



Expte. Concesión demanial Instalaciones del deporte de raquetas

**ACTA DE LA MESA DE CONTRATACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DEL
CONTRATO DE CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE PARCELA DE EQUIPAMIENTO
LOCAL SITA EN EL SISTEMA GENERAL LO2 "EL PATO" PARA LA
CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE INSTALACIONES DEL DEPORTE DE
RAQUETAS**

En esta Gerencia, siendo las 09:55 horas del día 15 de enero de 2014, se celebra el acto para proceder al estudio y valoración de los informes emitidos por el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente de la GMU y Promálaga en relación con diversos aspectos de la licitación.

En virtud de lo dispuesto en el apartado XXII del Pliego de condiciones Técnicas, Jurídicas y Económico-Administrativas que han de regir el presente procedimiento, la Mesa de Contratación queda compuesta como sigue:

PRESIDENTA: D^a. Elisa Pérez de Siles Calvo
(Por sustitución de la Sra. Presidenta)

VOCALES: D. José Antonio González Jiménez
(Intervención General)

D. Salvador Romero Hernández
(Por sustitución del titular de la Asesoría Jurídica)

D. Amador López Ortega
(Jefe de Servicio de Patrimonio Municipal de la GMUOI)

D. José Cardador Jiménez
(Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente de la GMU)





313

D^a Susana Martín Fernández
(Directora del Área de Deporte)

SECRETARIO: D. Carlos San Martín Ortega
(Técnico Superior, Lcdo. en Derecho)

Se procede, en primer lugar, al estudio y valoración del informe emitido por el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente de la GMU en relación con la urbanización de los viales adyacentes a la parcela objeto de concesión.

El autor del informe, el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente de la GMU, que asiste a la Mesa, procede a explicarlo, indicando que por parte de la Gerencia existe el compromiso técnico-político avalado por los Departamentos de Proyectos y Obras y de Gestión Económica, de ejecución de las obras de urbanización antes de la licencia de utilización de las instalaciones deportivas.

La Mesa, a la vista del informe y lo manifestado por el Coordinador General de Urbanismo y Vivienda y Gerente de la GMU, considera suficientemente justificado lo requerido respecto a la ejecución de dichas obras de urbanización en plazo.

A continuación, la Mesa pasa a estudiar el informe emitido por Promálaga sobre la viabilidad económica y financiera de las ofertas presentadas con la información facilitada por cada uno de los licitadores.

En este punto, la Directora del Área de Deporte entiende que el informe aportado por Promálaga si bien es un informe "bien armado", es muy teórico, por lo que considera no debe ser vinculante, debiéndose por lo tanto, estar a lo que resulte de la valoración de las ofertas técnicas y económicas de cada uno de los licitadores.

A continuación interviene Asesoría Jurídica, que discrepa al respecto. Considera que, en el presente caso y teniendo en cuenta de forma ineludible el Pliego de Condiciones Técnico, Jurídicas y Económico-Administrativas que rigen la presente licitación de la Concesión Demanial que nos ocupa, dado que es la "Ley" que debe regir dicha Concesión, y en especial las cláusulas n^{os} XX, XXI y XXIV, del pliego, en cuanto el contenido de las proposiciones que deben hacer los licitadores, en concreto en cuanto a lo establecido respecto del Sobre núm. 3^o, que contiene la Oferta Económica de cada uno de los licitadores, que es el documento que debe ser evaluado a los efectos de los puntos núms. 1^o, 3^o y 5^o, de los criterios de





valoración establecidos en la cláusula XXI -si bien en cuanto al punto 5º ninguno de los licitadores ha hecho propuesta de canon prepagable por lo que no es de aplicación en el presente caso--, por lo que sólo serían de aplicación a las ofertas presentadas los puntos de la indicada cláusula en sus apartados 1º y 3º.

