

ACTA DE CELEBRACIÓN DE LA 3ª MESA DE CONTRATACIÓN CONSTITUIDA PARA LA ADJUDICACION DE LA CONCESIÓN DE BAR CAFETERÍA SITUADA BAJO LA PLAZA DE SAN AGUSTÍN

Expediente: 2024/1470

**Centro Gestor: Servicios Generales.
Sección de Patrimonio**

En la Villa de Los Realejos, **siendo las 09:45 horas del día 24 de junio de 2024**, se reúnen en la Sala de Prensa de esta Casa Consistorial los miembros de la Mesa de Contratación que seguidamente se relacionan, al objeto de proceder al examen del informe técnico de valoración del archivo electrónico nº 2, y en su caso, la apertura y calificación del archivo electrónico nº 3 comprensivo de la proposición económica.

La Mesa quedó válidamente constituida por los siguientes miembros, de conformidad con lo establecido en la en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y en la cláusula 13.2 del pliego de condiciones administrativas particulares:

Presidente: Don Darío Moisés Pérez Farrais, Concejal Delegado de Servicios Generales.

Vocales:

- Doña María José González Hernández, en calidad de Secretaria Accidental.
- Don Francisco Rodríguez Pérez, en calidad de Interventor Accidental.
- Don Fabián Rodríguez Luis, en su condición de arquitecto técnico de la Unidad de Proyectos y Obras.
- Don Josué Eloy Bacallado Carballo, en su condición de Concejal de Juventud, Edificios Públicos y Bienestar Animal.

Secretaria: Doña Leticia Edodey Estévez, Técnico de Administración General de la Sección de Patrimonio.

Comparece presencialmente don Jesús Alejandro Barroso Díaz, con DNI 43.368.612-L, en representación de la entidad ALGONEY TENERIFE, S.L., y asiste telemáticamente D.^a Mariángel Bravo Rojas, con DNI 43.489.437-W.

Se concede la palabra al técnico de los Servicios Económicos, a los efectos de exponer a la mesa el resultado de la valoración de los documentos que integran el archivo electrónico nº 2 que se contienen en el informe que se transcribe a continuación:

“En el marco del expediente de referencia n.º 2022/1470, se instruye procedimiento para la adjudicación de la concesión administrativa de los locales números 1 y 2 situados en los bajos de la Plaza de San Agustín, de titularidad municipal, con referencia catastral n.º 4714805CS4441S0001FM y 4714804CS4441S0001TM, respectivamente, la cual se registrá en cuanto a sus actos preparatorios y de adjudicación por la normativa reguladora de la contratación del Sector Público.

Tal y como establece la Cláusula 12ª del Pliego de Cláusulas Económico-Administrativas, que rige el procedimiento abierto para la adjudicación de la concesión del inmueble que nos ocupa, en relación con los criterios de adjudicación cuya ponderación depende de un juicio de valor,

Firma 3 de 6

MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ

05/07/2024

Firma 6 de 6

FRANCISCO RODRIGUEZ PEREZ

05/07/2024

Firma 2 de 6

FABIAN RODRIGUEZ LUIS

05/07/2024

Firma 5 de 6

Josué Eloy Bacallado Carballo

05/07/2024

Firma 1 de 6

Leticia Edodey Estévez

04/07/2024

Firma 4 de 6

MOISES DARIO PÉREZ FARRAÍS

05/07/2024

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e5fd3877a11c4668b52f809a87147c9d001

Url de validación <https://sede.losrealejos.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



<<(…) La propuesta que presente las mejores ratios de rentabilidad se le asignará la máxima puntuación, el resto se hará de forma proporcional(…) >>.

