

ACTA

Expedient núm.:	Òrgan col·legiat:
PLN/2019/3	El ple

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

Tipus de convocatòria	Extraordinària i urgent Motiu: «Per a donar acompliment al termini establert per a efectuar l'acta de replanteig del contracte per a la concessió demanial d'ús privatiu d'un parcel·la i edifici propietat municipal destinada a la construcció i explotació d'una Residència per a majors depenents a l'Av. Gil de Atrocillo. »
Data	28 / gener / 2019
Durada	Des de les 09:35 fins a les 10:00 hores
Lloc	Saló de plens
Presidida per	Enric Pla Vall
Secretari	Javier Lafuente Iniesta

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ

GRUP MUNICIPAL	NOM I COGNOMS	ASSISTEIX
ALCALDE (TSV)	ENRIC PLA VALL	SI
TSV	HUGO ROMERO FERRER	SÍ
TSV	JAN VALLS FERNANDEZ	SÍ
TSV	MARIA DEL CARMEN RUIZ RUEDA	SÍ
TSV	DAVID ADELL MIRALLES	SÍ
PSPV-PSOE	GUILLERMO ALSINA GILABERT	SÍ
PSPV-PSOE	MARIA CANO PALOMO	SÍ
PSPV-PSOE	MARC ALBELLA ESTELLER	SÍ
PSPV-PSOE	MARÍA BEGOÑA LÓPEZ BRANCHAT	SÍ
COMPROMÍS	DOMÉNEC FONTANET I LLÀTSER	SI
COMPROMÍS	JORDI MOLINER CALVENTOS	SÍ

PP	JUAN BAUTISTA JUAN ROIG	NO
PP	JUAN AMAT SESÉ	SÍ
PP	LUIS GANDÍA QUEROL	SÍ
PP	CARLA MIRALLES CASTELLÀ	SÍ
PP	AMPARO MARTÍNEZ ALBIOL	SÍ
PP	ELISABET FERNÁNDEZ MILLÁN	NO
PP	MIGUEL ÀNGEL VIDAL PASCUAL	NO
PP	ANA BELÉN MATAMOROS CENTELLES	SÍ
ACORD CIUTADÀ	J. LLUIS BATALLA CALLAU	NO
PVI	MARÍA DOLORES MIRALLES MIR	SI
SECRETARI	JAVIER LAFUENTE INIESTA	SI
INTERVENTOR	ÓSCAR J. MORENO AYZA	SI

Excuses presentades: tots per motius laborals.

Una vegada verificada pel Secretari la constitució vàlida de l'òrgan, el President obre la sessió, procedint a la deliberació sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia

A) PART RESOLUTIVA

1.- Pronunciament sobre la urgència.

Favorable

**Tipus de votació:
Unanimitat/Assentiment**

El Sr. alcalde manifesta que la urgència ve justificada Per a donar acompliment al termini establert per a efectuar l'acta de replanteig del contracte per a la concessió demanial d'ús privatiu d'un parcel·la i edifici propietat municipal destinada a la construcció i explotació d'una Residència per a majors dependents a l'Av. Gil de Atrocillo.

2.- Expedient 227/2014. Aprovació de l'expedient de modificat de la Concessió d'ús privatiu de parcel·la i edifici propietat municipal destinada a la construcció i explotació de residència per a majors dependents i centre de dia.

Favorable

**Tipus de votació:
Unanimitat/Assentiment**

A la vista de l'Informe jurídic emès per la TAG de Contractació i per la Secretaria de la Corporació en data 25 de maig de 2018, i fiscalitzat de conformitat per la Intervenció Municipal de Fons:

«INFORME JURÍDICO CONTRATACIÓN/SECRETARIA

En relación con la tramitación del expediente relativo a la MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN DEMANIAL DEL USO PRIVATIVO DE UNA PARCELA Y EDIFICIO PROPIEDAD MUNICIPAL DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA RESIDENCIA PARA MAYORES DEPENDIENTES Y LA EXPLOTACIÓN DE UN CENTRO DE DÍA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VINARÒS (Exp. 227/2014- Gen. 21/13), informo:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 28 de octubre de 2014 se formalizó la concesión demanial de uso privativo de una parcela y edificio propiedad municipal destinada a la construcción y explotación de una residencia para mayores dependientes y la explotación de un centro de día en el término municipal de Vinaròs, habiendo resultado como adjudicataria la mercantil Residencia Tercera Edat l'Onada S.L.

