



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

DOÑA RAQUEL RUZ PEIS, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CERTIFICA: Que la **Junta de Gobierno Local**, en su sesión ordinaria celebrada el día **uno de febrero de dos mil diecinueve**, entre otros acuerdos, adoptó el que con el **núm. 104**, literalmente dice:

“Visto expediente **núm. 142PT/2011** del Área de Contratación, relativo a la **Concesión de la explotación de la Estación de Autobuses de Granada**, teniendo en cuenta el informe del Área de Contratación de fecha 16 de marzo de 2016, que textualmente dice:

“En escrito de fecha 23 de enero de 2017 complementado por escrito de fecha 27 de febrero de 2017, se presentó solicitud por parte de **NEX CONTINENTAL HOLDINGS. S.L.U.** con CIF B-85146363, actual contratista de la Concesión de la explotación de la estación de autobuses de Granada por la que reclamaba el restablecimiento del equilibrio económico-financiero de la concesión, en base a lo establecido en el artículo 282.4 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, donde se regulan los supuestos en que la Administración viene obligada a restablecer el equilibrio económico del contrato de gestión de servicios públicos.

Para lo cual, tras el estudio económico realizado por la contratista reclama a este Ayuntamiento el abono de 114.500 € correspondientes al sobrecoste hecho por las obras del parking ejecutadas en aplicación de las decisiones adoptadas por la Concejalía de Urbanismo y el menor beneficio por el retraso de 17 meses en la apertura de dicho parking, una reducción de 30.000 € del canon anual por la reducción de las plazas de aparcamiento, la competencia de una zona de aparcamiento en la vía pública anexa al aparcamiento y la no apertura del local comercial y reintegro de 120.000 € correspondiente al exceso de canon abonado en las anualidades 2012 a 2016, ambas inclusive.

Las razones de tal solicitud son las siguientes:

PRIMERO.- Que la concesionaria ofertó un canon de 300.000 euros, el cuál se adecuaba a determinadas mejoras a llevar a cabo en la Estación y su entorno, que suponía incrementar el canon base inicialmente previsto por este Ayuntamiento que era de 80.000 euros.

En concreto las mejoras detalladas en el Pliego de Prescripciones Técnicas consistían en la realización de determinadas obras para la adecuación de un nuevo local comercial y un nuevo aparcamiento de rotación de turismos conforme al siguiente literal:

"MEJORAS EN LA ESTACION QUE AFECTAN AL CANON

Al objeto de este nuevo canon inicial de 24.000 € se vea incrementado, se formulan

dos consideraciones sobre modificaciones a efectuar en la propia Estación y su entorno.,

a) *Nuevo local comercial*

En la supervisión continua sobre la explotación de la Estación de Autobuses se ha constatado que el local de Administración de la Estación ubicado en la Planta de Acceso, se encuentra sobredimensionado para las necesidades reales de la Estación.

Así, se puede realizar una remodelación de dicho local de Administración, reduciéndolo parcialmente en su superficie y creando un nuevo local comercial, con una superficie aproximada de 60 m².

Este nuevo local comercial, para que sea atractivo para negocio, debería tener acceso desde el interior y también desde el exterior, con lo que se entiende que podría tener un alquiler anual en orden a los 10.000 €.

b) *Nuevo aparcamiento de rotación de turismos*

En el entorno de la Estación de Autobuses, las calles Polivio y calle Minerva, definidas respectivamente como Zona 1 y Zona 2 en Plano adjunto, se pueden configurar dos zonas como un recinto cerrado para aparcamiento de rotación de turismos en superficie, con control de acceso y salida, delimitación de plazas, cabina de control y cajeros de pago de las estancias, para un total de 120 plazas, repartidas en ambas zonas.

Los datos de ocupación de Aparcamientos Subterráneos de concesión municipal en la misma zona de influencia indican que el rendimiento de cada plaza es del orden de 1.232 €/plaza año.

Para una primera aproximación, para un aparcamiento de rotación en superficie de 24 h. con 120 plazas próximo a la estación, se puede estimar que puede tener una ocupación del orden del 18% superior al aparcamiento subterráneo antes citado. Esto supone unos ingresos anuales de 174.451 €.

Los gastos de este tipo de aparcamientos viene marcados por el personal de limpieza, suministros y administración. Para este tipo de aparcamiento, para un total de cuatro trabajadores, se estiman del orden de un total de 97.000 €/año.

Los gastos de adecuación serán mínimos y corren totalmente a cargo del concesionario.