CRITERIOS CUYA PONDERACIÓN DEPENDE DE JUICIO DE VALOR (40 puntos): PROYECTOS DE EXPLOTACIÓN DEL LOCAL: Estudios económicos y de gestión

I.- Valoración del proyecto de explotación presentado por los licitadores:

1. Mariángel Bravo Rojas.
2. Alejandro Suárez Dóniz.
3. Algoney Tenerife S.L.

I.1. Licitador/a:

Interesado	Mariángel Bravo Rojas
Aporta Plan de Viabilidad Normalizado	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Aporta Memoria Normalizada del Plan	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Memoria completa (Todos los campos requeridos)	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

I.1.1.- Proyecto de negocio:

Actividad económica propuesta	Bar-Cafetería					
Parámetros considerados						
IPC Considerado	<input checked="" type="checkbox"/> Valores ajustados a mercado <input type="checkbox"/> Valores no razonables Señala un tipo del 1,50%. Sin embargo, la inflación anual estimada del IPC en mayo de 2024 es del 3,6% , de acuerdo con los últimos indicadores elaborados por el INE.					
Incremento salarial	<input checked="" type="checkbox"/> Valores ajustados a mercado <input type="checkbox"/> Valores no razonables					
Impuesto sobre beneficios	<input checked="" type="checkbox"/> Valores ajustados a mercado <input type="checkbox"/> Valores no razonables Señala un porcentaje previsto de impuestos sobre beneficios del 20%. No obstante, hay que tener en cuenta que, las empresas de nueva creación tributan al 15% , según el tipo impositivo previsto por la Ley del Impuesto de Sociedades, en su artículo 29.1, durante el primer periodo impositivo en que la base imponible resulte positiva y el siguiente. Asimismo, a partir del tercer periodo impositivo, el tipo de gravamen, teniendo en cuenta el importe neto de la cifra de negocios previsto, sería del 23% .					
Interés financiero considerado	<input type="checkbox"/> Valores ajustados a mercado <input checked="" type="checkbox"/> Valores no razonables Se prevé la solicitud de un préstamo por importe de 15.000 euros, a devolver en 5 años. No obstante, se informa de un tipo de interés del 0,00%, lo cual no se ajustaría a los valores de mercado. Teniendo en cuenta que, los tipos de interés para créditos personales pueden ser aproximadamente de entre el 7% y el 15%.					
Número de empleados/as (Sin incluir titular explotación)	Total	6	J. completa	4	Tiempo parcial	2
Valor de las mejoras propuestas	No se contemplan en el Pliego					
Mejoras valorables (que repercuten directamente en mejora del inmueble)	No se contemplan en el Pliego					

I.1.2.- Evaluación del Proyecto de explotación

Aspecto evaluado		Observaciones
Coherencia datos inversiones	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	25.050,00 euros de inversión prevista
Coherencia datos inversión	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Parámetros considerados razonables	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Coherencia previsiones de ingresos	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Previsión ingresos año 1 = 357.600,00 Euros.
Coherencia previsiones de gastos	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Previsión gastos año 1 = 280.876,15 Euros.
Personal suficiente para explotación	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Gastos corrientes razonables	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Se ajustan a valores medios de mercado.
Resultado previsional para año 1 (Antes impuestos)		76.723,85 euros
Resultado previsional para año 1 (Después impuestos)		61.379,08 euros

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e5fd3877a11c4668b52f809a87147c9d001

Url de validación <https://sede.losrealejos.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 3 de 6	05/07/2024	MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ
Firma 6 de 6	05/07/2024	FRANCISCO RODRIGUEZ PEREZ
Firma 2 de 6	05/07/2024	FABIAN RODRIGUEZ LUIS
Firma 5 de 6	05/07/2024	Josué Eloy Bacallado Carballo
Firma 1 de 6	04/07/2024	Leticia Edodey Estévez
Firma 4 de 6	05/07/2024	MOISES DARIO PÉREZ FARRÁIS

Cash Flow positivo todo el periodo	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Ratio rentabilidad Plan Viabilidad	21,48 %
Ratio rentabilidad Ajustado (*)	Los parámetros y ratios considerados se estiman viables a los efectos de considerar la actividad de explotación solvente. Por lo que el plan de viabilidad de la explotación resultaría consistente, toda vez que, según los datos presentados, no se presupone un riesgo para la Administración la adjudicación del arrendamiento del inmueble en el que se proyecta.
(*) Los ratios de rentabilidad comprenden un conjunto de indicadores y medidas cuya finalidad es diagnosticar si una entidad genera rentas suficientes para cubrir sus costes y poder remunerar a sus propietarios. La <u>rentabilidad económica</u> , también conocida por sus siglas en inglés ROA (Return on Assets) mide la rentabilidad que se obtiene de las inversiones de la empresa mediante el desarrollo de su actividad. Para ello relaciona la renta generada, representada por el beneficio de explotación (Beneficio Antes de Intereses e Impuestos o BAI) con los elementos causantes de la misma, los activos. Con respecto a estos últimos, se excluirán aquellos que no sean capaces de generar renta y que se denominan antifuncionales, y el beneficio se depurará del efecto impositivo.	

