

TRASLADO

U.A. Destino: **Contratación y Compras**

Número de decreto: **01023/2023**

Fecha de Resolución: **10 de abril de 2023**

Firmante: **D^a. Elena Amaya León**

DECRETO:

“APROBANDO LA AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE LA CONCESIÓN DE USO PRIVATIVO DE DOMINIO PÚBLICO PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES PERMITIDAS EN RECINTO FERIAL Y PARQUE DE LAS CANTERAS (PLATAFORMA DE RESTAURACIÓN Y APARCAMIENTO DE CARAVANAS), SOLICITADO POR EL CONCESIONARIO ARSENALES TÉCNICOS DIMENSIONALES DEL TROCADERO, BAJO EXPEDIENTE 2023/NOT_02/000412.

Examinado el expediente de modificación de condiciones sobre concesión de uso privativo de dominio público para el desarrollo de actividades permitidas en zona delimitada del Recinto Ferial y Parque de Las Canteras (plataforma de restauración y aparcamiento de caravanas).

Vista la Propuesta de Resolución emitida con fecha 4 de abril de 2023 por el Técnico de la U.A. Patrimonio, Miguel Ángel Sepúlveda Toledo, que consta en el expediente y que literalmente copiada dice:

“ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante Decreto de fecha 23 de marzo de 2023 se resuelve aprobar expediente de modificación de contrato sobre concesión de uso privativo de dominio público para el desarrollo de actividades permitidas en zona delimitada del Recinto Ferial y Parque de Las Canteras, concediendo un plazo de cinco días al concesionario para formular alegaciones.

SEGUNDO.- Con fecha 24 de marzo de 2023 se presenta por ATDT S.L. escrito de alegaciones, mostrando su conformidad con los hechos y fundamentos que dan lugar a la incoación del presente expediente, especificando, además, la no realización o inadecuación de infraestructuras básicas para el desarrollo de las actividades a desarrollar en los bienes afectos a la concesión, así como que la ampliación de plazo había de entenderse desde el momento en que se conceda, es decir, veinticinco años además de los ya transcurridos desde la firma del contrato.

TERCERO.- La presente relación concesional se inició en fecha 20 de septiembre de 2019, momento en que se formalizó con ATDT SL. con CIF B72278435 contrato para de concesión de uso privativo de dominio público para el desarrollo de actividades permitidas en zona delimitada del Recinto Ferial y Parque de Las Canteras.

La duración establecida era de quince años (cláusula 1.2 del PCAP) y un canon anual de 4.500,00 €, pagaderos conforme a lo dispuesto en la Cláusula 6 del PCAP que rige la concesión.

CUARTO.- El presente expediente se inicia tras solicitud de ARSENALES TÉCNICOS DIMENSIONALES DEL TROCADERO S.L en que solicita la **ampliación del plazo de duración y vigencia de la concesión** respecto del periodo de suspensión y demora en la tramitación del expediente administrativo, que permitan a la empresa recuperar la inversión, mostrando un incremento de costos de implantación.

Así mismo, también reclama que por el Ayuntamiento se proceda a realizar una serie de obras que, contrariamente a lo contenido en el expediente administrativo de la concesión, no se encontraba correctamente realizado, tal como:

Plaza del Poeta Rafael Alberti, nº 1
11510 PUERTO REAL (Cádiz)

www.puertoreal.es
ayuntamiento@puertoreal.es

Teléfono: 956 47 00 00
Fax: 956 47 00 11

Código Seguro De Verificación	GXvIC7zCRt9g73jDe+CNNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Yazmín Pérez Pedrianes	Firmado	10/04/2023 15:00:06
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://verifirma.puertoreal.es/verifirma/		



- Ejecución de la traida de red para la conexión del saneamiento, dado que dicha unidad de obra no presenta condiciones de conexión en las inmediaciones del Proyecto;
- Reparación, vaciado, revisión y puesta en marcha por parte del Ayuntamiento del depósito de vertidos para aguas residuales;
- Disposición del punto de acometida de red de abastecimiento de agua potable por los Servicios Municipales;
- Disposición del punto de acometida de suministro eléctrico por los Servicios Municipales;
- Exoneración a la adjudicataria de la obligación de riego de los jardines públicos perimetrales al Proyecto;
- Exoneración a la adjudicataria del ajardinamiento de los espacios públicos perimetrales al Proyecto;
- Demolición de la cubierta de las antiguas instalaciones existentes a cargo de los servicios municipales de vías y obras.