Beneficio real (antes impuestos) = 174.451 € - 97.000 € = 77.451 €

Considerando un Beneficio Industrial del 15% sobre un coste de 97.000 € se obtiene un Beneficio Industrial de 14.550 €

Beneficio real - Beneficio Industrial = 77.451 € - 14.550 € = 62.901 €

Considerando una carga impositiva acumulada global del 36% se estima.

Beneficio real – Beneficio industrial 46.250 €.

Esta cantidad de 46.250 €, se puede considerar el beneficio adicional obtenido al beneficio industrial, en las condiciones de explotación antes citadas. Por tanto, el nuevo canon sería el resultante de la suma del nuevo canon anteriormente propuesto, más el



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

beneficio adicional generado por el alquiler del nuevo local comercial y el beneficio de la explotación del aparcamiento exterior de rotación de turismos.

Canon propuesto = 80.000 €

En cualquier caso, esta cantidad puede verse alterada en función de las consideraciones y condiciones de explotación que se adopten y sirve de base como Borrador, como base de partida en el inicio de la tramitación del Expediente”.

SEGUNDO.- Que en relación a la apertura del nuevo local, se solicitó en fecha 15 de junio de 2015 y posteriormente en abril de 2016, los correspondientes permisos, licencias y/o autorizaciones exigidas por la Administración para poder iniciar las obras, y que si bien se ha otorgado autorización de apertura de local, se ha establecido una limitación no prevista en los Pliegos de apertura de hueco para entrada al mismo desde la vía pública.

Ello ha afectado al régimen económico financiero que cifra en la diferencia entre la renta máxima que podría haberse obtenido si se hubiera autorizado dicha apertura y los ingresos reales que se obtengan, todo ello cuantificado desde la fecha en que debió autorizarse el local, lo que, dice el concesionario, se notificará al Ayuntamiento cuando se cuantifiquen.

Con respecto a esta cuestión cabe decir, según informa del Responsable de Planificación y Proyectos en informe de fecha 8 de febrero de 2017, que la concesionaria ha desistido en la ejecución del local por lo que no cabe atender a la solicitud de restablecimiento en la medida que es posible la puesta en marcha del local aún con las limitaciones señaladas por la Delegación de Cultura, por lo que la renuncia a la ejecución del local que cuenta con las autorizaciones pertinentes no puede convertirse en un derecho del adjudicatario a la exigencia de una compensación económica.

TERCERO.- Que, en relación al nuevo aparcamiento de rotación de turismos, el número de plazas finalmente habilitadas por este Ayuntamiento es inferior al previsto inicialmente en el Pliego que rigió la licitación. La explotación del número inicial de plazas de aparcamiento fue modificada por el propio Ayuntamiento de Granada por motivos urbanísticos. Así se pasó de un número inicial previsto de 106 plazas de aparcamiento a 85 plazas.

Solicita una compensación de 9.162 €/Año por las 21 plazas menos de aparcamiento que no son objeto de explotación.

En relación a esta cuestión cabe decir que para el cálculo del canon se tomaba en cuenta la cifra del beneficio adicional obtenido por el concesionario sobre el beneficio industrial, la disminución del canon por las 21 plazas que no se autorizaron será el resultado de aplicar esta fórmula:

Beneficio adicional (46.250 €/año): 106 plazas X 21 plazas perdidas = 9.162 €/Año.
De conformidad con el informe de los Servicios Técnicos de fecha 4 de agosto de

2017 la disminución de las plazas de aparcamiento se produjo por la reclamación del Hotel ubicado en las inmediaciones del aparcamiento de la Estación.

El cálculo es correcto y se deberá disminuir el canon anual en esa cuantía.

Así mismo, procede la devolución del ingreso indebido por la cuantía del canon ingresado por este concepto que se cifra en la cuantía de 9.162€ por el número de anualidades en que se ha procedido a ingresar el canon correspondiente. Teniendo en cuenta los cánones ya abonados desde agosto de 2012, (comienzo del contrato) y anualidades de 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017, se cuantifica el importe en 49.627,5 €.

CUARTO.- Que por diversas diferencias entre las Concejalías de Urbanismo y Movilidad se retrasa la fecha prevista para la explotación de aparcamiento, hasta el día 28 de enero de 2015, siendo la fecha inicialmente prevista para la explotación del aparcamiento el 1 septiembre 2013.