I.2. Licitador/a:

Interesado	Alejandro Suárez Dóniz
Aporta Plan de Viabilidad Normalizado	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Aporta Memoria Normalizada del Plan	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
Memoria completa (Todos los campos requeridos)	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO

No procede valorar en el presente informe el Plan de Viabilidad aportado dado que, la calificación obtenida para el criterio de adjudicación que nos ocupa sería de 0,00 puntos, teniendo en cuenta que el licitador en cuestión no aporta la Memoria normalizada prevista en los Pliegos y no atiende al requerimiento de subsanación de esta por parte del órgano de contratación.

I.3. Licitador/a:

Interesado	Algoney Tenerife S.L.
Aporta Plan de Viabilidad Normalizado	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Aporta Memoria Normalizada del Plan	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Memoria completa (Todos los campos requeridos)	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

I.3.1.- Proyecto de negocio:

Actividad económica propuesta	Bar-Cafetería					
Parámetros considerados						
IPC Considerado	<input type="checkbox"/> Valores ajustados a mercado <input checked="" type="checkbox"/> Valores no razonables No señala índice alguno al respecto. Sin embargo, la inflación anual estimada del IPC en mayo de 2024 es del 3,6% , de acuerdo con los últimos indicadores elaborados por el INE.					
Incremento salarial	<input type="checkbox"/> Valores ajustados a mercado <input checked="" type="checkbox"/> Valores no razonables No señala incremento salarial alguno. No obstante, el convenio colectivo del sector de la Hostelería para los años 2022-2026 de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife prevé sucesivos incrementos salariales para los diferentes periodos. Todos ellos, entre el 2% y el 3%.					
Impuesto sobre beneficios	<input checked="" type="checkbox"/> Valores ajustados a mercado <input type="checkbox"/> Valores no razonables Señala un porcentaje previsto de impuestos sobre beneficios del 20%. No obstante, hay que tener en cuenta que, las empresas de nueva creación tributan al 15% , según el tipo impositivo previsto por la Ley del Impuesto de Sociedades, en su artículo 29.1, durante el primer periodo impositivo en que la base imponible resulte positiva y el siguiente. Asimismo, a partir del tercer periodo impositivo, el tipo de gravamen, teniendo en cuenta el importe neto de la cifra de negocios previsto, sería del 23% .					
Interés financiero considerado	<input checked="" type="checkbox"/> Valores ajustados a mercado <input type="checkbox"/> Valores no razonables No se prevé financiación externa.					
Número de empleados/as (Sin incluir titular explotación)	Total	6	J. completa	0	Tiempo parcial	6
Valor de las mejoras propuestas	No se contemplan en el Pliego					
Mejoras valorables (que repercuten directamente en mejora del inmueble)	No se contemplan en el Pliego					

I.3.2.- Evaluación del Proyecto de explotación

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e5fd3877a11c4668b52f809a87147c9d001

Url de validación <https://sede.losreales.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 6	04/07/2024	Firma 2 de 6	05/07/2024	Firma 3 de 6	05/07/2024
Leticia Edodey Estévez		FABIAN RODRIGUEZ LUIS		MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ	
Firma 4 de 6	05/07/2024	Firma 5 de 6	05/07/2024	Firma 6 de 6	05/07/2024
MOISES DARIO PÉREZ FARRÁIS		Josué Eloy Bacallado Carballo		FRANCISCO RODRIGUEZ PEREZ	

