

RESOLUCIÓN DEL DELEGADO ESPECIAL DEL ESTADO EN EL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE VIGO POR LA QUE SE ADJUDICA EL CONTRATO

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.

ANTECEDENTES

Primero. – 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 lo integraban, y se acordó la apertura del procedimiento de adjudicación, siguiéndose los trámites que conforme a la ley procedan.

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, 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.

Segundo. – De acuerdo con lo previsto en el Apartado 18 del Pliego de Condiciones (*Oferta pública permanente*):

*“A fin de favorecer los principios de igualdad y transparencia en el proceso de adjudicación se estima conveniente establecer unas pautas de celebración de las Mesas de Contratación, a fin de que las eventuales solicitudes que se puedan presentar durante un periodo de tiempo predeterminado se analicen y valoren conjuntamente. Por este motivo, **una vez finalizado el plazo inicial de presentación de ofertas y si el local se mantuviera en oferta pública permanente, la Mesa de Contratación se reunirá el segundo martes de cada mes para la apertura y valoración de todas aquellas solicitudes que se hubieran presentado desde el segundo martes del mes inmediato anterior, hasta las 14:00 horas del lunes previo a esa primera reunión (ambos días incluidos); en caso de que dicho lunes fuera festivo, se incluirá las solicitudes recibidas hasta el último día hábil anterior. En caso de que el segundo martes del mes fuera festivo, la fecha de celebración de la Mesa de Contratación será el día hábil inmediato posterior.***

Este sistema se comenzará a aplicar a las ofertas que se presenten a partir del día siguiente a aquél en que finalice el plazo inicial de presentación de ofertas, en el supuesto en el que el contrato no hubiese sido adjudicado en el periodo inicial de ofertas.”





De acuerdo con esta previsión, 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, presentó su oferta el siguiente licitador:

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 del licitador. 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.

Tras su análisis y conforme a los criterios de adjudicación recogidos en el Pliego, el Servicio de Promoción Económica del Consorcio emitió su "**Informe de valoración de la documentación técnica y económica y propuesta de adjudicación**", el 27 de enero de 2026.

Tercero. – De acuerdo con el referido Informe, la única oferta presentada por COME FELIZ E CONTENTO, S.L. obtuvo un total de 95 puntos, conforme a las siguientes puntuaciones parciales.

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 de la oferta técnica, que la oferta presentada superó, motivo por el cual pudo continuar en la licitación.

Cuarto. - Finalmente, la Mesa de Contratación, en su sesión privada del 28 de enero posterior celebrada para la aprobación de la evaluación final y la propuesta de adjudicación a favor de la mejor oferta, aceptó aprobó e hizo suyo en todos sus términos el referido informe de valoración (el cual se unió como Anexo al acta), y con base en el mismo acordó:

*"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**".*

Visto el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas del expediente antes señalado, la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Estatuto Fundacional, el Reglamento Orgánico del Consorcio de la Zona Franca de Vigo, aprobados por Orden Ministerial de 24 de julio de 1951 y demás disposiciones legales y reglamentarias de aplicación, resultan los siguientes



FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- De acuerdo con lo señalado en el Pliego de Condiciones, Apartado 10 relativo a la *Adjudicación del contrato*:

“La Mesa de Contratación, a la vista de todas las propuestas presentadas y admitidas y del Informe de valoración final de las mismas, propondrá al órgano de contratación la adjudicación del contrato a la oferta con mayor puntuación global obtenida.

(...) El órgano de contratación tendrá la facultad de adjudicar el contrato a la oferta más ventajosa o declarar desierto el procedimiento de adjudicación en el plazo máximo de 4 meses contados desde la apertura de las ofertas. De no dictarse la resolución de la adjudicación en dicho plazo, los licitadores tienen derecho a retirar sus proposiciones.

La adjudicación que, en su caso, acuerde el órgano de contratación, deberá ser motivada y se notificará a los licitadores, publicándose en la página web del Consorcio”.