El concesionario cuantifica el retraso de 17 meses en la apertura del parking en la cifra de 65.520€. Solicita además una devolución del exceso de canon abonado

De conformidad con el informe de los Servicios Técnicos de fecha 4 de agosto de 2017 efectivamente fueron las consultas al Área de Urbanismo y la negociación con el Hotel colindante las que hicieron que la apertura del aparcamiento se demorase hasta enero de 2015 cuando en el plan de inversiones incluido en el sobre C de su oferta estaba prevista para 2013.

No obstante entendemos que el cálculo de la cuantía indemnizatoria no es correcta.

Debemos de partir de los conceptos que tiene en cuenta el Pliego de Prescripciones Técnicas para calcular el canon total, determinado en su anexo I.

Lo que el contratista ha entendido como concepto indemnizatorio corresponde al concepto de beneficio adicional que el PPT entiende como la cuantía que el contratista debería abonar a esta Administración como canon.

Por tanto para calcular la indemnización debería tomarse en cuenta la cuantía del beneficio industrial anual que el PPT considera que correspondería al contratista, que es de 14.550 euros anuales.

Teniendo en cuenta que el tiempo del retraso fue de 17 meses, la indemnización ascendería a una cantidad total de 20.612,50 euros.

Por otro lado procede la devolución de los ingresos que ha realizado la empresa que corresponden a este concepto por canon. Teniendo en cuenta que para el cálculo del canon se consideró como parte del mismo una cifra de beneficio adicional de 46.250 € anuales y que el retraso es de 17 meses, por lo que la devolución sería de 65.520 € del canon indebidamente ingresado.

QUINTO.- Que la Concejalía de Urbanismo decide, unilateralmente, suprimir la zona B de parking de la calle Minerva (considerada por el pliego como zona destinada a aparcamiento de la Estación de Autobuses), acordando destinar esa zona a aparcamiento municipal de su propiedad. Todo lo anterior, sin perjuicio del *daño* que supone la creación de esta zona de aparcamiento por la competencia directa que supone al aparcamiento *de* la Estación *de* Autobuses y el efecto disuasorio que ello conlleva por la diferencia de precio existente entre la zona de aparcamiento en la vía pública y el aparcamiento que explota la concesionaria.

Resulta preciso señalar que el informe de los Servicios Técnicos de fecha 4 de agosto de 2017, señala que la calle Minerva fue finalmente suprimida como zona de aparcamiento, al estimarse que esta solución conllevaba problemas importantes en la operatividad de la Estación de Autobuses.



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

Ahora bien con respecto a esta cuestión cabe decir que no resulta estimable esta solicitud.

Debe tenerse en cuenta que la Oferta presentada por NEX CONTINENTAL HOLDING en el Sobre "C" sobre criterios evaluables de forma automática en su apartado 2, compromiso de inversiones, contenía una MEMORIA DE APARCAMIENTO que en su Título II denominado LOCALIZACION. ESTADO ACTUAL DEL SOLAR se decía "Los trabajos de adecuación proyectados se localizan en la totalidad de Granada, dentro del solar de forma aproximadamente rectangular, destinado a estación de autobuses limitado por la carretera de Jaén al noroeste, la calle Minerva al suroeste, la calle Polibio al noroeste y la calle Sol y Sombra al sureste".

La referencia hecha en el anterior párrafo se conecta con la descripción que hace el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas en su página 23, donde se señalaba la existencia de dos zonas posibles para ejecución de aparcamiento, es decir la Zona 1 y la Zona 2.

La zona 1 se corresponde con la descrita en la oferta presentada por el contratista, la zona 2 corresponde a la zona sureste de la calle Minerva.

Por tanto la oferta del interesado contenida en su sobre C preveía la adecuación de aparcamiento exclusivamente en una zona, en concreto la zona 1.

Es decir, nada se decía sobre la implantación del aparcamiento en la Zona 2.

Debe tenerse en cuenta que tanto el Pliego de Prescripciones Técnicas como el Pliego de Cláusulas Administrativas señalaban la posibilidad de hacer mejoras. En concreto se señalaba que era posible realizar un aparcamiento en superficie así como explotar un establecimiento comercial. En consecuencia se señalaba un criterio de adjudicación en la cláusula 18 del PCAP denominado "Criterio Inversiones" con respecto del cuál los contratistas debían definir las inversiones a realizar. Como hemos mencionado anteriormente, el Sobre "C" sobre criterios evaluables de forma automática que en su día presentó el adjudicatario contenía referencias a que los trabajos de adecuación del aparcamiento se realizarían en la Zona 1.

