



Ayuntamiento de Alovera

Expediente nº: 1974/2017

ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN

Reunidos en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial, el día 21 de julio de 2023, a las 09:00 horas, se constituye la Mesa de Contratación para la adjudicación del contrato de Concesión del uso privativo del dominio público local, para la explotación de los terrenos de titularidad del Ayuntamiento de Alovera, destinado a la construcción y gestión a Parque de Ocio, compuesta por:

Presidente	María Purificación Tortuero Pliego
Secretario del Ayuntamiento (Vocal)	Pablo Luna Martínez
Interventor del Ayuntamiento (Vocal) (Asistencia de forma telemática)	Jorge Biurrún Gaona
Arquitecto Municipal (Vocal)	Angel Javier de Gregorio Martín
Secretario de la Mesa	María del Carmen Ruiz de Blas

La Mesa de Contratación, reunida el 7 de marzo de 2023, acordó solicitar informe a la Secretaría del Ayuntamiento y suspender la sesión hasta que se dispusiera de dicho informe, antes de realizar la propuesta de adjudicación a favor de Rayet Medio Ambiente SL, al órgano de contratación.

Con fecha 20 de julio de 2023, se ha emitido Informe de Secretaría núm. 2023-0136, que dice:

“ANTECEDENTES

- Procedimiento de contratación cuyo objeto es el concurso para la Concesión para Parque de Ocio en la Parcela SL-EQ-1 (expediente 1974/2017).

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, RGLCAP).





Ayuntamiento de Alovera

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (en adelante, CTE).

FONDO

En primer lugar, cabe precisar que el presente informe no es exigido por ninguna disposición de rango legal o reglamentario aplicable al procedimiento para el otorgamiento de concesiones administrativas sobre bienes de dominio público, sino que su emisión se lleva a cabo en cumplimiento de la obligación que a este funcionario de Administración Local con habilitación de carácter nacional impone el reglamento regulador de su régimen jurídico (Real Decreto 128/2018) en su artículo 3.3.a), así como otras disposiciones mencionadas en el encabezamiento.

Como ya se expresó en la Mesa de Contratación, revisada la documentación aportada por el licitador, tanto la documentación del archivo B como la del archivo C no se ajusta al Pliego de Prescripciones Técnicas constituido por el Proyecto Básico de Parque de Ocio.

En el apartado 1.7 de la Memoria Descriptiva del Proyecto Básico, denominado “Programa de necesidades”, se señala lo siguiente: “*El proyecto de Parque de Ocio **deberá** contar con las siguientes fases y zonas:*”

Fase 1.

- *Accesos. Plaza de acceso, plaza central, vestuarios-taquillas, edificio de entrada, tienda-oficinas y gimnasio-almacén-zona de personal.*
- *Playa. Escuela de navegación-almacén-aseos, chiringuito-aseos, buffet-aseos, templetas, zona de hamacas, zona VIP, pistas de vóley, paseo perimetral y embarcadero.*
- *Laguna. Zona de baño, zona navegable e islas.*
- *Zona infantil. Playa infantil, barco pirata, piscina Ridehouse, zona infantil interactiva, juegos infantiles, acceso a cuarto técnico, snack bar-aseos y zona verde.*
- *Mantenimiento.*
- *Equipamiento sanitario.*
- *Restauración. Restaurante-almacén general-cuarto técnico laguna.*
- *Circulaciones. Bolsa de aparcamiento general y bolsa de aparcamiento para eventos.*
- *Aparcamientos. Aparcamiento de parque general y aparcamiento de eventos.*

Fase 2.

- *Accesos. Salas polivalentes.*
- *Zona infantil. Toboganes.*
- *Restauración. Zona verde”.*





Ayuntamiento de Alovera

En el apartado 1.8.3 de esa misma Memoria Descriptiva, denominado “Descripción de zonas y edificios”, se plantean los mismos edificios relatados en el apartado 1.7.

Por su parte, examinada la documentación presentada por el licitador en el sobre B, se observan en el apartado 1 “Descripción del Proyecto de inversión” del Proyecto de explotación y conservación de las instalaciones, en el apartado 1 “Descripción del proyecto de inversión” del Proyecto de organización y gestión y en el apartado 1 “Descripción del proyecto de inversión” del Anteproyecto de inversión, las siguientes omisiones:

- En relación con los accesos (Fase 1) se omite el gimnasio-almacén.
- En relación con la playa (Fase 1) se omite el buffet-aseos.
- La zona infantil (Fase 1), en la que deben incluirse playa infantil barco pirada, piscina Ridehouse, zona infantil interactiva, juegos infantiles, acceso a cuarto técnico y zona verde, se omite en su totalidad, si bien el snack bar-aseos sí que figura en la oferta, pero en el apartado de la playa.
- La zona de restauración (Fase 1), en la que deben incluirse restaurante-almacén general, se omite en su totalidad, si bien el cuarto técnico de la laguna sí que figura en la oferta, pero en el apartado de la laguna.
- En relación con la zona de circulaciones (Fase 1) se omite la bolsa de aparcamiento de eventos.
- En relación con la zona de aparcamientos (Fase 1) se omite el aparcamiento de eventos.
- La Fase 2 del Proyecto, en la que deben incluirse las zonas de accesos, salas polivalentes, zona infantil, toboganes, restauración y zona verde, se omite en su totalidad.