A su vez, también alegaba que desde el momento de la adjudicación y suscripción del contrato, hasta la obtención de la licencia, “se ha producido un periodo de dilatada suspensión, resultante de los diferentes puntos de enfoque que, desde los distintos servicios de este Ayuntamiento y los correspondientes de la Diputación Provincial, derivados de la interpretación del Plan Especial de Uso y Gestión del Parque de Las Canteras respecto del cual este Ayuntamiento tiene otorgado Convenio y que, en las condiciones estipuladas en el mismo, se contempla la comunicación interadministrativa respecto de las actuaciones que los espacios de la competencia de dicho Convenio se pretendan promover”.

Acredita el incremento de costos presentando presupuesto de ejecución valorado en **395.692,35 €**. El coste de las obras a fecha de solicitud de la mismas ascendía a la cantidad de 229.511,03 €, según consta en el expediente de licencia de obra mayor LOM2020.00067.

Ello ha supuesto un considerable incremento de costes. En la documentación del expediente se contiene en informe del Arquitecto Municipal (folio 37 del expediente de concesión) que la inversión mínima estimada incluidos gastos generales, beneficio industrial e I.V.A. a realizar en el Patio del Pozo ascendía a 61.527,25 €.

Es un hecho notorio que los costes de los materiales de construcción vienen incrementándose de forma ostensible en los últimos meses, por lo que, incluso, los perjuicios alegados por el contratista pueden haberse quedado cortos en la actualidad.

QUINTO.- Está suficientemente acreditado que por parte de este Ayuntamiento se ha hecho disposición de elementos incluidos en la presente concesión administrativa, tales como los módulos de aseo, almacén y oficinas, afectos como estaban desde la firma del contrato, al aparcamiento de caravanas.

Tales elementos han sido cedidos a otras entidades y asociaciones para almacén de enseres durante el plazo que ha transcurrido de vigencia de la concesión, sin que el concesionario pudiera hacer uso de ellos hasta que no han sido entregados y puestas sus llaves a disposición del contratista. El propio concesionario se vio obligado a reclamar su puesta a disposición mediante escrito de 25 de enero de 2023.

Por otra parte, tras solicitarse por esta Unidad informe a fin de acreditar que al coste de inversión mínima había que incluir el coste de las infraestructuras básicas que se consideraba ya realizadas y, por tanto, preexistentes, se viene a decir, en definitiva, que tales infraestructuras son insuficientes y, por tanto, es el concesionario quien debe llevarlas a cabo (informe de GEN S.A. de 29 de septiembre de 2022).

Plaza del Poeta Rafael Alberti, nº 1
11510 PUERTO REAL (Cádiz)

www.puertoreal.es
ayuntamiento@puertoreal.es

Teléfono: 956 47 00 00
Fax: 956 47 00 11

Código Seguro De Verificación	GXvIC7zCRt9g73jDe+CNNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Yazmín Pérez Pedrianes	Firmado	10/04/2023 15:00:06
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://verifirma.puertoreal.es/verifirma/		



SEXTO.- Con fecha 31 de enero de 2023, la entidad concesionaria presenta escrito en el que solicita “se avenga a conceder la ampliación EN DIEZ AÑOS, desde la fecha de su reconocimiento, para la vigencia del contrato que tenemos otorgado como Empresa adjudicataria del Concurso para la Concesión del uso privativo del Dominio Público para desarrollo de actividades permitidas en zona delimitada del Recinto Ferial y Parque de las Canteras, según el Proyecto aportado en su día a dicho procedimiento, en compensación por los gastos y demoras soportados por esta Empresa, según se tiene acreditado, con efectos desde la fecha del otorgamiento de dicha ampliación del plazo de vigencia contractual.”