Así pues el mantenimiento del equilibrio económico del contrato debe definirse mediante una ecuación que tenga en cuenta la oferta del contratista en relación con las exigencias de los pliegos. Si el contratista realiza un estudio económico en el que se define un cálculo de ingresos y gastos y en función de este estudio determina un canon, en el caso de que la Administración realizara cualquier modificación que altere ese estudio, se justifica que se solicite un reajuste de los términos económicos fijados en su oferta, pero lo que no puede pretender el adjudicatario es que se le compense por la supresión de una zona de aparcamiento que ella misma no ha tenido en cuenta a la hora de fijar la posición económica que se configuró en la licitación; caso contrario supondría un enriquecimiento injusto a favor del contratista.


SEXTO.- Que la dirección del hotel ubicado en las inmediaciones del aparcamiento de la Estación, solicitó a ese Ayuntamiento una calle de acceso directo al parking del hotel, teniendo finalmente que sufragar la concesionaria el importe de las obras de acondicionamiento que finalmente ascendieron a 104.954 €, frente a los 55.641 € inicialmente previstos en los pliegos.

Para tal modificación la concesionaria solicita una cuantía de 49.000 € que es la diferencia entre los gastos que finalmente se produjeron, es decir 104.954 €, frente a los 55.641 € que inicialmente (según entiende la concesionaria) se prevén en los pliegos.

Con respecto a esta cuestión cabe recordar que el Pliego de Prescripciones Técnicas en su cláusula número uno, referente al objeto del contrato, señalaba que los licitadores debían incluir en sus ofertas las inversiones que consideraran oportunas para una adecuada prestación del Servicio y que éstas serían sin repercusión económica para el Ayuntamiento.

Así mismo la cláusula 7.1 determinaba que el Adjudicatario realizaría a su cargo la dotación de equipamiento, y en su caso las obras complementarias que sean precisas para su explotación, siempre con el consentimiento expreso del Ayuntamiento.

Igualmente el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares corregido mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de marzo de 2012 sobre resolución de alegaciones presentadas por la actual concesionaria a los pliegos que regían la licitación, determinaba en su cláusula 18 relativa a Criterios de adjudicación. CRITERIOS PONDERABLES EN FUNCIÓN DE UN JUICIO DE VALOR. Criterio Inversiones.



“Los licitadores propondrán en sus ofertas las inversiones cuantificadas económicamente, de los equipamientos necesarios para una adecuada prestación del Servicio y sin repercusión económica para este Ayuntamiento.

Deberá cuantificarse pormenorizadamente la inversión en la remodelación del espacio exterior previsto para aparcamiento de rotación de turismos, que no será baremable.

El Ayuntamiento podrá exigir al Adjudicatario aquellas cantidades ofertadas en mejoras y no justificadas.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de no admitir alguna o algunas de las inversiones propuestas, si considera que no tiene una importancia suficiente en la prestación de los servicios objeto del contrato, en éste caso, el Ayuntamiento podrá destinar parcial o totalmente las cantidades de las citadas inversiones, a aquellos aspectos, que relacionados con la Estación de Autobuses, estime oportunos”.

Vemos por tanto que las inversiones a realizar por el concesionario lo eran con el condicionante de que fueran sin coste alguno para este Ayuntamiento. Si observamos la propuesta económica incluida en el sobre C realizada por parte de la que fue finalmente adjudicataria se establece una inversión para la implantación del aparcamiento de 115.843,33 euros, es decir, por encima de los 104.954 €, que finalmente supusieron la ejecución del mismo con las modificaciones introducidas por Urbanismo. Resulta palmario que cuando la concesionaria propone unas inversiones por valor de la ejecución del aparcamiento se está comprometiendo a realizar el importe total ofertado y ello sin



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

perjuicio de que el resultado final de las actuaciones realizadas arroje una cantidad inferior. En este caso las inversiones finales han sido inferiores a las comprometidas, por lo que la concesionaria no sólo no puede pretender que se le compense, sino que, debido a la exigencia determinada en la cláusula 18 párrafo tercero del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que determina que el Ayuntamiento podrá exigir al Adjudicatario aquellas cantidades ofertadas en mejoras y no justificadas, el concesionario deberá ingresar a este Ayuntamiento la diferencia de las inversiones comprometidas y no realizadas, que se cifra en la cantidad de 10.899,33 euros.

