

ACTA DE CELEBRACIÓN DE LA 3ª MESA DE CONTRATACIÓN CONSTITUIDA PARA LA ADJUDICACION DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO DE USO PRIVATIVO DEL COMPLEJO DEPORTIVO LOS PRÍNCIPES

Expediente: 2022/9723

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

En la Villa de Los Realejos, **siendo las 09:30 horas del día 10 de octubre 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 a la valoración de los criterios sometidos a juicio de valor y apertura del ARCHIVO ELECTRÓNICO N° 3 comprensivo de la documentación administrativa presentada con relación a la concesión administrativa de referencia.

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 16.2 del pliego de condiciones administrativas particulares:

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

Vocales:

- Doña María José González Hernández, en calidad de Secretaria Accidental.
- Don José Benito Dévora Hernández, en su condición de Concejal Delgado de Deportes
- Don Fabián Domingo Rodríguez Luis, funcionario de carrera, arquitecto técnico de la Unidad de Proyectos y Obras.

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

Asisten presencialmente, y han sido previamente identificados:

- Estancia 22 Inversiones, S.L., por medio de su representante legal D. Tito García Casas, provisto con su DNI 43.854.948C, y su acompañante D. Diego José García, provisto de su DNI 43.851.614K.
- D. Rodrigo Alfonso Quintana Araya, con NIE X9908231S.

Seguidamente, por la mesa de contratación, se toma conocimiento del informe técnico emitido respecto a la valoración de la documentación correspondiente al archivo electrónico nº 2, que contiene la memoria técnica presentada por los licitadores:

“ ANTECEDENTES

l.- Visto que, en el marco del expediente de referencia 2024/9723, se instruye procedimiento para la concesión administrativa de uso privativo de un edificio de servicios, de titularidad municipal, denominado Complejo Deportivo Municipal de los Príncipes, destinado a pistas de Pádel con servicio de cafetería. El inmueble tiene una naturaleza jurídica de bien de dominio público, con referencia catastral 4405640CS4440S0001MY, sito en calle Pedro García Cabrera, 2.

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

Código Seguro de Validación 341ed92ced5846e4b808246f916b14d1001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



II.- Visto que, con fecha de 12 de julio de 2024, se dicta resolución n.º 2024/2401, por parte de la Concejalía de Servicios Generales, por medio de la cual se aprueba el expediente para la adjudicación, mediante procedimiento abierto, de la concesión administrativa referida, así como los pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas particulares que le aplican.

III.- Tal y como establece la Cláusula 12ª del Pliego de Cláusulas Económico Administrativas, para la determinación de la proposición que oferte la mejor relación calidad-precio, se tendrán en cuenta tanto criterios evaluables mediante fórmulas, como criterios sujetos a juicio de valor. En cuanto a estos últimos, cuyo análisis es objeto del presente informe, establece la citada cláusula lo siguiente:

<<(…) los licitadores deben aportar una Memoria Técnica no podrá sobrepasar las 25 páginas, tamaño DIN A4, con letra Arial 11 y, si se presentaran tablas en tamaño DIN A3, cada una de ellas

Criterio	Excelente	Muy Buena	Aceptable	Regular	Poco adecuada	Nula
Calidad técnica	5,00	4,00	3,00	2,00	1,00	0,00
Claridad del proyecto	5,00	4,00	3,00	2,00	1,00	0,00
Concreción	5,00	4,00	3,00	2,00	1,00	0,00
Coherencia del proyecto	5,00	4,00	3,00	2,00	1,00	0,00
Viabilidad del negocio	5,00	4,00	3,00	2,00	1,00	0,00
Valor máximo....	25,00					

contará como dos páginas). No se leerá ni se valorará las páginas que excedan de 25. (...)>> Estableciendo el Pliego la siguiente tabla de valoración: ➔

