



ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN PARA EL EXPEDIENTE ING/24/0004

(Aprobación Informe Valoración Final y propuesta de adjudicación del contrato de arrendamiento a favor de la única oferta presentada)

Expediente ING/24/0004: Oferta pública para la adjudicación del contrato de arrendamiento de un local destinado a cafetería y restaurante en el edificio de oficinas del Centro de Iniciativa Empresarial Fernando Conde Montero Ríos (CIE A Granxa), en Porriño.

ASISTENTES:

José Manuel Rodríguez Quiroga, Presidente.
Clara Rodríguez Fernández, Vocal Asesoría Jurídica.
José María Penelas Figueira, Vocal Económico.
Laura Rodríguez Casal, Vocal suplente.
José Ramón Torres Freire, Vocal.
Belén Rodríguez de Legísima Pérez, Secretaria.

En Vigo, el **28 de enero de 2026**, cuando son las 10:30 horas, se reúnen en la sede institucional del Consorcio sita en la calle Areal, número 46, de Vigo, en **sesión privada** los miembros antes señalados que, designados por el Comité Ejecutivo, se constituyen válidamente como **Mesa de Contratación Permanente** y adoptan los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO. – Aprobación del Informe de Valoración Global

De acuerdo con las actas que figuran unidas al expediente y publicadas en la web del Consorcio, se recabó de los servicios técnicos la emisión del Informe de Valoración Global de la única oferta presentada, COME FELIZ Y CONTENTO (*sobre 2 oferta técnica y sobre 3 oferta económica*) abiertos en la sesión pública de esta Mesa de Contratación celebrada el pasado 20 de enero.

Los servicios técnicos han emitido su Informe y se une a esta acta como **anexo**, pasando a formar parte integrante de la misma, informe que esta Mesa **acepta, aprueba y hace suyo en su integridad**.

De acuerdo con el mismo se recoge las siguientes puntuaciones parciales y global, obtenidas por la licitadora en los apartados objeto de valoración:

Puntuación valoración oferta técnica	Puntuación valoración oferta económica	Puntuación valoración global
20 puntos	75 puntos	95 puntos

En el Pliego de Condiciones, **se estableció un umbral mínimo de puntuación de 10 puntos en la valoración técnica, por lo que la licitadora supera el umbral establecido**.

COME FELIZ E CONTENTO obtiene una puntuación total de **95 puntos**.



SEGUNDO. – Propuesta de adjudicación

De acuerdo con lo anterior y lo señalado en el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas, la Mesa de Contratación **ACUERDA:**

Proponer al órgano de contratación la **adjudicación del contrato de arrendamiento del local destinado a cafetería y restaurante sito en el Edificio de oficinas del Centro de Iniciativa Empresarial Fernando Conde Montero Ríos (CIE A Granxa)**, tramitado como **ING/24/0004**, a **COME FELIZ E CONTENTO, S.L.**, por una **renta mensual arrendaticia de mil setecientos setenta y dos euros con veintiocho céntimos (1.772,28 €)** más el IVA correspondiente, y en las demás condiciones consignadas en su oferta.

El contrato de arrendamiento tendrá una **duración de cinco años**. El contrato se podrá prorrogar ilimitadamente de mutuo acuerdo entre las partes por períodos de igual duración (cinco años), aplicando las tarifas de arrendamiento oficiales y vigentes en el momento de la prórroga. Las prórrogas, en su caso, se formalizarán por escrito y el arrendatario aportará aquella documentación necesaria y que le sea exigida por el Consorcio.

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión.

Acto seguido la Secretaria de la Mesa redacta el acta que, tras su lectura, es aprobada por unanimidad de todos los asistentes y firmada por todos ellos en prueba de su conformidad.





OFERTA PÚBLICA PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DE UN
LOCAL DESTINADO A CAFETERÍA Y RESTAURANTE EN EL EDIFICIO
DE OFICINAS DEL CENTRO DE INICIATIVA EMPRESARIAL
FERNANDO CONDE MONTERO-RÍOS (CIE A GRANXA), EN
PORRIÑO.
ING/24/0004

INFORME DE VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y
ECONÓMICA Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

Consorcio de la Zona Franca de Vigo

ENERO 2026

CSV : GEN-af8d-7210-2df9-0f0a-1c07-f3e0-2cb9-ff65

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://pf.redsara.es/pf/valida>

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA EGUIZÁBAL GÁNDARA | FECHA : 27/01/2026 17:51 | Sello de Tiempo: 27/01/2026 17:51



