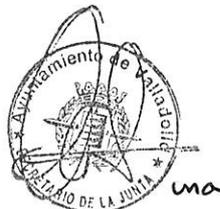


-7.12

512



Ayuntamiento de Valladolid

Área de Seguridad y Movilidad
Departamento de Patrimonio
Sección de Bienes
Código VAL 264



AIPP/aea

EXPTE. NÚM.: 169/2012

ASUNTO: Adjudicación del contrato de concesión de obra pública para la reforma, mantenimiento y explotación de un aparcamiento subterráneo situado en la plaza Juan de Austria.

ÓRGANO DECISORIO: Junta de Gobierno de Valladolid (Disposición Adicional 2ª del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, R.D.L. 3/2011, de 14 de noviembre)

PROPUESTA DE ACUERDO

La funcionaria que suscribe, en relación con el expediente de referencia, propone que sea adoptada resolución del siguiente tenor literal:

"Visto el expediente nº 169/2012, incoado en virtud del Decreto de trámite de fecha 31 de julio de 2012, relativo a la contratación en procedimiento abierto y tramitación urgente, de la concesión de obra pública para la reforma, mantenimiento y explotación de un aparcamiento en la plaza Juan de Austria, y **ATENDIDO** que:

1º.- La Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 14 de septiembre de 2012 aprobó el expediente de contratación con arreglo al pliego de prescripciones técnicas y al pliego de cláusulas administrativas particulares y su cuadro de características.

2º.- Convocada la oportuna licitación y previos los trámites establecidos legalmente para el procedimiento abierto se han sido presentadas en tiempo y forma y admitidas las siguientes proposiciones:

LICITADOR Nº 1: ISOLUX CORSÁN APARCAMIENTOS, S.L.

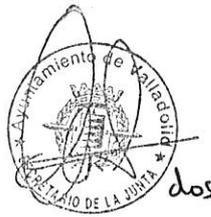
LICITADOR Nº 2: EL CORTE INGLÉS, S.A.

3º.- Consta en el expediente informe de fecha **23 de noviembre de 2012** emitido por el Arquitecto municipal adscrito al Departamento de Patrimonio, sobre los **criterios evaluables mediante juicio de valor**, del referido contrato, valorándose la calidad técnica de las obras de remodelación del aparcamiento, la calidad técnica del proyecto de gestión y explotación del servicio

O:\Winword-Bienes\Bienes\Aparcamientos\Plaza Juan de Austria (2ª contratación)\Propuestas\3. PR-adjudicación.doc

Nehj. 24/11/2013 (b)

Plaza Mayor, 1
47001 Valladolid
☎ 983 42 61 57
e-mail: scgp@ava.es



y las mejoras relacionadas con la incidencia ambiental, obteniendo los licitadores la siguiente puntuación:

LICITADOR	CALIDAD TÉCNICA DE LAS OBRAS DE REMODELACIÓN DEL APARCAMIENTO	CALIDAD TÉCNICA DEL PROYECTO DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO	MEJORAS RELACIONADAS CON LA INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN Y DE OBRAS	PUNTUACIÓN TOTAL
ISOLUX CORSÁN APARCAMIENTOS, SL	10,00	5,00	5,00	20,00
EL CORTE INGLÉS, SA	7,00	5,00	5,00	17,00

4º.- Consta en el expediente informe de fecha **20 de diciembre de 2012**, emitido por el Área de Seguridad y Movilidad sobre los estudios económico-financieros presentados por los licitadores para este contrato, del siguiente tenor:

“(…)Por lo que respecta a los estudios económico-financieros presentados por ambos licitadores, se estima que desde un punto de vista formal incorporan los contenidos necesarios para ilustrar su finalidad, analizando la explotación del servicio con suficiente detalle para establecer y cuantificar las distintas variables financieras a considerar y concretar en cada caso los parámetros de canon de explotación, aumento de inversión y reducción del plazo de concesión, necesarios para aplicar los criterios de valoración del concurso, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los apartados I.2 e I. 3 del Cuadro de Características del PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS.

Dichos parámetros son los siguientes:

Parámetro/licitador	EL CORTE INGLÉS, S.A.	ISOLUX CORSÁN APARCAMIENTOS, SL
CANON DE EXPLOTACIÓN	552.017,00 eur.	586.413,00 eur.
AUMENTO DE INVERSIÓN	<i>inversión total</i> 3.059.621,78 eur.	<i>inversión total</i> 2.415.296,56 eur.
	<i>inversión mínima en pliego</i> 1.621.493,20 eur.	<i>inversión mínima en pliego</i> 1.621.493,20 eur.
	<i>aumento inversión</i> 1.438.128,58 eur.	<i>aumento inversión</i> 793.803,36 eur.
MENOR PLAZO CONCESIONAL	20 años de concesión	15 años de concesión



Para la determinación del aumento de la inversión en obra, en el caso de la propuesta presentada por ISOLUX CORSÁN APARCMAIENTOS, S.L., se considera exclusivamente el importe del total del presupuesto de ejecución por contrata (sin IVA) consignado en el resumen de presupuesto del aptdo. 3 "Aumento de la Inversión" del estudio económico-financiero. Dicho presupuesto está cifrado en 2.415.296,56 euros, sin incluir en el mismo otros conceptos no previstos en un presupuesto de contrata tales como publicidad, notaría, tasas de licencias, etc.

5º.- Consta en el expediente informe de fecha **20 de diciembre de 2012**, emitido por el Arquitecto municipal adscrito al Departamento de Patrimonio, sobre los criterios evaluables **mediante la aplicación de una fórmula**, en concreto, sobre el canon de la explotación, el aumento de la inversión respecto a lo establecido en el Pliego y el menor plazo concesional del siguiente tenor:

"(...)

CANON

2.2

Propuesta presentada por ISOLUX CORSAN APARCAMIENTOS S.L.
Aporta un canon anual de 586.413,00

Propuesta presentada por EL CORTE INGLÉS S.A.:
Aporta un canon anual de 552.017,00

CANON	
ISOLUX CORSAN APARCAMIENTOS S.L.	70,00 puntos
EL CORTE INGLÉS S.A	65,89 puntos

2.3

AUMENTO DE LA INVERSION

Se establece en el Pliego de Cláusulas Administrativas y en el Estudio de Viabilidad una inversión mínima de 1.621.493,00 €, a partir de la que se calcula el incremento, y que incluye los siguientes conceptos:

- Presupuesto de ejecución material
- Gastos Generales y Beneficio Industrial
- Control de Calidad
- Coordinación de Seguridad y Salud
- Honorarios Técnicos

La aplicación de la formula se ha realizado tomando en consideración exclusivamente los conceptos que se incluyen en el estudio de viabilidad, de lo que resulta;

Propuesta presentada por ISOLUX CORSAN APARCAMIENTOS S.L.

Propone un aumento de la inversión de 793.803,36 €, con lo que la inversión total asciende a 2.415.296,56. No se han considerado como aumento de la inversión aspectos relativos a tasas, licencias, publicidad, etc,...



Propuesta presentada por **EL CORTE INGLÉS S.A.**

Propone un aumento de la inversión de 1.438.128,58 €, con lo que la inversión total asciende a 3.059.621,78 €.

<i>AUMENTO DE LA INVERSION</i>	
<i>ISOLUX CORSAN APARCAMIENTOS S.L.</i>	<i>2,76 puntos</i>
<i>EL CORTE INGLÉS S.A.</i>	<i>5,00 puntos</i>

2.4

REDUCCIÓN DE PLAZO CONCESIONAL

Propuesta presentada por **ISOLUX CORSAN APARCAMIENTOS S.L.**

Propone una reducción de plazo concesional de 5 años

Propuesta presentada por **EL CORTE INGLÉS S.A.**

No propone reducción de plazo concesional

<i>REDUCCIÓN DE PLAZO CONCESIONAL</i>	
<i>ISOLUX CORSAN APARCAMIENTOS S.L.</i>	<i>5,00 puntos</i>
<i>EL CORTE INGLÉS S.A.</i>	<i>0,00 puntos</i>

3 VALORACIÓN FINAL

La valoración total final del apartado I.2 del Cuadro de Características del PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS del Concurso es la siguiente:

<i>licitador</i>	<i>Canon</i>	<i>Aumento de la inversión</i>	<i>Reducción de plazo concesional</i>	<i>puntuación total</i>
ISOLUX CORSAN APARCAMIENTOS S.L.	<i>70,00</i>	<i>2,76</i>	<i>5,00</i>	<i>77,76</i>
EL CORTE INGLÉS S.A.	<i>65,89</i>	<i>5,00</i>	<i>0,00</i>	<i>70,89</i>

(...)"



6º.- La puntuación total de cada uno de los licitadores correspondiente a los apartados I.4 e I.2 del Cuadro de Características del PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS del concurso es la siguiente:

licitador	Apartado I.4	Apartado I.2	puntuación total
ISOLUX CORSÁN APARCAMIENTOS S.L.	20,00	77,76	97,76
EL CORTE INGLÉS S.A.	17,00	70,89	87,89

7º.- Con fecha 21 de diciembre de 2012, la Mesa de Contratación ha acordado proponer la adjudicación del referido contrato a la mercantil Isolux Corsán Aparcamientos, S.L., no obstante se tendrán por no puestas los contenidos y/o condiciones de la oferta que vayan en contra del pliego de cláusulas administrativas particulares y técnicas que rigen el presente contrato, así como de la legislación aplicable al mismo, y en concreto del Real Decreto Legislativo 3/2011, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Especialmente se tendrán por no puestas las siguientes condiciones de la oferta presentada por el adjudicatario:

- **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO:**

2. Plan de Viabilidad Económico y Justificación de las hipótesis de cálculo:

2.1. Bases de partida. Estimación de la demanda anual.(págs. 12 y 13)

“La existencia del centro comercial de El Corte Inglés es un elemento esencial dentro de los focos de demanda de este aparcamiento. Según los estudios realizados, del total de horas de captación de demanda del aparcamiento el 90% corresponden a dicho centro comercial. Por esto, en el caso de que se modifique con respecto a su configuración actual (sin ánimo limitativo: explotador, número de plantas de uso comercial, tipología de oferta comercial, horarios, etc.), deberán realizarse los pertinentes ajustes en el modelo económico financiero para mantener el equilibrio económico del contrato. Si dichos ajustes no se realizasen en el plazo máximo de 6 meses el contrato sería inviable económicamente.

Dentro de los posibles ajustes para el mantenimiento del equilibrio económico del contrato se valorará especialmente la reducción del canon, ya que el mismo ha sido ofertado en base a que se mantengan durante todo el plazo concesional los focos atractores de demanda actuales (principalmente El Corte Inglés).

De producirse la alteración de la configuración actual antedicha, se suspenderá el abono del canon hasta que se hayan adoptado las medidas de reequilibrio pertinentes o se haya procedido a la resolución del contrato.”



- **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO:**

2. 6. Detalle de las fuentes de financiación. (pág. 19)

“En el caso de que finalmente se opte por hipotecar el derecho concesional, el Ayuntamiento de Valladolid se compromete a prestar su máxima colaboración en aras de que la dicha financiación se pueda obtener y formalizar a la mayor brevedad posible. De no ser posible obtener la financiación por no poderse hipotecar el derecho concesional en el plazo de 6 meses, deberán realizarse los pertinentes ajustes en el modelo económico financiero para mantener el equilibrio económico del contrato.”

8º.- Con fecha 16 de enero de 2013, ha sido presentada la documentación justificativa por la oferta económicamente más ventajosa, esto es, Isolux Corsán Aparcamientos, S.L, de acuerdo con el artículo 151 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público..

9º.- El órgano competente es la Junta de Gobierno Local, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda 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

En su virtud, **SE ACUERDA:**

PRIMERO.- Declarar válido el acto licitatorio.

SEGUNDO.- Adjudicar a la empresa ISOLUX CORSÁN APARCAMIENTOS, S.L., con CIF nº B 84626076, la concesión de obra pública para la reforma mantenimiento y explotación del aparcamiento situado en la Plaza Juan de Austria, por ser la oferta más ventajosa por las razones expuestas en el expositivo de este acuerdo, en los siguientes términos:

Canon anual: 586.413 Euros.

Plazo de la concesión: 15 años

Inversión total: 2.415.296,56, IVA excluido

Redacción del proyecto de reforma y proyecto de licencia ambiental en el plazo de 60 días naturales desde la formalización del contrato.

Plazo de ejecución de las obras e inicio de la explotación del aparcamiento reformado: 1 año desde la aprobación del proyecto y otorgamiento de la autorización ambiental

Todo ello de acuerdo con lo previsto en los Pliegos de contratación y de conformidad con su oferta, si bien no podrán invocarse para mantener el equilibrio económico-financiero de la concesión y se tendrán por no puestos aquellos contenidos y/o condiciones de la oferta que vayan en contra del presente pliego y en concreto se tendrán por no puestas las condiciones de la oferta presentada por el adjudicatario en los términos del expositivo séptimo del presente acuerdo.



Siete

TERCERO.- El contrato se formalizará en documento administrativo no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores, la Unidad responsable de la formalización le advertirá de la obligación de concurrir a la firma del documentos de formalización del contrato en la fecha que se le dirá oportunamente siendo requisito previo necesario la presentación por el empresario de la siguiente documentación:

- Documento acreditativo de haber abonado los gastos de publicidad de la licitación y de la formalización del contrato.

CUARTO.- Constituida la sociedad concesional HIXAM GESTIÓN DE APARCAMIENTOS III, S.L., con CIF nº B 85932325, la formalización se realizará con ésta.

QUINTO.- Delegar en el Ilmo. Sr. Concejal Delegado General de Seguridad y Movilidad o quien legalmente le sustituyere, la resolución de cuantas cuestiones se susciten en relación a la ejecución del presente contrato.

SEXTO.- Dar cuenta del presente acuerdo a la Sección de Gobierno y Actas y a la Sección de Inventario; a efectos de su formalización y registro.

Valladolid, 17 de enero de 2013



EL TÉCNICO DE ADMÓN. GRAL.
DE LA SECCIÓN DE BIENES,

Antonio Fernández Crespo

VTO. Y CONFORME:
EL CONCEJAL DELEGADO GRAL.
DE SEGURIDAD Y MOVILIDAD,

Manuel Sánchez Fernández

Ayuntamiento de Valladolid
JUNTA DE GOBIERNO

Aprobado en sesión **ordinaria** del día **18 ENE. 2013**



VºBº y cúmplase
EL ALCALDE



Acordado y certificado
El Secretario de la Junta