2,07 de los "9 hoyos" da el resultado de 3,25 €.

Web: www.marinadecudeyo.com - Tfno: 942 50 62 50 - Fax: 942 50 60 68

Firma 1 de 1
Carlos Balbás García
21/11/2017 INTERVENTOR

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	95067a9dd2a745c8a6031ed3c0b1b528001	
Url de validación	https://sede.marinadecudeyo.com/validador	



Con el cálculo directo de aplicar el descuento del 5% sobre la tarifa correspondiente y la estimación de entradas se obtienen unos ingresos superiores a los establecidos en el Estudio económico de 52,65 €, aspecto no desvirtúa el proyecto presentado.

- c) Los ingresos de la cafetería que la consultora califica de incoherentes con los que figuran en la memoria que acompaña al PEF, se identifican claramente por el importe mensual del alquiler previsto de 1.000 € adicionado con los 300 €, también mensuales de rendimiento de la tienda que aunque no consta el detalle en la memoria, si existe la previsión en el estudio económico. El total por ambos conceptos asciende a 15.600 € en el ejercicio 2.018.

B.- Gastos

- a) Es coincidente la apreciación de la inclusión de personal autónomo como asalariado y el correspondiente aumento de coste que no procede.
- b) Las inversiones que se incluyen, además de las denominadas “otras” cuantificadas en 66.082,75 €, también se consideran las obligatorias, con la salvedad de que la correspondiente al gimnasio, al menos su importe, aparece duplicado y otra de 4.320 € que puede reconocerse como “Tarjeta monedero” no está individualizada ni en el calendario ni en volumen y características de las nuevas inversiones.
- c) El gasto de gas, parece coherente con el mayor aumento de actividad del campo.

La inclusión de mayores gastos por los aspectos indicados va en detrimento del rendimiento del campo que no se ve comprometido según el estudio presentado.

2. - El Álamo educación y desarrollo, S.L.

A.- Ingresos:

- a) Ante la afirmación de la consultora de que no parte de las tarifas de ingreso que se incluyeron en el PEF de la Administración, se ha comprobado en las “tablas auxiliares” del estudio económico la aplicación de la tarifa ofertada bajo los supuestos de crecimiento de número de abonados e I.P.C.
- b) Lo fijado en la Cláusula decimonovena c).1) ...” No serán admitidas aquellas ofertas cuyo estudio económico resulte deficitario..” en que se basa la consultora para excluir a este licitador, debe entenderse en el global de los veinticinco años, ya que el propio PEF propuesto en el PCAP contempla déficit en los tres primeros ejercicios de la explotación, circunstancia perfectamente entendible, especialmente por el esfuerzo inversor que se exige en los cuatro primeros años de la concesión.

Tercero: Puntuación:

En base a los argumentos anteriores, la puntuación del sobre B:

Licitador	Canon	Tarifas	Mejoras	Calendario	Otras Inv.	Total
U.T.E.	35,00	5,00	0,00	2,50	8,12	50,62
El Álamo	9,84	0,00	15,00	5,00	15,00	44,84

