RESOLUCIÓN DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE POR LA QUE SE ACUERDA EL DESISTIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN PATRIMONIAL DE ARRENDAMIENTO DE REFERENCIA.

EXPEDIENTE.: CONTR/2019/370.746
TITULO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SEDE DE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DE MEDIO AMBIENTE Y AGUAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE EN ALMERÍA.
PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN: artículo 84.2 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y artículo 176.2 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento para su aplicación.
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN (IVA Incluido): 1.737.015,98 euros.
TRAMITACIÓN: ORDINARIA

Visto el expediente de contratación patrimonial de arrendamiento arriba referenciado, en que se ha producido un defecto no subsanable en el procedimiento de licitación que impide su normal terminación con la adjudicación del contrato, del mismo resultan relevantes los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

1º) Con fecha 3 de abril de 2020, una vez completados los trámites previos preceptivos previstos en la Instrucción en materia de Arrendamiento dictada por Resolución de la Dirección General de Patrimonio de 15 de febrero de 2018, se aprobó por el órgano de contratación el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), el gasto y el expediente patrimonial de contratación arriba reseñado.

De acuerdo con el régimen jurídico del contrato, se dispuso la apertura del procedimiento de adjudicación, por tramitación ordinaria, atendiendo a los principios de publicidad y concurrencia de conformidad con lo previsto en los artículos 84.2 de la *Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LPCA)* y 176.2 y siguientes del *Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía* (RPCAA) y mediante el procedimiento descrito en las cláusulas 7, 8 y 9 PCAP.

2º) Con fecha 22 de abril de 2020, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 157 RPCAA se publica anuncio de licitación del contrato de arrendamiento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA núm. 76).

Del mismo modo, con fecha 14 de abril de 2020, se había publicado anuncio de licitación del contrato en el perfil del contratante (Pdc) de este órgano.

La fecha límite para la presentación de ofertas fue el 19 de junio de 2020, tal y como se anunció en el Pdc el mismo 1 de junio de 2020.

3º) Con fecha 1 de junio de 2020, GARAJES INDALO S.L., interpone recurso de reposición contra el Pliego de Claúsulas Administrativas Particulares.

4º) Con fecha 17 de junio de 2020, de acuerdo con lo previsto en el artículo 160 RPCAA, se nombran los miembros que compondrán la mesa de adjudicación del contrato, a la que le corresponde la calificación previa de los documentos presentados, la apertura de las proposiciones admitidas, su remisión a informe de los servicios técnicos correspondientes y la propuesta de adjudicación del contrato. Dicha resolución es publicada en el Pdc en esa misma fecha.

C/ Tabladilla, s/n
41013 - Sevilla
Teléfono: 955032000; Email: sgt.cagpds@juntadeandalucia.es

5º) Con fecha 29 de junio de 2020, según lo previsto en la cláusula 8.2, en relación con el Anexo I, PCAP, se designa un comité de personas expertas para el apoyo a la mesa de adjudicación del contrato de referencia.

Corresponde a este Comité de Expertos, las funciones de comprobación, valoración y baremación definidas en el PCAP, así como, la elaboración del correspondiente informe, todo ello en relación con la documentación contenida en el sobre nº 2 referida a los criterios de adjudicación que se valoran mediante juicios de valor.

Con fecha 29 de junio de 2020 se publica en el Pdc la resolución de designación del referido Comité y la convocatoria de la primera sesión de la mesa de adjudicación para la apertura del sobre n.º 1.

6º) Con fecha 1 de julio de 2020, se desestima el recurso de reposición interpuesto por GARAJES INDALO S.L. contra el PCAP. Dicha resolución es notificada al recurrente con fecha 2 de julio de 2020.

7º) Con fecha 1 de julio de 2020, se certifica que dos empresas: GARAJES INDALO S.L. con NIF B04920260 y COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS S.A.U. con NIF A28353308, presentaron -con fecha 19 de junio de 2020- sus proposiciones.

8º) Con fecha 3 de julio de 2020, se celebra la primera sesión de la mesa de adjudicación, acordándose la admisión definitiva de ambas mercantiles a la licitación del contrato.

9º) Con fecha 8 de julio de 2020, se convoca la mesa de adjudicación para la apertura de los sobres n.º 2 y para la remisión de la documentación contenida en dichos sobres al Comité de Expertos (cláusula 8.4 PCAP).