Aspecto evaluado		Observaciones
Coherencia datos inversiones	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	50.000,00 euros de inversión prevista
Coherencia datos inversión	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Parámetros considerados razonables	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Coherencia previsiones de ingresos	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Previsión ingresos año 1 = 300.000,00 Euros.
Coherencia previsiones de gastos	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Previsión gastos año 1 = 253.311,24 Euros.
Personal suficiente para explotación	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Gastos corrientes razonables	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Se ajustan a valores medios de mercado.
Resultado previsional para año 1 (Antes impuestos)		46.688,76 euros
Resultado previsional para año 1 (Después impuestos)		35.016,57 euros
Cash Flow positivo todo el periodo	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Ratio rentabilidad Plan Viabilidad		23,98 %
Ratio rentabilidad Ajustado (*)		Los parámetros y ratios considerados se estiman viables a los efectos de considerar la actividad de explotación solvente. Por lo que el plan de viabilidad de la explotación resultaría consistente, toda vez que, según los datos presentados, no se presupone un riesgo para la Administración la adjudicación del arrendamiento del inmueble en el que se proyecta.
(*) Los ratios de rentabilidad comprenden un conjunto de indicadores y medidas cuya finalidad es diagnosticar si una entidad genera rentas suficientes para cubrir sus costes y poder remunerar a sus propietarios. La rentabilidad económica, también conocida por sus siglas en inglés ROA (Return on Assets) mide la rentabilidad que se obtiene de las inversiones de la empresa mediante el desarrollo de su actividad. Para ello relaciona la renta generada, representada por el beneficio de explotación (Beneficio Antes de Intereses e Impuestos o BAI) con los elementos causantes de la misma, los activos. Con respecto a estos últimos, se excluirán aquellos que no sean capaces de generar renta y que se denominan antifuncionales, y el beneficio se depurará del efecto impositivo.		

II. Valoración resultante

Señalan los pliegos de cláusulas económico-administrativas que, a la propuesta que presente las mejores ratios de rentabilidad se le asignará la máxima puntuación (**40 puntos**), el resto se hará de forma proporcional. Por lo que, teniendo en cuenta lo anterior, la prelación de los proyectos de explotación, en atención a la puntuación obtenida, quedaría como sigue:

	Licitador/a	Ratio de rentabilidad	Puntuación (máx. 40 ptos.)
1	Algoney Tenerife S.L.	23,98%	40,00
2	Mariángel Bravo Rojas	21,48%	35,83
3	Alejandro Suárez Dóniz	-	0

Se ha realizado un análisis pormenorizado de los Planes de Viabilidad aportados, los cuales parten, a su vez, de una serie de premisas o hipótesis, como es el caso de los ingresos medios mensuales, unos ratios para la obtención de los márgenes brutos, los gastos generales, flujos de caja, etc., con el fin de alcanzar un equilibrio entre la inversión realizada y la recuperación de la misma a lo largo del periodo de arrendamiento, así como obtener un margen de rentabilidad razonable por parte del arrendatario.

Esto es, a través del presente informe, se ha tratado de determinar la viabilidad económico – financiera de la explotación de las actividades de restauración proyectadas, así como las repercusiones en la rentabilidad y el equilibrio de la explotación atendiendo a los parámetros que determinarán el umbral de rentabilidad a lo largo de los años proyectados y si la **actividad que se pretende llevar a cabo es generadora de valor**, todo ello basándolo en las distintas hipótesis de ingresos y gastos planteadas y un presupuesto de tesorería, que permita al arrendatario, entre otras cosas, atender el pago periódico del canon señalado. Para el análisis se han tenido en consideración las variables y cifras recogidas en el plan de viabilidad.

Por lo que, en atención a lo anterior, a juicio de quien suscribe el presente informe, la propuesta presentada por Algoney Tenerife S.L., que ha obtenido la máxima puntuación, de acuerdo a los criterios de

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación e5fd3877a11c4668b52f809a87147c9d001

Url de validación <https://sede.losrealejos.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



valoración del Pliego, resultaría viable y consistente, conforme a los ratios de rentabilidad obtenidos, lo cual hace prever a esta Administración que la empresa licitadora estaría en condiciones de satisfacer el canon mínimo exigido. No obstante, se deja a criterio de la mesa de contratación la valoración final del presente apartado atendiendo a las conclusiones que recoge el presente informe.”

