

## ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE POR CONCURSO Concesión administrativa Camping las Menas

**Expediente n.º: 2024/408340/001-700/00002**

**Acta de la Mesa de Contratación**

**Procedimiento:** Arrendamiento de Bien Inmueble por Concurso

**Asunto:** Concesión de uso privativo del dominio público del camping "Las Menas" de Serón (Almería)

**Día y hora de la reunión:** 04/09/2024 a las 10:30 horas.

**Lugar de celebración:** Salón municipal

**Documento firmado por:** El Presidente, los Vocales

### ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN (Dar cuenta informe de valoración de juicio de valor, apertura sobre C y proposición de adjudicación, si procede)

En el Ayuntamiento de Serón, el día cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro, a las diez horas y treinta minutos se constituye la Mesa de Contratación para la adjudicación del siguiente contrato:

Referencia catastral	3666001WG4236N0001AE (íntegra 4.933 m2) 3565801WG4236N0001ME (parte 2.867 m2)
Localización	Las Menas, Serón (Almería)
Clase:	Bien de dominio público de uso demanial construido en terrenos propiedad de la Junta de Andalucía, cedidos en uso al Ayuntamiento.
Superficie:	7.800 m2
Número de parcelas:	11 parcelas, 30 con espacio para vehículo
Número de cabañas:	8 cabañas
Uso:	Turístico
Año de Construcción:	1.990
Título de adquisición:	Cesión administrativa
Destino del bien:	Equipamiento turístico
Estado de conservación:	Bueno

La composición de la mesa es la siguiente:

Presidente (Concejal de la Corporación )	Manuel Martínez Domene
Vocal (Secretario - Interventor de la Corporación)	Agustín Azor Martínez
Vocal (Arquitecto Técnico municipal)	Pedro J. Carrión Encinas
Vocal (Aux. Administrativo, funcionario Ayuntamiento)	Antonio Sola Berruezo

## ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE POR CONCURSO Concesión administrativa Camping las Menas

Secretaría de la Mesa (Aux. Administrativo, funcionaria Ayuntamiento)	Encarnación Pérez Castaño
---	---------------------------

Asiste a esta mesa de contratación el representante de JOSÉ ANTONIO RUEDA DELGADO.

Tras la constitución de la Mesa, la Secretaria expone que en la mesa de contratación celebrada el día 12/08/2024, los distintos licitadores presentaron la documentación necesaria para la valoración sujeta a criterios de juicio de valor, y en base a la documentación presentada, la técnico municipal procedió a realizar informe de valoración de la misma, con fecha 23/08/2024, procediendo la Secretaria a su lectura, haciendo constar que el informe íntegro se transcribirá en la presente acta:

### “INFORME TÉCNICO

#### 1. Antecedentes:

Con fecha 04/07/2024 se publica anuncio de licitación de “Concesión Administrativa de uso privativo del bien de dominio público para la explotación del camping de Las Menas de Serón”. El día 03/08/2024 termina el plazo de presentación de ofertas, periodo en el que se presentan dos ofertas válidas, de las empresas TABURETE HOSTEL SL y D. JOSÉ ANTONIO RUEDA DELGADO. El día 12/08/2024 se celebra la mesa de contratación para la apertura del sobre electrónico A. En esa sesión se comprueba la documentación administrativa, y posteriormente se procede a abrir el sobre B, correspondiente a la oferta técnica sujeta a juicio de valor.

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares establece las siguientes puntuaciones:

1. Criterios dependientes de juicios de valor: 40 puntos
2. Criterios cuantificables de mediante fórmulas: 60 puntos

Según la CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Criterios de Adjudicación para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a los siguientes criterios de adjudicación:

#### A. Oferta económica (Sobre C)

— Mayor canon ofrecido (De 0 hasta 25 puntos)

Al canon más alto se le aplicará la máxima puntuación. Al resto de licitadores se le otorgarán puntos de forma proporcional mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = 25x \text{ (Ov/Om)}$$

Donde

Ov: oferta a valorar

Om: Oferta más elevada

Será rechazada la oferta de se presente por debajo del canon mínimo establecido en este pliego.

#### B. Criterios cuantificables mediante fórmulas (Sobre C)

— Mejoras urbanísticas (De 0 hasta 25 puntos).

## ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE POR CONCURSO Concesión administrativa Camping las Menas

En este apartado se valorarán las mejoras urbanísticas a realizar por el concesionario tanto en el camping como en el bar, aseos, zonas comunes, accesos, cabañas y cualesquiera otros bienes municipales vinculados al edificio público.

Se otorgará la puntuación máxima (25 puntos) a la oferta que ofrezca un mayor importe total. Para cada oferta se calculará la puntuación mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VO = VMax * \frac{OE}{OEMax}$$

Siendo:

VO= Valoración de la Oferta

VMax= Valoración Máxima (25)

OE= Oferta Económica de la Empresa

OEMax= Oferta Económica más Alta

Las mejoras deberán ir descritas y aportar presupuestos o facturas que acrediten el coste de las mismas. En caso de ofertar elementos que ya estén en posesión del licitador, deberán valorarse con facturas y aplicarles la depreciación que corresponda con respecto a su antigüedad y estado de conservación. Las mejoras deben ejecutarse antes de finalizar el segundo trimestre de ejecución del contrato, a contar desde la fecha de inicio de la actividad.

- Experiencia en materia de hostelería o turismo (De 0 hasta 10 puntos).

Experiencia: Se otorgará un punto por cada año trabajado en el sector de la hostelería, hasta un máximo de 10 puntos. La experiencia se acreditará aportando informe de vida laboral o contrato de trabajo.

C. Criterios cuantificables mediante juicio de valor (Sobre B)

— Proyecto de gestión y explotación (De 0 hasta 25 puntos).

En la valoración del proyecto de gestión se ponderará la calidad expositiva del proyecto, el detalle en la planificación de los trabajos a desarrollar y los medios a emplear. En concreto:

	Puntuación
a) Plan de negocio previsto	Máximo 5 puntos
b) Programa de trabajo y sistema de organización	Máximo 5 puntos
c) Controles de limpieza	Máximo 5 puntos
d) Calendario y apertura de las instalaciones	Máximo 5 puntos
e) Orientación del servicio que se pretende implantar	Máximo 2 puntos
f) Prestaciones que se van a ofrecer a los usuarios	Máximo 2 puntos
g) Oferta de restauración: calidad de los productos ofrecidos, variedad, originalidad y presentación	Máximo 1 puntos

— Proyecto de dinamización (De 0 hasta 15 puntos).

Se valorará la programación de proyectos de dinamización y de fomento del turismo rural, dirigidos específicamente a los siguientes colectivos:

## ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE POR CONCURSO Concesión administrativa Camping las Menas

Personas mayores de 65 años  
Jóvenes (entre 12 y 25 años)  
Infancia (hasta 12 años)  
Población en general

### 2. Consideraciones:

A continuación, se valora la documentación presentada en el sobre B, relativa a criterios cuantificables mediante juicio de valor, por las empresas que han participado en el procedimiento:

### TABURETE HOSTEL SL

— Proyecto de gestión y explotación

Presenta un documento de 25 páginas, incluyendo portada, índice, carta de presentación y proyecto de dinamización.

Puntuación

#### a) Plan de negocio previsto

Presenta una estimación de resultados para el primer año, teniendo en cuenta previsión de ingresos y gastos realizando un desglose minucioso. El negocio es viable según sus previsiones. 5 puntos

#### b) Programa de trabajo y sistema de organización

El programa de trabajo que presenta es para otro tipo de actividad, no se adapta a la actividad de restaurante-camping. El sistema de organización no se adapta a la actividad. 0 puntos

#### c) Controles de limpieza

No indica el cumplimiento con la normativa existente ni los controles que se realizarán. Describe las rutinas de limpieza, pero sin definir la periodicidad. 1 puntos

#### d) Calendario y apertura de las instalaciones

Solo indica el periodo y horario de apertura del bar-restaurant, no indica el del camping. 2 puntos

#### e) Orientación del servicio que se pretende implantar

Describe el negocio, el público objetivo al que va dirigido, y un programa de actividades en coherencia con lo explicado en el plan de negocio. 2 puntos

#### f) Prestaciones que se van a ofrecer a los usuarios

Describe unas prestaciones suficientes y razonables 2 puntos

#### g) Oferta de restauración: calidad de los productos ofrecidos, variedad, originalidad y presentación

Ofrece la elaboración de menú diario basado en la cocina tradicional de la zona. Incluye platos para distintas condiciones de salud. 1 puntos

**TOTAL 13 puntos**

## ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE POR CONCURSO Concesión administrativa Camping las Menas

**OBSERVACIONES:** En el apartado a) Plan de Negocio previsto, se incluye una tabla de estudio económico que recoge previsión de ingresos y gastos. En el apartado de Gastos Fijos incluye en canon anual por la cantidad de 6.500 €. Así mismo, aporta una tabla de inversiones en las que valora Cabañas (12.000€), Aire Acondicionado (10.400€), Acondicionamiento campo (3.952€) y vallado campo de futbol 3.020€), todo ello por la cifra total de 29.372 €.

— Proyecto de dinamización.....TOTAL 15 puntos  
Presenta un documento de 13 páginas, incluyendo portada, índice, carta de presentación y proyecto de dinamización.

El proyecto enumera las actividades que pretende realizar dirigidas a los distintos colectivos, que son coherentes y realistas con el resto de la propuesta.

Por tanto, la propuesta de TABURETE HOSTEL SL obtiene la cantidad de **28 puntos**.

### D. JOSÉ ANTONIO RUEDA DELGADO

— Proyecto de gestión y explotación

Presenta un documento de 73 páginas incluyendo relación numerada de los documentos que se incluyen, proyecto de gestión, proyecto de dinamización y de fomento del turismo rural, información de carácter fiscal, contrato del seguro de responsabilidad civil, informe sobre la plantilla de trabajadores en situación de alta, inscripción en el ROLECE y otra documentación administrativa.

#### Puntuación

a) Plan de negocio previsto

Presenta una estimación de resultados para el primer año, teniendo en cuenta previsión de ingresos y gastos sin realizar un desglose minucioso. El negocio es viable según sus previsiones. **5 puntos**

b) Programa de trabajo y sistema de organización

No describe el programa de trabajo. Describe el sistema de organización del personal dividido en directivos, equipo de colaboradores y personal contratado. **2 puntos**

c) Controles de limpieza

Indica que se ceñirla a la normativa existente, y que actualmente cuentan con los registros y controles exigidos por el SAS. Indica que los clientes, en sus encuestas de satisfacción, destacan la limpieza. **2 puntos**

d) Calendario y apertura de las instalaciones

Indica un calendario de apertura diferenciado entre bar-restaurante y servicio de acampada que cumple con el PPT **5 puntos**

## ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE POR CONCURSO Concesión administrativa Camping las Menas

e) Orientación del servicio que se pretende implantar  
Describe las políticas de gestión y las líneas de actuación al respecto en las que destaca la relación con el municipio en cuanto a suministros, creación de empleo, promoción del patrimonio local, etc 2 puntos

f) Prestaciones que se van a ofrecer a los usuarios  
Describe unas prestaciones suficientes y razonables 2 puntos

g) Oferta de restauración: calidad de los productos ofrecidos, variedad, originalidad y presentación. Ofrece la elaboración de menú diario basado en la cocina tradicional de la zona. Incluye platos para distintas condiciones de salud 1 puntos

TOTAL 19 puntos

— Proyecto de dinamización..... TOTAL 15 puntos

El proyecto enumera las actividades que pretende realizar dirigidas a los distintos colectivos, que son coherentes y realistas con el resto de la propuesta. Por tanto, la propuesta de D. JOSÉ ANTONIO RUEDA DELGADO obtiene la cantidad de **34 puntos**.

### 3. Conclusión:

Ambas propuestas presentan un plan de gestión y un proyecto de dinamización viables, sin embargo hay que destacar que la empresa TABURETE HOSTEL SL ha incluido en su oferta información que debía incluirse únicamente en el sobre C, relativa a la oferta económica, es decir, al canon (6.500€) y relativa a las mejoras urbanísticas valorables mediante fórmulas, concretamente inversiones urbanísticas por 29.370€. Por tanto, la mesa de contratación deberá considerar si esta información vulnera el secreto de las ofertas a que se refiere el artículo 139.2 de la LCSP, al haberse desvelado al órgano de contratación elementos relativos a criterios evaluables automáticamente mediante fórmulas antes de efectuarse la aplicación de los criterios basados en juicios de valor, y en tal caso excluir a dicha empresa del procedimiento.

Tal es el parecer del Técnico que suscribe, no obstante la Corporación Municipal acordará lo que estime procedente.”

Por los miembros de la mesa de contratación se asume el informe que antecede y se acuerda excluir a la empresa TABURETE HOSTEL SL y no abrir su sobre “C”, dado que en el Sobre “B” ha incluido información relativa a la oferta económica, es decir, al canon (6.500€) y la relativa a las mejoras urbanísticas valorables mediante fórmulas, concretamente inversiones urbanísticas por 29.370€; se excluye esta empresa en base a lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas que rigen este procedimiento y a las siguientes consideraciones sobre contratación de la LCSP:

“El artículo 139.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se establece que «Las proposiciones serán secretas y

## ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE POR CONCURSO Concesión administrativa Camping las Menas

se arbitrarán los medios que garanticen tal carácter hasta el momento de apertura de las proposiciones...»

A su vez, el artículo 157 de la LCSP determina que «Cuando, de conformidad con lo establecido en el artículo 145 se utilicen una pluralidad de criterios de adjudicación, los licitadores deberán presentar la proposición en dos sobres o archivos electrónicos: uno con la documentación que deba ser valorada conforme a los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor, y el otro con la documentación que deba ser valorada conforme a criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas»

Por último, debemos tener en cuenta los artículos del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (RD 817/2009):

Primero, su artículo 26, el cual establece que «La documentación relativa a los criterios cuya ponderación dependa de un juicio de valor debe presentarse, en todo caso, en sobre independiente del resto de la proposición con objeto de evitar el conocimiento de esta última antes de que se haya efectuado la valoración de aquéllos».