Y teniendo en cuenta que al efecto de la valoración del punto 1º del cuadro de valoración, referido a la puntuación sobre el incremento del canon o tipo de licitación establecido en el pliego, el propio pliego establece de forma expresa que "deberá justificarse la viabilidad de la concesión en relación con el canon ofertado", es decir, un estudio que debe acompañarse a la oferta, y que es condición necesaria para evaluar la oferta a tal propósito.

Y que como pudo comprobar la Mesa en la anterior reunión en la que se hizo la apertura de dicho sobre núm. 3º, de oferta económica, en dicha plica de cada una de las proposiciones, no se incluyó por ninguno de los licitadores ese estudio de viabilidad de la concesión en relación al canon que cada uno ofertaba, lo que llevó a este órgano y en aras de no declarar desierta la licitación, a requerir a todos los licitadores, para que aclararan y en su caso aportaran esa justificación exigida en el pliego, a fin de poder realizar la valoración establecida.

Requerimiento que como consta en el expediente administrativo fue realizado a cada empresa licitadora, siendo presentada la documentación requerida para justificación del canon por las entidades Ajanedo SL, y por Ferroser Servicios S.A., sin que aportara dicha documentación la entidad Valssport Gestión Deportiva, SL, que se limitó a remitirse a la documentación ya aportada en el sobre 2º, sin acreditar ningún nuevo dato que sirviera para emitir el informe correspondiente sobre la justificación del canon que ofertaba.

Y siendo remitida la documentación aportada por las empresas licitadoras, que cumplimentaron el requerimiento, a la empresa municipal PROMALAGA S.A., para que emitiera el correspondiente informe sobre el análisis de viabilidad económica de las ofertas se entiende en relación al canon que cada una había ofertado.

Y esta empresa que asesora a este órgano, que ha emitido el informe en cumplimiento del requerimiento efectuado por la Mesa, en los términos previstos en el párrafo primero de la cláusula XXI del Pliego, en fecha 2 de diciembre del pasado año, en el que queda manifiesto que no han justificado sus ofertas las entidades Ajanedo SL y Valssport Gestión Deportiva, SL, tal y como en el informe de PROMALAGA se precisa, siendo la única empresa que ha justificado su oferta la entidad, Ferroser Servicios S.A., que en el informe remitido se entiende hace una propuesta económicamente viable, por lo que debemos concluir que sólo está última ha cumplimentado estrictamente lo exigido en el pliego y es la única oferta que se podría valorar a los fines exigibles en el punto 1º del Cuadro de Valoración de las Proposiciones, establecido en la cláusula XXI del Pliego, debiendo en tal caso quedar excluidas las otras dos empresas por no cumplir el pliego.





Por lo que la Vocalía de la Asesoría Jurídica, entiende que la única oferta formalmente válida a efectos de lo establecido en el pliego es la de la entidad Ferroserv Servicios S.A., debiendo quedar excluidas las otras dos licitadoras, por no justificar la viabilidad de la concesión, tal y como exige el Pliego y como así consta en el informe emitido por PROMALAGA S.A.

Debiendo tenerse siempre presente, tal y como establece la cláusula XXIV, que la Mesa debe hacer su propuesta de adjudicación de la Concesión Demanial, teniendo sólo en cuenta a la oferta o proposición más ventajosa para el Ayuntamiento, siendo ésta sin duda por cuantía y duración del plazo de la concesión, la oferta presentada por la empresa FERROSER SERVICIOS S.A.

A continuación toma la palabra la INTERVENCIÓN GENERAL manifestando, una vez oído la opinión de la vocalía en representación de la Asesoría Jurídica, que compartía, asumía y hacía propios, íntegramente, los argumentos expuestos por el vocal representante de la Asesoría Jurídica Municipal, cuyo detalle y desglosa figurara en el Acta de la sesión de la Mesa de contratación.