A este respecto, es preciso mencionar que en el escrito de alegaciones viene a especificar que la solicitud de ampliación de plazo efectuada en su escrito de 29 de enero de 2023 debe considerarse desde el momento en que se acordara haber lugar a dicha ampliación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 9.1 de la Ley de Contratos del Sector Público establece que: “se encuentran excluidas de la presente Ley las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los definidos en el artículo 14, que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley”.

SEGUNDO.- El artículo 26, tras definir en su apartado 1 los contratos que tienen la consideración de privados, en su apartado 2 establece que tales contratos, en lo que respecta a sus efectos, modificación y extinción, se regirán por el derecho privado.

TERCERO.- Respecto a la transparencia mediante la publicidad, el artículo 63.3 c) LCSP obliga al órgano de contratación de todas las entidades del sector público a publicar en el perfil de contratante el anuncio de la modificación y su justificación.

CUARTO.- Queda acreditado en el expediente los siguientes extremos:

-En Anexo 3 del Pliego, Apartado 1.2.2 constan descritos como elementos afectos a la concesión el módulo de aseos y oficina de control.

El 20 de diciembre de 2022 se presenta escrito por el concesionario solicitando la disposición inmediata de los elementos que componen la concesión, habida cuenta que se encuentran ocupados los dos módulos con duchas y aseos que están situados en los terrenos de la concesión, no pudiendo haber iniciado como adjudicatarios los trabajos iniciales que tenían previstos.

En el apartado 1.3.2 del informe del Arquitecto Municipal se dice que “el módulo de aseos, almacén y oficina se encontrará ligado y exclusivo al uso del Parking de Caravanas a los efectos de aseo personal, debiendo ser cedido a uso municipal en el período de feria”. El concesionario no ha tenido a su disposición estos elementos afectos a la concesión administrativa hasta enero de 2023.

El Tribunal Supremo denomina como “factum principis” a medidas adoptadas por la Administración en el ejercicio de sus potestades administrativas generales que modifican el contrato no de forma directa, sino indirecta: “medidas administrativas adoptadas al margen del contrato pero con repercusión en las obligaciones nacidas de él haciendo más oneroso su cumplimiento” (Sentencia de 20 de noviembre de 1995).

Plaza del Poeta Rafael Alberti, nº 1
11510 PUERTO REAL (Cádiz)

www.puertoreal.es
ayuntamiento@puertoreal.es

Teléfono: 956 47 00 00
Fax: 956 47 00 11

Código Seguro De Verificación	GXvIC7zCRt9g73jDe+CNNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Yazmín Pérez Pedrianes	Firmado	10/04/2023 15:00:06
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://verifirma.puertoreal.es/verifirma/		



Es evidente que el uso y disposición por parte del Ayuntamiento de elementos afectos a la concesión administrativa supone un acto indirecto que perjudica al contratista, impidiendo que se desplieguen los derechos y obligaciones de las partes conforme a las cláusulas que rigen el contrato.

QUINTO.- *En definitiva, resulta admisible la modificación por mutuo consenso o bilateral del contrato en los contratos privados, por aplicación del principio de libertad de pactos, pero con ciertos límites que consisten en que no se vean alteradas sustancialmente las condiciones del contrato que determinaron la adjudicación del mismo al contratista.*

En cuanto a la consideración de “modificaciones sustanciales”, el artículo 67 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía -gestión y modificación de la concesión- no menciona en sus supuestos la modificación solicitada por el concesionario.

El adjudicatario ATDT resultó serlo por renuncia del adjudicatario inicial, siendo únicamente dos las empresas concurrentes.