II.- Respecto de los **criterios de adjudicación** se recogieron los siguientes:

“Criterios de Valoración

Se han establecido unos criterios de valoración que permitan, en la medida de lo posible, asegurar un buen servicio de cafetería – restaurante para todos los potenciales usuarios del polígono industrial, y que al mismo tiempo permitan al Consorcio cumplir con los principios de eficiencia y rentabilidad en la gestión económica de los recursos públicos y la explotación de sus bienes patrimoniales.

La puntuación máxima que se puede obtener en la valoración global es de 100 puntos, de acuerdo con el siguiente desglose:

Valoración Oferta Técnica: Hasta un máximo de 25 puntos

Como se mencionaba anteriormente, con el objeto de garantizar un buen servicio y una adecuada relación calidad – precio, se valorará el tipo de servicio prestado por el licitador, organización del trabajo, disposición del local, mejoras horarias, etc. Valorándose aquellos aspectos que puedan repercutir y garantizar una mayor calidad del servicio prestado.

La Oferta técnica deberá de observar los siguientes aspectos:

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 del arrendatario.

Número de empleos por cuenta ajena de carácter indefinido:

En este apartado se indicará el número de empleos por cuenta ajena con carácter indefinido que están adscritos a la prestación de los servicios en el futuro negocio de cafetería-restaurante. Si bien este aspecto no será objeto de valoración, será tenido en cuenta en el supuesto de que se produjese un empate como luego diremos.

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. Se justifica el umbral en la medida en que el Consorcio quiere garantizar una calidad mínima en la llevanza del negocio de cafetería restaurante.

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:

PUNTUACIÓN	$\frac{(\text{Importe de la oferta a valorar por mes} - \text{renta mínima base de licitación por mes})}{(\text{Importe de la oferta más alta por mes} - \text{renta mínima base de licitación por mes})}$	X
=		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 sea igual o superior a la renta mensual mínima base de licitación.”

III.- Finalmente el apartado 12 (Contrato de arrendamiento), del Pliego preceptúa que, con carácter previo a la formalización del contrato, el adjudicatario deberá presentar en el plazo máximo de 10 días hábiles a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación de adjudicación y requerimiento, la **documentación** indicada en el mismo.

IV.- Se han cumplido todos los trámites procedimentales recogidos en el Pliego y figuran publicadas en la web del Consorcio todas las actas de la mesa de contratación.





Por todo lo expuesto y a la vista de los anteriores antecedentes de hecho y fundamentos de derecho, el Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Vigo, en virtud de las facultades conferidas a su favor por el Comité Ejecutivo el 27 de febrero de 2018, adopta la siguiente

RESOLUCIÓN

PRIMERO. – Adjudicar el 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 la entidad 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, en las demás condiciones consignadas en el Pliego de Condiciones y en su oferta.

El contrato de arrendamiento tendrá una duración de cinco años y 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.

SEGUNDO. - Facultar al Servicio de Contratación para que lleve a efecto todos los actos precisos para notificar el contenido de la presente Resolución y requerir al licitador la presentación de la documentación exigida en el pliego para la formalización del contrato.

Presentada en tiempo y forma las partes procederán a la formalización del contrato de arrendamiento en el plazo máximo de diez días hábiles a contar desde que dicha documentación sea presentada. Si el adjudicatario no presentase los documentos exigidos en el plazo fijado, renunciase a la adjudicación o no formalizase el contrato, el órgano de contratación declarará decaída la adjudicación a su favor.

En el momento de la entrada en vigor del contrato se pondrá el local a disposición del arrendatario.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el Órgano de Contratación, en el plazo de un mes o bien podrá impugnarse directamente en vía contencioso-administrativa, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Vigo que corresponda, en el plazo de dos meses contados, ambos plazos, a partir del día siguiente al de la recepción de la correspondiente notificación.

En Vigo, a la fecha que figure a la firma digital

Vº Bº Servicio de Contratación
Clara Rodríguez Fernández

EL DELEGADO ESPECIAL DEL ESTADO EN EL
CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE VIGO
David Regades Fernández

Página 5 de 5