Esto implica, por ejemplo, que tanto en el apartado 1.1 “Datos numéricos del Proyecto” del Proyecto de explotación y conservación de las instalaciones como en el apartado 1.1 “Datos numéricos del Proyecto” del Proyecto de organización y gestión, se declare una superficie construida de 87.825,44 m² y a que se deje en blanco en los planos aportados en tales Proyectos una superficie amplia en la zona sur de la parcela.

Teniendo en cuenta que el apartado 1.8 denominado “Descripción del Proyecto” de la Memoria Descriptiva del Proyecto Básico indica que el conjunto del parque ocupará una superficie total de 104.182 m² y que los planos de dicho Proyecto Básico con números 6, 7, 8, 11, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 26.01, 27 y 28 contemplan la ocupación total de la parcela, cabe concluir que la oferta presentada por el licitador no se ajusta al Proyecto Básico que constituye el Pliego de Prescripciones Técnicas de la concesión.

Por otra parte, en el apartado 1.2 “Nuevas inversiones” del Proyecto de explotación y conservación de las instalaciones, en el apartado 1.2 “Nuevas inversiones” del Proyecto de organización y gestión y en el apartado 2 “Nuevas inversiones” del Anteproyecto de inversión, se indica lo siguiente: “*En una futura Fase*”





Ayuntamiento de Alovera

2 se realizarán nuevas inversiones adicionales en el Parque de Ocio con el objeto de desarrollar actividades económicas accesorias y complementarias a la práctica del ocio. Dichas nuevas inversiones se materializarían en actividades tales como actividades deportivas, gimnasio, organización de eventos, hostelería y restauración u otras permitidas por el uso urbanístico de la parcela compatibles con el proyecto.

Las nuevas inversiones se ejecutarán en un plazo máximo de 10 años a partir de la entrada en explotación del parque de ocio, en una única actuación o varias, durante ese periodo”.

Del tenor literal de lo anterior se deduce que las nuevas inversiones que se proyectan acometer son relativas al desarrollo de actividades económicas accesorias y complementarias a la práctica del ocio, mencionando algunas de ellas, pero sin que se correspondan con la totalidad de zonas que el Proyecto Básico, en su artículo 1.8, indica que **deberá** tener la Fase 2, pues se omiten los accesos, la zona infantil y los toboganes.

Dicho todo lo anterior, en la cláusula 6 C del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares se determina que tienen carácter vinculante, además de ese pliego, el de prescripciones técnicas y sus anexos y la oferta económica y técnica que resulte adjudicataria del procedimiento convocado para adjudicar la concesión. En caso de discrepancia entre los distintos documentos contractuales no salvable por una interpretación sistemática de los mismos, prevalecerá lo establecido en el PCAP, salvo que se deduzca que se trata de un evidente error de hecho o aritmético.

Por lo tanto, el Pliego de Prescripciones Técnicas, que está constituido por el Proyecto Básico del Parque de Ocio, es un documento de carácter vinculante en el presente procedimiento de contratación.

Según lo dispuesto en el artículo 139 de la LCSP: *“Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización a la mesa y al órgano de contratación para consultar los datos recogidos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea”.*

En base a ello, desde el momento en que el licitador presentó su oferta, por disposición de la LCSP aceptó incondicionalmente la totalidad de las cláusulas o condiciones del Pliego de Prescripciones Técnicas que rige la concesión, en el cual, como ya se ha visto, se incluyen todas las zonas o instalaciones que han sido omitidas.

Asimismo, el artículo 139 de la LCSP señala que las proposiciones de los licitadores deberán ajustarse a los pliegos, obligación que no se ha cumplido en el presente caso.





Ayuntamiento de Alovera

Por su parte, la cláusula 13.d del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares establece que serán rechazadas por el órgano de contratación a instancia de la Mesa de Contratación, mediante resolución motivada, las proposiciones que presenten los licitadores cuando presenten unos proyectos de inversión, mantenimiento y gestión claramente insuficientes o inadecuados por recoger planteamientos técnicamente inviables o manifiestamente defectuosos para garantizar una eficiente utilización y gestión del parque de ocio municipal conforme a su destino.

Por los motivos expuestos a lo largo de este informe, a juicio de esta Secretaría los proyectos de inversión, mantenimiento y gestión son inadecuados por recoger planteamientos manifiestamente defectuosos para garantizar una eficiente utilización y gestión del parque de ocio municipal conforme a su destino, y ello debido a la omisión de parte de las instalaciones previstas, que comportaría la no utilización de una parte importante de la parcela, tal y como se desprende de los planos aportados, lo que determinaría la inadecuación con su destino pretendido, que no es otro que el recogido en el Proyecto Básico que constituye el Pliego de Prescripciones Técnicas de la Concesión.

