



**M.I. AYUNTAMIENTO  
DE  
TELDE**  
(Gran Canaria)

**DON FRANCISCO A. LÓPEZ SÁNCHEZ, CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL M.I. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE TELDE.**

**CERTIFICA:** Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local, celebrada el día 7/05/2013, consta entre otros el siguiente acuerdo que literalmente dice:

**“4º.- EXPTE. 69/12.- PROPUESTA DEL CONCEJAL DE GOBIERNO DE CONTRATACIÓN RELATIVA A DECLARACIÓN DE DESIERTO DEL PROCEDIMIENTO PARA “EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES SITUADOS EN LA AVENIDA DE MELENARA”.**

Vista propuesta del Concejal de Gobierno de Contratación D. Francisco A. López Sánchez, de fecha 2 de mayo de 2013, que dice literalmente:

*“Visto Informe Propuesta de la Sra. Jefa de Servicio de Contratación (Dª M. Ángeles Román Estupiñán) y de la Letrada Municipal (Dª Mª Esther Hernández Reyes) de fecha 29 de abril de 2013, en el **EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N. 69/12**, que literalmente dice:*

*“Visto el contenido del **EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N. 69/12**, el cual tiene por objeto el procedimiento de licitación para el **ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES SITUADOS EN LA AVENIDA DE MELENARA**, se emite el que a continuación figura, al que resultan aplicables los siguientes*

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** *Que con fecha 22.01.2013, se procede por la Junta de Gobierno Local a la aprobación del expediente y de los pliegos administrativos y técnico, para la publicación y posterior adjudicación del ARRENDAMIENTO DE LOCALES MUNICIPALES SITUADOS EN LA AVENIDA DE MELENARA, mediante procedimiento ABIERTO, OFERTA ECONOMICAMENTE MÁS VENTAJOSA, VARIOS CRITERIO DE ADJUDICACIÓN.*

**SEGUNDO.-** *Que se ha procedido a la publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia en fecha 25.01.2013 y perfil del contratante por el periodo de veintiséis días para presentar las proposiciones pertinentes, siendo el límite de presentación en fecha 20.02.2013.*


**TERCERO.** *Que, finalizado dicho plazo se presentaron las ofertas que constan en autos, habiéndose celebrado Mesa de Contratación el 7 de marzo de 2012 a las 9:00 horas en la que se procedió a la apertura del sobre N.1, correspondiente a la documentación administrativa, concediéndose tres días hábiles a las empresas/personas físicas que figuran en el expediente para subsanación de errores. Y, transcurrido el mismo, se lleva a efecto nueva Mesa de Contratación el 20 de marzo actual, en la que se apertura el sobre N.2, relativo a la oferta económica y documentación.*

**CUARTO.** *Que, habiéndose dado traslado a los técnicos municipales para su valoración, el referido expediente fue devuelto con fecha 25 de abril de 2012 sin realizar informe alguno, al Departamento de Contratación, para la emisión de Informe jurídico toda vez que ha tenido lugar una imposibilidad de valorar las ofertas formalizadas, al no ajustarse las ofertas presentadas (de variado contenido) a lo establecido en el Pliego Administrativo de Condiciones Particulares (en adelante, PCAP) ni al Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) por la ausencia de detalle y precisión que exige la valoración de las mejoras que constan en los mismos.*

*A los anteriores antecedentes de hecho le resultan de aplicación los siguientes*

1/5  
mqs

Código Seguro de verificación:1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <http://verifirma.telde.es/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

|  |                                   |                          |            |
|--|-----------------------------------|--------------------------|------------|
| FIRMADO POR  | MARIA CARMEN CASTELLANO RODRIGUEZ | FECHA                    | 14/05/2013 |
|  | FRANCISCO LOPEZ SANCHEZ           |                          |            |
| ID. FIRMA  | afirma                            | 1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg== | PÁGINA 1/5 |
| <br>1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg== |                                   |                          |            |



**M.I. AYUNTAMIENTO  
DE  
TELDE  
(Gran Canaria)**

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** En la Cláusula séptima del PCAP consta, entre otras:

“ (...) **CRITERIOS DE VALORACIÓN** Se adjudicará el arrendamiento a la persona física o jurídica que presente la oferta económicamente más ventajosa de las admitidas a licitación, teniendo en cuenta que, aun admitiéndose ofertas del mismo licitador a los distintos locales, **NO PODRÁ ADJUDICARSE MAS DE UN LOCAL POR LICITADOR**, de acuerdo con los siguientes criterios:

\*Mejor oferta económica:

1) -Aumento de la renta mensual que el adjudicatario se obliga a pagar al Ayuntamiento **Hasta 60 puntos**.

\*Otros criterios:

2) - Mejoras complementarias para el desarrollo de la actividad. **Hasta 40 puntos**.

\* Terraza como actividad complementaria a la principal. **Hasta un máximo de 10 puntos**.

\* Propuesta de iniciativa complementaria a la actividad principal, determinando su contenido y periodicidad, que promueva cada uno de los locales, en orden a dinamizar el Paseo de Melenara, tales como: actividades culturales, exposiciones, encuentros, etc... **Hasta un máximo de 10 puntos**.

\* Mejoras valoradas en el entorno de la Playa de Melenara, tales como accesos, dotaciones para el entorno de la playa, etc... **Hasta un máximo de 20 puntos**. (...)”

**SEGUNDO.-** Señala al respecto el Informe J.C.C.A. de Valencia 4/2012 de 9 de mayo que, ello contraviene lo dispuesto en el artículo 147 y 150 del Real Decreto Legislativo 3/20011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector público (en adelante TRLCSP), fundamentando por sí solo la nulidad de cualquier adjudicación que se apoye en la valoración de las mejoras. El artículo 147 del TRLCSP establece que podrán tomarse en consideración las mejoras que ofrezcan los licitadores, siempre que el pliego de cláusulas administrativas particulares haya previsto expresamente tal posibilidad y se indique en el anuncio de licitación, pero exigiendo al mismo tiempo que se haga "precisando sobre qué elementos y en qué condiciones queda autorizada su presentación". Es decir, no es suficiente una remisión genérica a todo el objeto del contrato ni cabe considerar como mejora "cualquier otra oferta... que constituya una mejora económica...", sino que la introducción de mejoras como criterio de adjudicación exige tanto su relación directa con el objeto del contrato y una adecuada motivación, como su previa delimitación y ponderación en los pliegos.

La Junta Consultiva de Contratación de la Administración general del Estado, en su Informe 59/2009, concluyó que, siendo legalmente admisible la presentación de mejoras, para que éstas puedan ser valoradas con el fin de determinar cuál es la oferta más ventajosa, deben "tales mejoras figurar detalladas en el pliego de cláusulas administrativas particulares con expresión de sus requisitos, límites, modalidades y características que permitan identificarlas suficientemente, y guardar relación directa con el objeto del contrato".


Ciertamente, dada la configuración de las mejoras contenidas en el PCAP y el PCT, éstas han resultado de una enorme amplitud para los licitadores que han realizado, cada uno en su medida, una interpretación propia que pone en peligro el principio de seguridad jurídica e igualdad de trato del procedimiento que garantiza el TRLCSP, la cual ha conducido a una desnaturalización y producido la creación de dudas razonables para llevar a efecto una correcta valoración técnica, en cada una de las ofertas presentadas por los licitadores, en orden a los criterios que sirven de base esta licitación. Y, ello puede ocasionar unas expectativas de derecho contrarias al interés general de esta Administración.

**TERCERO.** De acuerdo con el contenido del apartado primero de la cláusula segunda del PCAP:

“Este contrato tiene carácter privado y su preparación, adjudicación, efectos y extinción se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de

2/5  
mqs

Código Seguro de verificación:1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <http://verifirma.telde.es/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

|  |                                   |                          |            |
|--|-----------------------------------|--------------------------|------------|
| FIRMADO POR  | MARIA CARMEN CASTELLANO RODRIGUEZ | FECHA                    | 14/05/2013 |
|  | FRANCISCO LOPEZ SANCHEZ           |                          |            |
| ID. FIRMA  | afirma                            | 1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg== | PÁGINA 2/5 |
| <br>1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg== |                                   |                          |            |



**M.I. AYUNTAMIENTO  
DE  
TELDE  
(Gran Canaria)**

*Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo (...)*".