SEGUNDO.- La adjudicataria presenta Proyecto modificado de ejecución de la residencia para mayores, Informe justificativo de las modificaciones introducidas así como escrito de fecha 19 de julio de 2018 suscrito por el Subdirector General de Servicios Sociales y personas en situación de dependencia en el que se solicita una modificación del proyecto de residencia a construir en Vinaròs para ajustarse y adecuarse a los cambios normativos.

Se reproduce a continuación el contenido del Informe Justificativo del redactor del proyecto a las modificaciones introducidas en el proyecto modificado:

«INFORMO:

Que el proyecto modificado que se presenta posee mejores prestaciones respecto al proyecto anterior aprobado en cuanto a número de usuarios, número de habitaciones dobles, número de habitaciones individuales, presupuesto de ejecución, y superficie construida, así como en cuanto a anchura de los pasillos, etc., ajustándola a la normativa actual, según indicaciones de la Consellería de Bienestar Social, tras reunión mantenida.

Atendiendo las indicaciones del promotor en base a su experiencia profesional, la ubicación del módulo 5 podía provocar la pérdida o desorientación de los usuarios de la planta, dificultando la circulación interior del propio centro, por lo que en el

proyecto actual (modificado) se ha suprimido el módulo 5, que era el que estaba más alejado del núcleo principal de acceso que conecta el Centro de Día existente con las plantas superiores destinadas a Residencia.

Actualmente los usuarios de las residencias presentan un elevado grado de dependencia, por lo que se han realizado cambios en cuanto al funcionamiento de estos centros dando lugar a una serie de adecuaciones hacia una nueva tipología de funcionamiento, generando la creación de grandes espacios que permiten un mejor control visual y de orientación de entrada a las habitaciones para conseguir una mayor satisfacción de los usuarios. La creación de dichos espacios centrales permite, al mismo tiempo, la realización de actividades en grupo, evitando el aislamiento de los usuarios.

En consecuencia, se ha proyectado una nueva tipología de centro, cambiando el antiguo modelo de residencia, ajustándolo a la tipología, más actual, propuesta por la empresa promotora, cuya experiencia está sobradamente justificada.

Con la finalidad de realizar una residencia más sostenible y lograr un máximo bienestar entre los usuarios, se ha sustituido parte de la fachada de cristal de las plantas piso de la residencia, en parte porque en el Centro de Día existente se habían detectado algunos problemas. Se ha reducido en gran parte la superficie acristalada y se ha sustituido por paneles tipo Omega Z, material que permite dar un lenguaje muy expresivo de la calidad del Centro y le proporciona un nuevo componente de diseño, estética y personalidad, muy importante para este tipo de Centros. Este tipo de fachada ventilada permite un aislamiento bioclimático autorregulado.

También teniendo en cuenta el tipo de edificación y sus dimensiones y con la finalidad de realizar un edificio verdaderamente sostenible e innovador, se decide elegir esta tipología de fachada en parte por la estandarización y adaptación de las obras a un ensamblaje de componentes ya producidos en fábrica que nos permiten un mayor control de consumo energético y del proceso de reciclado de los residuos/deshechos a lo largo de proceso de construcción además de mayor rapidez de ejecución.

Durante la vida útil del edificio, utilizar paneles Omega Z (con mayor calidad y resistencia que la fachada acristalada anteriormente proyectada), nos aporta un combinado de seguridad y confort, reducción de costes de mantenimiento hasta coste 0, máxima calidad y durabilidad, mayor resistencia al fuego, una alta resistencia a sismos, mayor aislamiento térmico y acústico a la vez que hacemos desaparecer un problema muy común en las fachadas acristaladas, como son las humedades y las condensaciones.

Otra de las ventajas a tener en cuenta, es que al ser un sistema independiente al cerramiento interior y a la estructura nos permite la ausencia de grietas y deformaciones propias de una fachada provocadas por el asentamiento de las cargas de la estructura.