IV.- Visto que, con fecha de 9 de septiembre de 2024, tuvo lugar la celebración de la 1ª Mesa de Contratación, a los efectos de proceder a la apertura del archivo electrónico número uno y verificar la documentación aportada por los licitadores concurrentes, la cual se resume en la declaración responsable del Anexo I o DEUC, así como los Anexos II, III y IV del Pliego de cláusulas económico-administrativas que rigen la presente concesión. Del acta emitida se desprende que, de los tres licitadores concurrentes resultaron admitidos los siguientes:

- La entidad mercantil **Estancia 22 Inversiones S.L.**
- Don **Rodrigo Alfonso Quintana Araya.**

Asimismo, resultó la exclusión de Don Diego Jesús Coll Mesa, debido al incumplimiento del secreto de la oferta económica, la cual fue revelada con anterioridad al momento procedimental oportuno de acuerdo a los pliegos, vulnerando los principios de transparencia e igualdad de trato previstos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Por último, se procede a la apertura del archivo electrónico n.º 2 que contiene las memorias técnicas que procede analizar en el siguiente apartado del presente informe.

II. VALORACIÓN DEL ÚNICO CRITERIO SUJETO A JUICIO DE VALOR (25 PUNTOS): PROYECTOS DE EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES.

Una vez revisada con detenimiento la propuesta técnica presentada por cada una de las empresas que concurren a la licitación recogidas en la memoria presentada se procede a realizar la siguiente valoración:

Nº	Criterio	Valor Max	Estancia 22 Inversiones S.L. Memoria desarrollada en 11 páginas		Rodrigo Alfonso Quintana Araya. Memoria desarrollada en 6 páginas	
			Aspectos considerados de especial valor añadido	Valor	Aspectos considerados de especial valor añadido	Valor

Firma 1 de 6	15/10/2024	Firma 2 de 6	15/10/2024	Firma 3 de 6	15/10/2024
Leticia Edodey Estévez		MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ		FRANCISCO RODRIGUEZ PEREZ	
Firma 4 de 6	15/10/2024	Firma 5 de 6	16/10/2024	Firma 6 de 6	16/10/2024
MOISES DARIO PÉREZ FARRÁIS		FABIAN RODRIGUEZ LUIS		JOSÉ BENITO DÉVORA HERNÁNDEZ	

Firma 1 de 6 Leticia Edodey Estévez	15/10/2024	Firma 2 de 6 MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ	15/10/2024	Firma 3 de 6 FRANCISCO RODRIGUEZ PEREZ	15/10/2024
Firma 4 de 6 MOISES DARIO PÉREZ FARRÁIS	15/10/2024	Firma 5 de 6 FABIAN RODRIGUEZ LUIS	16/10/2024	Firma 6 de 6 JOSÉ BENITO DÉVORA HERNÁNDEZ	16/10/2024

A	Calidad Técnica	5 Puntos	<p>Servicios: Alquiler de pistas de pádel y servicios accesorios (clases, escuela, torneos, tienda)</p> <p>Servicio de Bar</p> <p>Eventos y Torneos</p> <p>Programas de Entrenamiento.</p> <p>Sistema de reservas ONLINE</p>	Regular 2,00	<p>Servicios: Alquiler de pistas de pádel y servicios accesorios (clases, escuela, torneos, tienda)</p> <p>Servicio de Bar</p> <p>Horario: - lunes a sábados: de 10:00h a 22:00h</p> <p>Domingos: de 10:00h a 15:00h</p> <p>El 50% de la plantilla serán mujeres</p>	Regular 2,00
			<p>En este apartado las propuestas presentadas por sendos licitadores no permiten determinar la calidad técnica del proyecto de negocio toda vez que, en mayor o menor grado se limitan a reproducir las exigencias que recoge el PPT para la Concesión demanial</p>			
B	Claridad del proyecto	5 Puntos	<p>Aporta la experiencia respaldada por una tienda especializada en pádel y tenis con una trayectoria de casi 3 años en el mercado.</p> <p>La memoria separa la parte deportiva de la propia explotación del bar, lo que le confiere mayor claridad al proyecto.</p>	Muy buena 4,00	<p>Se basa en prestar un buen servicio a nivel deportivo en un entorno familiar y agradable.</p> <p>Fomentar la escuela en el deporte base y en el deporte federado y ser un referente a nivel insular junto con la Concejalía de Deportes del Ayuntamiento de Los Realejos.</p> <p>Acredita experiencia de 15 años como técnico deportivo del pádel.</p>	Aceptable 3,00
			<p>Al igual que en el apartado anterior ambos licitadores exponen, con relativa claridad, el alcance del proyecto. Con determinados matices ambas propuestas resultan claras en todos los aspectos. Sin embargo, Estancia 22 Inversiones S.L. los presenta con mayor definición al disociar la parte deportiva de la explotación del bar.</p>			