De lo sucedido en esa sesión fueron testigos representantes de ambas empresas, además de quedar constancia en el Acta de 8 de julio de 2020, que fue publicada en el Pdc con fecha 10 de julio de 2020, siendo subrayable que ambos licitadores presentaron compromiso mediante declaración responsable de la realización de mejoras sin coste económico para la administración.

- COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS S.A.U., ofrece 183,98 m² útiles y 10 plazas de aparcamiento, adicionales a las exigidas.
- GARAJES ÍNDALO S.L. incluye en su oferta como mejoras 1.131,16 m² útiles y 8 plazas de aparcamiento además de las exigidas.

10º) Con fecha 1 de septiembre de 2020, el Comité de Expertos emite informe de los criterios de valoración dependientes de juicios de valor, publicándose inmediatamente la convocatoria de la mesa de adjudicación para dar a conocer el resultado de dicha valoración y proceder a continuación a la apertura de los sobres n.º 3.

11º) Con fecha 3 de septiembre de 2020, COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS S.A.U. presenta un escrito dirigido a la mesa de adjudicación realizando observaciones a las mejoras ofertadas por GARAJES INDALO S.L.

12º) Con fecha 4 de septiembre de 2020, se celebra en acto público la tercera sesión de la mesa de adjudicación con el siguiente orden del día: "Comunicación de la puntuación obtenida en los criterios de adjudicación que se valoran mediante juicios de valor. Apertura de los sobres nº3 (cláusula 8.5 PCAP)".

En el acto se comunica por parte de la Presidencia de la mesa, a los representantes de ambas empresas licitadoras, la puntuación obtenida en los criterios de adjudicación que se valoran mediante juicios de valor, de acuerdo con el estudio realizado por el Comité de Expertos designado para tal fin, reflejada en el informe técnico emitido. De manera global el informe concluye con la siguiente valoración, sobre un máximo de 65 puntos, los licitadores obtienen:

- COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U. ..... 46,95 puntos.
- GARAJES ÍNDALO S.L. ..... 35,80 puntos.

Los dos licitadores continúan en el proceso selectivo por haber alcanzado el umbral mínimo de puntuación (35 puntos) exigido en el PCAP y, por ello, se abren los sobres nº3 de ambos, desvelándose su oferta económica:

C/ Tabladilla, s/n
41013 - Sevilla
Teléfono: 955032000; Email: sgt.cagpds@juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	ALBERTO SANCHEZ MARTINEZ	27/11/2020	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	64oxu603JA85ABHeG2+YJXF1ap6CKp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U. ..... 7,50 euros/m² (IVA excluido).
- GARAJES ÍNDALO S.L. ..... 5,90 euros/m² (IVA excluido).

Ninguna de ellas, de acuerdo con el parámetro previsto en el Anexo VIII del PCAP, puede considerarse anormal o desproporcionada y, de acuerdo con el baremo del Anexo VII PCAP, la puntuación máxima (35 puntos) corresponde a GARAJES ÍNDALO S.L. por ser la oferta económica más baja de entre las ofertas admitidas. A COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U. se le asigna la puntuación en orden inverso proporcional a la mejor oferta, resultando:

$$\text{COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U.} = \frac{\text{PRECIO DE LA MEJOR OFERTA}}{\text{PRECIO DE LA OFERTA A VALORAR}} \times 35 \text{ puntos} = \frac{5{,}90}{7{,}50} \times 35 = 27{,}53 \text{ puntos.}$$

La mesa de adjudicación, de conformidad con la cláusula 8.6 PCAP, procedió a clasificar por orden decreciente las proposiciones presentadas, determinando que la mejor oferta es la de COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U., con un total de 74,48 puntos, elevando en consecuencia propuesta de adjudicación a su favor.

ORDEN	LICITADOR	JUICIO VALOR	FÓRMULAS	TOTAL
1º	COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U.,	46,95 puntos	27,53 puntos	74,48 puntos
2º	GARAJES ÍNDALO S.L.	35,80 puntos	35 puntos	70,80 puntos

El mencionado informe técnico junto con el acta de la sesión son objeto de publicación en el Pdc, en esa misma fecha del 4 de septiembre de 2020.

13º) Con fecha 8 de septiembre de 2020, de acuerdo con lo señalado en la cláusula 8.7 PCAP, este órgano de contratación acepta la propuesta que le eleva la mesa a favor de COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U. y, de conformidad con lo previsto en la cláusula 8.7 del PCAP, le requiere al adjudicatario propuesto para que presente en un plazo de 10 días hábiles la documentación previa a la adjudicación, advirtiendo que la falta de presentación de la documentación en el plazo otorgado, se considerará retirada injustificada de su proposición.

14º) Con fecha 10 de septiembre de 2020, COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U. atiende el requerimiento de presentación de la documentación previa a la adjudicación. Se publica en el Pdc la convocatoria para el 14 de septiembre de 2020 de la mesa de adjudicación con objeto de proceder al examen y la calificación administrativa de los documentos presentados.

15º) Con fecha 14 de septiembre de 2020, la mesa de contratación por unanimidad decide suspender la sesión sin abordar lo señalado en el orden del día debido, según consta en acta, a que:

- El sábado 12 de septiembre de 2020, GARAJES INDALO S.L., remitió vía correo electrónico a parte de los miembros de la mesa, escrito indicando que la proposición de COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS S.A.U., debe ser rechazada por incumplimiento del PPT en lo que se refiere a metros útiles exigidos, así como, en lo relativo a la calificación urbanística exigida. Asimismo, hace advertencias de la posible inobservancia de lo sentenciado por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sección Primera, Sala de lo Contencioso Administrativo, concretamente del Fundamento de Derecho Sexto de la STSJ AND núm. 194/2018.

- Representantes de GARAJES INDALO S.L., se han personado en esta Delegación Territorial, a la hora de la sesión de la mesa de contratación, para entregar el escrito previamente remitido por correo electrónico, el

C/ Tabladilla, s/n
41013 - Sevilla
Teléfono: 955032000; Email: sgt.cagpds@juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	ALBERTO SANCHEZ MARTINEZ	27/11/2020	PÁGINA 3/10
VERIFICACIÓN	64oxu603JA85ABHeG2+YJXF1ap6CKp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

cual queda registrado en la Delegación Territorial (n.º registro 1311-012582) y del mismo se dan por enterados todos los miembros de la Mesa.

La mesa de adjudicación por prevención y dado el carácter eminentemente técnico de lo expuesto por GARAJES INDALO S.L., acuerda la suspensión de la sesión, indicando que se reanudará en el momento en que sea aclarada esta cuestión, a cuyo efecto decide recabar los informes técnicos que sean necesarios en uso de lo previsto en la cláusula 8.2 PCAP.

Posteriormente, GARAJES INDALO S.L., envió por correo electrónico a los miembros de la mesa, además de presentar en registro escritos de oposición a la propuesta de adjudicación formulada por la mesa.

16º) Con fecha 16 de septiembre de 2020, a solicitud de los interesados, se les entrega copia completa del expediente de contratación. Respecto a la petición de los documentos de trabajo del Comité de Expertos solicitados por GARAJES INDALO S.L. se contesta informando que no existen documentos de trabajo por no ser exigibles ni estar previstos en ninguna de las normas que regulan el procedimiento.

17º) Con fecha 22 de septiembre de 2020, se solicita a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Almería que se emita informe donde se aclare si teniendo en cuenta la normativa urbanística aplicable a la parcela en cuestión (parcela catastral con referencia núm: 8269001WF4786N0001IP, sita en Calle Canónigo Molina Alonso n.º 8 de Almería), en las plantas sótanos de esta parcela se pueden localizar las dependencias destinadas a archivos complementarios al uso administrativo-oficina al que está destinado el edificio en las plantas sobre rasante. Se aclara que en las dependencias destinas a archivo no está previsto la estancia, reposo o trabajo que requiera la permanencia prolongada de personas y que, por lo tanto, no tiene la consideración de pieza habitable según lo establecido en el art. 6.62 del PGOU de Almería.

18º) Con fecha 24 de septiembre de 2020, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Almería emite informe en donde concluye: *"A la vista de lo anterior, se informa que siempre que las dependencias del archivo situado en plantas sótano no requiera la permanencia prolongada de personas, hay compatibilidad urbanística para el uso de archivo administrativo en las plantas sótano del edificio en cuestión.*
No obstante, en cualquier caso, se han de cumplir las condiciones técnicas que exija la normativa de aplicación para este uso concreto en cuanto a protección contra incendios, evacuación, accesibilidad, ventilación, etc.".

19º) Con fecha 24 de septiembre de 2020, se publica en el Pdc la fecha de reanudación de la sesión de la mesa de adjudicación que fue suspendida el pasado 14 de septiembre de 2020, señalándose el día 29 de septiembre para su reanudación.

20º) Con fecha 27 de septiembre de 2020, se recepciona un nuevo escrito de oposición de GARAJES INDALO S.L. (núm. registro electrónico 202099906376023).

21º) Con fecha 28 de septiembre de 2020, a petición de la mesa de adjudicación, el Comité de Expertos emite el siguiente informe:

"Con respecto a la propuesta de ubicación de las dependencias ¨Archivos expedientes y fondo documental¨ y "Almacenes de custodia de pruebas y de material" planteada por la mercantil Compañía Europea de Finanzas, S.A.U. y su adecuación al articulado 6.62 y6.63 del PGOU Almería, se ha considerado lo siguiente:

1.- Pliego Prescripciones Técnicas para la Contratación del arrendamiento de un inmueble para sede de los servicios administrativos de Medio Ambiente y Aguas de la D.T. de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Almería. En la tabla del punto 3.a. del citado Pliego, se establecen los requisitos necesarios de los distintos servicios y dependencias objeto del contrato, desglosado en denominación de estos, superficie útil estimada, justificación de

FIRMADO POR	ALBERTO SANCHEZ MARTINEZ	27/11/2020	PÁGINA 4/10
VERIFICACIÓN	64oxu603JA85ABHeG2+YJXF1ap6CKp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

los servicios administrativos, medios materiales, actividades, usos y efectivos a ubicar. Respecto a las necesidades para alojar las dependencias destinadas a ¨Archivos expedientes y fondo documental¨ y ¨Almacenes de custodia de pruebas y de material¨,establece la superficie útil necesaria estimada, necesidades que debe cumplir para albergar y custodiar expedientes, pruebas, incluso prevé la posibilidad de ubicación en plantas sótano, pero no de efectivos a ubicar (puestos de trabajo), que sí que se exigen en los demás servicios y dependencias en los que estén establecidos.
2.- Normas urbanísticas de Almería. El art 6.62. apdo 1, PGOU Almería, dice, ¨se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo, o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas¨.En el art 6.63 PGOU Almería, dice, ¨No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que su techo esté un metro por encima de la cota de referencia o del terreno, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso. En todo caso se prohíbe el uso residencial en las plantas sótano, sin perjuicio que puedan autorizarse piezas complementarias, tales como bodegas, estancias de juego, etc.¨Realizada consulta por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Almería, a los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Almería, la Sección de Planeamiento y Gestión emite Informe Urbanístico en fecha 24 de septiembre de 2020 (Expte. 157/2020-Ext), sobre la compatibilidad urbanística en las plantas sótano del inmueble con referencia catrastral 8269001WF4786N0001, situado en c/ Canónigo Molino Alonso, nº 8, de Almería, para el uso de archivo administrativo. Dicho Informe Urbanístico, que se adjunta a este informe, concluye que "siempre que las dependencias de archivo situado en plantas sótano no requiera permanencia prolongada de personas, hay compatibilidad urbanística para el uso de archivo administrativo en las plantas sótano del edificio en cuestión. En cualquier caso, se han de cumplir las condiciones técnicas que exija la normativa de aplicación para este uso concreto en cuanto a protección contra incendios, evacuación, accesibilidad, ventilación, etc."
A la vista de lo indicado en los apartados anteriores, esta Comisión Técnica concluye: La propuesta de distribución que plantea la mercantil Compañía Europea de Finanzas,S.A.U. para las dependencias de "Archivos expedientes y fondo documental¨ y¨Almacenes de custodia de pruebas y de material¨ en plantas de sótano, no contraviene el art 6.63 PGOU Almería, al no poder considerarse pieza habitable dichas dependencias, al no contemplar, como recoge el punto 3 y tabla de 3.a PPT efectivos a ubicar (puestos de trabajo) en éstas, por lo que no da lugar a que se requiera la permanencia prolongada de personas".

22º) Con fecha 29 de septiembre de 2020, se reanuda la sesión de la mesa de adjudicación, la cual, a la vista de lo informado por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Almería y por el Comité de Expertos, decide continuar con el orden del día y procede a examinar la documentación previa a la adjudicación presentada por COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS S.A.U., comprobando que es correcta.

