



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 diez de febrero de dos mil diecisiete, entre otros acuerdos, adoptó el que con el **núm. 116**, literalmente dice:

“De la Dirección General de Contratación, se examina expediente **núm. 15.971/2015** procedente de Urbanismo-Subdirección de Gestión, relativo a la **renuncia a la celebración del contrato para el arrendamiento de plazas de aparcamiento en planta-2 del Aparcamiento Subterráneo en calle Ribera del Beiro-Cuartel de los Mondragones**, en el consta informe de fecha 7 de febrero de 2017 del Director General de Contratación, en el que dice que le ha sido remitido de la Dirección General de Urbanismo el expediente de enajenación mediante concurso por procedimiento abierto de plazas de aparcamiento en el **AR-7.02 "Cuartel de los Mondragones"**, informando lo siguiente:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- 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.
- 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.
- Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, Ley 33/2003, de 3 noviembre.
- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de Entidades Locales de Andalucía.
- Decreto 18/2006, de 24 enero, que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

A la vista de los fundamentos de derecho procede formular las siguientes consideraciones jurídicas:

PRIMERO. Antes de analizar el fondo del asunto, procede señalar que consta en el expediente remitido oferta presentada por la mercantil Servicio Los Mondragones S.L en el Registro de Urbanismo con fecha 15 de julio de 2016, sin que conste posteriormente tramitación alguna del procedimiento de contratación, únicamente la remisión a la Dirección General de Contratación.

SEGUNDO. La cláusula primera del pliego de cláusulas administrativas particulares dice:

“CLÁUSULA 1. RÉGIMEN JURÍDICO

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado y se trata de un contrato excluido del ámbito de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobada por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, en adelante TRLCSP, por lo que, tal



y como establece el artículo 4.1.p) de la precitada Ley, se regirá por la legislación patrimonial, aplicándose los preceptos del TRLCSP para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse, tal y como dispone el apartado 2 del artículo 4.

En consecuencia, el presente contrato, en lo no previsto en este Pliego, se regirá por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP), en aquellos artículos que tengan carácter básico o de aplicación general, así como la Ley 7/1999 de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y el Decreto 18/2006 por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y la Ley 5/2010, de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía.

Tal y como establece el artículo 110.3 de la LPAP, precepto de aplicación general, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes. No obstante se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional-contencioso administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

Se precisa que la enajenación se realiza en concepto de "cuerpo cierto", por lo que no cabe reclamación alguna por posibles variaciones en volumen, superficie, tanto en más como en menos, ni por condiciones que pudieran encarecer la construcción."

El Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público dice en su artículo 20, 2. Los contratos privados se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por la presente ley y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En cuanto a sus efectos y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.

No obstante, serán de aplicación a estos contratos las normas contenidas en el Título V del Libro I, sobre modificación de los contratos.

TERCERO. Del examen del expediente resulta que el objeto del contrato es la enajenación de 261 plazas de aparcamiento titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Granada sitas en la Planta – 2 del Aparcamiento subterráneo en la calle Ribera del BEIRO (Parcela 2 de la parcela 22 Equipamiento EQ.7.02-EQ.1), CUARTEL DE LOS MONDRAGONES, pero la cláusula dieciséis 2ª del pliego administrativo indica:

"Una vez finalizado el concurso anteriormente señalado, en el supuesto de existencia de plazas de aparcamiento sin adjudicar, se publicará un nuevo plazo de presentación de ofertas con objeto de que quienes estuvieran interesados puedan optar a las mismas en régimen de arrendamiento, teniendo en cuenta los siguientes aspectos de valoración:" ... Esto es, el contrato cuyo objeto en el procedimiento abierto es la enajenación del bien, de declararse desierto, se convierte en un contrato de arrendamiento con criterios de adjudicación distintos.

Entre los criterios previstos para el arrendamiento, se señalan,

Ofertas por mayor nº de plazas de aparcamiento: hasta 80 puntos.

Se valorará con la máxima puntuación las ofertas que se presenten por un mayor nº de plazas de aparcamiento. El resto de ofertas se valorarán proporcionalmente en relación con la oferta más baja.





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Y además se prevé *“En cuanto al precio del arrendamiento se establece en 53,72 euros mensuales IVA no incluido, por plaza de aparcamiento. No obstante en el supuesto de que la oferta fuera para la totalidad de las plazas de aparcamiento que no hubiesen sido enajenadas y siempre que su número no fuera inferior a 100, se aplicará un coeficiente de homogeneización de 0,8, obteniendo el precio de la plaza de aparcamiento de conformidad con la siguiente fórmula:*

Nº plazas x 53,72 €/mes x 0,8”, esto es, un descuento en el precio de un 20 % (que es lo mismo que decir un coeficiente de homogeneización del 0'8).

CUARTO. De conformidad con lo establecido en la cláusula 7 del pliego administrativo, si la licitación queda desierta o bien no sean adjudicadas todas las plazas de aparcamiento se podrá acudir a un procedimiento de adjudicación directa de conformidad con la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

El pliego no obstante, contempla igualmente, en la cláusula 16 que, una vez finalizado el concurso, en el supuesto de existencia de plazas de aparcamiento sin adjudicar, se publicará un nuevo plazo de presentación de ofertas con objeto de que quienes estuvieran interesados puedan optar a las mismas en régimen de arrendamiento, ... En este caso y para la aplicación del arrendamiento, el pliego determina como criterio de adjudicación, entre otros, la oferta por mayor número de plazas de aparcamiento, siendo la ponderación para éste criterio del 80 %, y, además en el supuesto de optar por algún licitador por la totalidad de las plazas que no hubiesen sido enajenadas y siempre que se hubiese licitado por al menos 100, se aplica un coeficiente de homogeneización del 0'8, o lo que es lo mismo, se aplica un descuento para el licitador de un 20 % respecto del tipo de licitación que alcanza la cifra de 53'72 euros/mes IVA no incluido.

La Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBEL) dice,

Artículo 36. La cesión de uso de los bienes.

1. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de los bienes patrimoniales podrá hacerse mediante subasta pública, concurso o por procedimiento negociado.

El artículo 37. Adjudicación de los arrendamientos, dice,

1. En la adjudicación de los arrendamientos u otras cesiones de uso de los bienes patrimoniales será necesaria la subasta cuando el precio sea el único criterio determinante de la adjudicación, y en cualquier otro caso para el que no esté expresamente establecido que deberá producirse la adjudicación mediante concurso o a través del procedimiento negociado.

2. Procederá el concurso:

a) Cuando el arrendamiento afecte a viviendas acogidas a regímenes de promoción o protección pública.



b) Si la cesión del bien se condiciona al cumplimiento por parte del adjudicatario de fines de interés general.

c) Si en los pliegos de condiciones se supedita la adjudicación a la coparticipación de la entidad local en el uso del bien para la realización de actividades públicas compatibles con el destino del mismo.

d) Cuando por razones de interés público y social deban valorarse específicamente características técnicas, económicas, de solvencia u otras análogas, que deberán justificarse en el expediente.

El Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía señala, en el artículo 77,

1. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades Locales, excepto las de carácter gratuito temporal del artículo 41 de la Ley 7/1999, se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de contratación de las Administraciones Públicas.

2. Cualquier modalidad de cesión de uso de bienes patrimoniales, excepto la del artículo 41 de la Ley 7/1999, se realizará mediante subasta siempre que el precio sea el único criterio determinante de la adjudicación y en aquellos supuestos en que no está previsto el concurso o el procedimiento negociado conforme al artículo 37, apartados 2 y 3, de la Ley 7/1999.

3. En el concurso y en el procedimiento negociado podrán valorarse como criterios de adjudicación, además del precio a satisfacer, otros de carácter social, cultural, deportivo, de promoción, fomento o análogos en la proporción que los propios Pliegos de Cláusulas Administrativas determinen.

El criterio incluido en el pliego de cláusulas administrativas particulares, pliegos que sirven tanto para la enajenación como para el arrendamiento posterior si aquél resulta infructuoso, se basa en un acuerdo de la Comisión de Valoraciones de la Delegación de Urbanismo de fecha 24 de noviembre de 2015. En este sentido en informe de la Subdirectora Técnica de Gestión de fecha 26 de noviembre de 2015, se indica que “En relación con el expediente arriba anotado, se emite el presente informe a instancias de lo acordado en la Comisión de Valoraciones de fecha 24 de noviembre de 2015, en la que se debatió la posibilidad de incorporar al Pliego la opción de que el Ayuntamiento de Granada arriende la totalidad de las plazas de aparcamiento de sus propiedad como un conjunto, considerando que la operación puede ser conveniente para el Ayuntamiento en términos de rentabilidad, dados los gastos de mantenimiento.”

El criterio de adjudicación propuesto no obstante no parte de una consideración, y es que la cláusula cuarta del pliego administrativo indica:

CLÁUSULA 4. NECESIDADES ADMINISTRATIVAS A SATISFACER.

A través de la presente licitación se pretende dotar de aparcamientos para residentes a una zona claramente deficitaria de estos elementos, lo que provoca graves problemas de tráfico y de ordenación de espacios públicos, completando las dotaciones de las que el barrio es deficitario mejorando la calidad de vida de los ciudadanos y permitiendo la descongestión de los espacios públicos existentes que posibilitan un mejor uso por la ciudadanía.

En la documentación administrativa consta una contradicción en cuanto a las necesidades a satisfacer con el contrato, de un criterio social, proporcionar plazas de





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

aparcamiento a los vecinos a uno de carácter económico, criterio de rentabilidad que se apunta por la Comisión de Valoraciones de la Delegación de Urbanismo. Pero tal cambio de criterio no se incorpora al pliego correspondiente que sigue señalando como objetivo de la contratación la de dotar de aparcamientos para residentes a la zona, objetivo que sería desvirtuado de continuar la tramitación en los términos que se formulan, términos que pueden ser admisibles, siempre y cuando, estima el que suscribe se modifiquen las necesidades que constan en el expediente de contratación.

Adicionalmente la propia instrucción del procedimiento puede haber dificultado la concurrencia de proporciones pues si se examina el documento publicado en el tablón de edictos y en la web municipal en el asunto se habla de “enajenación” y en el objeto “arrendamiento”.

En definitiva, se cambia el fin del contrato de “interés social” a “rentabilidad” pero no consta tal motivación ni en los acuerdos del órgano de contratación (en el acuerdo número 289 de la Junta de Gobierno Local, de fecha 1 de abril de 2016 no consta la justificación de la necesidad del contrato) ni en los pliegos que rigen en el contrato, lo que debiera estar debidamente reflejado para garantizar que la licitación cumpla con las determinaciones legales, en este caso del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, máxime cuando al licitador que concurra a un número no inferior a 100 plazas obtiene un descuento, lo que no parece que esté, por tanto, dirigido a la finalidad que justifica la contratación el pliego de cláusulas administrativas particulares.

Artículo 1. Objeto y finalidad.

La presente Ley tiene por objeto regular la contratación del sector público, a fin de garantizar que la misma se ajusta a los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos, y de asegurar, en conexión con el objetivo de estabilidad presupuestaria y control del gasto, una eficiente utilización de los fondos destinados a la realización de obras, la adquisición de bienes y la contratación de servicios mediante la exigencia de la definición previa de las necesidades a satisfacer, la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa.

Es igualmente objeto de esta Ley la regulación del régimen jurídico aplicable a los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos administrativos, en atención a los fines institucionales de carácter público que a través de los mismos se tratan de realizar.

Artículo 22. Necesidad e idoneidad del contrato y eficiencia en la contratación.

1. Los entes, organismos y entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. A tal efecto, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, deben ser determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación

Examinado el expediente resulta que concurre un único licitador, Servicio Los Mondragones S.L. que según otro expediente aportado con la misma fecha por la

Delegación de Urbanismo, expediente 16001/2010, es el adjudicatario del derecho de superficie sobre la parcela para equipamiento deportivo y aparcamiento subterráneo en parcela municipal en "Los Mondragones", es decir es el adjudicatario del resto de plazas del mismo aparcamiento.

A la vista de dichos preceptos, es necesario que el cambio de las necesidades que justifican el expediente de contratación quede suficientemente acreditado por el órgano de contratación.

QUINTO. Visto lo expuesto, procede aplicar lo indicado en el artículo 155 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en defecto de previsión explícita en la normativa patrimonial, de tal forma que se promueva la renuncia a la celebración del contrato, de tal forma que queden suficientemente justificadas las necesidades del mismo y en base a tales se articule el procedimiento de contratación.

Renuncia a la celebración del contrato y desistimiento del procedimiento de adjudicación por la Administración.

1. En el caso en que el órgano de contratación renuncie a celebrar un contrato para el que haya efectuado la correspondiente convocatoria, o decida reiniciar el procedimiento para su adjudicación, lo notificará a los candidatos o licitadores, informando también a la Comisión Europea de esta decisión cuando el contrato haya sido anunciado en el «Diario Oficial de la Unión Europea».

2. La renuncia a la celebración del contrato o el desistimiento del procedimiento sólo podrán acordarse por el órgano de contratación antes de la adjudicación. En ambos casos se compensará a los candidatos o licitadores por los gastos en que hubiesen incurrido, en la forma prevista en el anuncio o en el pliego, o de acuerdo con los principios generales que rigen la responsabilidad de la Administración.

3. Sólo podrá renunciarse a la celebración del contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente. En este caso, no podrá promoverse una nueva licitación de su objeto en tanto subsistan las razones alegadas para fundamentar la renuncia.

4. El desistimiento del procedimiento deberá estar fundado en una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa. El desistimiento no impedirá la iniciación inmediata de un nuevo procedimiento de licitación.

En consecuencia de todo lo expuesto, y vista la propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Economía, Hacienda, Personal, Contratación, Organización y Smart City, la Junta de Gobierno Local por unanimidad, **acuerda:**

Primero.- Renunciar a la celebración del contrato para el arrendamiento de plazas de aparcamiento situados en planta -2 del Aparcamiento Subterráneo sito en la Calle Ribera del Beiro (Parcela 2 de la parcela 22 equipamiento EQ.7.02-EQ.1) Cuartel de los Mondragones, de conformidad con lo establecido en el artículo 155 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 y visto el informe del Director General de Contratación.





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

No podrá promoverse una nueva licitación de su objeto en tanto no se justifiquen las necesidades del contrato en los términos que señale la Administración Municipal de conformidad con la legislación aplicable.

Segundo.- Notificar la resolución al licitador que concurrió a la licitación.”

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.

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



LA CONCEJALA-SECRETARIA