*Dicho esto y según el TRLCSP, esta Administración posee como prerrogativas y derechos, entre otros, la facultad de interpretar los contratos y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.*

*Con ello, en este supuesto, la facultad de interpretación que ostenta este Ayuntamiento (y, en su caso, el órgano competente por razón de la materia) ha sufrido una inversión por parte de los licitadores, visto el contenido y la formalización de sus ofertas, las cuales, no siendo contrarias al Pliego, sí que han sustituido la voluntad de esta Administración en la protección del principio de igualdad de trato, libertad de acceso al procedimiento, transparencia y del interés público tutelado por la Ley.*

*Siendo así, la restringida facultad administrativa convertiría en una arbitrariedad (vía de hecho) el principio de discrecionalidad atribuido legalmente.*

**CUARTO.** *Efectivamente, tal y como establece el artículo 151.3 TRLSP "No podrá declararse desierto una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego". En relación con el anterior, el artículo 22 g) del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, de desarrollo parcial de la LCSP al regular las funciones de la Mesa de contratación previene que "En aquellos casos en que, de conformidad con los criterios que figuren en el pliego, no resultase admisible ninguna de las ofertas presentadas propondrá que se declare desierto la licitación". Por lo tanto la declaración de desierto se configura como el trasunto de la adjudicación en el caso de que no exista ninguna oferta admisible.*


*En este sentido, es reiterado criterio jurisprudencial y, entre otras, debe traerse a colación, como ejemplo de ello, la Sentencia del Tribunal Supremo, de 21 de julio de 2000, que modula la facultad de declarar desierto un concurso en función de los criterios de adjudicación, que se constituyen así, en parámetros o cánones que, necesariamente, han de tenerse en cuenta para fundamentar la decisión de dejar desierto el concurso: la validez y, por tanto, legalidad de dicha decisión se supedita a que las ofertas o proposiciones no satisfagan las exigencias plasmadas en los criterios de adjudicación recogidos en el pliego. Así, la mencionada sentencia declara lo siguiente:*

1. *La facultad de dejar desierto el concurso de acuerdo con la legislación vigente, interpretada a luz de prohibición de arbitrariedad que proclama el artículo 9 de la Constitución Española, autoriza ciertamente, a considerar que tal facultad no es absoluta y que toda decisión que, en ejercicio de la misma sea adoptada deberá estar debidamente motivada para conseguir las concretas razones de interés general que la determinen.*
2. *Los criterios de adjudicación que se incluyan en el pliego del concurso de que se trate, tienen el valor que a ese concepto corresponde: servir de pauta u orientación a la decisión que haya de adoptarse, pero dentro de ese espacio de libertad legalmente reconocido en cuanto a la alternativa de adjudicar o declarar desierto el concurso. Es decir, esos criterios cumplen el papel de directriz de la decisión que haya de tomarse, pero no predeterminan su necesario contenido.*
3. *Como consecuencia de lo anterior, la declaración de un concurso como desierto será válida cuando incluye las concretas razones de interés general que lo aconsejen y, además, estas razones sean coherentes con esas pautas que representan los criterios de adjudicación de proposiciones.*

*En este sentido esta previsión quedó recogida en el anterior y actual texto regulador de la Ley de Contratos del Sector Público, siguiendo en la misma línea que enfatiza el valor que tienen los criterios de adjudicación en el Dictamen de la Abogacía del Estado N. 162/08 (Ref. A. G.. –Entes Públicos).*