Por tanto procede el restablecimiento del equilibrio económico del contrato de conformidad con el artículo 282.4 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

4., La Administración deberá restablecer el equilibrio económico del contrato, en beneficio de la parte que corresponda, en los siguientes supuestos:

a) Cuando la Administración modifique, por razones de interés público y de acuerdo con lo establecido en el título V del libro I, las características del servicio contratado.

b) Cuando actuaciones de la Administración determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía del contrato.

c) Cuando causas de fuerza mayor determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía del contrato. A estos efectos, se entenderá por causas de fuerza mayor las enumeradas en el artículo 231 de esta Ley.”

5. En los supuestos previstos en el apartado anterior, el restablecimiento del equilibrio económico del contrato se realizará mediante la adopción de las medidas que en cada caso procedan. Estas medidas podrán consistir en la modificación de las tarifas a abonar por los usuarios, la reducción del plazo del contrato y, en general, en cualquier modificación de las cláusulas de contenido económico incluidas en el contrato. Así mismo, en los casos previstos en los apartados 4.b) y c), podrá prorrogarse el plazo del contrato por un período que no exceda de un 10 por ciento de su duración inicial, respetando los límites máximos de duración previstos legalmente.

En consecuencia el restablecimiento del equilibrio económico del contrato se plantea en los siguientes términos:

Devolución del ingreso indebido por la cuantía del canon pagado por la disminución de 21 plazas de aparcamiento 49.627,5 €.

Disminución en el canon a pagar de 9.162 €/Año por la disminución de 21 plazas de aparcamiento, por lo que el canon pasaría de 300.000 €/Año a 290.838 €/Año.

Por el retraso de la fecha prevista para la explotación de aparcamiento la indemnización ascendería a una cantidad total de 20.612,50 €.

Devolución del ingreso indebido por la cuantía del canon pagado por el retraso de la fecha prevista para la explotación de aparcamiento la devolución sería de 65.520 € del canon indebidamente ingresado.

TOTAL 135.759,5 €.

Por tanto procede que por parte de la Junta de Gobierno Local se adopte el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento para el restablecimiento del equilibrio económico perturbado de la Concesión de la explotación de la estación de autobuses de Granada para el que se procederá en el siguiente sentido:

A) Devolución del ingreso indebido por la cuantía del canon pagado por la disminución de 21 plazas de aparcamiento 49.627,5 €.

B) Disminución en el canon a pagar de 9.162 €/Año por la disminución de 21 plazas de aparcamiento, por lo que el canon pasaría de 300.000 €/Año a 290.838 €/Año.

C) Por el retraso de la fecha prevista para la explotación de aparcamiento la indemnización ascendería a una cantidad total de 20.612,50 €.

D) Devolución del ingreso indebido por la cuantía del canon pagado por el retraso de la fecha prevista para la explotación de aparcamiento la devolución sería de 65.520 € del canon indebidamente ingresado.

Importe total: 135.759,5 €.

SEGUNDO.- Conceder un plazo de 10 días para que el interesado realice las alegaciones que considere oportunas.”

Por todo lo anterior es por lo que de conformidad con la propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Economía y Hacienda, Personal, Contratación y Organización y Smart City, la Junta de Gobierno Local por unanimidad **acuerda:**

Primero.- Iniciar el procedimiento para el restablecimiento del equilibrio económico perturbado de la Concesión de la explotación de la estación de autobuses de Granada para el que se procederá en el siguiente sentido:

A) Devolución del ingreso indebido por la cuantía del canon pagado por la disminución de 21 plazas de aparcamiento 49.627,5 €.

B) Disminución en el canon a pagar de 9.162 €/Año por la disminución de 21 plazas de aparcamiento, por lo que el canon pasaría de 300.000 €/Año a 290.838 €/Año.

C) Por el retraso de la fecha prevista para la explotación de aparcamiento la indemnización ascendería a una cantidad total de 20.612,50 €.

D) Devolución del ingreso indebido por la cuantía del canon pagado por el retraso de la fecha prevista para la explotación de aparcamiento la devolución sería de 65.520 € del canon indebidamente ingresado.

Importe total: 135.759,5 €.

Segundo.- Conceder un plazo de 10 días para que el interesado realice las alegaciones que considere oportunas.”

Se certifica con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

Y para que así conste, expide la presente de orden y con el Visto Bueno del Excmo. Sr. Alcalde, en Granada **cinco de febrero de dos mil diecinueve.**

**Vº Bº
EL ALCALDE**



LA CONCEJALA-SECRETARIA