En cuanto a la cubierta que estaba proyectada tipo aljibe y ajardinada, la modificación del proyecto contempló la creación de una serie de espacios entre los diferentes módulos que obligó a replantearse la estructura del edificio y a reajustar el estado de cargas de las mismas debido al sobrepeso de este tipo de

cubierta. Y estudiando más detenidamente esta tipología y analizando más profundamente, nos encontramos con una serie de problemas que representaba este tipo de cubierta. En esta zona el lento y descontrolado crecimiento de la vegetación que agravado por no tener acceso directamente a la cubierta provocaba un mal mantenimiento de esta vegetación y afectaría negativamente al ahorro energético del edificio, cosa que no podíamos permitir en un edificio realizado con la finalidad de que tenga la máxima eficiencia energética.

Con el nuevo sistema constructivo previstos en la cubierta de la residencia se pretende reducir los costes y el mantenimiento del edificio en un futuro. Con la retirada de la lamina de agua y tierra vegetal se reduce en gran parte la proliferación de plantas en la cubierta del edificio que puedan provocar el deterioro del aislamiento, filtraciones o goteras en el interior del edificio. Además, con esta nueva tipología de cubierta, se reduce la posibilidad de generación y proliferación de bacterias y otros tipos de seres que puedan afectar a las condiciones sanitarias de la residencia y sus usuarios.

Finalmente la nueva tipología de cubierta facilita los trabajos de montaje de los paneles solares y fotovoltaicos que se instalan en esta con la finalidad de cumplir la normativa vigente y que ocupan una gran parte de la misma. Que con sus correspondientes losas de soporte sobre la cubierta pueden llegar a generar importantes puentes térmicos. A parte también se facilitan los trabajos de reparación, en caso de avería, o los trabajos preventivos de mantenimiento a lo largo de la vida útil de estas instalaciones. Mejorando sus condiciones de sostenibilidad y ahorro energético.»

Consta también anexo a dicho informe, cuadro comparativo con las mejoras que el proyecto modificado contempla respecto al proyecto original y que no se reproducen por cuanto se pueden consultar en el citado informe que forma parte de éste expediente.

Así mismo debemos reproducir parte del escrito suscrito por el Subdirector General de Servicios Sociales y personas en situación de dependencia al que se ha hecho referencia y que motiva la presentación del Proyecto Modificado:

«I. Que el Ayuntamiento deberá solicitar a la empresa concesionaria Onada S.L. la modificación del proyecto de residencia para personas mayores dependientes de Vinaròs existente, aprobado en su día (concesión demanial destinada a la construcción y explotación de una residencia de mayores dependientes, expediente Ayuntamiento de Vinaròs nº 227/2014)

II. Que el citado proyecto deberá adecuarse a la normativa vigente y especialmente, al nuevo modelo de atención residencial, impulsado por la Conselleria de Igualdad y Políticas inclusives, el cual tiene como característica principal el ser un modelo centrado en la atención a la persona.

III. Especialmente relevantes serán aspectos como: las unidades de convivencia; la creación de espacios que permitan un mayor control visual de los usuarios (evitando así pérdidas o desorientaciones de los mismos) menores superficies acristaladas, la incorporación de sistemas de control de accesos por plantas... y todos aquellos que se señalen por los profesionales de la Oficina Técnica de ésta

Conselleria.

.../...»

TERCERO.- En fecha 23 de enero de 2019 se propone al Pleno, a la vista de que constan ya en el expediente n.º 12091/18 abierto para la concesión de la preceptiva licencia ambiental, todos los informes preceptivos necesarios (ADIF e Informe de la Oficina Técnica de Proyectos y obras de la Subdirección General de Planificación, Ordenación, Evaluación y Calidad dependiente de la Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas), por el Responsable del área social y por el Concejal de Urbanismo la aprobación del Proyecto modificado presentado por la mercantil adjudicataria de la concesión demanial de uso privativo de una parcela y edificio propiedad municipal destinada a la construcción y explotación de una residencia.

CUARTO.- En fecha 24 de enero de 2019, en sesión ordinaria del Pleno de la Corporación se aprueba el Proyecto Modificado.