Para finalizar, hay que tener en cuenta que la cláusula 11 A del PCAP indica como documento que forma parte de la concesión el Proyecto de ejecución, que será redactado por el adjudicatario y comprenderá las actuaciones que proyecta acometer, tanto directamente relacionadas con el cuidado de las instalaciones y uso del parque de ocio, como para actividades complementarias y compatibles con la principal para garantizar la rentabilidad. Dicho Proyecto podrá contemplar una ejecución de nuevas inversiones en fases sucesivas de acuerdo a lo establecido en el Proyecto Básico. De resultar adjudicatario, se tiene un plazo de 6 meses para su presentación definitiva en el Ayuntamiento.

No obstante, lo anterior, hay que tener en cuenta que en el artículo 6.3 del CTE se dispone que a efectos de su tramitación administrativa, todo proyecto de edificación podrá desarrollarse en dos etapas: la fase de proyecto básico y la fase de proyecto de ejecución. Cada una de estas fases del proyecto debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) El proyecto básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio. Aunque su contenido no permita verificar todas las condiciones que exige el CTE, definirá las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedirá su cumplimiento; y
- b) El proyecto de ejecución desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras, las concesiones u otras





Ayuntamiento de Alovera

autorizaciones administrativas, salvo en aspectos legalizables. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista.

El CTE es una disposición de carácter general y, en lo que al proyecto de ejecución respecta, de carácter imperativo, lo que implica que los pliegos que rigen los contratos o concesiones no puedan contradecirlo.

Hemos visto que la cláusula 11 A del PCAP indica que el Proyecto de ejecución será redactado por el adjudicatario y comprenderá las actuaciones que proyecta acometer, pero esto no sería correcto, porque el CTE impide que en el proyecto de ejecución puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, rebaja que tiene lugar en la oferta del licitador, tal y como se ha podido comprobar.

En consecuencia, no pudiendo llevarse a cabo una rebaja de las actuaciones comprendidas en el proyecto básico conforme al CTE, se refrenda la argumentación expuesta acerca de la concurrencia de la causa de rechazo de la proposición presentada por el licitador por incumplir lo previsto en el artículo 139 de la LCSP y en la cláusula 13.d del PCAP, al ser inadecuada por recoger planteamientos manifiestamente defectuosos para garantizar una eficiente utilización y gestión del parque de ocio municipal conforme a su destino.

Es lo que informo a los efectos oportunos. No obstante, el órgano competente acordará lo que estime conveniente en base a criterio mejor fundado en Derecho.”

Una vez emitido el Informe solicitado a Secretaría, se somete a votación la propuesta de adjudicación al órgano de contratación, a favor de Rayet Medio Ambiente S.L.

El secretario se ratifica en la no adjudicación según criterio expresado en la anterior reunión de la Mesa, argumentándolo en los motivos constatados en su informe.

El Arquitecto suscribe dicho informe, y se remite a lo que consta en el acta de la Mesa de fecha 6 de marzo de 2023, y en base a las manifestaciones del secretario allí expuestas respecto a la imposibilidad de solicitar aclaraciones o compromisos al licitador, y a las aclaraciones efectuadas en la presente mesa, se adhiere al rechazo de la propuesta.

El Interventor dice que se remite a la anterior sesión de la Mesa, que se ratifica en la no adjudicación y rechazo de la propuesta por los motivos expuestos en el informe. Asimismo, señala que esta mesa nunca debió tener lugar porque no se prevé en ninguna norma que se emitan votos y reste 1 voto pendiente que se ha emitido meses más tarde, por lo que a su entender la sesión no se ajusta a la legalidad.





Ayuntamiento de Alovera

La Presidenta, se abstiene porque dice que hay que pasarlo al órgano de contratación, es decir, al Pleno e indica que es la primera vez que asiste a una Mesa de Contratación en la que se puntúa la proposición presentada y no se hace propuesta de adjudicación.

Considerando que la proposición presentada por Rayet Medio Ambiente, S.L. no resulta admisible de acuerdo con los criterios que figuran en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, y teniendo en cuenta que en el procedimiento de contratación no han sido presentadas otras ofertas, la Mesa de Contratación, de conformidad con lo previsto en el artículo 150.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, propone al órgano de contratación **declarar desierto** el procedimiento para la adjudicación del contrato de Concesión del uso privativo del dominio público local, para la explotación de los terrenos de titularidad del Ayuntamiento de Alovera, destinado a la construcción y gestión a Parque de Ocio.

No habiendo más asuntos que tratar, por la Sra. Presidenta se levanta la sesión, siendo las nueve horas y treinta minutos. Y para que quede constancia de lo tratado, yo, la secretaria, redacto Acta que someto a la firma de la Presidenta y los Vocales.

Documento firmado electrónicamente al margen