3/5  
mqs

Código Seguro de verificación:1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <http://verifirma.telde.es/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

|  |                                   |                          |            |
|--|-----------------------------------|--------------------------|------------|
| FIRMADO POR  | MARIA CARMEN CASTELLANO RODRIGUEZ | FECHA                    | 14/05/2013 |
|  | FRANCISCO LOPEZ SANCHEZ           |                          |            |
| ID. FIRMA  | afirma                            | 1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg== | PÁGINA 3/5 |
| <br>1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg== |                                   |                          |            |



**M.I. AYUNTAMIENTO  
DE  
TELDE  
(Gran Canaria)**

*Dicho esto, la motivación de lo requerido tanto por la legislación aplicable, criterios jurisprudenciales, así como de la Junta Consultiva del Estado y de la Abogacía del Estado resulta justificada en los apartados segundo y tercero de esta argumentación jurídica.*

**QUINTO.-** *El contenido de lo dispuesto en los artículos 9, 109 y 170.c) del TRLCSP que permite el procedimiento negociado sin publicidad para el caso de que, tras haberse seguido un procedimiento abierto, las ofertas no sean adecuadas, siempre que las condiciones iniciales del contrato, no se modifiquen sustancialmente.*

*A los anteriores preceptos citados, destacar la aplicación de la siguiente normativa legal:*

— *Los artículos 5, 47.2.j) y 80.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*

— *Los artículos 8.1, 106.1 y 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.*

— *La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.*

— *El artículo 92 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.*

— *Los artículos 76, 79, 83, 111 y siguientes del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el cual se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.*

— *El artículo 4.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.*

— *La Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por la que se aprueba el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante, LRJ-PAC).*

*Vista la legislación aplicable y demás de general y concurrente aplicación, venimos a formular la adopción de la siguiente*

**PROPUESTA**

*Que por la Junta de Gobierno Local, previa propuesta de la Mesa de Contratación, se proceda a:*

**PRIMERO. DECLARAR DESIERTA LA PRESENTE LICITACIÓN.**

**SEGUNDO. INICIAR EL EXPEDIENTE POR EL PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD EN APLICACIÓN DEL ART. 170 C) Y TRAMITARLO CON CARÁCTER DE URGENCIA DEBIDAMENTE MOTIVADO SEGÚN EL ARTÍCULO 112 DEL TRLCSP POR RAZONES DE INTERÉS PÚBLICO, ASÍ COMO LA REDACCIÓN DE LOS PLIEGOS CORRESPONDIENTES.**

**LA NEGOCIACIÓN SE LLEVARÁ A CABO CON LA MÁXIMA FLEXIBILIDAD, RESPETANDO EN TODO MOMENTO EL PRINCIPIO DE IGUALDAD DE TRATO, ASÍ COMO LOS PRINCIPIOS RECOGIDOS EN EL ARTÍCULO 1 DEL TRLCSP. DEBIÉNDOSE INVITAR, COMO MÍNIMO, A TODOS LOS LICITADORES QUE FORMARON PARTE Y SUPERARON LA FASE INICIAL Y FUERON ADMITIDOS POR EL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.**

**TERCERO: PUBLICAR LA DECLARACIÓN DE DESIERTA EN EL PERFIL DEL CONTRATANTE.**


**CUARTO: NOTIFICAR A LAS PARTES INTERESADAS EL CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN QUE SE ADOpte CON EL RÉGIMEN DE RECURSOS QUE LE RECONOCE LA NORMATIVA ADMINISTRATIVA QUE RESULTE DE APLICACIÓN. Dado en Telde a veintinueve de abril de dos mil trece.**

*Vistos los antecedentes de hecho concurrentes y los fundamentos de derecho de aplicación, en su virtud y, de conformidad con lo establecido en el artículo 6.6.7.a) y 54.1 del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del M.I. Ayuntamiento de Telde quienes suscribe, elevan la siguiente*

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

4/5  
mqs

Código Seguro de verificación:1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <http://verifirma.telde.es/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

|  |                                   |                          |            |
|--|-----------------------------------|--------------------------|------------|
| FIRMADO POR  | MARIA CARMEN CASTELLANO RODRIGUEZ | FECHA                    | 14/05/2013 |
|  | FRANCISCO LOPEZ SANCHEZ           |                          |            |
| ID. FIRMA  | afirma                            | 1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg== | PÁGINA 4/5 |
| <br>1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg== |                                   |                          |            |



**M.I. AYUNTAMIENTO  
DE  
TELDE  
(Gran Canaria)**

**PRIMERO. DECLARAR DESIERTA LA PRESENTE LICITACIÓN POR LOS MOTIVOS ANTERIORMENTE EXPUESTOS.**

**SEGUNDO. INICIAR EL EXPEDIENTE POR EL PROCEDIMIENTO NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD EN APLICACIÓN DEL ART. 170 C) Y TRAMITARLO CON CARÁCTER DE URGENCIA DEBIDAMENTE MOTIVADO SEGÚN EL ARTÍCULO 112 DEL TRLCSP POR RAZONES DE INTERÉS PÚBLICO, ASÍ COMO LA REDACCIÓN DE LOS PLIEGOS CORRESPONDIENTES.**

**LA NEGOCIACIÓN SE LLEVARÁ A CABO CON LA MÁXIMA FLEXIBILIDAD, RESPETANDO EN TODO MOMENTO EL PRINCIPIO DE IGUALDAD DE TRATO, ASÍ COMO LOS PRINCIPIOS RECOGIDOS EN EL ARTÍCULO 1 DEL TRLCSP. DEBIÉNDOSE INVITAR, COMO MÍNIMO, A TODOS LOS LICITADORES QUE FORMARON PARTE Y SUPERARON LA FASE INICIAL Y FUERON ADMITIDOS POR EL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.**

**TERCERO. PUBLICAR LA DECLARACIÓN DE DESIERTA EN EL PERFIL DEL CONTRATANTE.**

**CUARTO: NOTIFICAR A LAS PARTES INTERESADAS EL CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN QUE SE ADOpte CON EL RÉGIMEN DE RECURSOS QUE LE RECONOCE LA NORMATIVA ADMINISTRATIVA QUE RESULTE DE APLICACIÓN.”**

La Junta de Gobierno Local acuerda, por UNANIMIDAD, lo siguiente:

**PRIMERO. DECLARAR DESIERTA LA PRESENTE LICITACIÓN POR LOS MOTIVOS ANTERIORMENTE EXPUESTOS.**

**SEGUNDO. ORDENAR EL INICIO DE UN NUEVO PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN.**

**TERCERO. PUBLICAR LA DECLARACIÓN DE DESIERTA EN EL PERFIL DEL CONTRATANTE.**

**CUARTO: NOTIFICAR A LAS PARTES INTERESADAS EL CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN QUE SE ADOpte CON EL RÉGIMEN DE RECURSOS QUE LE RECONOCE LA NORMATIVA ADMINISTRATIVA QUE RESULTE DE APLICACIÓN.”**


Y para que así conste y surta efectos donde convenga, con la advertencia, prevenida en el art. 145 de la Ley Territorial 14/1990, de 26 de julio, de que el acta donde consta el acuerdo antes transcrito no ha sido aprobada y, por tanto, se está a reserva de los términos que resulten de su aprobación, libra la presente certificación, de orden y con el visto bueno de la Excm. Sra. Alcaldesa-Presidenta, en la Ciudad de Telde, a ocho de mayo de dos mil trece.

**Vº. Bº.  
LA ALCALDESA,**

**EL CONCEJAL SECRETARIO,**

5/5  
mqs

Código Seguro de verificación:1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <http://verifirma.telde.es/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

|  |                                   |                          |            |
|--|-----------------------------------|--------------------------|------------|
| FIRMADO POR  | MARIA CARMEN CASTELLANO RODRIGUEZ | FECHA                    | 14/05/2013 |
|  | FRANCISCO LOPEZ SANCHEZ           |                          |            |
| ID. FIRMA  | afirma                            | 1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg== | PÁGINA 5/5 |
| <br>1c0Ap6Y4B6SzHEOyjIwrtg== |                                   |                          |            |