QUINTO.- A la vista de lo expuesto se dicta Providencia en fecha 25 de enero de 2018 a los efectos de iniciar expediente para la modificación del contrato de concesión demanial suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil Residencia Tercera Edat Onada S.L. a los efectos de determinar si la aprobación del proyecto modificado pudiera afectar al contrato suscrito y a las condiciones en las que se adjudicó el mismo.

Para ello debemos fijar cual era el objeto del contrato suscrito entre las partes y para ello debemos reproducir la cláusula 1. OBJETO del PCAP que dispone:

“Es objeto de la presente licitación fijar las cláusulas que han de regir la adjudicación de la concesión de uso privativo del dominio público local sobre la parcela de titularidad del Ayuntamiento de Vinaròs situada en la Avda. Gil de Atrocillo, s/n, para la construcción y explotación de una residencia para mayores dependientes y la explotación de un centro de día.

.../...

La obra de construcción correspondiente a la RESIDENCIA PARA PERSONAS MAYORES SOBRE CENTRO DE DIA EXISTENTE se detalla en al Proyecto de Ejecución de la misma que se adjunta como ANEXO II.

.../...”

La Cláusula Tercera del documento de formalización de la concesión dispone que:

«.../...

La residència es construirà de conformitat amb el projecte executiu aportat per l'Ajuntament (annex II del PCAP)

.../...»

La cláusula 25. DE LAS OBRAS Y EXPLOTACIÓN DE LA RESIDENCIA, reza lo siguiente:

“La obra de construcción de la residencia se considera de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales derivadas de la finalidad de la misma.

El adjudicatario se obliga a la ejecución de la concesión con exacto cumplimiento de las condiciones recogidas en el presente PCAP y al proyecto ejecutivo de la Residencia elaborado por la administración (o el que presente el adjudicatario y apruebe el Ayuntamiento) así como de cuantas disposiciones estén vigentes en materia de contratación administrativa, comprometiéndose a aportar todos los elementos necesarios para llevar el mismo buen término y a realizar cuantas gestiones sean necesarias para ello. El adjudicatario se comportará como promotor y propietario del proyecto y serán por su cuenta las acciones a llevar a acabo en caso de vicios que no hayan podido ser detectados en la supervisión del mismo.

.../...”

INICIO DE LAS OBRAS

En todo caso, antes del inicio de las obras el proyecto de construcción de la Residencia deberá contar con el informe favorable de la Oficina Técnica de la Consejería de Bienestar Social y la aprobación del ayuntamiento. Asimismo, el concesionario deberá obtener los permisos oportunos (licencia de obras, licencia ambiental, permiso favorable de ADIF, etc.)

.../...

EJECUCIÓN E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

«Las obras se ejecutarán ajustándose al Proyecto de Ejecución aprobado por el Ayuntamiento y cualquier modificación de la mismas que el concesionario pretenda incluir deberá ser previamente sometida a la aprobación del Ayuntamiento.

.../...”

Cabe decir que el Proyecto modificado presentado ha sido informado por la Oficina Técnica de Proyectos y obras de la Subdirección General de Planificación, Ordenación, Evaluación y Calidad (Vicepresidencia y Consellería de Igualdad y Políticas inclusivas), con carácter favorable a los efectos del Decreto 91/2002, de 30 de mayo, sobre autorización de centros sociales a la Comunidad Valenciana y de la Orden de 4 de febrero de 2005, sobre visado previo de proyectos de centros especializados para personas mayores.

Así mismo consta en el expediente Informe emitido por ADIF en fecha 22 de enero y que entra en el Ayuntamiento el 23 de enero, en el que se hace constar que la construcción de la edificación señalada no precisa autorización de ADIF. Además se señala que la adecuación de los terrenos situados entre la edificación y la infraestructura ferroviaria para aparcamientos de vehículos, ya fue autorizada en el expediente 003/2011 y en los términos que en dicha autorización se recogen.

En fecha 21 de enero de 2019 se emite informe por la arquitecta municipal en el que se informa, una vez estudiado el proyecto modificado presentado, que «.../... Visto lo anterior, respecto a los aspectos técnico-arquitectónicos se puede informar favorablemente la mejora en las prestaciones constructivas del proyecto respecto al original que formaba parte del contrato.»

Y en último lugar y para dar cumplimiento íntegro a lo dispuesto en la transcrita Cláusula 25 del PCAP, por el Pleno de la Corporación en sesión de fecha 24 de enero de 2019, una vez obtenidos los informes preceptivos, se ha aprobado el Proyecto modificado de la Residencia para personas mayores sobre centro de día existente.

Por lo tanto, se ha dado cumplimiento respecto a lo indicado en el PCAP para el inicio de las obras y aprobación de un modificado del proyecto.

Cierto que la aprobación del proyecto modificado supone una modificación de la concesión demanial autorizada por el Ayuntamiento y ello por cuanto como hemos visto estamos ante una concesión demanial para el uso de una parcela para construir y explotar una residencia y centro de día que se debía realizar de acuerdo a un proyecto de ejecución que se anexaba a los PCAP como anexo II. Por lo tanto, si ahora se modifica el proyecto de ejecución, obvio es decir, que también se modifica la concesión demanial, pues la construcción de la residencia se deberá llevar a cabo de acuerdo con el nuevo proyecto aprobado.

Deberemos pues analizar si la concesión demanial es susceptible de modificación y si la propuesta puede llevarse o no a efecto sin contravenir el contrato en su día suscrito. Todo ello se analizará en los fundamentos de derecho del presente informe.

SEXTO.- En fecha 25 de enero de 2019 se da audiencia, dentro del expediente de modificación del contrato, al redactor del proyecto original Pep Selgar Porres, quien presenta escrito el mismo 25 de enero de 2019 mostrando su CONFORMIDAD con la modificación de la concesión demanial.

SÉPTIMO.- En el mismo sentido, en fecha 25 de enero de 2019 se da audiencia a la adjudicataria de la concesión demanial quien en la misma fecha presenta escrito de CONFORMIDAD con la modificación de la concesión demanial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Cláusula 39. PRERROGATIVAS DEL AYUNTAMIENTO DE VINARÒS del PCAP:

“El órgano de contratación ostentará las siguientes prerrogativas y derechos en el contrato:

.../...

b) Modificar el contrato por razones de interés público debidamente motivado.”

II. Respecto al Régimen jurídico y normativa aplicable cabe decir lo siguiente de acuerdo con lo dispuesto en la cláusula 4 del PCAP:

La naturaleza de la relación que vincula al Ayuntamiento y al concesionario será la propia de una concesión administrativa del uso privativo de la parcela municipal por su condición de bien de dominio público, o concesión demanial, rigiéndose por:

- La Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas
- El Reglamento de Bienes de las Entidades locales, aprobado por Real decreto 1372/1986, de 13 de junio
- Y lo dispuesto en el PCAP

El contrato no tiene carácter administrativo por cuanto no se persigue con el mismo un fin público, ya que según se dispone en la cláusula 4.a del PCAP las actividades que preste el concesionario tendrán carácter privado y en ningún caso serán consideradas como de servicio público municipal.

El art. 4 del Texto Refundido de la Ley de contratos del sector público (que sería el aplicable al supuesto que nos ocupa por haberse formalizado la concesión demanial estando éste vigente) dispone en su letra o) que las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público están excluidos del ámbito de la citada norma.

No obstante, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 78 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales las concesiones se otorgaran previa licitación, con arreglo a los artículos siguientes y a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales

Por lo tanto, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 4 TRLCSP, a la modificación de la concesión demanial le resultaría aplicable la normativa patrimonial y en concreto la Ley 33/2003 de Patrimonio y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

En éste mismo sentido cabe citar el Informe 15/2013 de la Junta de Contratación Administrativa de Aragón que se reproduce en parte:

“No existe laguna en esta legislación patrimonial. La previsión legal es clara e indubitada por lo que no puede pretenderse una aplicación integrada que posibilite la aplicación del régimen de modificación contractual según las previsiones legales del TRLCSP (artículo 105 a 107)

Sin embargo la excepcionalidad de la facultad de modificación de los contratos privados, como en este caso, resulta no obstante compatible con el recurso a la misma cuando el interés público lo exija. La propia normativa privada no impide una modificación contractual dado que la misma será posible siempre que así lo acuerden de mutuo acuerdo las partes en aplicación del principio de libertad de pactos, con el límite expresado en el artículo 111 de la Ley de Patrimonio, de que se respete el ordenamiento jurídico y el derecho a la buena administración. Igualmente en todo contrato con independencia de la naturaleza jurídica, se ha de procurar que las prestaciones de las partes se obligan a dar, entregar o recibir resulten equivalentes desde el punto de vista económico. Ese equilibrio o equivalencia de prestaciones, determinado inicialmente en el momento de celebrar el contrato debe mantenerse posteriormente dure el tiempo que dure su ejecución en aplicación del principio general de vigencia de las condiciones contractuales -STS de 27 de junio de 1984 y 19 de abril de 1985- que permite ajustar lo pactado cuando hayan quedado

alteradas sustancialmente las circunstancias iniciales que el que se sustentó el contrato.

De manera que es posible sustentar sobre la base de los referidos artículos 8 de la LPAP junto al citado derecho a una buena administración (111LPAP) que no existe óbice jurídico para que a través de principios y reglas propios pueda preverse una modificación del contrato siempre que no se altere la concreta naturaleza y características del contrato en particular y se preserven los principios de igualdad y objetividad en la concurrencia del procedimiento de adjudicación..."

De acuerdo con lo expuesto, a la modificación de la concesión demanial le resultaría aplicable la normativa patrimonial, que permite que se puedan modificar los términos de la concesión si se acuerda de mutuo acuerdo por las partes en aplicación del principio de libertad de pactos con el límite establecido en el art. 111 LPAP (que no sea contrario al ordenamiento jurídico o a los principios de la buena administración)

En atención a lo expuesto y siempre que la modificación no altere la concreta naturaleza del contrato y se preserven los principios de igualdad y objetividad en la concurrencia, cabría modificar los términos de la concesión demanial que nos ocupa, pues como consta en el expediente la misma se realiza de mutuo acuerdo entre las partes, en aplicación de la libertad de pactos.

III. Debemos concretar a continuación si las modificaciones propuestas suponen una alteración de la concreta naturaleza y características de la concesión demanial concedida en origen y si con la pretendida modificación se preservan los principios de igualdad y objetividad en la concurrencia del procedimiento de adjudicación.

Como se ha expuesto en el antecedente, la modificación trae causa de la solicitud hecha por la Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas que impone la necesidad de modificar el proyecto de ejecución que sirvió de base y se acompañó como anexo II al PCAP para adaptarlo al nuevo modelo de atención residencial impulsado por la Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas, teniendo dicho modelo como principal característica el ser un modelo centrado en la atención a la persona.

Por lo tanto, son razones de fuerza mayor, impredecibles tanto para una Administración responsable en el momento de realizar la licitación que dio como resultado la formalización del contrato de concesión demanial, como para la adjudicataria de dicha concesión demanial. No se pueden predecir ni prever los cambios normativos que se podrán aprobar en un futuro y que pueden afectar a proyectos presentes.

El proyecto de construcción de una residencia es un proyecto de gran envergadura en el que no sólo se ve afectada una Administración sino que son muchas las administraciones que deben informar el mismo y que por lo tanto pueden solicitar la adaptación del mismo a sus exigencias, las cuales pueden ser cambiantes en el tiempo.

Cabe señalar que el proyecto original de fecha 18 de septiembre de 2013 que se acompañó como anexo II al PCAP preveía la construcción de una Residencia con unas determinadas características técnicas, las que en su momento se exigieron por la

Conselleria de Igualdad, habiéndose calculado como presupuesto para la misma un total de 5.448.200,70 € de inversión que debería hacer la concesionaria, tal y como consta en el cuadro comparativo presentado por el Arquitecto redactor del proyecto y que consta en el expediente.

Sin embargo la mercantil concesionaria, en virtud del requerimiento efectuado por la Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas redacta proyecto modificado de ejecución, adaptándolo a las nuevas exigencias normativas y suponiendo una mejora en las prestaciones constructivas respecto del proyecto original, tal y como informa la arquitecta municipal en informe de fecha 21 de enero de 2019.