CSV : GEN-dc56-a0d5-7a35-f65d-a47b-ad30-faf1-62be

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://pf.redsara.es/pf/valida>





1	ANTECEDENTES	3
2	OBJETO	3
2.1	Valoración Oferta Técnica: Hasta un máximo de 25 puntos.....	4
2.2	Valoración de la Oferta Económica: hasta 75 puntos	4
3	VALORACIÓN DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA DE LA OFERTA PRESENTADA por “COME FELIZ E CONTENTO, S.L.”	5
3.1	Valoración oferta Técnica.....	5
3.2	Valoración económica	7
3.3	Valoración global.....	7
4	PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN	8

CSV : GEN-af8d-7210-2df9-0f0a-1c07-f3e0-2cb9-ff65

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://pf.redsara.es/pf/valida>

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA EGUIZÁBAL GÁNDARA | FECHA : 27/01/2026 17:51 | Sello de Tiempo: 27/01/2026 17:51



CSV : GEN-dc56-a0d5-7a35-f65d-a47b-ad30-faf1-62be

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://pf.redsara.es/pf/valida>





1 ANTECEDENTES

Por Resolución del Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Vigo, de fecha 25 de mayo de 2025, al amparo de las facultades otorgadas por el Comité Ejecutivo en sesión de fecha 27 de febrero de 2018, se aprobó el expediente ING/24/0004: **“Oferta pública para el arrendamiento del local destinado a cafetería y restaurante en el edificio de oficinas del Centro de Iniciativa Empresarial Fernando Conde Montero-Ríos (CIE A Granxa) en Porriño”** y la totalidad de los documentos que integran el expediente

La oferta se publicó en la web del Consorcio de la Zona Franca de Vigo y se estableció un plazo inicial de presentación de solicitudes que finalizó el 11 de julio de 2025 a las 14 horas. Tal y como consta en el pliego, una vez concluido el proceso inicial de adjudicación y sin que ningún licitador hubiese presentado oferta alguna, el Delegado Especial del Estado, por Resolución del 30 de julio de 2025 declaró **desierto el plazo inicial de presentación de ofertas para el procedimiento y acordó mantener el local objeto del expediente en oferta pública de forma permanente** hasta su adjudicación.

Con fecha 7 de enero de 2026 y dentro el periodo comprendido entre el viernes 5 de diciembre de 2025 y las 14:00 horas del lunes 12 de enero de 2026, de acuerdo con la **relación de licitadores** publicada en la web, presentó su oferta:

1. B-25.962.002 COME FELIZ E CONTENTO, S.L., con registro de entrada REGAGEe00001115065.

La Mesa de Contratación en su sesión privada del 13 de enero, tras abrir y calificar la documentación administrativa obrante el sobre 1, acordó la admisión definitiva de la licitadora. Posteriormente y dado que solo se había presentado una oferta al local, la Mesa de Contratación del Consorcio al amparo de lo previsto en el Pliego de Condiciones procedió, el 20 de enero de 2026 a las 13:00 horas, a la apertura en acto público de los sobres 2 (Oferta técnica) y 3 (Oferta económica), sin que al acto de apertura compareciera ningún asistente.

A la vista del contenido de ambos sobres, se emite este informe para su valoración y consiguiente propuesta de adjudicación del contrato de arrendamiento a su favor.

2 OBJETO

En este informe se procede a la valoración de la documentación técnica y económica de la única oferta presentada siguiendo los criterios de valoración expuestos en el Pliego de Condiciones de la Oferta pública, y que a continuación se indican:





2.1 Valoración Oferta Técnica: Hasta un máximo de 25 puntos

Se valoran los siguientes criterios,

I. Propuesta de organización de la cafetería-restaurante (De 0 a 10 puntos).

Se describirá el negocio con detalle incidiendo en los servicios y productos ofertados, así como los precios orientativos los mismos, haciendo hincapié en aquellos aspectos que establecen una diferencia con la competencia, una innovación o todas aquellas mejoras orientadas a lograr una mayor satisfacción del cliente.

II. Propuesta de organización del personal (De 0 a 10 puntos).

Descripción de la organización del personal, su distribución en cocina, cafetería y restaurante en función de los horarios de servicio propuestos. En este apartado **se debe detallar el número de personas asignadas** a cada servicio para cubrir las horas de mayor concurrencia de forma que se mejore la atención y el servicio.

III. Otras aportaciones (De 0 a 5 puntos)

En este apartado se describirán las mejoras en los equipos, mobiliario, decoración del local y demás elementos puestos a disposición por el Consorcio que complementen o mejoren el servicio ofrecido.

Todas las medidas objeto de valoración y posibles mejoras, correrán por cuenta y cargo de la arrendataria.