Consta en el acta de la sesión, publicada en el Pdc con fecha 1 de octubre, el pronunciamiento de la mesa respecto a todos los escritos presentados por GARAJES INDALO S.L. La mesa considera que no le corresponde su valoración debido a que ya formuló su propuesta de adjudicación con fecha 4 de septiembre de 2020 y a que dicha propuesta fue aceptada por el órgano de contratación, al realizar el requerimiento de la documentación previa a la adjudicación del licitador propuesto. No obstante, la mesa aclara que todos ellos quedan incorporados al expediente para su consideración por el órgano de contratación.

23º) Con fecha 6 de octubre de 2020, COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS S.A.U., presenta escrito exponiendo su rechazo frente a todas las alegaciones hechas por GARAJES INDALO S.L.

24º) Con fecha 28 de octubre de 2020, la Oficina de Supervisión de Proyectos de la Consejería emite informe con las siguientes conclusiones: "*En conclusión, cabe indicar que la mayor parte de las observaciones mencionadas anteriormente han sido puestas de manifiesto en el Informe Técnico de Valoración de los Criterios de Adjudicación mediante un juicio de valor de las ofertas presentadas a la licitación mediante el procedimiento abierto del expediente: CONTR/ 2019370.746, correspondiente a "Arrendamiento de un inmueble para sede de los Servicios Administrativos de Medio Ambiente y Aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Almería.", informe realizado por el Comité de Expertos en fecha 1 de septiembre de 2020*

FIRMADO POR	ALBERTO SANCHEZ MARTINEZ	27/11/2020	PÁGINA 5/10
VERIFICACIÓN	64oxu603JA85ABHeG2+YJXF1ap6CKp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

(ver apartado 1.3 del epígrafe B) ANÁLISIS DE LAS OFERTAS), si bien ***no todas las observaciones mencionadas se incluyen en el referido Informe, por lo que, si se consideran en su totalidad podría verse afectada la puntuación obtenida por la proposición presentada por la entidad COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS S.A.U, en el apartado correspondiente a "Accesibilidad y adaptación del edificio para las personas con discapacidad"****.*

El apartado a que se refiere el informe se corresponde con el subcriterio "*1.3). Accesibilidad y adaptación del edificio para las personas con discapacidad"* perteneciente al criterio de adjudicación "*1. VALORES ARQUITECTÓNICOS Y FUNCIONALES DEL INMUEBLE"* dentro de los criterios que se valoran mediante juicios de valor.

A ese subapartado el PCAP asigna una puntuación máxima de 6 puntos, de acuerdo con lo siguiente:

- *Si el inmueble carece de barreras arquitectónicas y posee elementos necesarios que faciliten el acceso a todas las dependencias y la utilización de los aseos a personas con movilidad reducida. (de 4 a 6 puntos).*
- *Se valorará negativamente (de 0 a 3 puntos, según el grado de dificultad de la supresión de las barreras/adaptación de las dependencias a la normativa de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad). Se exigirá en caso de no cumplir los mínimos técnicos exigidos, que la propiedad se comprometa a instalar los elementos requeridos para la accesibilidad de las personas con movilidad reducida en el plazo menor de un mes, a partir de la adjudicación y antes de la puesta a disposición del inmueble.*

Ese subapartado se valoró por el Comité de Expertos del modo siguiente:

1.3.- Se ha valorado que el inmueble carezca de barreras arquitectónicas y posee elementos necesarios que facilitan el accesos a todas las dependencias y la utilización de los aseos a personas con movilidad reducida. Valorando positivamente las mejoras, medidas adicionales y el mayor grado de cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de julio, sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía, particularmente lo relativo a los elementos de acceso, tanto dentro como fuera del inmueble y también en disponibilidad de aseos para personas con movilidad reducida.

COMPAÑÍA EUROPEA DE FINANZAS, S.A.U.- ..... 5.50 puntos.

- *Utilización de los aseos a personas con movilidad reducida:*
  Por no disponer, conforme al Anexo III Tabla 6 de un aseo por planta, no se se da en planta baja, que cumpla con las con las condiciones establecidas en art. 77. Aseos de uso público. Decreto 293/2009 de 7 de julio, sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
  No disponen de un espacio libre no barrido por las puertas, en el que se pueda inscribir un círculo de 1,50 metros libre de obstáculos.
  Los inodoros no disponen de un espacio de transferencia lateral a ambos lados mayor o igual de 0,80 metros.(DB SUA, Anejo A Terminología).
- *Medidas adicionales a valorar:*
  Por tener entrada accesible comunicada mediante un itinerario accesible con las plazas de aparcamiento situadas en el exterior del edificio.

25º) Con fecha 26 de noviembre de 2020 la Delegación Territorial de esta Consejería en Almería emite Propuesta de desistimiento del procedimiento de adjudicación del contrato patrimonial de arrendamiento de un inmueble para sede de los servicios administrativos de medio ambiente y aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Almería (Expte: CONTR/2019/370.746), por incurrir el mismo en una

FIRMADO POR	ALBERTO SANCHEZ MARTINEZ	27/11/2020	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	64oxu603JA85ABHeG2+YJXF1ap6CKp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

infracción no subsanable del procedimiento previsto en la cláusula 8 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

A los anteriores hechos le son de aplicación,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es competente para dictar Resolución en este procedimiento la persona titular de la Secretaria General Técnica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en aplicación de lo establecido en el artículo 15.1 de la Orden de 28 de mayo de 2019, por la que se delegan y atribuyen competencias en órganos directivos de la Consejería (BOJA n.º 106 de 05/06/2019), modificada por la Orden de 20 de abril de 2020 (BOJA n.º 79 de 27/04/20).

SEGUNDO.- En cuanto al régimen jurídico del contrato, señala la cláusula 1 PCAP que el arrendamiento de bienes inmuebles a que se refiere dicho pliego es un contrato privado de la Administración, y como tal se regirá:

a) En cuanto a la preparación, competencia y adjudicación, por la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LPCAA) y el Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma (RPCAA), así como por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de desarrollo, por la remisión que a la normativa estatal realiza la Disposición Transitoria 3ª de la LPCAA y por el carácter básico de alguna de sus disposiciones (conforme a lo señalado en su Disposición Final 2ª).

b) En cuanto a sus efectos y extinción, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) y demás disposiciones de Derecho Privado que sean de aplicación.

La naturaleza jurídica es, por tanto, la de contrato patrimonial que se rige por su legislación específica, estando excluido del ámbito objetivo de 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 (LCSP), **sin perjuicio de aplicar los principios de dicha LCSP, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.**

De este modo, la aprobación del expediente dispuso la apertura del **procedimiento de adjudicación**, atendiendo a los principios de publicidad y concurrencia de conformidad con lo previsto en los artículos 84.2 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, 176.2 y siguientes del Reglamento para su aplicación, mediante el procedimiento **descrito en los apartados 7, 8 y 9 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Al efecto resultarán de aplicación los principios de 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, con carácter subsidiario en defecto de las anteriores y con el objeto de resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.**

TERCERO.- El **procedimiento de adjudicación** del contrato se encuentra regulado en su PCAP y se establece en dos fases.

En una primera fase, según se describe en la cláusula 8.4. PCAP, una vez adoptado el acuerdo sobre admisión definitiva de los licitadores, se procede en acto público por parte de la mesa a la apertura del sobre nº 2 de los licitadores admitidos y remite al Comité de Expertos la documentación del citado sobre, a fin de que por éste se realice la valoración de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor. El Comité de Expertos una vez realizado el estudio de las distintas ofertas, elabora un informe en el que se expresa la valoración y

C/ Tabladilla, s/n
41013 - Sevilla
Teléfono: 955032000; Email: sgt.cagpds@juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	ALBERTO SANCHEZ MARTINEZ	27/11/2020	PÁGINA 7/10
VERIFICACIÓN	64oxu603JA85ABHeG2+YJXF1ap6CKp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

evaluación obtenida por los licitadores en cada uno de los criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor y lo eleva a la mesa de adjudicación.

Posteriormente, en una segunda fase, de acuerdo con lo descrito en la cláusula 8.5 PCAP, se procede a la apertura de los sobres nº 3.

El **artículo 146.2 LCSP** preceptúa que la evaluación de las ofertas conforme a los criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas se realice en todo caso **tras efectuar previamente** la de aquellos otros criterios en que no concurra esta circunstancia, dejándose constancia documental de ello. La citada evaluación previa se hará pública en el acto en el que se proceda a la apertura del sobre que contenga los elementos de la oferta que se valoraran mediante la mera aplicación de fórmulas.

CUARTO.- Es doctrina de los tribunales administrativos de recursos contractuales el respeto a la discrecionalidad técnica en la valoración de los criterios de adjudicación que se valoran mediante juicios de valor, salvo prueba de error manifiesto en dicha valoración.

Asimismo, es doctrina de los referidos tribunales, la nulidad del procedimiento de adjudicación cuando se realiza una nueva valoración de los criterios de adjudicación que se valoran mediante juicios de valor si ya es conocida la puntuación obtenida en los criterios de valoración que se valoran mediante fórmulas. Véase:

- **Resolución 5/2020 del Tribunal Administrativo de Recursos Contractuales de la Junta de Andalucía:**

(...) Al respecto, versando la controversia sobre la valoración de la oferta de la adjudicataria en aplicación de los criterios sujetos a juicio de valor, debemos acudir a la doctrina de la discrecionalidad técnica, recogida por este Tribunal, en numerosas ocasiones, valga por todas su Resolución 198/2019, de 19 de junio, en la que indicaba que "(...) la discrecionalidad técnica de los órganos evaluadores debe ser respetada salvo prueba de error, arbitrariedad o falta de motivación. Asimismo, como afirma el Tribunal Supremo en su Sentencia, de 16 de diciembre de 2014 (RJ 2014, 6584) (Recurso 3157/2013), la solvencia técnica y neutralidad que caracteriza a los órganos calificadores impone respetar su dictamen mientras no conste de manera inequívoca y patente que incurre en error técnico. Igualmente, la Sentencia del Alto Tribunal de 15 de septiembre de 2009 (RJ 2010, 324) , declara que «la discrecionalidad técnica parte de una presunción de certeza o de razonabilidad de la actuación administrativa, apoyada en la especialización y la imparcialidad de los órganos establecidos para realizar la calificación. De modo que dicha presunción "iuris tantum" solo puede desvirtuarse si se acredita la infracción o el desconocimiento del proceder razonable que se presume en el órgano calificador, bien por desviación de poder, arbitrariedad o ausencia de toda posible justificación del criterio adoptado, bien por fundarse en patente error, debidamente acreditado por la parte que lo alega»" .

(...)
La estimación del recurso respecto al error cometido en el informe de valoración técnica conforme a lo dispuesto en el anterior fundamento de derecho, obligaría a anular la resolución de adjudicación impugnada, con retroacción de las actuaciones al momento previo a la valoración de las ofertas con arreglo a los criterios de adjudicación no automáticos "Valoración funcional del producto y de los selladores a ceder", para que se procediera a realizar una nueva evaluación de las proposiciones de acuerdo con lo expuesto en el fundamento anterior, sin que proceda como solicita la recurrente, realizar una mera corrección matemática de la puntuación asignada inicialmente a la adjudicataria sin necesidad de proceder a un nuevo análisis de las ofertas, siendo la comisión técnica correspondiente la que previa valoración de las ofertas determinase si procede o no minorar la puntuación asignada a BRAUN, y en su caso en que cuantía. Sin embargo, en el presente supuesto, ***realizar por el órgano técnico correspondiente una nueva valoración de las ofertas con arreglo a los criterios de adjudicación evaluables mediante un juicio de valor, una vez conocido el contenido íntegro de las proposiciones de todas las entidades licitadoras relativas a los criterios de adjudicación evaluables de forma automática al encontrarse el contrato ya adjudicado, supondría una quiebra irremediable de las***

FIRMADO POR	ALBERTO SANCHEZ MARTINEZ	27/11/2020	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	64oxu603JA85ABHeG2+YJXF1ap6CKp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

garantías de imparcialidad y objetividad en el proceso de selección de la oferta económicamente más ventajosa, que constituyen el objetivo primordial perseguido por los artículos 146.2 de la LCSP cuando dispone en su párrafo segundo que "En todo caso, la evaluación de las ofertas conforme a los criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas se realizará tras efectuar previamente la de aquellos otros criterios en que no concurra esta circunstancia, dejándose constancia documental de ello", *y por el 26 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, que determina que «La documentación relativa a los criterios cuya ponderación dependa de un juicio de valor debe presentarse, en todo caso, en sobre independiente del resto de la proposición con objeto de evitar el conocimiento de esta última antes de que se haya efectuado la valoración de aquéllos », así como por la cláusula 7.1.2 del PCAP, que recoge dicho mandato legal, estableciendo un procedimiento de valoración de la oferta en dos momentos separados, valorando en primer lugar, las ofertas conforme a los criterios sujetos a juicio de valor y, en segundo lugar, conforme a los criterios de valoración automáticos.*

En definitiva, ***la necesidad de respetar las garantías de imparcialidad y objetividad en el proceso de selección de la oferta económicamente más ventajosa es incompatible con la posibilidad de realizar una nueva valoración de las ofertas conforme a criterios sujetos a juicios de valor, con posterioridad al conocimiento íntegro de la totalidad de las ofertas relativas a los criterios evaluables de forma automática.***

En consecuencia, a la vista de los artículos 146.2 de la LCSP y 26 del Real Decreto 817/2009, al no quedar garantizada la imparcialidad y objetividad en el proceso de selección de la oferta económicamente más ventajosa, la consecuencia inevitable es la declaración de nulidad de todo el procedimiento de licitación, respecto del lote 8, lo cual no impedirá la iniciación por el órgano de contratación de un nuevo procedimiento de adjudicación, si así lo estima necesario.

Este criterio de anulación de la licitación se viene sosteniendo por todos los Órganos y Tribunales administrativos de recursos contractuales, incluido éste (v.g. Resoluciones de este Tribunal 120/2016, de 3 de junio, 244/2016, de 14 de octubre, 300/2016, de 18 de noviembre, 71/2017, de 6 de abril, 109/2017, de 25 de mayo, 133/2017, de 27 de junio, 198/2017, de 6 de octubre, 259/2017, de 29 de noviembre y 235/2018, de 8 de agosto, 115/2019, de 17 de abril, entre otras).

QUINTO.- De acuerdo con lo previsto en la **cláusula 8.8 PCAP** el órgano de contratación podrá, siempre antes de proceder a la adjudicación (...) **desistir del procedimiento de adjudicación,** en caso de haberse producido una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.

Al este respecto el artículo 152 LCSP señala que el desistimiento del procedimiento deberá estar fundado en una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa. El desistimiento no impedirá la iniciación inmediata de un procedimiento de licitación.

A la vista de los hechos expuestos,

Teniendo en cuenta que se ha detectado un error en la valoración del subapartado : "1.3). Accesibilidad y adaptación del edificio para las personas con discapacidad" perteneciente al criterio de adjudicación "1. VALORES ARQUITECTÓNICOS Y FUNCIONALES DEL INMUEBLE" dentro de los criterios que se valoran mediante juicios de valor;

Considerando que dicho error no es susceptible de subsanación automática y que su subsanación, de acuerdo con el informe de supervisión de proyectos, podría provocar una alteración en la puntuación otorgada;

Habida cuenta que el subapartado en cuestión tiene un peso de 6 puntos y que la diferencia de puntos entre ambos licitadores es de 3,68 puntos;

FIRMADO POR	ALBERTO SANCHEZ MARTINEZ	27/11/2020	PÁGINA 9/10
VERIFICACIÓN	64oxu603JA85ABHeG2+YJXF1ap6CKp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Y sobretodo advirtiendo que se conoce, por haberse abierto los sobres nº3, la puntuación obtenida por los licitadores en los criterios de adjudicación que se valoran mediante fórmulas;

Vistos los fundamentos jurídicos de aplicación, la doctrina de los tribunales administrativos de recursos contractuales, de conformidad con los principios de igualdad de trato de los licitadores, transparencia y libre competencia que deben regir en el procedimiento de adjudicación del contrato.

ACUERDO

PRIMERO.- Desistir del procedimiento de adjudicación del contrato patrimonial de arrendamiento de un inmueble para sede de los servicios administrativos de medio ambiente y aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Almería (Expte: CONTR/2019/370.746), por incurrir el mismo en una infracción no subsanable del procedimiento previsto en la cláusula 8 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

SEGUNDO. - Notificar a los licitadores el presente acuerdo y publicarlo en el Perfil del Contratante.

Contra la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá interponerse potestativamente recurso de reposición o directamente recurso contencioso administrativo anta la Sala competente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

En Sevilla, a fecha de firma electrónica.
LA CONSEJERA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE.
P.D. Orden de 28/05/2019 (BOJA n.º 106) y su modificación por Orden de 20/04/ 2020 (BOJA núm. 79 de 27/04/2020)
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
Fdo. Alberto Sánchez Martínez.

C/ Tabladilla, s/n
41013 - Sevilla
Teléfono: 955032000; Email: sgt.cagpds@juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	ALBERTO SANCHEZ MARTINEZ	27/11/2020	PÁGINA 10/10
VERIFICACIÓN	64oxu603JA85ABHeG2+YJXF1ap6CKp	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	