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	341ed92ced5846e4b808246f916b14d1001
Url de validación	https://sede.losrealejos.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 6	15/10/2024	Firma 2 de 6	15/10/2024	Firma 3 de 6	15/10/2024
Leticia Edodey Estévez		MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ		FRANCISCO RODRIGUEZ PEREZ	
Firma 4 de 6	15/10/2024	Firma 5 de 6	16/10/2024	Firma 6 de 6	16/10/2024
MOISES DARIO PÉREZ FARRÁIS		FABIAN RODRIGUEZ LUIS		JOSÉ BENITO DÉVORA HERNÁNDEZ	

E	Concreción	5 Puntos	<p>La intención es iniciar un proceso de colaboración con las escuelas locales del municipio, para incluir el deporte en la programación de la educación física.</p> <p>La organización de sesiones de pádel gratuitas o de bajo costo, con entrenadores voluntarios</p> <p>Creación de una escuela infantil gratuita para niños menores de 12 años, además de promover la idea de la creación de una escuela para adultos.</p> <p>La creación de clases personalizadas, de acuerdo al nivel y edad de cada Jugador</p> <p>Organización de torneos de pádel de manera mensual, logrando con ellos una mayor visibilidad</p> <p>Programas de Salud y Bienestar</p> <p>Colaboraciones con instructores locales para llevar a cabo sesiones de yoga o fitness</p> <p>Programas de Pádel Inclusivo</p> <p>Torneo entre ayuntamiento de la isla</p> <p>Beneficios exclusivos para el personal del Ayuntamiento de Los Realejos</p>	Muy buena 4,00	<p>Escuela infantil gratuita.</p> <p>Actividades gratuitas para personas con diversidad funcional.</p> <p>Escuela de menores para competición:</p> <p>Grupos de entrenamientos por categorías</p> <p>Clases de pádel</p> <p>Alquiler de pistas</p> <p>Torneos de pádel: Se realizarán al menos tres torneos de pádel absolutos, de los cuales, al menos uno, será federado, haciéndolo coincidir con las Fiestas de Mayo.</p> <p>Equipos para la competición</p> <p>Actividades para niños y familias</p> <p>Puesta a disposición de las pistas de pádel a favor del Ayuntamiento.</p>	Regular 2,00
			<p>En este apartado Estancia 22 Inversiones S.L. aporta diversas cuestiones que le confieren un valor añadido a la propuesta, en concreto ciertos beneficios exclusivos para el Ayuntamiento de Los Realejos, pádel inclusivo o una gestión online de las reservas de pistas</p>			
C	Coherencia del proyecto	5 Puntos	<p>Programa de mantenimiento de las instalaciones</p> <p>Aporta Cronograma del Proyecto en 4 Fases</p> <p>Fase 1: Evaluación Inicial y Planificación</p> <p>Fase 2: Implementación del Sistema de Gestión.</p> <p>Fase 3: Lanzamiento y Promoción</p> <p>Fase 4: Operación</p>	Muy buena 4,00	<p>Programa de mantenimiento de las instalaciones</p> <p>Protección pistas de cara a la exhibición pirotécnica de las fiestas de mayo</p> <p>Gestión de residuos: Uso de las bolas recicladas</p> <p>Cumplimiento de la normativa de</p>	Acceptable 3,00