Número de empleos por cuenta ajena de carácter indefinido

En este apartado se indicará el número de empleos por cuenta ajena con carácter indefinido para prestar servicios en el local destinado a cafetería restaurante objeto de la presente oferta pública. Si bien este aspecto no será objeto de valoración y únicamente será tenido en cuenta en el supuesto de que se produjese un empate.

Se establece un **umbral mínimo de puntuación de 10 puntos en la valoración técnica**. Aquellas ofertas cuya puntuación sea inferior a dicho umbral, quedarán excluidas del procedimiento.

2.2 Valoración de la Oferta Económica: hasta 75 puntos

El reparto de la puntuación se realizará como sigue, cuando concurra **más de una oferta**:





- A la propuesta económica que iguale a la renta mínima base de licitación por mes del local se le asignará 0 puntos.
- A la propuesta económica más alta se le asignará la puntuación máxima de 75 puntos.
- A las propuestas económicas comprendidas entre las que igualen la renta mínima base de licitación por mes y la oferta máxima, se establece una puntuación de forma proporcional de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\text{PUNTUACIÓN} = \frac{(\text{Importe de la oferta a valorar por mes} - \text{renta mínima base de licitación por mes})}{(\text{Importe de la oferta más alta por mes} - \text{renta mínima base de licitación por mes})} \times 75$$

Serán excluidas las ofertas que no alcancen la renta mensual mínima base de licitación fijada en el Pliego.

En **caso de presentación de una sola oferta**, se otorgará la puntuación máxima (75 puntos) siempre que la oferta no sea inferior a la renta mensual mínima base de licitación establecida para este local.

3 VALORACIÓN DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA DE LA OFERTA PRESENTADA por “COME FELIZ E CONTENTO, S.L.”

3.1 Valoración oferta Técnica

En la memoria de actividad la licitadora presenta una actividad de cafetería – restaurante enfocada a los usuarios del Polígono Industrial de A Granxa, donde advierten gran demanda de este tipo de servicios, con la oferta de comidas dirigidas a diferentes tipos de clientes y necesidades, destacando en su oferta los desayunos, comidas a la carta y servicio de menú del día.

Según un estudio publicado en noviembre de 2025 por Edenred y Hostelería de España sobre la evolución del precio del menú del día, se concluye que el precio medio del menú del día en 2025 en España es de 14,2 euros, advirtiéndose un ligero encarecimiento del 1,5% con respecto al año anterior. **El precio ofrecido por la licitadora es de entre 13 y 14 euros**, para un menú del día compuesto por dos primeros y dos segundos platos a elegir, postre y bebida, situándose por tanto ligeramente por debajo de la media referida. **Este aspecto es valorado muy positivamente**, más teniendo en cuenta que, según este mismo estudio, Galicia registró uno de los mayores incrementos desde 2016, con un aumento del precio del menú de un 22,4% en este periodo.





Se prestará también el servicio de encargo y entrega a domicilio de pedidos mediante llamada telefónica o WhatsApp, facilitando así el ahorro de tiempo al cliente y la compatibilización del horario laboral con el destinado a la comida.

Se ofrece además un servicio de comida a la carta con varias referencias de entrantes, carnes, pescados y pasta, así como platos combinados con precios comprendidos entre los 8 y los 12 euros.

La oferta de comidas se complementa con un amplio servicio de cafetería, con tapas variadas, bocadillos, bebidas o desayunos de distintos tipos.

Por lo anteriormente indicado, se considera que la organización de los menús, su precio y la posibilidad de realizar pedidos repercuten en una mayor satisfacción para el cliente por lo que la propuesta al respecto se valora positivamente.

Dentro del **horario de apertura al público**, establecido por los pliegos de lunes a viernes de 08:00 a 18:00, se establecerá, aparte del servicio ininterrumpido de cafetería, un amplio horario de servicio de restaurante (13:00 a 16:00) para facilitar a los clientes la posibilidad de ajustar su horario de comida a sus necesidades laborales, sin descartar aumentar la flexibilidad de este horario en función de la demanda, de modo que se irán adaptando los horarios de apertura del restaurante a las necesidades de los clientes.

Valoración de la propuesta de organización de la cafetería – restaurante: 9 puntos

En cuanto **organización**, se encargará de la prestación del servicio un total de **cuatro personas a jornada completa**, tres de las cuales forman parte del equipo promotor y contratando a una persona más con carácter indefinido. Estos cuatro empleos corresponden a un cocinero, un ayudante de cocina y dos camareros. Esta propuesta de organización del trabajo, así como la plantilla asignada, y su distribución en cafetería restaurante y cocina, se considera correcta y adaptada a las necesidades de la cafetería, entendiéndose que cumple con el objetivo de dar servicio y cubrir las horas de mayor concurrencia, mejorando la atención y el servicio. Por tanto, se valora positivamente este aspecto.