Y, por último, su artículo 30.2, relativo a las prácticas de valoración, estableciendo que «En todo caso, la valoración de los criterios cuantificables de forma automática se efectuará siempre con posterioridad a la de aquellos cuya cuantificación dependa de un juicio de valor»

*De este conjunto de artículos podemos observar la importancia de separar tanto la presentación como la valoración de los dos tipos de criterios (los que dependen de juicios de valor y los que se pueden cuantificar mediante fórmulas aritméticas) para asegurar que la valoración de la mesa de contratación, o en su caso del Comité de Expertos, sea lo más objetiva posible, en pos del principio de igualdad y libre competencia, principios por otra parte rectores de la contratación pública. Y es que, de lo contrario, se daría lugar a una "contaminación" de los miembros de dicha Mesa (o del Comité de Expertos, si fuera el caso), los cuales podrían ser proclives a valorar mejor en la fase de juicio de valor aquellas ofertas más ventajosas desde el punto de vista de los criterios automáticos.»*

*... / El licitador ha incluido en la memoria evaluable mediante juicio de valor, una mejora con los datos que tienen que ser objeto de valoración mediante fórmula matemática, debe excluirse a este licitador basado en los preceptos arriba citados y por considerar que tal actuación conculca tanto el secreto de las ofertas como los principios de igualdad y no discriminación establecidos en el artículo 1 de la LCSP, como los de objetividad e imparcialidad que deben regir la actuación del órgano de contratación no solo en la valoración de las ofertas, sino en toda la fase de adjudicación. ”*

## ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE POR CONCURSO Concesión administrativa Camping las Menas

Antes de proceder a la apertura de las ofertas económicas, y si así se estima, la Presidencia invita a los asistentes a que manifiesten cualquier duda, que será aclarada por la Mesa.

No habiéndose formulado ninguna reclamación, se procede a la apertura de los sobres «C» (proposición económica y criterios cuantificables automáticamente), con el siguiente resultado:

Licitador	Oferta
JOSÉ ANTONIO RUEDA DELGADO	A-Oferta económica de 5.100€/anuales de canon. B-Criterios cuantificables: *Mejoras urbanísticas: 6 cabañas de madera instaladas, por un valor de 16.522,71€. *Experiencia demostrada con vida laboral y contrato 9 años.

A continuación se invita al representante del licitador presente a que abandone la sesión y posteriormente se procede a la valoración de los criterios automáticos:

Puntuación Oferta económica	Puntuación Mejoras urbanísticas	Puntuación Experiencia	TOTAL
25 puntos	25 puntos	9 puntos	59 puntos

A la vista del informe de valoración técnica y la valoración de los criterios automáticos, se arroja el siguiente resultado:

Licitador	Puntuación Sobre B: Juicio de valor	Puntuación Sobre C: Criterios automáticos	TOTAL
JOSÉ ANTONIO RUEDA DELGADO	34 puntos	59 puntos	93 puntos

En consecuencia, la Mesa propone al órgano de contratación la adjudicación del contrato de concesión de uso privativo del dominio público del





## ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE POR CONCURSO Concesión administrativa Camping las Menas

Camping “Las Menas” de Serón, a la proposición presentada por JOSÉ ANTONIO RUEDA DELGADO.

La Presidencia da por terminada la reunión a las once horas y quince minutos. Y para que quede constancia de lo tratado, yo, la Secretaría, redacto Acta que someto a la firma de la Presidencia y Vocales.

### DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE SERÓN (P0408300B) verificable en: <https://ov.dipalme.org/csv?id=NmiwfkzL05qL6yWmgyBqBwmvQ70vPatG> AYUNTAMIENTO DE SERÓN - MANUEL MARTINEZ DOMENE (R: P0408300B) (Firma) actuando como ALCALDE PRESIDENTE en fecha 09/09/2024 - 12:43:00, ANTONIO MIGUEL SOLA BERRUEZO (Firma) actuando como AUXILIAR ADMINISTRATIVO en fecha 09/09/2024 - 12:45:00, PEDRO JOSE CARRION ENCINAS (Firma) actuando como ARQUITECTO TÉCNICO en fecha 09/09/2024 - 14:00:00, ENCARNACION PEREZ CASTAÑO (Firma) actuando como AUXILIAR ADMINISTRATIVO en fecha 10/09/2024 - 07:58:00 y AGUSTIN AZOR MARTINEZ (Firma) actuando como SECRETARIO INTERVENTOR en fecha 10/09/2024 - 12:17:00