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

Código Seguro de Validación 341ed92ced5846e4b808246f916b14d1001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 6	15/10/2024	Firma 2 de 6	15/10/2024	Firma 3 de 6	15/10/2024
Leticia Edodey Estévez		MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ		FRANCISCO RODRIGUEZ PEREZ	
Firma 4 de 6	15/10/2024	Firma 5 de 6	16/10/2024	Firma 6 de 6	16/10/2024
MOISES DARIO PÉREZ FARRAÍS		FABIAN RODRIGUEZ LUIS		JOSÉ BENITO DÉVORA HERNÁNDEZ	

			Continua y Optimización Plan de Marketing en redes sociales, eventos de inauguración y colaboraciones		seguridad	
			En cuanto a la coherencia de la actividad proyectada destaca el cronograma de implantación del proyecto por fases que realiza Estancia 22 Inversiones S.L, así como un plan de marketing activo en distintas redes sociales. Por otro lado D. Rodrigo Alfonso Quintana Araya, a pesar de ser más parco en su propuesta, destaca por potenciar el reciclaje (bolas básicamente) y la protección de las pistas ante eventos pirotécnicos del Ayuntamiento			
D	Viabilidad del Negocio	5 Puntos	Aporta Cronograma del Proyecto en 4 Fases Costes operativos (Sin concretar) Ingresos esperados (Sin concretar) Propuesta financiera (Sin concretar) Recoge en su propuesta los perfiles del equipo de trabajo: 1 Gerente, 1 coordinador de pistas, entrenadores y personal administrativo, Manager y encargado de la comunicación Formula propuesta de gestión del Bar Cafetería Asume inversiones en la cafetería por importe de 9.350,73 Euros	Acceptable 3,00	No se aportan suficientes elementos de juicio que puedan evaluar la viabilidad del negocio empresarial	Poco adecuada 1,00
			En este apartado ninguno de los dos licitadores aporta una memoria financiera que permita cifrar umbrales de rentabilidad. Sin embargo, la propuesta que formula Estancia 22 Inversiones S.L, a pesar de no concretar cifras, aborda los distintos costes operativos, ingresos esperados, el equipo de trabajo y sus funciones, así como el importe de las inversiones que proyecta asumir para la cafetería.			
Total máximo...		25 puntos	Total, Estancia 22 Inversiones S.L.....	17	Total, Rodrigo Alfonso Quintana Araya	11

En consecuencia. tras haber sido objeto de comparación las distintas ofertas presentadas y aplicando la tabla de ponderación que recoge el propio Pliego, se estima adecuada y suficientemente valoradas las asignaciones dadas a cada una de las propuestas presentadas con estricta aplicación de la ponderación antes citada, siendo el resultado el siguiente:

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	341ed92ced5846e4b808246f916b14d1001
Url de validación	https://sede.losrealejos.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



EMPRESA LICITADORA	VALORACIÓN
Estancia 22 Inversiones S.L	17
Rodrigo Alfonso Quintana Araya	11

A continuación, se procede a la apertura del archivo electrónico nº 3, que contiene la documentación relativa a los criterios valorables mediante fórmulas siendo el resultado junto con la puntuación asignada el siguiente:

Ayuntamiento de Los Realejos	2022/9723
CONCESIÓN DEMANIAL COMPLEJO DEPORTIVO LOS PRINCIPES	

CRITERIO F: Criterio sometido a Juicio de Valor (Max 25 Puntos)		
Licitador/a		Puntuación (máx. 40 pts.)
1 Estancia 22 Inversiones S.L.		17,00
2 Rodrigo Alfonso Quintana Araya		11,00

CRITERIO A: Mejor Precio (Máximo 30 puntos)			Canon máx.
Licitador/a	Canon anual	Puntuación (máx. 60 pts.)	
1 Estancia 22 Inversiones S.L.	20.040,00 €	22,77	26.400,00 €
2 Rodrigo Alfonso Quintana Araya	26.400,00 €	30,00	

CRITERIO B: Experiencia en el sector (Máximo 20 puntos)			Valor Máximo
Licitador/a	Años experiencia	Puntuación (máx. 20 pts.)	
1 Estancia 22 Inversiones S.L.	0,00		0,00
2 Rodrigo Alfonso Quintana Araya	0,00		

CRITERIO C: Precio de los servicios deportivos (Máximo 15 puntos)			Valor Mínimo
	Estancia 22 Inversiones S.L.	Rodrigo Alfonso Quintana Araya	
Precio Hora monitor	20,00 €	18,00 €	18,00 €
Valoración....	4,50	5,00	
Precio Hora alquiler mañanas L-V y fines semana	8,00 €	6,00 €	6,00 €
Valoración....	3,75	5,00	
Precio Hora alquiler tardes L-V	14,00 €	14,00 €	14,00 €

Firma 1 de 6

Leticia Edodey Estévez

Firma 4 de 6

MOISES DARIO PÉREZ FARRÁIS

Firma 2 de 6

MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ

Firma 5 de 6

FABIAN RODRIGUEZ LUIS

Firma 3 de 6

FRANCISCO RODRIGUEZ PEREZ

Firma 6 de 6

JOSÉ BENITO DÉVORA HERNÁNDEZ

15/10/2024

16/10/2024

15/10/2024

15/10/2024

15/10/2024

16/10/2024

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

Código Seguro de Validación 341ed92ced5846e4b808246f916b14d1001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Valoración....	5,00	5,00
Total valoración.....	13,25	15,00

CRITERIO D: Días de puesta a disposición pistas Ayuntamiento Máximo 6 puntos)

	Licitador/a	Nº días	Puntuación (máx. 6 pts.)
1	Estancia 22 Inversiones S.L.	3	6,00
2	Rodrigo Alfonso Quintana Araya	3	6,00

CRITERIO E: Creación de escuela infantil (Máximo 4 puntos)

	Licitador/a	Creación (SI/NO)	Puntuación (máx. 4 pts.)
1	Estancia 22 Inversiones S.L.	SI	4,00
2	Rodrigo Alfonso Quintana Araya	SI	4,00

	Valoración Final	TOTAL PUNTOS	Resultado
1	Estancia 22 Inversiones S.L.	63,02 €	--
2	Rodrigo Alfonso Quintana Araya	66,00 €	MEJOR OFERTA

A instancias de los representantes legales de la entidad mercantil Estancia 22 Inversiones, S.L., se reitera la comprobación sobre la inexistencia de documentación acreditativa del Criterio B, relativo de la experiencia profesional en el sector.

A la vista de lo expuesto, la Mesa de Contratación da traslado del resultado a los licitadores asistentes y acuerda elevar propuesta de adjudicación a favor de D. Rodrigo Alfonso Quintana Araya.

Por los comparecientes no se efectúan alegaciones.

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.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Firma 1 de 6	15/10/2024	Firma 3 de 6	15/10/2024
Leticia Edodey Estévez		FRANCISCO RODRIGUEZ PEREZ	
Firma 4 de 6	15/10/2024	Firma 6 de 6	16/10/2024
MOISES DARIO PÉREZ FARRÁIS		JOSÉ BENITO DÉVORA HERNÁNDEZ	
Firma 2 de 6	15/10/2024		
MARIA JOSE GONZALEZ HERNANDEZ			
Firma 5 de 6	16/10/2024		
FABIAN RODRIGUEZ LUIS			

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

Código Seguro de Validación 341ed92ced5846e4b808246f916b14d1001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