En este apartado, cabe destacar también que los tres promotores del negocio cuentan con una **amplia experiencia en el sector de la hostelería**, en el cual han desarrollado su actividad laboral desde hace más de 30 años.

Valoración de la propuesta de organización del personal: 9 puntos

El equipo promotor tiene intención de actualizar y mejorar la decoración y ambientación del local, incluyendo aquí el menaje, cubertería y cristalería. También está prevista la **mejora o sustitución del equipamiento y maquinaria**, aunque para establecer un plan de actuación concreto, necesitan





conocer más en profundidad el estado de los equipos, una vez que tomen posesión del local. En estas circunstancias, no es posible valorar este apartado con cierto grado de objetividad.

Valoración de otras aportaciones: 2 puntos

La valoración general alcanza una puntuación de 20 puntos, al considerarse que la oferta se adapta a las diferentes necesidades de los usuarios en un polígono industrial: variedad de menús, amplia oferta en el servicio de cafetería, servicio de entrega a domicilio y amplitud de horarios. Además, el personal asignado se considera adecuado para garantizar un servicio de calidad mejorando la atención al cliente.

Puntuación Valoración técnica: 20 puntos

La oferta supera el umbral mínimo de puntuación de 10 puntos, en la valoración técnica, señalado en el Pliego de Condiciones, condición exigida para continuar en la oferta pública.

3.2 Valoración económica

La licitadora oferta para el arrendamiento del local una renta mensual de **1.772,28 euros**, igual a la renta mínima y base de licitación mensual recogida en el Pliego de Condiciones.

Al tratarse de la única oferta por este local, y ofertar un precio igual a la renta mínima y base de licitación para este espacio se otorga la puntuación máxima de 75 puntos.

Puntuación Valoración Económica: 75 puntos

3.3 Valoración global

La valoración económica y técnica obtenida por la única oferta presentada, conforma la valoración global. La oferta presentada por COME FELIZ E CONTENTO, S.L. ha obtenido una valoración global de su propuesta de 95 puntos

Puntuación Valoración GLOBAL: 95 puntos





4 PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

Por todo cuanto antecede y en función de la valoración obtenida, y al tratarse de la única oferta presentada y por ello la más valorada, **se propone al órgano de contratación la adjudicación del contrato de arrendamiento del local destinado a Cafetería y Restaurante sito en el Edificio de Oficinas del Centro de Iniciativa Empresarial Fernando Conde Montero Ríos (CIE A GRANXA), en Porriño a la entidad COME FELIZ E CONTENTO, S.L.** en los términos recogidos en el Pliego de Condiciones y en su oferta.

En Vigo, a la fecha que figura en la firma digital

Directora de Promoción Económica

Rosa Eguizábal Gándara



CSV : GEN-af8d-7210-2df9-0f0a-1c07-f3e0-2cb9-ff65

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://pf.redsara.es/pf/valida>

FIRMANTE(1) : ROSA MARIA EGUIZÁBAL GÁNDARA | FECHA : 27/01/2026 17:51 | Sello de Tiempo: 27/01/2026 17:51

CSV : GEN-dc56-a0d5-7a35-f65d-a47b-ad30-faf1-62be

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://pf.redsara.es/pf/valida>



<u>FIRMANTE</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>FECHA</u>	<u>NOTAS</u>
FIRMANTE[1]	BELEN MARIA DE LAS GRACIAS RODRIGUEZ DE LEGISIMA PEREZ	28/01/2026 10:34 Sello de Tiempo: 30/01/2026 10:50	
FIRMANTE[2]	CLARA MARIA RODRIGUEZ FERNANDEZ	28/01/2026 10:39 Sello de Tiempo: 30/01/2026 10:50	
FIRMANTE[3]	JOSE MARIA PENELAS FIGUEIRA	28/01/2026 11:13 Sello de Tiempo: 30/01/2026 10:50	
FIRMANTE[4]	JOSE MANUEL RODRÍGUEZ QUIROGA	28/01/2026 12:05 Sello de Tiempo: 30/01/2026 10:50	
FIRMANTE[5]	JOSE RAMON TORRES FREIRE	29/01/2026 14:51 Sello de Tiempo: 30/01/2026 10:50	
FIRMANTE[6]	LAURA MARIA RODRIGUEZ CASAL	30/01/2026 10:50 Sello de Tiempo: 30/01/2026 10:50	

AMBITO
GEN

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN
GEN-dc56-a0d5-7a35-f65d-a47b-ad30-faf1-62be
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN
<https://pf.redsara.es/pf/valida>



GEN-dc56-a0d5-7a35-f65d-a47b-ad30-faf1-62be

