

07 SEP 2022

I.C. de Zaragoza, a 08 SET. 2022
El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

**DEPARTAMENTO DE CONTRATACIÓN
SERVICIO DE CONTRATACIÓN**

Exp. 0001357/2022

AL GOBIERNO DE ZARAGOZA

El Gobierno de Zaragoza, en fecha 5 de mayo de 2022, aprobó el expediente de contratación para el otorgamiento de la CONCESIÓN DEMANIAL DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL APARCAMIENTO PLAZA DE SALAMERO, con un valor de la utilización privativa del dominio público objeto de la concesión de 19.000.000 €, siendo el precio del contrato el canon que para la explotación ofrezca el adjudicatario, e incluirá el IVA, que se desglosa en un canon anticipado de al menos seis millones de euros (6.000.000 €), de un canon periódico anual de al menos 250.000 euros y la asunción del coste de las obras necesarias, mediante la presentación del anteproyecto técnico con una inversión mínima de 3.000.000 €.

El plazo de duración de este contrato patrimonial, que tiene la condición de improrrogable, es de 40 años, a partir de la fecha en que, previo pago del canon inicial, se levante acta de inicio de la explotación.

La licitación fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, de fecha 30 de mayo de 2022, abriéndose un plazo de presentación de ofertas de 50 días naturales a partir del siguiente a la publicación, plazo que finalizaba el 19 de julio de 2022.

Por Acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 7 de julio de 2022 se amplió el plazo de presentación de ofertas en 50 días naturales, plazo que finaliza el próximo 12 de septiembre de 2022.

Por Decreto de la Consejera de Presidencia, Hacienda e Interior de 5 de agosto de 2022, en ejercicio de competencias delegadas por el Gobierno de Zaragoza por Acuerdo 28 de julio de 2022, se ordenó publicar en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Zaragoza las aclaraciones y respuestas a diversas cuestiones planteadas durante la licitación de la concesión demanial para conocimiento general.

De nuevo durante el transcurso del periodo de presentación de ofertas, se han planteado por interesados en la licitación, diversas y varias preguntas, cuestiones y/o aclaraciones sobre diferentes aspectos de los pliegos desde el punto de vista técnico y administrativo, que tras su estudio, se ha procedido a elaborar las respuestas, las cuales, por su interés general, habrán de ponerse a disposición de los interesados y que constan como Anexo a la propuesta.

En cuanto al Régimen jurídico del contrato, ya consta en el preámbulo de los Pliegos la justificación de que no resulta de aplicación a la presente concesión demanial la 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 dado que no es un contrato de servicios ni de concesión de servicios, por cuanto no tiene por finalidad el giro administrativo, actividad propia o típica de la Administración pública. No satisface una necesidad de interés general, de prestación pública, si no que responde a la explotación económica de un bien de dominio público, criterio mantenido por la doctrina administrativa entre otras en la Resolución TACP nº 49/2017 de 15 de febrero en la que se dispone que:

"el contrato atenderá a la obtención de una finalidad pública, prevaleciendo este interés público en el servicio a obtener (ofrecer un mejor servicio, aunque el destinatario y pagador sea un usuario privado), mientras que en la concesión demanial prevalecerá el interés privado de instalación de un negocio que requiere de la cesión de un bien de dominio público mediante su utilización privativa, con un claro beneficio del particular que ocupa el espacio cedido."

Además, dado que ostenta la condición de bien de servicio público hay que tener en cuenta el art.74.2 del RD 1372/1986 de 13 de junio 1986, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las

07 SEP 2022

08 SET. 2022

I.C. de Zaragoza, a
El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

Entidades Locales -RBEL-, dispone que "el uso de los bienes de servicio público se registrará, ante todo, por las normas del Reglamento de servicios de las entidades locales y subsidiariamente por las del citado RBEL.

Se trata de un contrato patrimonial, pues lo que se pretende es la valorización de las propiedades públicas municipales, siendo de aplicación los principios del artículo 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (también citada como LPAP en lo sucesivo). La causa del negocio jurídico a celebrar, en tanto elemento determinante, no se vincula a la prestación de un "servicio público" sino lo que se pretende es la rentabilidad patrimonial del referido inmueble."

La naturaleza del negocio jurídico por tanto es la de concesión demanial, otorgada en régimen de concurrencia, con contraprestación, siendo de aplicación la normativa establecida en la cláusula 5 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rigen la concesión.

En este contexto, y teniendo en cuenta la omisión de regulación al respecto por parte de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) y el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón (REBASO), entendemos no existe inconveniente en proceder a la publicación de información adicional, de interés para los licitadores, garantizando los derechos de los mismos a presentar una oferta adecuada.

En cuanto al órgano competente para contratar, a tenor de lo establecido en la Disposición adicional segunda, apartado 4, de la LCSP, las competencias relativas a las contrataciones y concesiones, incluidas las de carácter plurianual, corresponden a la Junta de Gobierno Local (atribuciones que corresponden al Gobierno de Zaragoza de conformidad con lo previsto en el artículo 14 f) de la Ley 10/2017, de 30 de noviembre, de régimen especial del municipio de Zaragoza como capital de Aragón). Por ello este Servicio de Contratación entiende que debe someterse a la aprobación del Gobierno de Zaragoza el siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- Publicar en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento de Zaragoza las aclaraciones y respuestas que se contienen en el Anexo del presente Acuerdo, en relación a las consultas tanto técnicas como administrativas recibidas por los interesados en el procedimiento de licitación de la "CONCESIÓN DEMANIAL DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL APARCAMIENTO PLAZA DE SALAMERO", para conocimiento general.

SEGUNDO.- La Consejera de Presidencia, Hacienda e Interior será la competente para la firma de cuanta documentación precisare la debida efectividad del presente Acuerdo.

TERCERO.- El presente Acuerdo deberá quedar inscrito en el Libro correspondiente.

I.C. de Zaragoza, 6 de septiembre de 2022.

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE CONTRATACION

Fdo.: Ana Budría-Escudero

LA JEFA DE UNIDAD DEL
SERVICIO DE CONTRATACIÓN

Fdo.: Sara Panadés Andreu

EL COORDINADOR GENERAL DEL ÁREA
DE PRESIDENCIA, HACIENDA E INTERIOR

Fdo.: Ramón Ferrer Giral

07 SEP 2022
08 SET. 2022

I.C. de Zaragoza, a.....
El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

ANEXO

PREGUNTA N.º 39

Buenas tardes,

El Anexo V del PCAP "Determinación del Valor del Estacionamiento" se realiza a partir de los datos de explotación de los últimos años (2009-2020). De la información histórica se toma para realizar el valor del estacionamiento el año 2019, ya que se considera el año que más se aproxima a los valores medios del intervalo (2011-2019).

En el Decreto de la Consejera de Presidencia, Hacienda e interior de 5 de agosto (Expediente 0001357/2022). Se pone de manifiesto la solicitud por parte de algunos interesados la necesidad de disponer de los datos históricos de actividad del aparcamiento durante los últimos años (pregunta 5, 12,20); la respuesta trasladada por parte del Ayuntamiento es la siguiente "Cada licitador deberá realizar, si así lo considera oportuno, un estudio de prognosis de demanda como sucedería en el caso de un estacionamiento de nueva ejecución, habida cuenta del cambio de la configuración del parking, tanto a nivel de accesos como de plazas ofertadas y de la necesaria interrupción del servicio de estacionamiento durante los obras de adecuación por un periodo indeterminado".

Si tal como se indica en la respuesta 5 del Decreto de la Consejera de Presidencia, Hacienda e interior de 5 de agosto (Expediente 0001357/2022), la "nueva configuración de aparcamiento y capacidad" obligan a realizar un estudio de demanda como si se tratase de un nuevo aparcamiento, solicitamos por favor se nos facilite el estudio de demanda realizado por el Ayuntamiento que garantiza la viabilidad económica del proyecto.

Si no se dispone del estudio de prognosis de demanda como sucedería en el caso de un estacionamiento de nueva ejecución se solicitaría nuevamente se facilitarán los datos de actividad histórica del aparcamiento, ya que entendemos son los que se toman como base para la determinación del valor del estacionamiento (Anexo V). Cabe recordar que el Ayuntamiento tiene la potestad de disponer de la información de actividad solicitada ya del anterior concesionario tal como establecía el Art. 12 de la anterior concesión estaba obligado a facilitarla. Adjuntamos articulado que lo regula a continuación: ART 12 suministro de información: durante la explotación del estacionamiento, el concesionario vendrá obligado a facilitar al Ayto. cuantos datos le sean solicitados sobre el uso de estacionamiento, nº de vehículos que entran y salen, duración de las estancias, etc. Y cualquier otro externo de tipo estadístico, laboral o fiscal que le sea requerido.