Como bien se afirma en la anterior sesión celebrada el pasado 12 de noviembre de 2013, en la que se procedió a la apertura del sobre núm. 3, de oferta económica, en dicha pliego presentada por cada una de las proposiciones, no se incluyó por ninguno de los licitadores estudio de viabilidad de la concesión en relación al canon que cada uno ofertaba, lo que se procedió a adoptar el acuerdo por parte de la Mesa a requerir a los 3 licitadores, aclaración y aportación de justificación del cumplimiento, mediante estudio de viabilidad relacionado con el canon ofertado.

Asimismo, la Mesa del 12 de noviembre, por unanimidad de todos sus miembros acordó, al igual que lo hizo, en la sesión de 9 de julio de 2013, que al efecto, que de conformidad con lo establecido en el pliego, que es la ley del contrato y aceptado por los licitadores, debe justificarse la viabilidad de la concesión con el canon ofertado y al no quedar acreditado por ninguna de las ofertas presentadas ese aspecto, la Mesa acuerda por unanimidad requerir a todos los licitadores para que en el plazo de tres días hábiles aporten la necesaria documentación.

Dicha documentación que suministran los licitadores, acuerda la Mesa, asimismo por unanimidad, junto con la documentación obrante en el expediente ser remitida a los servicios técnicos financieros de Promalaga a fin de que efectúe, por mandato de la Mesa un análisis de la viabilidad económica y financiera de las ofertas presentadas, en el plazo de 15 días hábiles, con emisión de informe a la propia Mesa de Contratación.

Se repite, por esta vocalía, que el acuerdo adoptado fue por Unanimidad de todos los miembros integrantes de la Mesa celebrada el día 12 de noviembre de 2013, otorgando por ello el máximo rigor analítico del informe que por parte de





Promalaga quede evacuado, tras el análisis pormenorizado de la documentación que se requería del estudio de viabilidad.

En este sentido se manifiesta que Promalaga es una Sociedad Municipal de capital íntegramente municipal, cuyo objeto social e historial es precisamente el estudio de ratios y o planes de viabilidad, asesoramiento en creación de empresas, incubadoras de empresas, convenios de análisis económicos con la UMA, Colegio de Economistas, Cámara de Comercio, Confederación de Empresarios etc, por lo que posee la máxima cualificación, objetividad, y credibilidad la opinión motivada y analítica que pueda ofrecer como asesoramiento a la propia Mesa de Contratación.

Pues bien, tan solo dos empresas aportaron la documentación del estudio de viabilidad requerido Ajanedo S.L. y Ferroser Servicios S.A., no siendo aportada por el licitante Valssport Gestión Deportiva, S.L.

El informe aportado por Promalaga manifiesta con respecto a la justificación de la Entidad Ajanedo S.L., que la justificación económica presentada sobre el canon ofertado no coincide con la oferta realizada. Por otro lado no presenta un proyecto de los flujos económicos de los diferentes años de explotación, tampoco los costes de las amortizaciones de las inversiones a realizar, considerando, en síntesis, que no se considera que este plenamente justificada la viabilidad económica del proyecto, al considerar que los datos presentados no coinciden con la oferta económica.

Con respecto a la justificación de la viabilidad de la concesión en relación a la oferta realizada por Valssport Gestión Deportiva S.L., afirma el informe de Promalaga, que esta empresa hace referencia a la documentación entregada con anterioridad, sin aportar ningún dato nuevo.

A este respecto la vocafla de la Intervención General manifestó que el informe conocido por la Mesa y emitido por Promalaga a requerimiento de la Mesa celebrada el pasado 9 de julio, emitió estudio analítico sobre el apartado de Planificación Económica: estudio de Viabilidad, concluyendo, aquel informe, que ninguna de las tres empresas, a la vista de la falta de información financiera en las tres propuestas, las hipótesis que se plantean en una de las propuestas y la ausencia de la valoración económica de las mejoras que presentan las tres propuestas no se puede valorar económicamente ni la viabilidad de los proyectos, ni de las mejoras presentadas.

En base a ello, el nuevo informe de Promalaga manifiesta que la documentación aportada por el licitador que obraba en el expediente no considera dos puntos fundamentales para el análisis de la viabilidad de la oferta presentada a saber: Se considera que los gastos o costes de personal y gastos generales a lo largo de los años de la explotación del complejo no puede ser constante a lo largo de todo el periodo de la concesión, en cambio en los ingresos si se contemplan un





Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
Servicio de Patrimonio

incremento progresivo a medida que transcurren los años y la empresa no refleja el coste de las mejoras ofertadas en su Plan de viabilidad, puesto que esto va a suponer, ya sea vía reducción de ingresos o aumento de los gastos, una variación real de su Plan de viabilidad, manifestando el informe de Promalaga que ante estas hipótesis y esa falta de concreción de datos no se puede valorar el plan de viabilidad.

Afirma el informe que para poder evaluar y valorar correctamente un plan económico-financiero es necesario disponer de una serie de datos que en este caso no se proporcionan, como es un plan de inversión-financiación, balance de situación a 3 o 5 años, el punto de equilibrio o umbral de rentabilidad. Al carecer de Balance de situación provisionales, se obvia, igualmente, afirma el informe; la posibilidad de valorar y sacar posibles conclusiones de ratios financieros/económicos acerca de la viabilidad económica del proyecto y puedan poner en peligro el proyecto en su totalidad, con lo que ello supondría para la ciudad.

Concluye el informe de Promalaga que no se puede valorar de una manera correcta y totalmente objetiva con la información disponible.

Con respecto a la justificación aportada por el tercer licitador Ferroserv Servicios S.A. manifiesta el informe de Promalaga, tras el análisis de la nueva documentación aportada, considera que la propuesta es viable económicamente y no presenta ninguna incoherencia.

Tras el estudio y análisis de los informes emitidos por Promalaga, garante en objetividad, y cualificado en calidad de análisis y coincidiendo con la vocalía de la Asesoría Jurídica emitida con anterioridad y motivada, esta Intervención General entiende y coincide que la única oferta formalmente válida a efectos de lo establecido en los Pliegos es la que presenta con el canon ofertado y justificado el plan de viabilidad la presentada exclusivamente por Ferroserv Servicios S.A. debiendo quedar excluidas las otras dos licitadoras, por no justificar la viabilidad de la concesión.

El Coordinador General de Urbanismo secunda lo manifestado por Asesoría Jurídica e Intervención, indicando, además, que es el Pliego el que establece la posibilidad de solicitar informes al respecto, y el Jefe del Servicio de Patrimonio Municipal también les prestó su adhesión.

Por el Área de Deportes se manifiesta que solo debería quedar excluida al oferta de Ajanedo S.L. al no justificar la viabilidad económica de la oferta, debiendo ser objeto de valoración las otras dos ofertas.

A resulta de lo anterior, la Mesa acuerda la exclusión de las empresas Ajanedo S.L. y Valssport Gestión Deportiva S.L.- D. Santiago Bernardino Lucas Riado, por no haber justificado la viabilidad de la concesión en relación con el canon





ofertado, proponiendo al Órgano de Contratación la adjudicación de la concesión a FERROVIAL SERVICIOS S.A. por ser la proposición mas ventajosa.

No habiendo más asuntos que tratar, la Sra. Presidenta da por finalizado el acto, siendo las 10:50 horas del día anteriormente señalado, extendiéndose la presente Acta que, tras su lectura firman los componentes de la Mesa de Contratación, en la que, como Secretario, certifico.

LA PRESIDENTA:


Fdo: Elisa Pérez de Siles Calvo

LOS VOCALES


Fdo: D. José Antonio Gonzalez Jiménez

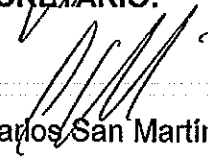

Fdo: Susana Martín Fernández


Fdo: Salvador Romero Hernández


Fdo.: Amador López Ortega


Fdo: José Cardador Jiménez

EL SECRETARIO:


Fdo: Carlos San Martín Ortega