Hay que destacar que dicho proyecto modificado es presentado ante la Oficina Técnica de Proyectos y obras de la Subdirección General de Planificación, Ordenación, Evaluación y Calidad de la Conselleria de Igualdad y Políticas inclusivas, recibiendo informe favorable de la misma.

El proyecto modificado contempla un presupuesto de ejecución material de la obra que asciende a 5.548.200,70 €, esto es, una inversión mayor para la concesionaria que la prevista en los pliegos que rigieron la licitación y que la misma asume en virtud del principio de riesgo y ventura que regía en ésta concesión.

Debemos puntualizar en éste momento que tal y como consta en el acta de la mesa de contratación celebrada el 24 de agosto de 2014, y que forma parte de éste expediente (exp. 227/2014), la única oferta presentada a la licitación de la concesión demanial que nos ocupa fue la de Residencia Tercera Edat l'Onada S.L.

Para analizar si la modificación propuesta supone una violación de los principios de igualdad y objetividad en la concurrencia hay que tener en cuenta que siendo la modificación pretendida la que se ha expuesto, puede presumirse que de haber sido conocida previamente por los posibles licitadores no hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados pues se propone una modificación que supone para la adjudicataria la realización de una inversión mayor a la inicialmente prevista, por lo que cabe concluir que no se ven conculcados los citados principios.

Hay que destacar que tal y como se expone en la cláusula 27.3 del PCAP la concesión se otorga a riesgo y ventura del contratista por lo que el Ayuntamiento no está obligado a mantener el equilibrio económico-financiero de la concesión.

La modificación propuesta tampoco altera la concreta naturaleza y características de la concesión demanial otorgada pues la concesionaria continuará ostentando el mismo derecho de ocupación de la parcela titularidad municipal que ya viene ostentando, sujetándose la concesión a las mismas condiciones detalladas en el documento por el que se formalizó la concesión y que no se modifican:

“Tercera. La concessió es subjectarà a les següents condicions:

Reducció número de places mínimes garantides (Centre de dia): $20/30 = 66,67\%$

Reducció número places mínimes garantides (Residencia)= $85/134 = 63,43\%$

Termini de la concessió: 50 anys
Cànon: s'ajustarà a l'establert al PCAP i Estudi de Viabilitat
Així com la resta de condicions indicades en la seua oferta.

.../..."

Respecto al interés público para acometer la modificación resulta destacable lo dispuesto en la cláusula 25. DE LAS OBRAS Y EXPLOTACIÓN DE LA RESIDENCIA en la que se califica la obra de construcción de la residencia como de especial interés municipal por concurrir circunstancias sociales derivadas de la finalidad de la misma, siendo un hecho el envejecimiento de la sociedad y la demanda cada vez más alta de residencias, quedando pues justificado el interés público para acometer la modificación.

Cabe destacar que la construcción de la Residencia permitirá ampliar la oferta de centros especializados en servicios sociales para personas mayores que, en razón de su grado de dependencia y de su situación social, requieren una atención integral; Además el Ayuntamiento obtendrá la propiedad de un edificio destinado a residencia en perfecto estado de mantenimiento y uso a la finalización del contrato, razones ambas con las que queda debidamente acreditado el interés público en acometer la presente modificación del contrato.

V.- Se deberá formalizar la modificación del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el art. 156 TRLCSP.

VI.- La competencia para la aprobación del modificado del contrato le corresponde al Pleno de la Corporación al amparo de la Disposición adicional 2.2. segundo párrafo del TRLCSP

A la vista de todo lo expuesto, se **PROPONE al PLENO DE LA CORPORACIÓN** la adopción del siguiente acuerdo:

- 1.- Aprobar la modificación de la concesión demanial del uso privativo de una parcela y edificio propiedad municipal destinada a la construcción y explotación de una residencia para mayores dependientes y la explotación de un centro de día en el término municipal de Vinaròs, en los siguientes términos: La construcción de la Residencia deberá llevarse a cabo de acuerdo con el Proyecto modificado aprobado por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 24 de enero de 2018.
- 2.- Formalizar la modificación en los términos expuestos.
- 3.- Notificar el acuerdo al contractista."

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT