

**VALORACION DE LA
DOCUMENTACIÓN INCLUIDA
EN EL SOBRE “B”,
“PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y
DEMÁS DOCUMENTOS SOBRE
LOS ASPECTOS A VALORAR NO
DEPENDIENTES DE UN JUICIO DE
VALOR O CUANTIFICABLES
ECONÓMICAMENTE” DE LA
GESTIÓN MEDIANTE
CONCESIÓN DEL CAMPO DE
GOLF “LA JUNQUERA”**

AYUNTAMIENTO DE MARINA DE CUDEYO

Gema Uriarte

URIARTE & ASOCIADOS | C/ RÍO DE LA PILA, 5 – 1ºC; SANTANDER - CANTABRIA

INTRODUCCION

Mediante el presente Informe se procederá a la valoración de la documentación incluida en el sobre "B", "proposición económica y demás documentos sobre los aspectos a valorar no dependientes de un juicio de valor o cuantificables económicamente", de las ofertas presentadas por los licitadores UTE Codelse- Training 02 y El Álamo Educación y Desarrollo S.L., para la contratación de la gestión mediante concesión del Campo de Golf de la Junquera, de conformidad con lo previsto en la cláusula vigésima segunda A), "Criterios cuantificables automáticamente" del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han de regir el contrato para la gestión mediante "Concesión del Campo de Golf de la Junquera del Ayuntamiento de Marina de Cudeyo", (en adelante, "PCAP").

A tal fin, la cláusula Decimonovena, "Proposición Económica. Sobre "B", en sus apartados a) y b), establece el modelo al que ha de ajustarse la proposición económica y las tarifas ofertadas por los licitadores respectivamente.

Por otra parte, la referida cláusula, en su apartado c), se refiere al estudio económico desglosado, especificando el canon por cada año de concesión que deberán incluir los licitadores dentro del sobre "B", disponiendo al efecto que:

"1. Para poder valorar las ofertas será requisito necesario que estas incluyan el estudio económico de la explotación del campo de golf del que se desprenda el canon ofertado, acompañado de la correspondiente memoria, debiendo especificar y describir las características de los medios puestos a disposición para el desarrollo del objeto del contrato. El estudio deberá presentar las variables económicas y estadísticas oportunas para obtener una correcta

estimación de las ratios esperados durante el periodo de la concesión, incluyéndose en el mismo, el importe de todas las inversiones a que se comprometa el licitador, además de las obligatorias. Este PEF deberá tomar como base el que se acompaña a estos Pliegos, y como fecha de inicio, la fecha resultante de adicionar 30 días naturales a la fecha en que finalice el plazo de presentación de las ofertas por los licitadores.

Si el canon ofertado no guarda coherencia con el estudio económico presentado, la oferta presentada será rechazada, y, en consecuencia, el licitador será excluido.

[...] No serán admitidas aquellas ofertas cuyo estudio económico resulte deficitario. [...].”

Además, dentro del sobre “B”, continúa la cláusula Decimonovena, deberá incluirse:

“d) La ejecución de las obras de mejora, de las relacionadas en el Pliego que se compromete a ejecutar, (cláusula vigesimosegunda A.)

e) El calendario de ejecución de las inversiones ofertadas, (cláusula vigesimosegunda A.4)

f) El volumen y características de las nuevas inversiones a realizar, (cláusula vigesimosegunda A.5)”.

Finalmente, la Cláusula Vigésima Segunda. A “Criterios o Cuantificables automáticamente” establece que la valoración de estos criterios podrá alcanzar hasta 75 puntos distribuidos de la forma siguiente:

“A.1) Canon: Hasta 35 puntos.

A.2) Por la oferta económica de las tarifas: Hasta 5 puntos.

A.3) Por la ejecución de las mejoras relacionadas en el Pliego: hasta 15 puntos.

A.4) Por el calendario de ejecución de las inversiones ofertadas: Hasta 5 puntos.

A.5) Por el volumen y características de las nuevas inversiones a realizar.
Ejecución de otras inversiones: Hasta 15 puntos.

Teniendo en cuenta la regulación anterior, se procede a la valoración de la documentación presentada en el sobre "B" por los dos licitadores a los que se ha hecho referencia anteriormente.

RESPECTO DEL CANON OFERTADO POR LOS LICITADORES: HASTA 35 PUNTOS

La cláusula vigésima segunda A.1. del PCAP, establece que este criterio de valoración podrá obtener un máximo de 35 puntos, obteniéndose la puntuación de cada licitador mediante la siguiente fórmula de proporcionalidad directa:

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

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.

La calificación de una oferta como temeraria o desproporcionada se realizará mediante la aplicación de los criterios establecidos en el artículo 85 del Reglamento de Contratación de las Administraciones Públicas, con excepción

del artículo 85.2 in fine de dicha norma, que determina que "en cualquier caso se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales".

El canon mínimo será de 3.600€ anuales durante los cinco primeros años y 9.600€ anuales desde el año 6 al año 25.

OFERTA UTE CODELSE- TRAINNING 02

CANON OFERTADO

El canon ofertado por la UTE para los 25 años de la concesión es el siguiente:

Se observa que hay un error en la suma de las anualidades, figurando un importe total para los 25 años de 320.000€ cuando en realidad es de 322.000€.

No obstante lo anterior, se toma el importe real del sumatorio del canon figurando, es decir, 322.000€.

| Año | Canon |
|--------------|------------------|
| 1 | 3.600 € |
| 2 | 3.600 € |
| 3 | 3.600 € |
| 4 | 3.600 € |
| 5 | 3.600 € |
| 6 | 14.100 € |
| 7 | 14.100 € |
| 8 | 14.100 € |
| 9 | 14.100 € |
| 10 | 14.100 € |
| 11 | 14.100 € |
| 12 | 14.100 € |
| 13 | 14.100 € |
| 14 | 14.100 € |
| 15 | 16.100 € |
| 16 | 16.100 € |
| 17 | 16.100 € |
| 18 | 16.100 € |
| 19 | 16.100 € |
| 20 | 16.100 € |
| 21 | 16.100 € |
| 22 | 16.100 € |
| 23 | 16.100 € |
| 24 | 16.100 € |
| 25 | 16.100 € |
| TOTAL | 322.000 € |

Puntuación otorgada: 35 puntos.

RESUMEN DE PUNTUACIONES CRITERIO A.1.: CANON OFERTADO

| CANON A INGRESAR EN EL AYUNTAMIENTO | | |
|-------------------------------------|--|--------------------|
| UTE CODELSE TRAINING02 | | 35 PUNTOS |
| EL ALAMO | | 9,84 PUNTOS |

En ambos casos, el Plan Económico Financiero presentado, guarda coherencia con el canon ofertado, y da cumplimiento a las previsiones recogidas en la cláusula decimonovena c) 1 del PCAP.

RESPECTO DE LA OFERTA ECONÓMICA DE LAS TARIFAS: HASTA 5 PUNTOS

La cláusula vigésima segunda A.2. del PCAP, establece que este criterio de valoración podrá obtener un máximo de 5 puntos.

Se establece como límite que la oferta económica presentada sea de importe igual o inferior al 5% del precio de las tarifas propuestas, otorgando 5 puntos a la oferta que presente las tarifas más bajas, respetando éste límite y valorando proporcionalmente el resto.

En este sentido, y dado que hasta el 31 de diciembre de 2017 se mantendrán las tarifas en este momento vigentes, su valoración se realizará de las tarifas propuestas para el ejercicio 2018 y sucesivos, atendiendo al cuadro de tarifas máximas que se incluye en la cláusula decimonovena B) de este Pliego.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se procederá a la valoración de las ofertas presentadas por los dos licitadores.

OFERTA UTE CODELSE- TRAINNING 02

OFERTA ECONÓMICA DE LAS TARIFAS

La UTE mantiene invariables las tarifas propuestas para el ejercicio 2017, siendo las tarifas que se proponen para años sucesivos las que figuran en el PCAP con una **reducción del 5%.**:

| CUOTAS ABONADOS AL CAMPO DE GOLF | | | | € | |
|--|--|--|--|------------|------------|
| | | | | Temp. Baja | Temp. Alta |
| Individual | | | | 285 | |
| 2º y 3º unidad familiar | | | | 180,5 | |
| Individual menos de 18 años | | | | 152 | |
| Juego (incluido abono y entrada al campo excepto trofeos y prácticas) | | | | 741 | |
| trimestral | | | | 95 | 142,5 |
| Trimestral menores de 18 años | | | | 85,5 | 114 |
| ENTRADAS | | | | | |
| 9 hoyos | | | | 2,76 | |
| 18 hoyos | | | | 4,75 | |
| Menores de 18 años | | | | 1,9 | |
| NO ABONADOS CAMPO DE JUEGO | | | | | |
| ENTRADAS | | | | | |
| 9 hoyos | | | | 14,25 | |
| 18 hoyos | | | | 25,18 | |
| 9 hoyos menor de 18 años | | | | 8,08 | |
| 18 hoyos menor de 18 años | | | | 14,25 | |
| grupos concertada 9/18 hoyos y correspondencia campo de golf | | | | 14,25 | |
| Bono 5 entradas | | | | 64,6 | |
| CAMPO DE PRÁCTICAS | | | | | |
| Bolsa de 30 bolas | | | | 1,43 | |

Puntuación otorgada: 5 puntos

OFERTA EL ÁLAMO EDUCACIÓN Y DESARROLLO S.L.

OFERTA ECONÓMICA DE LAS TARIFAS

El Álamo mantiene invariables las tarifas propuestas para el ejercicio 2017, siendo las tarifas que se proponen para años sucesivos exactamente las mismas que figuran PCAP, por lo que aplican una reducción **en del 0%**. Estas tarifas se reproducen a continuación:

| CUOTAS ABONADOS AL CAMPO DE GOLF | | | | | € | |
|--|--|--|--|--|------------|------------|
| | | | | | Temp. Baja | Temp. Alta |
| Individual | | | | | 300 | |
| 2º y 3º unidad familiar | | | | | 190 | |
| Individual menos de 18 años | | | | | 160 | |
| Juego (incluido abono y entrada al campo excepto trofeos y prácticas) | | | | | 780 | |
| trimestral | | | | | 100 | 150 |
| Trimestral menores de 18 años | | | | | 90 | 120 |
| ENTRADAS | | | | | | |
| 9 hoyos | | | | | 2,9 | |
| 18 hoyos | | | | | 5 | |
| Menores de 18 años | | | | | 2 | |
| NO ABONADOS CAMPO DE JUEGO | | | | | | |
| ENTRADAS | | | | | | |
| 9 hoyos | | | | | 15 | |
| 18 hoyos | | | | | 26,5 | |
| 9 hoyos menor de 18 años | | | | | 8,5 | |
| 18 hoyos menor de 18 años | | | | | 15 | |
| grupos concertada 9/18 hoyos y correspondencia campo de golf | | | | | 15 | |
| Bono 5 entradas | | | | | 68 | |
| CAMPO DE PRÁCTICAS | | | | | | |
| Bolsa de 30 bolas | | | | | 1,5 | |

Puntuación otorgada: 0 puntos

RESUMEN DE PUNTUACIONES CRITERIO A.2.: OFERTA ECONÓMICA DE LAS TARIFAS

| TARIFAS OFERTADAS | | | | PUNTOS |
|--------------------------------------|--|--|--|--------|
| UTE CODELSE TRAINNING 02 | | | | 5 |
| EL ALAMO EDUCACION Y DESARROLLO S.L. | | | | 0 |

RESPECTO DE LA EJECUCIÓN DE LAS MEJORAS RELACIONADAS EN EL PLIEGO:HASTA 15 PUNTOS

La cláusula vigésima segunda A.3. del PCAP, establece que este criterio de valoración podrá obtener un máximo de 15 puntos.

Se puntuarán de manera proporcional al volumen de inversión las mejoras que se propongan, teniendo en cuenta la valoración económica que figura en este Pliego, de la que resulta la siguiente puntuación:

- i. Obra de construcción de lagos:15 puntos.*
- ii. Obra de creación de la zona de práctica infantil:6 puntos*
- iii. Obra de eliminación de uno de los viales que rodean la antigua zona de prácticas: 4 puntos.*
- iv. Obra de relleno del lago situado a 120 m. del backtee del hoyo 2: 1 punto*

OFERTA UTE CODELSE- TRAINNING 02

EJECUCIÓN DE LAS MEJORAS RELACIONADAS EN EL PLIEGO

NO REALIZA NINGUNA MEJORA.

Puntuación otorgada: 0 puntos

OFERTA EL ÁLAMO EDUCACIÓN Y DESARROLLO S.L.

EJECUCIÓN DE LAS MEJORAS RELACIONADAS EN EL PLIEGO

El Álamo se compromete a la realizar la siguiente mejora relacionada en el PCAP:

Construcción de Lagos: 155.748,48€

Puntuación otorgada: 15 puntos

RESUMEN DE PUNTUACIONES CRITERIO A.3.: EJECUCIÓN DE LAS MEJORAS RELACIONADAS EN EL PLIEGO

| MEJORAS RELACIONADAS EN EL PLIEGO | | | |
|--------------------------------------|--|--|--------|
| | | | PUNTOS |
| UTE CODELSE TRAINNING 02 | | | 0 |
| EL ALAMO EDUCACION Y DESARROLLO S.L. | | | 15 |

RESPECTO DEL CALENDARIO DE EJECUCIÓN DE LAS INVERSIONES OFERTADAS:HASTA 5 PUNTOS

La cláusula vigésima segunda A.4. del PCAP, establece que este criterio de valoración podrá obtener un máximo de 5 puntos.

Se otorgarán las puntuaciones teniendo en cuenta si las inversiones a realizar al margen de las obligatorias se realizarán o no en los primeros cuatro años de la

concesión, otorgándose una puntuación proporcional a la reducción de plazo sobre los referidos cuatro años.

Como las inversiones a realizar al margen de las obligatorias son las inversiones de mejora y las nuevas inversiones a ejecutar que proponga el licitador, se otorgarán 2,5 puntos al que ofrezca mejor plazo para la ejecución de las inversiones de mejora, puntuando proporcionalmente al plazo propuesto el resto, y 2,5 puntos al que ofrezca mejor plazo para ejecutar las inversiones propuestas al margen de las de mejora y de las obligatorias.

OFERTA UTE CODELSE- TRAINNING 02

La UTE propone ejecutar las nuevas inversiones a realizar en el ejercicio 2018, pero al no ejecutar ninguna inversión de mejora, no ofrece plazo.

Puntuación otorgada: 2,5 puntos

OFERTA EL ÁLAMO EDUCACIÓN Y DESARROLLO S.L.

El Álamo ofrece ejecutar las nuevas inversiones a realizar en el ejercicio 2018, y, además, propone ejecutar la inversión de mejora en junio de 2010.

Puntuación otorgada: 5 puntos

RESUMEN DE PUNTUACIONES CRITERIO A.4: CALENDARIO DE EJECUCIÓN DE LAS INVERSIONES OFERTADAS

| PLAZO DE LAS INVERSIONES A REALIZAR | |
|--------------------------------------|-------------------|
| UTE CODELSE TRAINING 02 | 2,5 PUNTOS |
| EL ALAMO EDUCACION Y DESARROLLO S.L. | 5 PUNTOS |

Las inversiones a realizar por ambos licitadores se llevarán a cabo dentro del plazo máximo de cuatro años que impone los Pliegos para la valoración de este criterio.

RESPECTO DEL VOLUMEN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS NUEVAS INVERSIONES A REALIZAR. EJECUCIÓN DE OTRAS INVERSIONES: HASTA 15 PUNTOS

La cláusula vigésima segunda A.5. del PCAP, establece que este criterio de valoración podrá obtener un máximo de 15 puntos.

Se puntuarán proporcionalmente al volumen de inversión aquellas ofertas que incluyan inversiones asociadas al desarrollo de nuevas actividades que se consideren coherentes con el destino del centro, y que no sean ni las inversiones obligatorias ni las mejoras que se incluyen en el PCAP.[...]"

OFERTA UTE CODELSE- TRAINNING 02

La UTE dentro de las nuevas inversiones a realizar incluye conceptos como Convenios y jornada de puertas abiertas y sorteos de Green Fees, que no tienen encaje dentro del concepto de inversión desde un punto de vista contable.

Las inversiones a valorar deben hacer referencia a inversiones en activos fijos o inmovilizado material, constituido por elementos patrimoniales tangibles, muebles o inmuebles.

Son los bienes que utiliza que utiliza la empresa en su actividad productiva de forma permanente, con una vida útil determinada que trasciende la duración de un ejercicio económico, son amortizables y no están destinados a la venta. Se corresponde con las cuentas 220 a 229 del PGC.

Al margen de los conceptos no valorables como inversión, la UTE oferta la realización de las siguientes inversiones:

- Generación de Sala de Entrenamiento y Especialización Golf: 31.180€
- Instalación de simulador de Golf virtual con análisis del swing: 10.820€
- Instalación de taquillas de Golf: 11.340€
- Mejora de señalización: 3.322€
- Aplicación móvil: 9.420€

Estas inversiones se consideran coherentes con el destino del Centro y no son ni las inversiones obligatorias ni las mejoras y se llevarían a cabo en el año 2018.

TOTAL, INVERSIONES: SESENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y DOS EUROS (66.082€)

Puntuación otorgada: 8,12 puntos

OFERTA EL ÁLAMO EDUCACIÓN Y DESARROLLO S.L.

El Álamo ofrece como nueva inversión a realizar la construcción y gestión de un Albergue Campo de Golf de la Junquera, lo que se considera una inversión coherente con el destino del Centro, y no se encuentra dentro de las inversiones obligatorias ni de las inversiones de mejora.

El importe de la inversión asciende a un total de **CIENTO VENTIDOS MIL OCHENTA EUROS, (122.080€)** y se llevaría a cabo en el año 2018.

Puntuación otorgada: 15 puntos

RESUMEN DE PUNTUACIONES CRITERIO A.5: VOLUMEN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS NUEVAS INVERSIONES A REALIZAR. EJECUCIÓN DE OTRAS INVERSIONES

| OTRAS INVERSIONES | |
|--------------------------------------|-------------|
| UTE CODELSE TRAINNING 02 | 8,12 PUNTOS |
| EL ALAMO EDUCACION Y DESARROLLO S.L. | 15 PUNTOS |

En Santander, a 10 de noviembre de 2017

Fdo.: Gema Uriarte Mazón

RESUMEN Puntuación Obtenida

| OFERTA UTE CODELSE -TRAINNING02 | | | | |
|---------------------------------|---------|--------------|------------|-------------------|
| CANON | TARIFAS | MEJORAS | CALENDARIO | OTRAS INVERSIONES |
| | 35 | 5 | 0 | 2,5 |
| | | | | 8,12 |
| TOTAL | | 50,62 | | |

| OFERTA EL ÁLAMO | | | | |
|-----------------|---------|--------------|------------|-------------------|
| CANON | TARIFAS | MEJORAS | CALENDARIO | OTRAS INVERSIONES |
| | 9,84 | 0 | 15 | 5 |
| | | | | 15 |
| TOTAL | | 44,84 | | |

RESUMEN TOTAL DE VALORACIONES

| | SOBRE B | SOBRE C | TOTAL |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| UTE CODELSE TRAINING02 | 16,66 | 50,62 | 67,28 |
| EL ALAMO | 11,72 | 44,84 | 56,56 |