Vista la imposibilidad de valorar la proposición del licitador don Alejandro Suárez Dóniz al no aportar la memoria normalizada y no atender el requerimiento de subsanación de documentación se acuerda la inadmisión de la misma, de conformidad la cláusula 15.2 de los pliegos.

A continuación, se procede al acto público de apertura del sobre nº 3, a la que asiste presencialmente D. Jesús Alejandro Barroso Díaz, con DNI 43.368.612-L, en representación de la mercantil ALGONEY TENERIFE, S.L., y asiste telemáticamente D.ª Mariángel Bravo Rojas, con DNI 43.489.437-W, tras haberse explicado a los asistentes el resultado del informe técnico de valoración de los proyectos de explotación.

Se procede a la apertura en primer lugar de la oferta de ALGONEY TENERIFE, S.L., que ofrece un canon de 14.400,00 euros anual, y en segundo lugar se abre la oferta de D.ª Mariángel Bravo Rojas, que ofrece un canon anual de 13.200,00 euros.

Seguidamente, por los servicios técnicos se procede a la valoración de las ofertas económicas presentadas con el siguiente resultado:

CRITERIO B: Proyecto de explotación (Máximo 40 puntos)

Licitador/a	Ratio de rentabilidad	Puntuación (máx. 40 pts.)
1 Mariángel Bravo Rojas	21,48%	35,83
2 Alejandro Suarez Dóniz	0,00%	0,00
3 Algoney Tenerife SL	23,98%	40,00

Ratio máx.
23,98%

Canon mínimo
11.151,24 € (Anual)

CRITERIO A: Mejor Precio (Máximo 60 puntos)

Licitador/a	Canon anual	Puntuación (máx. 60 pts.)
1 Mariángel Bravo Rojas	13.200,00 €	55,00
2 Alejandro Suarez Dóniz		0,00
3 Algoney Tenerife SL	14.400,00 €	60,00

Canon máx.
14.400,00 €

Valoración Final	TOTAL PUNTOS	Resultado
1 Mariángel Bravo Rojas	90,83	--
2 Alejandro Suarez Dóniz	0,00	--
3 Algoney Tenerife SL	100,00	MEJOR OFERTA

Por los asistentes no se efectúan alegaciones.

En consecuencia, la mesa de contratación por unanimidad formula propuesta de adjudicación a favor del licitador Algoney Tenerife, S.L. dado que es la oferta que ha obtenido mayor puntuación, esto es, 100 puntos, y que se ajusta a lo exigido en los pliegos.

Finalizadas las actuaciones a las 10:30 horas, se extiende la presente Acta que se firma a continuación por los miembros intervinientes, de todo lo cual yo, la Secretaria, doy fe.

Firma 1 de 6	04/07/2024	Firma 3 de 6	05/07/2024
Leticia Edodey Estévez		MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ	
Firma 4 de 6	05/07/2024	Firma 6 de 6	05/07/2024
MOISES DARIO PÉREZ FARRAÍS		FRANCISCO RODRIGUEZ PEREZ	
Firma 2 de 6	05/07/2024		
FABIAN RODRIGUEZ LUIS			
Firma 5 de 6	05/07/2024		
Josué Eloy Bacallado Carballo			

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e5fd3877a11c4668b52f809a87147c9d001
Url de validación	https://sede.losrealejos.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Firma 1 de 6	04/07/2024	Firma 2 de 6	05/07/2024	Firma 3 de 6	05/07/2024
Leticia Edodey Estévez		FABIAN RODRIGUEZ LUIS		MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ	
Firma 4 de 6	05/07/2024	Firma 5 de 6	05/07/2024	Firma 6 de 6	05/07/2024
MOISES DARIO PÉREZ FARRÁIS		Josué Eloy Bacallado Carballo		FRANCISCO RODRIGUEZ PEREZ	

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	e5fd3877a11c4668b52f809a87147c9d001
Url de validación	https://sede.losrealejos.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