Se trata, por tanto, de una modificación solicitada por el concesionario, debidamente justificada por el aumento de costes de materiales de construcción causado a su vez por el alza de los costes energéticos, sumado a actos indirectos de la Administración que impedían el uso de los elementos afectos a la concesión y, por tanto, una plena disposición del dominio público desde el momento de la firma del contrato.

Todo ello ha conllevado un desequilibrio en las prestaciones mutuas del contrato, que quiebran el carácter sinalagmático del mismo. Para el contratista, la expectativa de amortizar una inversión que casi se ha multiplicado por dos -y ello teniendo en cuenta costes de junio de 2022- harían inviable la inversión. Y para la Administración, situarse ante la posibilidad de una resolución contractual con restitución de daños y perjuicios, constituiría un desenlace desproporcionadamente antieconómico y contrario al interés público.

SEXTO.- *Según Disposición Adicional Segunda, Apartado 9º de la Ley 7/2017 de Contratos del Sector Público, en las entidades locales corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el artículo 100.1, no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.*

Por lo antedicho, el Técnico que suscribe formula la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

PRIMERA.- *Aprobar la ampliación del plazo de la concesión de uso privativo de dominio público para el desarrollo de actividades permitidas en zona delimitada del Recinto Ferial y Parque de Las Canteras (plataforma de restauración y aparcamiento de caravanas) solicitado por el concesionario ARSENALES TÉCNICOS DIMENSIONALES DEL TROCADERO, con C.I.F. B-72278435 y, en consecuencia, modificar el Decreto n.º 3889 de 18 de septiembre de 2019 que, en su parte dispositiva SEXTO establece “durante quince años” sustituyendo dicha redacción por la de: “durante veintiocho años y seis meses a contar desde la fecha de otorgamiento de la modificación solicitada”.*

SEGUNDA.- *Dar traslado de la presente resolución de modificación del contrato a la U.A. Contrataciones para publicación en el perfil de contratante del anuncio de la modificación y su justificación.”*

Plaza del Poeta Rafael Alberti, nº 1
11510 PUERTO REAL (Cádiz)

www.puertoreal.es
ayuntamiento@puertoreal.es

Teléfono: 956 47 00 00
Fax: 956 47 00 11

Código Seguro De Verificación	GXvIC7zCRt9g73jDe+CNNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Yazmín Pérez Pedrianes	Firmado	10/04/2023 15:00:06
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://verifirma.puertoreal.es/verifirma/		



Conforme a los antecedentes de hecho y fundamentos de derechos expuestos,

RESUELVO:

PRIMERO.- Aprobar la ampliación del plazo de la concesión de uso privativo de dominio público para el desarrollo de actividades permitidas en zona delimitada del Recinto Ferial y Parque de Las Canteras (plataforma de restauración y aparcamiento de caravanas) solicitado por el concesionario ARSENALES TÉCNICOS DIMENSIONALES DEL TROCADERO, con C.I.F. B-72278435 y, en consecuencia, modificar el Decreto n.º 3889 de 18 de septiembre de 2019 que, en su parte dispositiva SEXTO establece “*durante quince años*” sustituyendo dicha redacción por la de: “*durante veintiocho años y seis meses a contar desde la fecha de otorgamiento de la modificación solicitada*”.

SEGUNDO.- Dar traslado de la presente resolución de modificación del contrato a la U.A. Contrataciones para publicación en el perfil de contratante del anuncio de la modificación y su justificación ”

Plaza del Poeta Rafael Alberti, n° 1
11510 PUERTO REAL (Cádiz)

www.puertoreal.es
ayuntamiento@puertoreal.es

Teléfono: 956 47 00 00
Fax: 956 47 00 11

Código Seguro De Verificación	GXvIC7zCRt9g73jDe+CNNw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Yazmín Pérez Pedrianes	Firmado	10/04/2023 15:00:06
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://verifirma.puertoreal.es/verifirma/		