En concreto se requiere de:

Número de vehículos anuales (2009-2021)

Número de abonados por modalidad (2009-2021)

07 SEP 2022

I.C. de Zaragoza, a 08 SET. 2022
El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno

Fdo.: Fernando Benedito Armengol

Ingresos totales (2009-2021)

Ingresos abonados (2009-2021)

Ingresos rotación (2009-2021)

Tarifas de rotación (2009-2021)

Tarifas abonados por modalidades (2009-2021)

Histórico de gastos del aparcamiento de los últimos 4 años: personal, limpieza y mantenimiento, suministros, detalle impuestos, seguros, gastos generales y de oficina.

Se manifiesta tal como ya ha indicado otro Interesado, que el actual operador dispone de la información histórica y por tanto parte de notoria ventaja para la descamación de la demanda del aparcamiento frente al resto de competidores.

RESPUESTA: La respuesta dada e incluida en el Decreto de la Consejera de Presidencia, Hacienda e Interior parte de dos premisas básicas y que se deducen de la naturaleza del contrato. En este sentido, debe tenerse en cuenta, como se ha mencionado en respuestas anteriores, dos aspectos fundamentales:

- La transmisión del riesgo operacional inherente a toda concesión, que obliga a la entidad adjudicataria a estudiar los riesgos técnicos, operativos y de mercado para la formulación de su oferta y a afrontar aquellos que se deriven durante su explotación, salvo aquellos que deriven de circunstancias imprevisibles o causas de fuerza mayor.
- Carácter de concesión de dominio público. Como consecuencia precisamente de limitar su objeto a la utilización privativa del dominio público local sin ahondar en cuestiones inherentes a las de un servicio público, el órgano de contratación se encuentra obligado a informar únicamente y justificar según sus cálculos la garantía de viabilidad de su explotación durante el periodo de tiempo previsto, de forma que la entidad adjudicataria pueda recuperar los costes en que pueda incurrir inicialmente o de forma periódica.

Una vez cumplida esta obligación, la entidad adjudicataria podrá, en su caso, realizar un estudio casuístico y prospectivo en que pueda comprobar en qué medida la demanda del servicio pueda desplazarse de los criterios tomados por el órgano de contratación para el estudio de viabilidad incluido en el Anexo V al Pliego en función de la forma en que la entidad vaya a afrontar la resolución de las condiciones técnicas y operativas desarrolladas y complementadas con los informes publicados de INTEMAC(ampliación o mantenimiento de vías de acceso, reducción o mantenimiento de plazas ofertadas y ejecución de la losa de cubierta).

El precepto al que se alude en la pregunta es referente a un contrato que ya no se encuentra vigente, de manera que no resulta aplicable el mismo, so pena de remarcar el cambio actual de naturaleza del contrato a concesión de dominio público, con la sustancial modificación del marco de derechos y obligaciones del concesionario y órgano de contratación, así como de las normas aplicables en la fase de preparación y aprobación del expediente de contratación.

PROPUESTA APROBADA EN LA SESIÓN DEL
GOBIERNO DE ZARAGOZA DE

PREGUNTA N°40

Buenas tardes,

07 SEP 2022
08 SET. 2022
I.C. de Zaragoza, S.A.
El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno
Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

Se ruega confirmación de que tras la adjudicación, el Ayuntamiento entregará el aparcamiento al menos con la zona de César Augusto en servicio, es decir con la entrada de Plaza Salamero y la salida provisional de Avda. César Augusto operativas, incluyendo el normal funcionamiento del Sistema de Control del Aparcamiento (SKI DATA).

RESPUESTA: Las condiciones económicas, técnicas, operativas y de duración de la concesión reflejadas en los Pliegos se han fijado en atención a la garantía de la rentabilidad en su explotación, tal y como se refleja en el Anexo V.

En este sentido, la entrega de las instalaciones, una vez formalizado el contrato y reembolsado el pago anticipado ofertado, se realizará en las condiciones de operatividad previstas en los Pliegos y desarrolladas en el proyecto de urbanización una vez finalizada la ejecución de la nueva losa, con independencia de los trabajos que puedan estar desarrollándose actualmente. Concretamente, la entrega de la instalación se realizará con la existencia de dos accesos de llegada y uno de salida operativas, a los que la entidad adjudicataria deberá añadir uno adicional de salida para el cumplimiento de la ordenanza municipal y que deberá ubicarse en la avenida César Augusto, sin perjuicio de ser la entidad licitadora quién decide su ubicación exacta o, en su caso, decida sobre la reducción de la capacidad del aparcamiento para eximir esta obligación.

PREGUNTA N°41

Buenos días,

De la respuesta a la pregunta n°18 apartado 3, se entiende que el canon anual se actualizará anualmente conforme el IPC igual que las tarifas, ¿Es correcto?

RESPUESTA: La respuesta a la pregunta indicada(se entiende referencia al apartado 3 de la pregunta 19) no tiene carácter innovador ni aporta información adicional, sino que pretende aclarar e integrar el contenido del estudio de viabilidad, que prevé una actualización anual del canon periódico, y las condiciones económicas del contrato, sin que en ningún momento se haya indicado que su incremento se producirá conforme al IPC. El uso de este indicador como criterio de actualización sólo aparece contemplado expresamente para las tarifas aplicables al servicio por hora, tal y como se indica en el apartado 1.7 del PCAP y se recordó en la respuesta a las preguntas 11.3 y 19.2.

07 SET. 2022

08 SET. 2022

I.C. de Zaragoza, a
El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

PREGUNTA Nº42

Buenos días,

Pueden proporcionarnos el Modelo de Oferta Económica en un formato editable tipo Word, por favor.

RESPUESTA: Se adjunta modelo de oferta económica en texto editable.

PREGUNTA Nº43

Buenas tardes,

A partir del análisis de la totalidad de la información técnica proporcionada y la visita a la infraestructura, se ponen de manifiesto dos asuntos de capital importancia:

1. A raíz del conocimiento de la existencia de un fallo estructural en enero de 2020 en el Aparcamiento de la Plaza de Salamero, el Ayuntamiento contrató los servicios del Instituto Técnico de Materiales y Construcciones (INTEMAC) para la realización de una serie de estudios sobre el origen de los daños, su trascendencia estructural y la definición de proyecto y medidas a adoptar.

Teniendo en cuenta que los informes de INTEMAC están numerados de manera correlativa llegamos a la conclusión que únicamente se ha puesto a disposición tres de los 15 informes que son: EX/OC-2052/E-9, EX/OC-2052/E-11 y EX/OC-2052/E-12. Quedando al menos fuera del alcance del análisis para el procedimiento los informes restantes entre el (EXOC-2052/E-1) y el (EXOC 2052/E-15).

Solicitamos que nos proporcione los 12 informes de INTEMAC restantes para disponer de toda la información.

RESPUESTA: Los informes de INTEMAC aludidos se han publicado para conocimiento de los licitadores por su vinculación con el objeto del contrato y relevancia de su lectura y estudio para analizar las condiciones técnicas y operativas de las instalaciones en el momento de inicio de la ejecución del contrato para la posterior elaboración de la oferta. Precisamente por esta circunstancia, el proyecto de urbanización citaba dichos informes a la hora de explicar los antecedentes que explican la situación actual del aparcamiento subterráneo, con especial énfasis en las conclusiones que se extrajeron en materia de seguridad estructural sobre la losa de cubierta del aparcamiento en Avenida César Augusto.

No obstante, ninguno de los informes de INTEMAC restantes citados en la pregunta tienen vinculación directa ni aportan utilidad alguna en la comprensión de la seguridad estructural y condiciones técnicas y operativas del aparcamiento de Plaza Salamero, razón por la cuál no se han publicado en el Perfil del Contratante como anexo a los Pliegos.

2. Tras realizar la visita técnica el pasado 11 de agosto se pudo verificar se están llevando a cabo por parte de la Constructora Mariano López Navarro trabajos de gran relevancia que afectan a la infraestructura: refuerzos estructurales de los forjados intermedios de la zona de Plaza de Salamero y actuaciones de acodalamiento estructural. Complementariamente se pudo identificar la falta de presencia de armadura de reparto en la capa de compresión en estos mismos forjados en los que se está actuando, de la existencia de estructuras sin uso futuro existentes no derribadas. A raíz de la visita se pone de manifiesto la necesidad de disponer de los proyectos o documentos técnicos que acrediten las soluciones empleadas, sus cálculos y posibles afecciones o condicionantes presentes y futuros a la propia estructura. Requerimos que nos faciliten esta información técnica ya que es absolutamente necesaria para el diagnóstico preciso y aplicación de las mejores soluciones técnicas en la propuesta a implementar en la oferta del concurso además de permitir garantizar la durabilidad de las soluciones llevadas por la empresa contratista en estos momentos en la obra.

07 SEP 2022

08 SET. 2022

I.C. de Zaragoza, R.
El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno

Pdo.: Fernando Benedicto Armengol

Esta información crítica debe ser puesta a disposición para que todos participantes estén en igualdad de condiciones, ya que las empresas constructoras que ejecutan estos trabajos si disponen de misma.

RESPUESTA: Los trabajos de urbanización responden a la necesidad de mantener en condiciones normales de operatividad y reestablecer el uso del aparcamiento, al amparo del proyecto de urbanización y los tres informes de INTEMAC anteriormente mencionados. Dada la conexión de estos trabajos de urbanización en Plaza Salamero con la posterior adjudicación de la concesión demanial del aparcamiento ubicado en la misma, han sido objeto de publicación tanto el proyecto de urbanización como los informes de INTEMAC como anexos a los Pliegos.

No obstante lo anterior, cualquier tipo de decisión técnica que se haya tomado en ejecución de la urbanización de la Plaza Salamero y que no se encuentre expresamente prevista en el proyecto de urbanización del que trae causa deriva estrictamente del propio contrato y tiene como finalidad garantizar su correcta ejecución, sin que esta información deba resultar trascendente para el licitador a fin de presentar su oferta, dado que su contenido deberá basarse exclusivamente en la situación en que se encontrará el aparcamiento en el momento de su entrega, incluyéndose sus condiciones técnicas y operativas y que ya han sido debidamente descritas y desarrolladas a partir de los documentos publicados para general conocimiento de todas las entidades interesadas.

PREGUNTA N°44

Buenas tardes

Te traslado la siguiente consulta:

Presupuesto (Doc. 8) " Incluirá Precios descompuestos, Presupuesto y Resumen de Presupuesto. Extensión máxima 80 páginas."

Teniendo en cuenta que el desarrollo de la propuesta es a nivel de ANTEPROYECTO nos sorprende que se exija incluir precios descompuestos. Un documento de Anteproyecto no desarrolla la propuesta en un nivel suficiente como para poder definir los materiales y rendimientos de maquinaria y mano de obra que componen los Precios Descompuestos de Proyecto.

En el caso de incluirlos en el Anteproyecto, el nivel de desarrollo del Anteproyecto, nos llevará a generar un documento cuyo contenido no tenga el rigor exigido para determinar los Precios Descompuestos del Proyecto, pudiendo generar un compromiso inasumible para un Anteproyecto.

Es por ello que les lanzamos la siguiente consulta:

¿Es necesario incluir en el Anteproyecto los Precios Descompuestos? proponemos incluir los Precios Descompuestos junto con el Presupuesto del Proyecto de Ejecución.

RESPUESTA: De conformidad con el artículo 122.3 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre), el presupuesto a incluir en el anteproyecto deberá estar formado por un estado de mediciones de elementos compuestos.

Por tanto, tal y como se expone en el pliego, la composición del presupuesto del anteproyecto técnico, incluido dentro de la oferta técnica, debe incorporar los precios, con el correspondiente desglose de conceptos y cantidades o rendimientos.

ANEXO MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

D./Dña....., con DNI número.....en nombre
(propio) o (de la empresa que representa).....con
CIF/NIF..... y domicilio
fiscal

.....en.....número.....
..... enterado del anuncio publicado en el , BOP.....del día.....de.....
..... de..... y de las condiciones, requisitos y obligaciones que se exigen para la adjudicación la
concesión demanial denominada.....(expediente.....) se compromete a tomar a su
cargo la ejecución de misma, con estricta sujeción a lo establecido en el Pliego de condiciones que
sirven de base a la convocatoria, cuyo contenido declara conocer y acepta plenamente, ofertando
aplicar un % (en cifras y letras) sobre el valor de los bienes de la concesión para el cálculo del
canon anual a pagar al Ayuntamiento.

- A Porcentaje al alza del canon anticipado:-----
- B Porcentaje al Alza del canon periódico anual-----
- C Porcentaje descuento del precio de cobro a los usuarios-----

Fecha y firma del licitador.

PROPUESTA APROBADA EN LA SESIÓN DEL
GOBIERNO DE ZARAGOZA DE

07 SEP 2022

I.C. de Zaragoza, a 08 SET. 2022
El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol